

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 145

Seduta del giorno 20 Maggio 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - VARIANTE N. 1 AL PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "SAN FELICE", IN LOCALITA' SAN FELICE SITO IN VIA BELVEDERE, ATO 6, CIRCOSCRIZIONE 6^, - SCHEDA NORMA N. 432 APPROVATO CON DGC N. 124 DEL 02/05/2013. RICHIEDENTE: AZIENDA AGRICOLA SAN FELICE 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 02/05/2013 con deliberazione n. 124 la Giunta Comunale ha approvato il PUA denominato "SAN FELICE" con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni presentate;
- il PUA è stato convenzionato in data 2 luglio 2013, con atto notaio Cristiana Cascone, Rep. n. 143531, Racc. n. 17011, registrato a Verona, il 4 luglio 2013, al n. 12485 Serie 1T e trascritto a Verona, il 9 luglio 2013 al numero R.G. 24131, R.P. 16326;
- il Dirigente Pianificazione Territoriale ha rilasciato l'autorizzazione a lottizzare in data 12/07/2013, PG190978;
- in data 19/12/2013 PG 350969 è stato rilasciato il Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA;
- in data 15/12/2014 PG 348290 è stata rilasciata la variante al Permesso di costruire del 19/12/2013 PG 350969 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA;
- in data 03/03/2015 con atto del notaio Cristiana Cascone rep. 145.905, racc. 18.152 stipulato tra il Comune di Verona ed il Sig. Alberto Falezza, legale rappresentante dell'Azienda Agricola "San Felice", sono state cedute le aree previste nella sopracitata convenzione urbanistica del PUA;
- con Determina n.1294 del 18/03/2015 il Dirigente Pianificazione Territoriale ha preso atto del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del PUA "SAN FELICE" redatto dal Collaudatore e depositato con PG 60769 del 26.01.2015;
- in data 26/03/2015 con nota P.G. 90867 è stata richiesta al Settore Estimo Beni Pubblici la presa in carico delle aree e delle opere di urbanizzazione relative al PUA "San Felice", a cui farà seguito lo svincolo della fidejussione;
- in data 09/03/2015 con P.G. PG 71497, la ditta Azienda Agricola "San Felice" ha presentato richiesta di approvazione di Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "San Felice" ai sensi dell'art. 20 c.14 della LRV n. 11/2004;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- con nota del 17/03/2015 P.G. 80736 è stata inoltrata ai soggetti attuatori Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/90 e s.m.e i.;
- in data 13/04/2015 P.G. 105672 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 10/04/2015 P.G. 104338 a seguito di verifica istruttoria, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **26 maggio 2015**;
- l'oggetto della Variante è di carattere normativo per l'edificazione privata e riguarda essenzialmente la rimodulazione della SUL tra i lotti 1-2-8-10 in proprietà della ditta richiedente, oltre ad alcune modifiche di Superficie Fondiaria (SF), Superficie permeabile fondiaria (Spf), Densità Arborea (DA), Densità arbustiva (Dar) conseguenti

alla suddivisione del lotto n. 8 in due lotti senza variazione del totale della capacità edificatoria, dei parametri urbanistici-ambientali e delle superfici a servizi del PUA approvato con D.G.C n. 124 del 02/05/2013. Le NTA del PUA vengono inoltre integrate con alcune precisazioni in merito alla realizzazione dei parcheggi privati, alle quote di caposaldo e al trasferimento di SUL entro il limite del 10%;

Rilevato che:

- con nota del 14/04/2015 PG 107222 è stato chiesto parere di competenza alla Circoscrizione 6^a e al SUEP;
- il Consiglio della Circoscrizione 6^a e il SUEP non si sono espressi nel termine di trenta giorni dalla trasmissione della richiesta e pertanto si considera acquisito il parere favorevole;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla Pianificazione Territoriale la Variante n. 1 al PUA “San Felice” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in relazione ai contenuti della Variante in oggetto e all’entità delle modifiche proposte, la presente Variante n. 1 sia da escludersi dal procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;

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

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- 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.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

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 18/05/2015 i Dirigenti della Direzione Pianificazione Territoriale e Amministrativa Urbanistica – 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. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELLA UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA - PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 19/05/2015 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 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione di in oggetto”.

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. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, la Variante n. 1 al Piano Urbanistico Attuativo denominato "San Felice" – Scheda norma n. 432, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 2	STATO APPROVATO Estratto di mappa, carature urbanistiche, planimetria stato di progetto , individuazione aree da cedere o vincolare, dimostrazione superficie permeabile	20.03.2015
2	TAV 3	STATO DI PROGETTO Estratto di mappa, carature urbanistiche, planimetria stato di progetto , individuazione aree da cedere o vincolare, dimostrazione superficie permeabile	20.03.2015
3	DOC 1	Relazione illustrativa	20.03.2015
4	DOC 2	Norme di Attuazione	13.04.2015
5	DOC 3	Schema di convenzione	13.04.2015

- 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) 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 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

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

SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi – 9 GIU. 2015 al n. 5282

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 18 MAG. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

VARIANTE n.1 al PUA N. 719_432 "SAN FELICE"

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 432

AD_013_Parere Tecnico istruttorio_allegato DG_VARIANTE 1_432

Istanza del 9 marzo 2015

P.G. n. 71497

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione

ISTANZA DI PUA : presentata in data 09/03/2015 PG 71497

DENOMINAZIONE PUA : "VARIANTE n.1 al PUA SAN FELICE"

PROPONENTE : AZIENDA AGRICOLA SAN FELICE SRL

LOCALITA' : SAN FELICE EXTRA, via Belvedere

ATO : 6

CIRCOSCRIZIONE : 6^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 17/03/2015 p.g. n. 80736

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE : arch. Anna Favilla

TERMINI PER L'ADOZIONE: 26/05/2015

PROGETTISTA : arch. Tiziano Maestrello

REFERENTE : arch. Tiziano Maestrello,

Premesse:

- Il PUA "SAN FELICE" è stato approvato con D.G.C. n.124 del 02/05/2013.
- il PUA è stato convenzionato in data 2 luglio 2013, con atto notaio Cristiana Cascone, Rep. n. 143531, Racc. n. 17011, registrato a Verona, il 4 luglio 2013, al n. 12485 Serie 1T e trascritto a Verona, il 9 luglio 2013 al numero R.G. 24131, R.P. 16326.
- in data 19/12/2013 PG 350969 è stato rilasciato il Permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA.
- in data 15/12/2014 PG 348290 è stata rilasciata la variante al Permesso di costruire del 19/12/2013 PG 350969 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA.
- in data 30/12/2013 PG 357695 è stata depositata la Dichiarazione di inizio dei lavori relativi alle opere suddette in data 31/12/2013;
- in data 11/02/2015 PG 44281 la Ditta ha depositato la Dichiarazione di fine dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione.



- con Determina n.1.294 del 18/03/2015 il Dirigente Pianificazione Territoriale ha preso atto del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione previste nell'ambito del PUA "SAN FELICE" redatto dal Collaudatore ing. Damiano Guida (PG 60769 del 26.01.2015).
- in data 03/03/2015 con atto del notaio Cristiana Cascone rep. 145.905, racc. 18.152 stipulato tra il Comune di Verona e Il Sig. Alberto Falezza legale rappresentante dell'Azienda Agricola "San Felice", sono state cedute le aree previste nella sopracitata convenzione urbanistica del PUA.
- in data 26/03/2015 con nota P.G. 90867 è stata richiesta al Settore Estimo Beni Pubblici la presa in carico delle aree e delle opere di urbanizzazione relative al PUA "San Felice", a cui farà seguito lo svincolo della fidejussione, pertanto il PUA approvato nel 2013 è concluso.

L'istanza in esame riguarda una variante al PUA "San Felice" di carattere normativo per l'edificazione privata, presentata ai sensi dell'art. 20 c.14 della LRV 11/2004 che riporta: *"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"*.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

L'istanza di Variante è stata presentata in data 09/03/2015 PG 71497.

In data 20/03/2015 P.G. 83794 il progettista ha effettuato la sostituzione degli elaborati, che sono stati successivamente adeguati in data 13/04/2015 P.G. 105672 come richiesto dall'Ufficio.

Il progetto risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di Variante al PUA:

1	TAV 2	STATO APPROVATO Estratto di mappa, carature urbanistiche, planimetria stato di progetto , individuazione aree da cedere o vincolare, dimostrazione superficie permeabile	20.03.2015
2	TAV 3	STATO DI PROGETTO Estratto di mappa, carature urbanistiche, planimetria stato di progetto , individuazione aree da cedere o vincolare, dimostrazione superficie permeabile	20.03.2015
3	DOC 1	Relazione illustrativa	20.03.2015
4	DOC 2	Norme di Attuazione	13.04.2015
5	DOC 3	Schema di convenzione	13.04.2015

OGGETTO DELLA VARIANTE RISPETTO AL PUA APPROVATO

Il progetto di Variante al PUA in esame riguarda la modifica del planivolumetrico senza variazione della capacità edificatoria o dei parametri e interessa i lotti 1-2-8-10 del PUA approvato.

Si verifica che i richiedenti sono gli stessi del PUA approvato e sottoscrittori della convenzione urbanistica del 2 luglio 2013, nonché i proprietari dei lotti 1-2-8-10 identificati con i mappali catastali sotto riportati:



N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Azienda agricola San Felice srl	218	281	51 mq
2			282	24 mq
3			284	500 mq
4			285	127 mq
5			286	246 mq
6			287	5 mq
7			294	449 mq
8			296	495 mq
9			297	254 mq
10			298	133 mq
11			307	139 mq
12			308	3 mq
13			323	105 mq
14			324	366 mq
15			325	252 mq

La presente variante non modifica l'assetto urbanistico-infrastrutturale e le aree pubbliche del PUA approvato con D.G.C. n.124 del 02/05/2013 ed ha sostanzialmente come oggetto le seguenti modifiche:

- a parità di SUL, VM e SF totale del PUA approvato viene rimodulata la SUL tra i lotti 1-2-8-10 di proprietà dell'Azienda agricola "San Felice" srl e il lotto n. 8 viene suddiviso in due lotti 8a e 8b come indicato nella tabella sotto riportata:

PUA approvato				VARIANTE n. 1			
LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)	LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	630 mq	130 mq	150 mq	1	630 mq	130 mq	107 mq
2	638 mq	138 mq	150 mq	2	638 mq	138 mq	105 mq
8	1.380 mq	----- mq	142 mq	8a	665 mq	----- mq	112 mq
				8b	715 mq	----- mq	163 mq

10	500 mq	----- mq	150 mq	10	500 mq	----- mq	105 mq
	TOTALE mq 3.148	TOTALE mq 268	TOTALE mq 592		TOTALE mq 3.148	TOTALE mq 268	TOTALE mq 592

- a parità del totale di Da e di Dar del PUA approvato, in considerazione della suddivisione del lotto n.8 in due lotti 8a e 8b viene modificato il numero degli alberi e degli arbusti previsti, come da tabella sotto riportata;
- a parità del totale di SPt e di SPf del PUA approvato, in considerazione della suddivisione del lotto n.8 in due lotti 8a e 8b viene modificata la relativa Superficie Permeabile Fondiaria come da tabella sotto riportata;

PUA approvato				VARIANTE n. 1			
LOTTE / U.M.I.	SPf	N. ALBERI	N. ARBUSTI	LOTTE / U.M.I.	SPf	N. ALBERI	N. ARBUSTI
1	189 mq	19	19	1	189 mq	19	19
2	191 mq	19	19	2	191 mq	19	19
8	418 mq	42	41	8a	201 mq	20	20
				8b	217 mq	22	21
10	150 mq	15	15	10	150 mq	15	15
	TOTALE mq 948	TOTALE 95	TOTALE 94		TOTALE mq 948	TOTALE 95	TOTALE 94

- nelle NTA, all'art. 4, punto 4.2 lett. a. la frase "La quota di imposta dei fabbricati, viene fissata a + 66.30" viene integrata nel modo seguente "La quota di imposta dei fabbricati, **al solo fine del calcolo della SUL**, viene fissata a + 66.30: **oltre tale quota non è consentito alcun riporto di terreno.**"
- nelle NTA, all'art. 4, punto 4.2 lett. c. relativamente ai parcheggi privati, la frase "i parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza", viene modificata e integrata nel modo seguente "i parcheggi privati **potranno** essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza **sia interrati che fuori terra**", al fine di dare la possibilità, e non l'obbligo come nelle NTA precedentemente approvate, di realizzare i parcheggi privati nell'interrato, fermo restando la Spf stabilita per i singoli lotti.
- nelle NTA, all'art. 4, punto 4.2 viene inserita la lett. i. **Trasferimenti di SUL: "Sono ammessi trasferimenti di SUL tra i vari lotti interessati dalla presente VARIANTE nel limite massimo del 10% di ogni singolo fabbricato, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione sui singoli lotti e sempre che ciò non snaturi l'impostazione del PUA a giudizio insindacabile del Comune".**

CONCLUSIONI

La Variante in esame riguarda essenzialmente la rimodulazione in termini di SUL di alcuni lotti in proprietà della ditta richiedente, oltre ad alcune modifiche di SF, Spf, DA, Dar conseguenti alla





**Comune
di Verona**

Pianificazione Territoriale

suddivisione del lotto n.8 in due lotti senza variazione del totale della capacità edificatoria, dei parametri urbanistici-ambientali e delle superfici a servizi del PUA approvato.

Il progetto propone inoltre di integrare le NTA approvate con alcune precisazioni relative alle quote di riferimento e ai parcheggi privati come sopra descritto.

In seguito ai rilievi emersi in sede di verifica istruttoria, con lettera del 10.04.2015 P.G. 104338 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 13.04.2015 P.G. 105672 la Ditta ha provveduto a depositare gli elaborati adeguati secondo quanto richiesto dall'Ufficio.

Con nota del 14.04.2015 P.G. 107222 è stato chiesto parere di competenza alla Circoscrizione 6^a ed al SUEP che non si sono espressi nel termine di trenta giorni dalla trasmissione della richiesta e pertanto si considera acquisito il parere favorevole.

Si ricorda altresì che l'intervento previsto dalla presente Variante non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Si ritiene che la presente Variante, vista l'entità e la tipologia delle modifiche proposte sopradescritte, sia da escludersi dal procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "VARIANTE N.1 AL PUA SAN FELICE" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

15 maggio 2015

Il tecnico istruttore

Arch. Anna Favilla

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grison

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

