

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 291

Seduta del giorno 15 ottobre 2018

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – APPROVAZIONE VARIANTE 1 AL PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE 719_181 DENOMINATO “GREEN RESIDENCE” - SCHEDA NORMA N. 181, SITO IN VIA LUGAGNANO, SAN MASSIMO - ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^A. RICHIEDENTE: DOMUS SERVICE SRL - LEGALE RAPPRESENTANTE ARCH. MARCO GREZZANI. APPROVAZIONE 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 P.I., 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 P.I. e in data 21.06.2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 ha approvato il riesame e la rivalutazione dei contenuti della variante n. 23 al P.I.; tale delibera non ha incidenza sul PUA in oggetto;
- in data 10 febbraio 2016 con deliberazione n. 46, divenuta esecutiva, la Giunta Comunale ha approvato il PUA denominato "Green Residence";
- in data 6 febbraio 2017 è stata sottoscritta la Convenzione Urbanistica con atto a firma del notaio Silvia Brognara, Rep. n. 1391, Racc. n. 1178, registrata a Verona, in data 15/02/2017, al n. 3087 Serie 1T, trascritta a Verona, in data 15/02/2017 al n. 5747 R.G. e n. 3792 R.P., del Comune di Verona;
- in data 7 marzo 2017 con P.G. 73486 è stata rilasciata l'Autorizzazione all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- in data 26 gennaio 2018 PG 29211 è stato rilasciato il Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA;
- in data 12 marzo 2018 con P.G. 79042 è stata depositata presso l'Ufficio istanza di variante n. 1 al PUA approvato, a nome della Ditta Domus Service srl ed a firma del legale rappresentante arch. Marco Grezzani, proprietario delle aree oggetto di variante al PUA; da tale data decorrono i termini di cui al comma 1 art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 199 del 06/07/2018 è stata adottata la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo n. 719_181 denominato "GREEN RESIDENCE" che risulta composta dai seguenti elaborati:

1	TAV 03	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	PG 168894 del 31/05/2018
2	TAV 6B	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ	PG 168894 del 31/05/2018

		IDRAULICA	
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.”*
- L'intervento oggetto del PUA approvato, localizzato nel quartiere San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), 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 e i lotti sono 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 e in sede edilizia, viene acconsentito il

riposizionamento del VM all'interno dei lotti mantenendone la quantità stabilita con il PUA; è prevista altresì la possibilità, anche per il lotti 3 e 4, di costruire a confine.

- Per una più completa descrizione dei contenuti della variante al PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla sopracitata deliberazione di adozione.
- Ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/04, il PUA, corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 19 luglio 2018 e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non risultano pervenute osservazioni entro il 20 agosto 2018.

Rilevato che le opere di urbanizzazione del PUA sono state inserite nel DUP 2018/2020.

Con delibera di adozione si è demandato alla presente delibera di approvare il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione e di provvedere ad accertare ed impegnare l'importo relativo alle stesse in apposito capitolo di bilancio di previsione 2018/2020.

Necessita pertanto provvedere ad accertare al capitolo di entrata 21100/000 ed ad impegnare al capitolo di uscita 21110/1900 del bilancio di previsione 2018-2020, la somma di Euro 231.999,92;

Visto che:

- la D.G.R.V. n 1717 del 03 ottobre 2013 *"Preso 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;
- la variante incide 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.

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; riscontrando che alla data odierna deve essere ancora versata la 5^a rata, pari ad Euro 23.760,00, scaduta il 22/03/2018 di cui si attende riscontro contabile anche a seguito di comunicazione inviata in data 28/06/2018 P.G. 204713 si da atto che l'atto integrativo alla convenzione urbanistica del PUA, potrà essere sottoscritto solo a seguito della regolarizzazione contabile del contributo di sostenibilità dovuto.

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

Visti:

- 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 Legge Regionale Veneto del 06.06.2017 n.14 /2017;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012 e la variante n. 22 al PI, adottata con emendamenti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2016, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 in data 16 febbraio 2017 e pubblicata in data 02/03/2017 e la variante n. 23 al PI, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20 gennaio 2017 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 P.I.;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 marzo 2018, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2018-2020 e del DUP 2018-2019-2020;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 09/04/2018, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del PEG 2018/2020;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 199 del 06.07.2017 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio.

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 4 e richiamato l'art. 5 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, il quale stabilisce che la Giunta Comunale approvi il Piano Urbanistico Attuativo.

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 20/09/2018 i Dirigenti Responsabili della Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo 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 RESPONSABILE
DELLA PROGETTAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA
ERS - PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 04/10/2018 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, udito il relatore Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione della delibera di adozione n. 199 del 06/07/2018 non sono pervenute osservazioni nei termini come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento;
- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004 e in conformità del Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A al presente provvedimento, la variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo n. 719_181 denominato "Green Residence" presentata dal legale rappresentante arch. Marco Grezzani, proprietario delle aree oggetto di variante al PUA – scheda norma n. 181, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione n. 199 del 06/07/2018, che qui

si intendono espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

- 4) di dare atto che, ai sensi della D.G.R.V. n. 1717 del del 03 ottobre 2013, la presente variante non è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto variante al PUA già valutato e già convenzionato che comporta esclusivamente limitate modifiche al sistema insediativo;
- 5) di impegnare ed accertare a bilancio le opere di urbanizzazione mediante le seguenti registrazioni:
 - accertare l'importo di Euro 231.993,92 al capitolo di entrata 21100/000 – esigibilità anno 2019 accertamento 23/000 ed impegnare l'importo di Euro 231.993,92 al capitolo di uscita 21110/1900, esigibilità anno 2019, impegno 547/000;
- 6) di dare atto che la registrazione di cui al punto 5 che precede è una mera contabilizzazione;
- 7) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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;
- 8) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, la variante in oggetto entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento, mentre i termini di efficacia del PUA sono fissati dall'art. 20 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 6 febbraio 2017 con atto a firma del notaio Silvia Brognara, Rep. n. 1391, Racc. n. 1178, registrata a Verona, in data 15/02/2017, al n. 3087 Serie 1T, trascritta a Verona, in data 15/02/2017 al n. 5747 R.G. e n. 3792 R.P., del Comune di Verona;
- 9) di autorizzare il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione relativa alla variante in oggetto con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa, ed ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà ovvero di più esatta identificazione catastale delle aree o infine di eventuali errori materiali;
- 10) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

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