

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 57

Seduta del giorno 11 febbraio 2019

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – APPROVAZIONE PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “VARIANTE N. 1 AL PUA N. 719_195 DENOMINATO 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. 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 18.12.2007, di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 e successiva Variante n. 22 al P.I., approvata con deliberazione di 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 sull'oggetto della variante in esame, di seguito descritto;
- 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 P.I., 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";
- 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 Fondiarie, 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.

Per una più completa descrizione dei contenuti della Variante n. 1 al PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di adozione.

- 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 ai contenuti della Variante n. 1 e per la modifica ed adeguamento alla nuova soluzione di PUA delle servitù a carico della strada privata già costituite con gli atti di compravendita intervenuti successivamente alla prima convenzione;
- in data 10.12.2018 con deliberazione n. 397 la Giunta Comunale ha adottato ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 la Variante n. 1 al PUA, composta dai seguenti elaborati:

N. Prog.	N. Tav.	Titolo	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";*
- con nota P.G. 401634 del 13.12.2018 l'Ufficio ha provveduto a comunicare alla ditta richiedente l'avvenuta adozione del piano e contestualmente ha richiesto l'adeguamento degli elaborati alle prescrizioni poste dalla Giunta comunale nella deliberazione di adozione;
- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/04, la Variante n. 1 al PUA, corredata degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stata depositata presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è stata data notizia in data 17 dicembre 2018 mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Verona e sul sito istituzionale. Nei successivi venti giorni, ovvero dal 27 dicembre 2018 al 15 gennaio 2019, 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 e/o opposizioni entro il termine di legge del 15.01.2019;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui sopra, approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Detto periodo si conclude il **31 marzo 2019**;
- in data 14.12.2018 con P.G. 401922 la ditta richiedente ha depositato Schema di modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica adeguato alle prescrizioni poste dalla Giunta Comunale con la citata delibera di adozione;
- la Variante n. 1 al PUA risulta conseguentemente costituita dagli elaborati allegati alla deliberazione di adozione della Giunta Comunale n. 397 del 10.12.2018 ad eccezione del seguente documento:
 - *Schema di modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica del 29.08.2016 a seguito della Variante n. 1 al PUA - Elaborato adeguato alle modifiche introdotte con la Delibera di adozione n. 397 del 10.12.2018, protocollato in data 14.12.2018 con P.G. 401922 in ottemperanza alle prescrizioni imposte dalla Giunta Comunale.*

Preso atto 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;

- in merito alla verifica di assoggettabilità a VAS, effettuata nel corso del procedimento di approvazione del PUA originario, la Commissione Regionale VAS ha espresso Parere Motivato n. 29 dell'1 febbraio 2016 di non assoggettare alla procedura VAS il PUA;
- il progettista dichiara con nota P.G. 206875 del 30.06.2018 che la Variante n. 1 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) ed essendo l'intervento di variante in linea con quanto riportato nella D.G.R.V. n. 1717 del 03.10.2013 *"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.

Considerato 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_195 denominata "Variante n. 1 al PUA n. 719_195 denominato Parco Bionde Residenza Olistica", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti (Variante n. 22 al PI);
- 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;
- per i contenuti della variante in esame, le disposizioni della L.R. 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"*, entrata in vigore in data 24.06.2017, alla luce di quanto stabilito all'art. 13, comma 4 lett. b) e al comma 5 lett. b) della stessa legge regionale, non incidono sul procedimento della variante in corso.

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 del Consiglio della 3^a Circoscrizione;
- 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. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- la L.R. n. 14 del 06.06.2017;
- 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.”*;
- 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;

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 la variante al piano urbanistico attuativo.

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 04/02/2019 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
AMMINISTRATIVO URBANISTICA
ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 06/02/2019 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 deliberazione della Giunta Comunale n. 397 del 10.12.2018 non sono pervenute osservazioni nei termini suddetti come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento;
- 3) di prendere atto che, in data 14.12.2018 con P.G. 401922, la Ditta richiedente ha depositato, presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, elaborato adeguato alle prescrizioni poste con la deliberazione di adozione della Variante n. 1 e richieste dall'Ufficio con nota P.G. 401634 del 13.12.2018;
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. ed in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo n. 719_195 denominato Parco Bionde Residenza Olistica”, così come costituito dagli elaborati non modificati ed allegati alla delibera di adozione della Giunta Comunale n. 397 del 10.12.2018, che qui si intendono espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ad eccezione del seguente elaborato, qui allegato, depositato in data 14.12.2018 con P.G. 401922, in adeguamento alle prescrizioni contenute nella delibera di adozione:

N. Progr.	N. Tav.	Titolo	Data e protocollo
-----------	---------	--------	-------------------

1	Schema di modifica ed integrazione alla convenzione urbanistica del 29.08.2016 a seguito della Variante n. 1 al PUA – Elaborato adeguato alle modifiche introdotte con la Delibera di adozione n. 397 del 10.12.2018	14.12.2018 P.G. 401922
---	--	------------------------

- 5) di dare atto che, ai sensi della DGRV n. 1717 del 03.10.2013, la presente Variante n. 1 non è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto variante al PUA già sottoposto a verifica VAS (Parere Motivato VAS n. 29 del 1 febbraio 2016) ed essendo l'intervento di variante in linea con quanto riportato nella D.G.R.V. n. 1717 del 03.10.2013 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, la variante al piano 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. 19 della convenzione urbanistica sottoscritta in data 29.08.2016 con atto del notaio dott. Ruggero Piatelli, notaio in Verona, rep. n. 108.249, racc. n. 24.228, registrato a Verona 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;
- 9) di autorizzare il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta o suoi successori od aventi causa, e 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 stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 365 giorni dalla data di entrata in vigore della variante al piano.

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