



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n. 3
Provincia di Verona

ISTRUTTORIA UFFICIO TECNICO
PRATICA EDILIZIA N. 6818
SUAP/SUE 03635830239-31072024-1005

VARIANTE N. 2 AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE “VIGO NORD – EX CAMPO SPORTIVO” IN VIA CAMPO SPORTIVO (ART. 20 L.R. N. 11/2004).

Domanda della Ditta Esebia S.r.l. presentata nel Suap/Sue in data 11.09.2024, acquisita al prot. comunale n. 7790, 7791 del 11.09.2024, di approvazione della variante n. 2 al Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo” integrata e modificata al prot. n. 8311 del 30.09.2024 e prot. n. 9604 del 08.11.2024 al fine di consentire la modifica della suddivisione dell’area e del volume massimo ammesso sui due lotti attigui 2a e 2b.

DOCUMENTAZIONE:

- Domanda presentata nel Suap/Sue in data 11.09.2024 ed acquisita al prot. comunale n. 7790, 7791 del 11.09.2024;
- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 8060 del 18.09.2024;
- Richiesta integrazione prot. n. 8061 del 18.09.2024;
- Integrazione con modifica della variante presentata nel Suap/Sue in data 27.09.2024 ed acquisita al prot. comunale n. 8311 del 30.09.2024;
- Integrazione con modifica della variante presentata nel Suap/Sue in data 07.11.2024 ed acquisita al prot. comunale n. 9604 del 08.11.2024.

UBICAZIONE URBANISTICA

Zona di P.R.G.:

- P.A.T.I. Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale;
- P.I. Zona C2/2 – Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo – strumento attuativo vigente;
- PUA Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 30.03.2009, convenzione urbanistica del 08.11.2010, collaudo tecnico amministrativo prot. n. 507 del 16.01.2013 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 17 del 06.02.2013;

Vincoli presenti: Vincolo paesaggistico; Vincolo Sismico; Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto; Area idonea a condizione; Rete ecologica – area di rinaturalizzazione; Conessioni viabilistiche da riorganizzare;

Destinazione d’uso: residenziale; Disciplina stradale: Centro Abitato.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE “VIGO NORD – EX CAMPO SPORTIVO”:

- Con delibera di Giunta Comunale n. 1 del 14.01.2009 è stato adottato il Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo”;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. n. 8 del 30.03.2009 è stato approvato il Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo”;



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n. 3
Provincia di Verona

- Con delibera di Giunta Comunale n. 24 del 25.11.2009 sono state approvate modifiche allo schema di convenzione;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 98 del 25.11.2009 è stato approvato il progetto esecutivo del Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo”;
- Con atto rep. n. 36608 del 08.11.2010 del Notaio L. Rossi è stata stipulata la convenzione urbanistica per l’attuazione del Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo”;
- Con Permesso di Costruire n. 52/4776/10 del 17.12.2010 è stata autorizzata l’esecuzione delle opere di urbanizzazione;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 77 del 21.11.2012 è stata approvata la variante n. 1 al Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo” consistente nella modifica al taglio dei lotti;
- Con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 06.02.2013 è stato approvato il collaudo definitivo del Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo”;
- Le opere di urbanizzazione sono state trasferite in proprietà al Comune di Rivoli Veronese in data 08.11.2010, ad eccezione dell’area distinta al catasto fabbricati fg. 13 mappale n. 1002 sub. 26.

VERIFICA AMMISSIBILITA' INTERVENTO:

Consumo di suolo:

L.R. n. 14/2017 – contenimento del consumo di suolo e rigenerazione urbana: l’art. 12 - disposizioni finali - stabilisce che sono sempre consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadente negli ambiti di urbanizzazione consolidata.

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 07.08.2017 l’area interessata dall’intervento è stata individuata negli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell’art. 2, comma 1, lett. E) della L.R. n. 14/2007.

Piano regolatore comunale:

La destinazione di zona C2/2 – Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo – strumento attuativo vigente - mantiene operativo il Piano di Lottizzazione “Vigo Nord – Ex Campo Sportivo” al quale ci si deve attenere per la realizzazione dei fabbricati;

L’art. 7 - Piani Urbanistici Attuativi - delle N.T.O. del P.I. stabilisce:

- al punto 17: Costituiscono generalmente variante allo strumento urbanistico attuativo approvato le modifiche di seguito elencate:
 - la diversa localizzazione delle aree destinate a standard;
 - la modifica delle destinazioni urbanistiche delle aree;
 - la traslazione delle volumetrie di progetto originarie ed una diversa organizzazione dei lotti edificabili previsti dal PUA;
 - l’eventuale accorpamento dei lotti di previsione;
 - la modifica del limite di inviluppo edilizio;
 - le varianti al permesso di costruire relative alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:
 - che incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie;
 - che modificano la destinazione d’uso e la categoria edilizia;
 - la modifica dei contenuti della convenzione urbanistica.



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n. 3
Provincia di Verona

- al punto 7: Resta salva la possibilità di apportare varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente purché dette varianti non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.

Superficie minima dei lotti: > 600 mq.

VERIFICA VINCOLI:

Paesaggistico: la variante non modifica lotti assoggettati al vincolo paesaggistico.

Area idonea a condizione: Il vincolo va verificato in sede di rilascio del titolo per l'edificazione degli edifici.

Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto: Si rileva che l'impianto rappresentato sulla Tav. 1b del P.A.T.I. è posizionato in modo erraneo e che la sua posizione esatta è quella del ripetitore di rivoli ubicato vicino alla palestra comunale.

Vincolo Sismico: La DGR n. 1572 del 03 settembre 2013 stabilisce che "Le varianti agli strumenti urbanistici che non comportino la modifica delle destinazioni urbanistiche, o che non prevedano ambiti di nuova urbanizzazione, o che comunque non alterino la protezione sismica prevista, sono accompagnate dalla dichiarazione da parte di un tecnico abilitato che asseveri, sotto la propria responsabilità, che in relazione ai contenuti della variante e in base alle norme e alle disposizioni statali e regionali vigenti, non si rende necessaria la valutazione sismica."

PARERE DEL TECNICO:

Il tecnico progettista ha trasmesso la certificazione che per la variante n. 2 non deve essere effettuata la procedura di verifica di assoggettamento alla VAS. Il tecnico progettista ha inoltre trasmesso la dichiarazione asseverata che per la variante n. 2 non si rende necessaria la valutazione sismica come stabilito dalla DGR n. 1572/2013. Le modifiche proposte nella variante n. 2 risultano conformi con le disposizioni del vigente Piano Regolatore Comunale, tuttavia, per garantire la fruibilità degli standard urbanistici esistenti si ritiene opportuno inserire la prescrizione che i parcheggi pertinenziali degli edifici a blocco / a schiera siano realizzati interrati. Si rileva inoltre che l'area distinta al catasto fabbricati fg. 13 mappale n. 1002 sub. 26 non è ancora stata trasferita in proprietà al Comune di Rivoli Veronese.

Rivoli Veronese, li 15/11/2024

L'ISTRUTTORE
Geom. Turcato Andrea



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n. 3
Provincia di Verona

Relativamente all'esame istruttorio urbanistico della variante richiesta si esprime il seguente parere:

Si ritiene che la proposta in valutazione si configuri ammissibile sotto il profilo tecnico-urbanistico, pertanto si esprime parere favorevole.

Rivoli Veronese, li 15/11/2024

L'ISTRUTTORE URBANISTA INCARICATO

Arch. Volta Emanuela





COMUNE DI RIVOLI VERONESE

C.A.P. 37010 - Piazza Napoleone I°, n. 3
Provincia di Verona

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PRESA visione della domanda presentata dalla Ditta Eusebia S.R.L., sopra descritta, acquisita al prot. comunale n. 7790, 7791 del 11.09.2024 e dei relativi allegati ed elaborati tecnici.

VISTA la seguente documentazione:

- Comunicazione di avvio del procedimento prot. n. 8060 del 18.09.2024;
- Richiesta integrazione prot. n. 8061 del 18.09.2024;
- Integrazione con modifica della variante presentata nel Suap/Sue in data 27.09.2024 ed acquisita al prot. comunale n. 8311 del 30.09.2024;
- Integrazione con modifica della variante presentata nel Suap/Sue in data 07.11.2024 ed acquisita al prot. comunale n. 9604 del 08.11.2024.

VISTO il Piano di Lottizzazione "Vigo Nord – Ex Campo Sportivo" e la variante n. 1.

VISTO il Piano Regolatore Comunale ed il regolamento edilizio.

ESAMINATA l'istruttoria.

DETERMINA

- Di condividere l'istruttoria come sopra formulata e di esprimere parere favorevole
- Di condividere l'istruttoria ritenendo necessario inserire delle prescrizioni esprimendo pertanto il parere sotto riportato
- Di condividere parzialmente dall'istruttoria esprimendo conseguentemente il parere motivato sotto riportato
- Di discostarsi dall'istruttoria esprimendo il parere motivato sotto riportato

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Rivoli Veronese, li 15/11/2024
Geom. Bonato Angelo