Comune
di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA/PDL N. 7140577 "Corte Bentivoglio"
Variante 01
Istanza del 17/12/2015 P.G. n. 369.650

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO sub A
allegato alla delibera di accertamento silenzio-assenso
ai sensi dell'art. 20 L. n. 241/1990

ISTANZA DI VARIANTE AL PUA : presentata in data 17 dicembre 2015 PG 369650

DENOMINAZIONE PUA : "VARIANTE N. 1 AL PUA/PDL CORTE BENTIIVOGLIO"

PROPONENTE : TRIFOGLIO Srl
RECOVER Srl
ALFAINVEST Spa

LOCALITA' : corte Bentivoglio, quartiere Borgo Venezia

ATO : 6

CIRCOSCRIZIONE :6ª

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : geom. Ennio Benedetti

PROGETTISTA : arch. Massimo Deboni via S.Maria Rocca Maggiore n. 1 - 37129 VR
tel. 045/8069220 fax 045/590416 e-mail info@arcarchitetti.it

ITER:

ISTANZA – 17 dicembre 2015 PG 369650

AVVIO DEL PROCEDIMENTO– 05 gennaio 2016 P.G.n. 1482

RICHIESTA PARERI – 26 gennaio 2016 P.G. n. 272787

INTEGRAZIONE ELABORATI - 26 febbraio 2016 PG 63475

TERMINE PER ADOZIONE – 01 marzo 2016

ANALISI ITER PUA APPROVATO

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 4 aprile 2012 è stato approvato il PUA/P.d.L. denominato "Corte Bentivoglio", localizzato nel territorio della circoscrizione 6ª, quartiere Borgo Venezia e nell'ambito della ATO 6;

Con determinazione dirigenziale n. 3391 del 30 luglio 2012 sono stati approvati lo schema di convenzione urbanistica e il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione;

Con atto del 1° agosto 2012 rep. 137.492 racc. 35.113, notaio dott. Vincenzo Quaratino di Verona è stata stipulata la convenzione urbanistica, registrato all'Ufficio delle Entrate di Verona il 29/08/2012 al n. 16112 Atti Pubblici, trascritto il 30/08/2012 R.G. 293582 R.P. 21271, relativo al PUA in oggetto, tra Il Comune di Verona e le Ditte:

– Trifoglio s.n.c., Recover s.r.l., Alfa Invest s.p.a.;

- Trifoglio s.n.c., Recover s.r.l., Alfa Invest s.p.a. in nome delle seguenti ditte in forza delle procure speciali in data 6 e 7 giugno 2012 rep. n. 137316 e 137317 notaio Vincenzo Quaratino:
  Turco Amelio, Turco Liliana, Turco Maria Luisa, Salvadori Giovanni, Bongiovanni Carla, Salvadori Stefania, Iberni Bruno, Rigo Maria, Rigo Rita, Bordoni Andrea, Sacchetto Giorgio, Burro Anna, Sauro Maria Pia, Manfredini Laura, Cabrini Benito, Magnago Annamaria, Dal Bosco Giovanna, Tenuti Alessandra, Iberni Roberto, Iberni Sandro, Iberni Paola, Pimazzoni Clara;
- Edil-marchi di Marchi Angelo & C. s.n.c. per i terreni esterni all'ambito del PUA;

Il PUA approvato è entrato in vigore 10 giorni dopo la pubblicazione della delibera di approvazione, ai sensi del comma 8 dell'art. 20 della L.R. N.11/2004, avvenuta in data 16 aprile 2012 e che, pertanto siamo nei termini di efficacia del PUA, stabilita in dieci anni dalla succitata pubblicazione ai sensi del comma 9 dell'art. 20 della L.R. N.11/2004,

In data 28 maggio 2013 PG 147199 è stata rilasciata l'autorizzazione per l'attuazione del PUA n. 4170577 denominato "corte Bentivoglio" in oggetto;

ANALISI URBANISTICA VARIANTE

L'istanza di approvazione della variante n. 1 al PUA/Piano di Lottizzazione denominato "Corte Bentivoglio" presentata in data 17 dicembre 2015 P.G. 369650, con allegato il progetto redatto dall'arch. Massimo Deboni, progettista del PUA originario, si compone delle seguenti tavole:

- **REL 15.12.2015 Relazione tecnico descrittiva – documentazione fotografica;**
- **PR.MIT 15.12.2015 Prontuario per la mitigazione ambientale;**

L'istanza è relativa alle sole UMI 1-2-3-4 e pertanto, ai sensi dei commi 13 e 14 dell'art. 20 della LR 11/2004, può essere sottoscritta dai soli titolari delle aree inserite nella variante, che hanno inoltrato l'istanza e precisamente:

UMI	ditta intestata	fg.	Mappali
1	TRIFGOLIO SRL	211	373, 380.
2	RECOVER SRL	211	356, 353, 345.
3	ALFA INVEST SPA	210	509, 507, 494, 501.
4	TRIFOGLIO SR	210	534, 535, 503.
		211	335, 363, 334, 302, 340, 339, 351, 349, 347, 362, 361

La comunicazione di avvio del procedimento amministrativo è stata inviata in data 5 gennaio 2016 PG 1482, ai sensi degli art. 7 e 8 della legge n. 241/1990.

La richiesta di variante, come risulta dalla relazione illustrativa, aggiorna la seguente tavola allegata alla DGC 107/2012 nella sezione "Prontuario per la mitigazione ambientale":

B	18	09.09.2011	Tav.NTA e Prontuario per la mitigazione ambientale

Le modifiche richieste riguardano esclusivamente la sezione "Prontuario per la mitigazione ambientale" della Tav.B18, lasciando inalterata la sezione "Norme tecniche d attuazione generali" della medesima Tav.B18 e tutte dli altri elaborati elencati della citata DGC n. 107/2012.

E' finalizzata alla modifica di elementi costruttivi relativi a caratteristiche architettoniche ed

edilizie degli edifici di nuova costruzione, da edificarsi sulle UMI 1, 2, 3 e 4, senza modificare: l'assetto urbanistico-viabilistico, le opere pubbliche e di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, gli indici stereometrici come approvati, nonché i contenuti della convenzione urbanistica stipulata il 01 agosto 2012, rep. 137492 notaio dott. Vincenzo Quaratino e della successiva autorizzazione per l'attuazione del PUA rilasciata il 28 maggio 2013 PG 147199.

La motivazione è contenuta nella tavola **REL 15.12.2015 Relazione tecnico descrittiva – documentazione fotografica** che riporta la necessità di tali modifiche per consentire un utilizzo maggiormente ampio di finiture e di materiali edilizi, sempre nel rispetto delle tipologie approvate con il PUA.

Le modifiche sono evidenziate nella tavola **PR.MIT 15.12.2015 Prontuario per la mitigazione ambientale.** Confrontando il Prontuario per la mitigazione ambientale approvato con DGC n. 107/2012 con quello oggetto della istanza di Variante, le modifiche riguardano le seguenti caratteristiche edilizie:

1. tipologie edilizie;
2. tetto e manto di copertura;
7. serramenti;
8. mensole di gronda;
9. antenne e parabole e macchine esterne;
11. balconi o aggetti;
12. aree a verde;

Nelle premesse viene aggiunto che il prontuario "*è da intendersi come indicazione della buona pratica o migliore prassi*".

Le succitate modifiche riguardano i nuovi edifici previsti nelle sole UMI 1-2-3-4 senza modificare l'assetto urbanistico-viabilistico, le opere pubbliche e di urbanizzazione, le norme tecniche di attuazione, gli indici stereometrici come approvati;

Conseguentemente la variante in oggetto è stata presentata e sottoscritta dai soli proprietari delle UMI 1-2-3-4 ai sensi dell'art. 20 comma 14 della L.R. n. 11/2004.

Con istruttoria preliminare di questa Direzione in data 25 gennaio 2016 è stato espresso parere di massima al proseguo dell'iter di adozione e approvazione della VARIANTE N. 1 al PUA/PDL denominato "Corte Bentivoglio", ravvisando la necessità di ottenere il parere di competenza alla Circoscrizione 6ª ed al SUEP.

La richiesta di parere di competenza, da rendere entro 30 gg dal ricevimento, è stata inoltrata al Presidente della 6ª Circoscrizione e alla Direzione S.U.E.P. in data 26 gennaio 2016 PG 27278.

In data 11 febbraio 2016 PG 46262 è pervenuta la comunicazione del parere favorevole del consiglio della 6ª Circoscrizione espresso nella seduta dell'8 febbraio 2016; mentre il parere della Direzione S.U.E.P. non è pervenuto e pertanto si intende assentito.

In data 26 febbraio 2016 PG 63475, a seguito di richiesta email del 19 febbraio 2016, il progettista ha integrato il deposito degli elaborati con le modalità del nuovo modello di istanza di PUA, mediante CD in formato pdf firmati digitalmente con allegata

dichiarazione di conformità alle copie cartacee allegate all'istanza del 17 dicembre 2015 PG 369650.

Considerati i contenuti della variante in oggetto, si ritiene che non necessiti l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo 152/2006 in quanto la variante rientra nella casistica di esclusione di cui alla DGRV 1717/2013.

CONCLUSIONI

Il termine di 75 gg. dalla presentazione dell'istanza di Variante al Pua, depositata in data 17 dicembre 2015, è decorso senza che sia intervenuto un provvedimento deliberativo di adozione da parte dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 20 della L. 241/1990 e succ. mod. ed integr., si è formato il silenzio-assenso sulla proposta di adozione della Variante al PUA.

Viste le verifiche di conformità al PI ed al PUA approvato, si ritiene che non si ravvisino motivi per attivare procedimenti di autotutela.

Tutto ciò premesso, a fronte di una valutazione favorevole in merito all'istanza di VARIANTE N. 1 al PUA/PDL denominato "Corte Bentivoglio" in oggetto in quanto conforme alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, accertata la decorrenza dei termini di legge per l'adozione della stessa, si sottopone alla Giunta affinché sia dato atto della conseguente formazione del silenzio-assenso.

Data 14 aprile 2016

Il Tecnico Istruttore
geom. Ennio Benedetti

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

Visto:
Il Dirigente della Direzione
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

Comune di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 045 807.7535 – fax 045 807.7511
E-mail progettazioneurbanisticaattuativa@comune.verona.it
Casella PEC progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N