



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

Piano di Lottizzazione PUA N. 714_654

**PARERE ISTRUTTORIO
allegato alla Proposta di Delibera**

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 714_654 - LOCALITÀ NOVAGLIE, via Mons. Carraro – APPROVATO CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 77 IN DATA 16/11/2006. RICHIEDENTI: Gelmini Angiola e Giovanni
Richiesta di proroga validità del Piano Urbanistico Attuativo

In data 11/10/2019 con PG 339969 è pervenuta presso i nostri uffici la richiesta in oggetto.

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 16 novembre 2006 è stato approvato il Piano di Lottizzazione dell'area sita in Verona, loc. Novaglie, via Monsignor Carraro, presentato dai signori Angiola Gelmini e Giovanni Gelmini ai sensi dell'art.20 comma 6 della LR 11/2004;
- in data 21 febbraio 2007 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica n. 157, ai sensi della L.R. n.63/1994 e del D.L.vo 42/2004;
- con determina n. 4511 del 7 agosto 2007 il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale ha approvato il progetto delle opere di urbanizzazione e l'aggiornamento dello schema di convenzione urbanistica;
- in data 25 settembre 2009 è stata stipulata la convenzione urbanistica relativa al PUA (Rep.133449 e Racc. 32246) con atto del notaio dott. Vincenzo Quaratino, registrata a Verona in data 21.10.2009, n.22206 atti pubblici;
- in data 01.10.2010 con PG. 244955 il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale ha rilasciato l'autorizzazione a lottizzare e con PG 244967 ha rilasciato il Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione del Pua;
- in data 25 novembre 2013 con PG. 323329, a seguito di verbale di collaudo redatto dall' arch. Mengalli che ha dichiarato la conformità delle opere realizzate ai progetti depositati ufficialmente, è stato rilasciato il certificato di collaudo;
- con determina n. 1774 del 8 aprile 2014 il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale ha preso atto del collaudo delle opere di urbanizzazione e ha autorizzato lo svincolo della garanzia prestata a favore del Comune per l'attuazione del PUA;

La proprietà, che intende dar corso al completamento della parte edilizia, necessita di ulteriore disponibilità temporale, vista l'imminente scadenza della validità del PUA a far data dal 16/11/2019, in questo tenuto conto anche della proroga triennale ex legge 98/2013 art. 3 bis.

Le motivazioni addotte dai proprietari a supporto della richiesta quinquennale di proroga del PUA vertono a:

- la crisi del settore edile ha ritardato di alcuni anni, oltre quanto valutato dalle norme sopraindicate, la realizzazione dell'intervento come previsto dal P.U.A.;
- con la possibilità di completare l'intervento, si presenta ora l'esigenza di apportare alcune varianti nella composizione della tipologia edilizia mediante una distribuzione dei volumi più rispondente alle nuove esigenze abitative e più rispettosa del tessuto edilizio circostante.

La documentazione del PUA approvato con DCC n.77/2006 si compone dei seguenti elaborati:

Tavola	Titolo
B 1	Stralcio PRG, Norme attuazione zona, Stralcio frazionamento, stralcio P.R.G. proprietà catastali, stralcio P.R.G. individuazione strade P.R.G., stralcio P.R.G. individuazione dell'intervento, stralcio P.R.G. calcolo superfici;
B 2	Planimetria quotata, Rilievo, Sezioni – Planimetria generale di progetto , Sezioni
B 3	Simulazione dell'intervento – Elaborazione grafica 3D
B 4	Planimetria sottoservizi – Stralcio planimetrico – Sezione
B 5	Documentazione fotografica
B 6	Relazione tecnica, illustrativa – Relazione paesaggistica – Determina oneri secondari – Dichiarazione conformità
B 7	Relazione geologica
B 8	Valutazione Incidenza Ambientale
B 9	Integrazione Valutazione Incidenza Ambientale
B 10	Zonizzazione interventi a carico del lottizzante

mentre la documentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione approvato con determina n. 4511 del 7 agosto 2007 si compone dei seguenti elaborati:

N.	DESCRIZIONE
E/1	Planimetria generale - Stralcio planimetrico rete acqua bianche
E/2	Planimetria generale - Stralcio planimetrico rete acqua nere
E/3	Planimetria generale - Stralcio planimetrico rete gasdotto – pubblica illuminazione - segnaletica stradale.
E/4	Planimetria generale - stralcio planimetrico rete acquedotto - area verde irrigazione
E/5	Recupero lavatoi piante e prospetti
E/6	Recupero lavatoi documentazione fotografica
E/7	Relazione tecnica e rispetto al vincolo paesaggistico - ambientale
D 1	Prescrizioni tecniche per l'esecuzione di impianti di urbanizzazione primaria
D 2	Verde- Verde attrezzato

Per quanto riguarda le opere edilizie, il PUA approvato nel 2006, con presenza di ditte non firmatarie, prevedeva la realizzazione di due soli edifici unifamiliari per complessivi mc. 3.898 (rif. Tav B/2). La viabilità di accesso al fondo si sviluppa dalla nuova strada pubblica collegata direttamente con Via Mons. Carraro che si sviluppa all'interno dell'area di intervento per circa 11 mt, al fine di garantire la collocazione dello standard a parcheggio primario, l'accesso alla proprietà privata e gli accessi pedonali alle proprietà confinanti. Con il collaudo delle OOUU sono state valutate la realizzazione delle reti di acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica, rete telefonica e pubblica illuminazione fino ai collegamenti con le reti esistenti, nonché le dotazioni previste dal PUA a standard. Le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.11 della convenzione sono soggette a vincolo di destinazione (spazio di manovra, parcheggio, verde di arredo). La manutenzione di tali opere è a carico della Ditta e successori, come stabilito all'art.7 della convenzione. Il PUA inoltre prevede, all'interno dell'ambito, l'impegno da parte della Ditta alla cessione di aree destinate dall'originario PRG a strada, per complessivi mq. 1567.

Il PUA, sempre quali opere di urbanizzazione, ha realizzato la sistemazione dei lavatoi in loc. Novaglie in accordo con gli uffici tecnici della 8^ circoscrizione.

Ad oggi l'area fondiaria si presenta priva di edificazione ed abbandonata.

Successivamente all'approvazione del PUA (16/11/2006), l'Amministrazione comunale ha provveduto ad approvare il PAT (DGRV n. 4148 del 18/12/2007) ed il PI (DCC n.91/2011), nonché la variante 22 allo stesso (DCC n.8/2017) e l'adozione della variante 23 (in data 21.06.2018) attualmente in salvaguardia.

Per l'ambito del PUA, il PAT identifica:

TAV. 01	Art. 4	Beni Paesistici di cui all'art.134 del D.Lgs. 42/2004
CARTA DEI VINCOLI	Art. 8	Vincolo sismico
TAV. 03	Art. 37	Penalità a fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica (rif. Art.37.04)
CARTA DELLA FRAGILITA'	Art. 38	Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali 38.14/15/16: Aree collinari con substrato roccioso_UNITA' C_Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata
	Art.39	Aree soggette a dissesto idrogeologico. Invarianti o aree a bassa trasformabilità: aree di frana, esondabili o periodico ristagno idrico
Tav. 04_	Art.50	Ambiti di urbanizzazione consolidata
CARTA DELLA TRASFORMABILITA'	Art. 59	Ambiti dei Parchi o per la formazione dei Parchi e delle riserve naturali di interesse comunale

mentre il Piano degli Interventi identifica :

TAV. 01 – Vincoli della Pianificazione	Art. 27	Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Dlgs 22/01/2004 n.42
	Art. 31	Vincolo sismico
	Art.43	Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi : UNITA C – da alta ad elevata collinare
	Art. 45	Area boscata vincolata per incendio Località Novaglie (area incendiata il 09/06/2017)
	Art.52	Fasce di rispetto: aeroporti
	Art. 56	Fasce cimiteriali
TAV. 02.1	Art. 57_27	Crinali e fasce buffer
	Art. 57	Elementi di natura storica – paesaggio storico
TAV. 02.2	Art. 57	Unità di Paesaggio n.4-Ambito del Sistema Collinare Lessineo
TAV.04 – TAV. 05	Art. 181	Disciplina degli Accordi di Programma, dei PIRUEA, dei PUA, e PEEP approvati precedentemente al presente PI

Considerato :

- l'imminente scadenza dei termini di validità del PUA;
- il comma 11 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 che recita:



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

“ 11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.”

- La richiesta di proroga agli atti (PG 339969 del 11/10/2019) è stata depositata entro i termini dagli attuali proprietari firmatari dell'originaria convenzione.

A fronte delle motivazioni dell'istanza agli atti, il mancato rilascio della proroga al PUA comporterebbe la necessità dell'approvazione di una nuova istanza di PUA avente ad oggetto la modifica e realizzazione della sola parte fondiaria, da istruire ed approvare a fronte della conferma delle carature urbanistiche date dal precedente PUA.

Visti:

- i diritti edificatori dell'ambito comunque acquisiti;
- la volontà del Soggetto Attuatore di definire l'intervento fondiario apportando modifiche planovolumetriche da valutarsi in sede di variante al PUA;
- la completa realizzazione e collaudabilità delle opere di urbanizzazione previste dall'originario PUA;

Si ritiene sussista l'interesse pubblico a dare completezza ad un intervento su un'area consolidata ma ad oggi di fatto abbandonata e da riqualificare mediante la realizzazione dell'intervento edilizio, nei limiti edificabili massimi già approvati.

Si valuta che permangano gli obblighi previsti dalla convenzione ed in particolare le condizioni contenute agli art.6 “Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria” (costituzione del diritto di passaggio a favore del privato confinante) e all'art.9 “Compensazione dei volumi” (servitù “non aedificandi” ed “altius non tollerendi”).

L'approvazione della variante al PUA dovrà essere subordinata al parere della competente Soprintendenza ai sensi dell'art.16 della L.1150/42 ed alla verifica dello screening VAS.

Tutto ciò premesso, si sottopone alla valutazione dell'Amministrazione la richiesta di proroga quinquennale (dal 16/11/2019 al 16/11/2024) pervenuta da parte della Richiedente e si esprime parere favorevole al rilascio della stessa per le motivazioni suddette.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Il Dirigente
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

allegati: richiesta di proroga del 11/10/2019 PG 339969

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 UFF