

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 199

Seduta del giorno 06 luglio 2018

SBOARINA FEDERICO	Presente
BERTACCO STEFANO	Assente
BRIANI FRANCESCA	Presente
NERI EDI MARIA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
POLATO DANIELE	Assente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Assente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
ZANOTTO LUCA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – ADOZIONE - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE “VARIANTE 1 AL PUA 719_181 DENOMINATO GREEN RESIDENCE”- SITO IN LOCALITA' SAN MASSIMO, VIA LUGAGNANO, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDA NORMA N. 181. RICHIEDENTE: DOMUS SERVICE SRL. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto 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 16/02/2017 con deliberazione n. 8 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante n. 22 al PI, divenuta efficace il 17/03/2017; le disposizioni normative contenute nella vigente Variante n. 22 non incidono sull'oggetto della variante, di seguito descritto;
- in data 20/01/2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 1 ha adottato la variante n. 23 al PI ed in data 21.06.2018 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 ha approvato il riesame e la rivalutazione dei contenuti della variante n. 23 al PI; tale delibera non ha incidenza sul PUA in oggetto;
- in data 20/12/2012, con atto notaio Art Paladini, Rep. 13521, Raccolta n. 7274, registrato a Verona in data 31/12/2012, al n. 24936 – 1T, trascritto a Verona con Num. RG 44666 in data 31/12/2012 è stato stipulato l'accordo di pianificazione;
- in data 10/02/2016 con deliberazione n. 46 la Giunta Comunale, in attuazione delle previsioni del PI, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_181 denominato "Green Residence". L'intervento, sito in via Lugagnano, San Massimo, ATO 3 - Circoscrizione 3^a, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per mq. 1.650 di SUL, secondo le carature stabilite dalla scheda norma 181;
- la Convenzione Urbanistica è stata stipulata in data 06/02/2017 con atto del notaio Silvia Brognara rep. n. 1391 racc. n. 1178 registrato a Verona in data 15/02/2017 al n. 3087 serie 1T e trascritto a Verona in data 15/02/2017 R.G. n 5747 – R.P. n. 3792;
- in data 07/03/2017 PG n.73468 è stata rilasciata dal Dirigente della Pianificazione Territoriale l'autorizzazione all'attuazione del piano urbanistico attuativo;
- in data 26/01/2018 PG n.29211 è stato rilasciato dal Dirigente della Pianificazione Territoriale il Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni del PUA;
- in data 12/03/2018 PG n. 79042 è stata depositata presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, entro i termini di efficacia dell'originario PUA, istanza diretta all'approvazione della variante n. 1 al PUA denominata "VARIANTE N. 1 al PUA 719_181 denominato Green Residence"; si riportano di seguito le fasi dell'iter istruttorio:

- in data 16/03/2018 P.G. 85354 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/2004;
- in data 16/03/2018, con nota P.G. 85359, ai sensi dell'art. 14 comma 1 L. n. 241/1990 e s.m.i., è stata convocata la conferenza dei servizi istruttoria per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione della variante al PUA in oggetto, fissando il termine perentorio del 26/04/2018 per l'espressione dei pareri;
- in data 02/05/2018 P.G. 134549, trasmettendo alla Ditta il verbale relativo alla prima seduta della conferenza con i pareri allegati, l'ufficio ha sospeso il procedimento amministrativo richiedendo alla ditta alcune modifiche/integrazioni da apportare agli elaborati;
- in data 31/05/2018 P.G. 168894 la Ditta ha depositato la documentazione integrativa richiesta con nota P.G. 134549 del 02/05/2018;
- in data 07/06/2018 P.G. 176825 è stata convocata la seconda seduta della conferenza dei servizi, fissando il termine perentorio del 14 giugno per l'espressione del parere di competenza sulla documentazione integrativa di variante depositata;
- il Consiglio di Circoscrizione, nella seduta del 17/04/2018, ha espresso parere favorevole con la richiesta di integrazione della segnaletica stradale; tale richiesta risulta la medesima espressa dal settore Traffico;
- in data 18/06/2018, con l'acquisizione dei pareri della Direzione Strade e Mobilità e Traffico si è conclusa la conferenza dei servizi con esito favorevole con prescrizione; in tale data sono ripresi i termini di cui al comma 1 art. 20 L.R. n. 11/2004;
- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la variante n. 1 al PUA 719_181 "Green Residence" deve essere adottata 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 14 luglio 2018**;
- l'intervento oggetto del PUA approvato, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^), via Lugagnano, prevede un insediamento residenziale di 1.650 mq. di SUL. La SUL viene distribuita su n. 4 lotti per l'edificazione di edifici con un massimo di due piani fuori terra, lotti serviti da una "strada cortile" con area a parcheggio pubblico;
- la variante non modifica il disegno urbano del PUA approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 10/02/2016: rimangono invariati la capacità edificatoria, i parametri urbanistici-ambientali e le superfici a servizi del PUA approvato; le modifiche rispetto al PUA approvato riguardano la ridistribuzione della SUL all'interno dei lotti, la modifica delle aree di galleggiamento e degli accessi carrai dei lotti 3 e 4, la riduzione della superficie fondiaria del lotto 2 (resasi necessaria a seguito delle verifiche effettuate in sede attuazione delle opere con il tracciamento dei confini) e la sostituzione del materiale di finitura della strada cortile; con la variante viene ammesso il trasferimento del 10% massimo di SUL tra due lotti; viene inoltre acconsentito, in sede edilizia, il riposizionamento del VM all'interno dei lotti, mantenendone la quantità stabilita; è prevista altresì la possibilità, anche per il lotti 3 e 4, di costruire a confine.

Considerato che:

- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 *"Presa 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."*, esclude dalla Verifica di Assoggettabilità, le varianti ai PUA già valutati e già convenzionati che comportino esclusivamente limitate modifiche al sistema infrastrutturale, agli standard urbanistici e al sistema insediativo, così come si verifica nella presente istanza di variante;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. 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"*, si ritiene che, per i contenuti della variante in esame ed alla luce di quanto stabilito all'art. 13, comma 4 lett. b e al comma 5 lett. B, della legge stessa, le disposizioni non incidano sul procedimento in corso;
- incidendo la variante sulle opere di urbanizzazione, i cui lavori sono stati già iniziati, si rende necessaria la presentazione di una variante al Permesso di Costruire rilasciato, al fine dell'adeguamento delle opere alla variante di PUA.

Dato atto che l'accordo di pianificazione, per l'attuazione del PUA in oggetto, prevede il versamento rateizzato del contributo di sostenibilità per un importo pari ad Euro 132.000,00; alla data odierna deve essere versata la 5^a rata, pari ad Euro 23.760,00, scaduta il 22.03.2018 di cui si attende riscontro contabile.

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

Visti:

- il parere favorevole con prescrizione della 3^a Circoscrizione;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 *Presa 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."* che esclude dalla Verifica di Assoggettabilità le varianti ai PUA già valutati e già convenzionati che comportino esclusivamente limitate modifiche al sistema infrastrutturale, agli standard urbanistici e al sistema insediativo;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale.

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa la variante n. 1 al PUA n. 719_181 denominata “Variante 1 al PUA 719_181 Green Residence”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- le opere di urbanizzazione del PUA sono state inserite nel DUP 2017-2019 approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5/2017 e confermate nel bilancio di previsione 2018-2020, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18/2018.

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

- che in data 04/07/2018 i Dirigenti Responsabili della Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS Peep proponenti il provvedimento, hanno 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 DELLA DIREZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

AMMINISTRATIVO URBANISTICA ERS – PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 04/07/2018 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 attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, è ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Udito il relatore, Assessore Zanotto, in sostituzione dell'Assessore competente;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - all. sub A, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo n. 719_181 denominata

“Variante 1 al PUA Green Residence” – Scheda norma n. 181, costituita dai seguenti elaborati, qui allegati, che integrano e/o sostituiscono i corrispondenti elaborati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 46 del 10/02/2016 e confermando altresì quelli non modificati:

1	TAV 03	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	PG 168894 del 31/05/2018
2	TAV 6B	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	PG 168894 del 31/05/2018
3	TAV 07	PLANIMETRIA E SEZIONI DI PROGETTO	PG 168894 del 31/05/2018
4	TAV 08A	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARDS, DA CEDERE E DA VINCOLARE A VM	PG 168894 del 31/05/2018
5	TAV 08B	INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI E IMPERMEABILI, SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE DI PROGETTO	PG 168894 del 31/05/2018
6	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	PG 168894 del 31/05/2018
7	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PG 168894 del 31/05/2018
8	TAV11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE- TESTO COMPARATIVO	PG 168894 del 31/05/2018
9	TAV 12D	DETTAGLI TIPO PER STRADA A CORTE	PG 168894 del 31/05/2018
10	TAV14A	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	PG 79042 del 12/03/2018
11		SCHEMA INTEGRATIVO CONVENZIONE	PG 168894 del 31/05/2018

Con le seguenti prescrizioni:

- *“il collaudo è condizionato all'adeguamento delle opere di urbanizzazione rispetto alla variante n. 1 al PUA”;*
- *“in sede di variante al PdC delle opere di urbanizzazione, occorre prevedere apposita segnaletica di svolta a destra all'uscita dalla strada cortile”;*
- *“al comma 7 dell'articolo unico della modifica dello schema di convenzione urbanistica, relativo all'elaborato denominato TAV. 11, sostituire il termine E' INTEGRATO con E' SOSTITUITO.”*

- 3) 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 e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

- 4) di dare atto che le opere di urbanizzazione sono in corso di realizzazione e che si rende necessaria una variante al permesso di costruire rilasciato;
- 5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di dieci 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 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile.". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 6) che con successiva delibera di approvazione, con la quale verrà approvato il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad accertare ed impegnare l'importo relativo alle stesse in apposito capitolo di bilancio di previsione 2018-2020.

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

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

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI