

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 397

Seduta del giorno 10 dicembre 2018

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA - ADOZIONE PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "VARIANTE N. 1 AL PUA N. 719_195 PARCO BIONDE RESIDENZA OLISTICA" - SITO IN STRADELLA BIONDE, LOCALITA' CROCE BIANCA, ATO 8, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDA NORMA N. 195. RICHIEDENTI: MERCI PAOLO, MERCI CARLO, POMPELE ALESSANDRA E CORSARO LAURA. 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, di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successiva Variante n. 22 al PI, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017, divenuta efficace il 17.03.2017;
- in data 20.01.2017 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al P.I. e in data 21.06.2018 con deliberazione n. 31 ha approvato il riesame e la rivalutazione dei contenuti della Variante n. 23 e la riapertura dei termini per le osservazioni; tali delibere non hanno incidenza sul PUA in oggetto;
- in data 05.09.2014 con atto del dott. Ruggero Piatelli, notaio in Verona, Rep. n. 106507, Racc. n. 23176, registrato a Verona 1 in data 01.10.2014 al n.16533 Serie 1T e trascritto a Verona in data 03.10.2014 al R.G. n. 31220 e al R.P. n. 21787 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- in data 21.04.2016 con deliberazione n. 178 la Giunta Comunale, in attuazione delle previsioni del PI, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_195 denominato "Parco Bionde Residenza Olistica". L'intervento, localizzato in Stradella Bionde, località Croce Bianca, ATO 8 - Circoscrizione 3^a, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per mq. 1.380 di SUL, secondo le carature stabilite dalla scheda norma 195 e dall'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 sottoscritto in data 05.09.2014;
- in data 29.08.2016 è stata stipulata la convenzione urbanistica con atto del notaio dott. Ruggero Piatelli, notaio in Verona, rep. n. 108.249, racc. n. 24.228, registrato a Verona 1 il 12.09.2016 al n. 18704 Serie 1T e trascritto a Verona il 13.09.2016 al n. 22924 R.P. e al n. R.G. 35116;
- in data 22.09.2016 con P.G. 273056 è stata rilasciata ai signori Merci Carlo, Merci Paolo e Pompele Alessandra l'Autorizzazione ad attuare il PUA;
- in data 17 marzo 2017 con P.G. 87007 è stato rilasciato, con prescrizioni, il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUA in oggetto;
- in data 01 giugno 2017 con P.G. 172364 è stata depositata presso l'ufficio la Dichiarazione di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, avvenuto in data 05 giugno 2017;

- in data 28 settembre 2017 con P.G. 294949 è stata rilasciata, con prescrizioni, la Variante n. 1 al Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione del PUA in oggetto;
- con determina del Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa n. 2479 del 17.05.2018, P.G. 163762 del 28.05.2018, è stato preso atto del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA;
- in data 03.06.2018 con P.G. 171652 - 171653, entro i termini di efficacia dell'originario PUA, è stata depositata presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa istanza diretta all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Variante n. 1 al PUA n. 719_195 denominato Parco Bionde Residenza Olistica";
- in data 07.06.2018 con P.G. 177896 è stato dato avvio al procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e s.m.i., comunicando contestualmente alla Ditta proponente l'interruzione dei termini, in quanto, a seguito di verifiche d'ufficio, è risultato che lo schema di convenzione non era stato sottoscritto da tutti i titolari e gli aventi diritto sulle aree oggetto di variante;
- in data 30.06.2018 con P.G. 206875, è stata depositata dalla Ditta documentazione integrativa; l'Ufficio, visionata la stessa, seppur permanendo alcune carenze documentali, ha comunque ritenuto di procedere richiedendo parere di competenza alla Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP ed alla 3^ Circoscrizione; pertanto, dalla data dell'integrazione documentale (30.06.2018) decorrono i termini di cui al comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 per l'adozione della Variante n. 1 al PUA;
- entro il termine stabilito del 23.07.2018, non è pervenuto parere della Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP e pertanto se ne è considerato acquisito l'assenso, come indicato nella richiesta di parere medesima;
- in data 31.07.2018 con P.G. 243158, entro il termine previsto dall'art. 21 del Regolamento del Consiglio di Circoscrizione, è pervenuto parere favorevole del Consiglio della 3^ Circoscrizione;
- in data 01.08.2018 con nota P.G. 245397, a seguito dell'analisi della documentazione depositata in data 30.06.2018, l'Ufficio ha richiesto alla Ditta proponente alcuni perfezionamenti/integrazioni necessari per la prosecuzione dell'iter di approvazione, sospendendo il termine di cui al comma 1 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 per l'adozione del PUA;
- in data 15.08.2018 con P.G. 258905 è stata depositata documentazione integrativa in parziale adeguamento a quanto richiesto con nota del 01.08.2018 con nota P.G. 245397; pertanto, con nota P.G. 282530 del 10.09.2018, l'Ufficio ha richiesto alla Ditta il

perfezionamento della documentazione, comunicando contestualmente la permanenza della sospensione del procedimento di cui alla nota del 01.08.2018;

- in data 29.10.2018 con P.G. 344951 e in data 14.11.2018 con P.G. 362176 è stata depositata dalla Ditta la documentazione integrativa a completamento;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la Variante n. 1 al PUA deve essere adottata dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta o restituita, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Tale termine è previsto per il **27 dicembre 2018**;
- la Variante n. 1 al PUA riguarda esclusivamente le aree private e concerne l'ampliamento dei lotti n. 5 e n. 6 attraverso l'inclusione in detti lotti del sedime di parte della strada privata di distribuzione interna e fronteggiante i lotti nn. 4-5-6-7. Viene pertanto ridotta la superficie della strada privata da 488 mq. a 338 mq. e conseguentemente vengono modificate le superfici fondiaria, le superfici coperte massime e le sagome di galleggiamento degli edifici dei due lotti (5 e 6). Vengono aumentate le superfici permeabili fondiaria e territoriale complessive di piano e viene eliminato il previsto collegamento pedonale della strada privata con il percorso ciclo-pedonale posto a sud della lottizzazione. Tutte le altre caratteristiche tecniche e dimensionali ed i tempi di realizzazione della strada privata rimangono invariati rispetto al PUA approvato;
- la Variante n. 1 quindi non modifica sostanzialmente il planivolumetrico, gli spazi definiti con il PUA approvato, le caratteristiche tipologiche degli edifici, nonché la superficie fondiaria complessiva, la suddivisione in lotti, le altezze, gli ingombri e la SUL; non comporta modifiche alle aree destinate a standard o servizi pubblici di prossima cessione/uso pubblico, alle infrastrutture a rete ed alla densità arborea e arbustiva previste dall'originario piano;
- la Variante n. 1 al PUA viene proposta dai signori Merci Paolo, Merci Carlo, Pompele Alessandra e Corsaro Laura, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 21 delle NTO del vigente P.I., essendo i titolari delle aree incluse nella variante; lo schema di modifica della convenzione sottoscritta il 29.08.2016 viene sottoscritto, oltre che dai proponenti, anche dagli attuali proprietari del lotto n. 4 e del lotto n. 7, anch'essi frontisti la strada privata, al fine di dare formale consenso all'approvazione dei contenuti della Variante n. 1 e per il perfezionamento delle costituite servitù a carico della strada privata con gli atti di compravendita intervenuti;
- per una più completa descrizione dei contenuti della Variante al PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A.

Rilevato che:

- i soggetti sottoscrittori dell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, stipulato in data 05.09.2014 in attuazione della scheda norma n. 195, hanno versato tutto il contributo di sostenibilità previsto, pertanto con determina del Dirigente della

Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche n. 1924 del 19 aprile 2018, P.G. 123794 del 19.04.2018 si è autorizzato lo svincolo definitivo della polizza prestata in sede di stipula dell'accordo di pianificazione a garanzia del versamento del contributo di sostenibilità;

- il progettista dichiara, con nota P.G. 206875 del 30.06.2018, che la Variante al PUA è esclusa dalla Verifica di assoggettabilità a VAS, essendo il PUA originario già sottoposto a verifica VAS (Parere Motivato VAS n. 29 del 1 febbraio 2016) e l'intervento di variante in linea con quanto riportato nella D.G.R.V. n. 1717 del 03.10.2013 *"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.", 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.*

Considerato 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;*
- le disposizioni normative della Variante n. 23 al Piano degli Interventi, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018 (approvazione del riesame e rivalutazione dei contenuti della Variante n. 23 e riapertura dei termini per le osservazioni) non incidono sui contenuti della Variante n. 1 al PUA;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub. A - predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, la Variante n. 1 al PUA n. 719_195 denominata "Variante n. 1 al PUA n. 719_195 denominato Parco Bionde Residenza Olistica", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017 *"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.*

Visti:

- il parere favorevole del Consiglio della 3^a Circoscrizione;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;
- il D.Lgs.n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;

- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017;
- 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.";*
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017;
- la Variante n. 23 al Piano degli Interventi, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018 che ha approvato il riesame e la rivalutazione dei contenuti della Variante n. 23 al Piano degli Interventi e la riapertura dei termini per le osservazioni;
- 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 s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale.

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

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

- che in data 28/11/2018 i Dirigenti Responsabili della Direzione 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 RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVA
URBANISTICA ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 03/12/2018 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;

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.V. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - all. sub A, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il PUA “Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo n. 719_195 denominato Parco Bionde Residenza Olistica”, costituito dai seguenti elaborati che integrano e/o sostituiscono i corrispondenti elaborati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 178/2016, confermando altresì quelli non modificati:

N. Prog.	N. Tav.	Titolo Tavola	Data e Protocollo
1	TAV. 03.A.1 Variante n.1 al PUA	Estratto di mappa catastale. Elenco dei mappali interessati dalla variante.	15.08.2018 P.G. 258905
2	TAV. 07.A Stato approvato e Stato di Variante n.1 al PUA	Planivolumetrico di progetto con indicazione della partizione del suolo. Indicazione delle aree da cedere o vincolare.	15.08.2018 P.G. 258905
3	TAV. 07.A Variante n.1 al PUA	Planivolumetrico di progetto con indicazione della partizione del suolo. Indicazione delle aree da cedere o vincolare.	15.08.2018 P.G. 258905
4	TAV. 10.A.3 Variante n.1 al PUA	Relazione Illustrativa	29.10.2018 P.G. 344951
5	TAV. 11.A.3 Variante n.1 al PUA.	Norme Tecniche di Attuazione	15.08.2018 P.G. 258905
6	TAV. 11.A.3 Variante n.1 al PUA.	Norme Tecniche di Attuazione - testo comparato	15.08.2018 P.G. 258905
7		Schema di modifica convenzione - Variante n.1 al PUA	14.11.2018 P.G. 362176

con le seguenti prescrizioni:

- nelle premesse dello schema di convenzione dopo “Ditta Attuatrice” inserire le seguenti parole “... e Soggetti interessati”;

- 3) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati all’elaborato di progetto prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell’art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;

- 4) di stabilire che gli elaborati di variante non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) di dare atto che le opere di urbanizzazione del PUA, non interessate dalla Variante n. 1, sono state ultimate, collaudate e già impegnate ed accertate a bilancio con la determina di approvazione del collaudo del Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa n. 2479 del 17.05.2018, impegno n. 3525 bilancio 2018 cap. 21110/1900 euro 278.362,04;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004, il Piano è depositato 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 *“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.

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