

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 241

Seduta del giorno 22 Giugno 2017

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "VARIANTE N. 1 AL PUA N. 719_454" - SITO IN LOCALITA' MADONNA DI CAMPAGNA, VIA DOLOMITI, ATO 6, CIRCOSCRIZIONE 7^ - SCHEDA NORMA N. 454. RICHIEDENTI: FURIA CLAUDIO. 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 28.07.2016 il Consiglio Comunale con deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al PI, poi approvata in data 16.02.2017 con deliberazione n. 8 e divenuta efficace il 17.03.2017 e in data 20.01.2017 il Consiglio Comunale con propria

deliberazione n. 1 ha adottato la variante n. 23 al P.I.. Tale variante non ha incidenza sul PUA in oggetto;

- in data 03.02.2015 con deliberazione n. 19 la Giunta Comunale, in attuazione delle previsioni del PI, ha approvato il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_454 denominato "Dolomiti". L'intervento, localizzato nel quartiere Madonna di Campagna, San Michele (ATO 6 - Circoscrizione 7^), Via Dolomiti, prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per mq. 1550 di SUL, secondo le carature stabilite dalla scheda norma 454;
- la Convenzione Urbanistica è stata sottoscritta in data 30.04.2015 con atto del notaio Francesco Amabile, notaio in Monteforte d'Alpone, rep. n. 1297, racc. n. 925, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio locale di Soave in data 08/05/2015 al n. 1365 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di pubblicità immobiliare di Verona in data 08/05/2015 al n. 10381 R.P. e al n. R.G. 15411;
- in data 14.05.2015 con P.G. 141370 è stata rilasciata dal Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana l'Autorizzazione all'attuazione del piano urbanistico attuativo;
- in data 8.7.2015 con Rep. n. 186 è stato rilasciato il permesso di costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazioni del PUA.

In data 23.01.2017 con P.G. 21256 come integrata in data 15.02.2017 con P.G. 51980, è stata depositata presso l'Ufficio istanza di Variante al PUA approvato. Si riportano di seguito le fasi dell'iter istruttorio:

- in data 22/02/2017 P.G. 59074 è stato comunicato alla Ditta l'avvio del procedimento diretto all'approvazione della variante in oggetto;
- in data 23/02/2017 con nota P.G. 60881, si è proceduto a richiedere i pareri di competenza alla Direzione Edilizia Privata e alla 7^ Circoscrizione;
- in data 28/02/2017 con PG 65369 è pervenuto il parere favorevole della Direzione Edilizia Privata;
- in data 08.03.2017 P.G. 75211 la Ditta ha volontariamente depositato ulteriori integrazioni a specifica di quanto già in atti;
- allo scadere del termine accordato (25/03/2017), il parere della Circoscrizione non è pervenuto; pertanto se ne considera acquisito l'assenso;
- in data 06.04.2017 P.G. 109737 è stata richiesta, ai fini della prosecuzione dell'iter di approvazione, l'integrazione dello Schema di Convenzione relativo alla variante in oggetto;
- in data 27.04.2017 P.G. 131565 è stata depositata l'integrazione richiesta, successivamente integrata in data 16/06/2017 PG 187976.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. la variante al PUA deve essere adottata dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituita, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Tale termine è previsto per il **10/08/2017**.

Pertanto il PUA è conforme alle disposizioni normative contenute nella vigente Variante n. 22 entrata in vigore successivamente alla presentazione della variante di che trattasi.

La variante n. 1 al PUA n. 719_454 denominato "Dolomiti", relativo alla scheda norma n. 454 è composta dai seguenti elaborati:

1	TAV 10	Relazione Tecnica Descrittiva (integrazione)	16.06.2017 P.G.187976
2	TAV 11	Progetto di variante – Norme tecniche di attuazione	16.06.2017 P.G. 187976
3	TAV 7-8 Allegato A	Planimetria del lotto, stato di progetto – elaborato allegato alla richiesta di Variante	16.06.2017 P.G. 187976
4	TAV 13	Modifica alla Convenzione Urbanistica (integrazione)	27.04.2017 P.G. 131565

La richiesta di variante viene motivata dalla necessità di utilizzare tipologie di immobili tra quelle approvate dal PUA originario (tri – bi - monofamiliare) tali da rispondere in maniera maggiormente puntuale alle richieste di mercato. In particolare, visti i PdC edilizi già rilasciati per i lotti 1 e 6, la richiesta di unione dei lotti interessa di fatto i lotti n. 3 e n. 4.

Il PUA approvato alla TAV 7 - 8, riporta per ciascun lotto la tipologia assegnata; nelle NTA del PUA approvato non è presente una flessibilità di assegnazione di diversa tipologia tra quelle previste, né la possibilità di unione tra lotti.

La TAV. 10, Relazione illustrativa di variante, precisa che la presente variante non implica modifiche sostanziali al PUA approvato in quanto come già evidenziato non andrà ad incidere sui criteri informativi del PUA nel rispetto dell'art. 21 delle NTO. Si tratta di una variante di aggiornamento delle norme tecniche del PUA, esplicitate graficamente con l'Allegato A Tav. 7 - 8, Planimetria del lotto, stato di progetto (elaborato allegato alla richiesta di variante), che ne riporta le valenze per l'assetto planovolumetrico del PUA. In particolare evidenzia la nuova ripartizione degli originari lotti 3-4-5 mediante unione dei lotti 3-4 e lieve modifica della ripartizione degli stessi a parità dei dati stereometrici complessivi del PUA approvato (SF, SUL, VM, n. piani, tipologie edilizie).

Inoltre viste le quote esistenti della superficie fondiaria per la quale il progetto di PUA prevede un riempimento, nel caso che in fase edilizia sia necessario ricordare le quote di progetto dei lotti con l'andamento del terreno di via Dolomiti e Monte Rosa (non modificabili in quanto strade interessate dal percorso della tramvia), è data la possibilità di deroga delle quote di imposta dei fabbricati fino ad un massimo di 50 cm al di sotto della quota 0,00.

Visti:

- l'assenso della 7^a Circoscrizione, in quanto non pervenuto il parere;
- 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.;
- 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." 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 deliberazione 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_454 denominato "Dolomiti", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;

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, si rimanda la verifica di tale valutazione alla competente struttura regionale;*
- nella presente variante, in quanto derivante dal Pua approvato con deliberazione della Giunta Comunale n.19 il 03.02.2015, si applica la normativa del PI di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 91/2011;

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 22/06/2017 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 Fragiacomò

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa attesta che i documenti allegati e citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on-line mediante duplicato informatico conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 22/06/2017 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 dichiara la non rilevanza 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. 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_454 denominato “Dolomiti” – Scheda norma n. 454, così come costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 10	Relazione Tecnica Descrittiva (integrazione)	16.06.2017 P.G.187976
2	TAV 11	Progetto di variante – Norme tecniche di attuazione	16.06.2017 P.G. 187976
3	TAV 7-8 Allegato A	Planimetria del lotto, stato di progetto – elaborato allegato alla richiesta di Variante	16.06.2017 P.G. 187976
4	TAV 13	Modifica alla Convenzione Urbanistica (integrazione)	27.04.2017 P.G. 131565

Che integrano e sostituiscono i corrispondenti elaborati approvati con deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 03.02.2015, confermando gli elaborati già approvati.

Con le seguenti prescrizioni da ottemperare prima dell'approvazione della Variante:

- nella tav. 11, Norme Tecniche di Attuazione, all'art.3.1 – Parametri Edilizi, al punto e) stralciare l'ultimo capoverso *“Ai sensi dell'art.1.4 delle presenti Norme di Attuazione, a parità di SF complessiva sono ammesse lievi modifiche della SF dei singoli lotti nel limite massimo del 10%.*

Si precisa inoltre che potrà essere applicata la flessibilità del 10% già prevista dall'art. 1.4 delle Norme di Attuazione del Pua per ridimensionare la suddivisione di lotti contigui ridistribuendo la superficie fondiaria tra essi.”;

- 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, come dichiarato dal progettista, ai sensi della DGR n. 1717/2013 ed all'allegato “A - parere n. 73/2013”, la presente Variante non è soggetta alla verifica di assoggettabilità a VAS in quanto trattasi di variante normativa;
- 5) di autorizzare il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione integrativa con la ditta attuatrice 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;
- 6) 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 120 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 7) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, la variante entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;
- 8) che, sempre 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 Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e la Direzione Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 05/07/2017 al n. 6268

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta