

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 91

Seduta del giorno 27 Marzo 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 - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN ZENO
SITO IN VICOLO ABAZIA, ATO 1, CIRCOSCRIZIONE 1^, DENOMINATO
"NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN VICOLO ABAZIA" - SCHEDA NORMA
N. 612. RICHIEDENTE: BALZARRO GIORGIO. APPROVAZIONE AI SENSI
DELL'ART. 20 L.R.V. 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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 17/03/2014 con P.G. 74720, la ditta Balzarro Giorgio ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 19/10/2012, con atto del notaio Giampaolo Mondardini di Verona, rep. 57, racc. 44 - registrato a Verona il 08/11/2012, trascritto il 12/11/2012;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., il PUA ha proposto una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del 10% della ST, variazione conseguente alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PUA, ferma restando la capacità insediativa del Piano;
- in data 11 novembre 2014 con deliberazione n. 364 la Giunta Comunale ha approvato la delimitazione dell'ambito e adottato il PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA del PUA (TAV11-12 REV):
"Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell'art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente";
- l'intervento, localizzato nel quartiere di San Zeno (ATO 1 – Circoscrizione 1^a), Vicolo Abazia, prevede la realizzazione su di un unico lotto di un edificio residenziale a pianta rettangolare di 944 mq. di SUL, con tre piani di altezza, che si addossa lungo il confine Sud ad un fabbricato esistente di altra proprietà. Nella parte Nord dell'area è localizzata una superficie a verde e percorso pedonale di 189 mq. da vincolare ad uso pubblico che costituisce il primo segmento del percorso pubblico di collegamento tra i vicoli Abazia e Broglio da realizzare in coordinamento con la scheda norma n. 373;
- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione;
- in considerazione della limitata ST, nel PUA in esame si prevede la monetizzazione di parte delle aree a standard non reperite in ambito; l'importo dovuto a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione è pari ad Euro 47.682,00 (quarantasettemilaseicentoottantadue/00);
- a seguito di adozione del PUA, con nota del 13 novembre 2014 P.G. 314899, la ditta proponente è stata sollecitata alla presentazione alla Regione Veneto del Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS del PUA in oggetto;
- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti è stato depositato presso la Segreteria del Comune il giorno 16 dicembre 2014, per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni, ovvero dal 26 dicembre 2014 al 15 gennaio 2015, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui sopra, approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Detto periodo si conclude il **31 marzo 2015**;
- nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, sono pervenute le osservazioni di seguito riportate:

N.	Protocollo n.	Data deposito	Proponente l'osservazione
1	PG 2975	08.01.2015	Sig. Battiferro Bertocchi Riccardo
2	PG 7919	13.01.2015	Sig.ra Astori Emilia

- la competente Direzione Pianificazione Territoriale ha predisposto le proprie controdeduzioni alle osservazioni sopra elencate, da sottoporre alla Giunta. L'elaborato, denominato "Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione" è allegato in copia alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- la Commissione Regionale VAS, con Provvedimento n. 32 del 4 marzo 2015, si è espressa per la non assoggettabilità a VAS del PUA denominato "Nuovo edificio residenziale in vicolo Abazia" con l'osservanza di alcune prescrizioni;

Visti:

- 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 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 364 dell'11 novembre 2014 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 4 e richiamato l'art. 5 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, il quale stabilisce che la Giunta Comunale approvi il piano urbanistico attuativo;

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 19/03/2015 i Dirigenti Responsabili della Direzione Pianificazione Territoriale e dell'Unità Organizzativa Amministrativo 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. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 23/03/2015 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 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;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che sono pervenute n. 2 osservazioni entro i termini suddetti;
- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art.20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Nuovo edificio residenziale in vicolo Abazia” – Scheda norma n. 612, così come costituito dai seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 364 dell’11 novembre 2014, che qui si intendono espressamente richiamati:

1	TAV 1 REV	Estratto del P.I. Tavole alla scala 1:1000 ed eventuale scheda norma. Definizione dell’Ambito di intervento alla scala 1:500	07 ottobre 2014
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull’area alla scala 1:200	11 aprile 2014
3	TAV 3	Planimetria catastale alla scala 1:1000 con sovrapposizione dell’Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati da Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria	11 aprile 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto alla scala 1:200 estesa anche all’intorno dell’ambito di intervento riportante: - Confini di proprietà - Costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti adeguatamente quotati - Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree - Viabilità con relativa toponomastica - Quote planimetriche ed altimetriche	11 aprile 2014

		(riferite alla quota s.l.m) - 4 sezioni (due trasversali e longitudinali) riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti - Indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto)	
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture e reti esistenti alla scala 1:1000	11 aprile 2014
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art.156 comma 14 delle NTO del PI	11 aprile 2014
7	TAV 7 REV	Progetto piani volumetrico alla scala 1:200 con indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto) e due sezioni trasversali e due sezioni longitudinali riportanti l'andamento dei profili del terreno naturale e di progetto, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti	07 ottobre 2014
8	TAV 8 REV	Individuazione delle aree da cedere o vincolare alla scala 1:200	07 ottobre 2014
9	TAV 9.1 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete fognatura nera	07 ottobre 2014
10	TAV 9.2 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acquedotto	07 ottobre 2014
11	TAV 9.3 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acque bianche	07 ottobre 2014
12	TAV 9.4 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete elettrica	07 ottobre 2014
13	TAV 9.5 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete illuminazione pubblica percorso pedonale e verde pubblico	07 ottobre 2014
14	TAV 9.5 a	Relazione illuminotecnica	07 ottobre 2014
15	TAV 9.6 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete gas	07 ottobre 2014
16	TAV 9.7 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete Telecom	07 ottobre 2014
17	TAV 9.8 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete irrigazione verde	07 ottobre 2014
18	TAV 10	Relazione illustrativa del progetto del PUA	07 ottobre 2014

	REV		
19	TAV 11-12 REV	Norme di attuazione e Prontuario per la mitigazione ambientale	07 ottobre 2014
20	TAV 13 REV	Schema di convenzione	07 ottobre 2014
21	TAV 14 REV	Capitolato e preventivo sommario di spesa	07 ottobre 2014
22	TAV 15	Screening VINCA	11 aprile 2014

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA del PUA (TAV11-12 REV)

- *“Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell’art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente”.*

- tutte le prescrizioni contenute nel parere n. 32 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS;

decidendo su n. 2 osservazioni pervenute, facendo proprio quanto espresso nell’elaborato tecnico denominato “Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione”, che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;

- 4) di stabilire che a seguito dell’approvazione sugli elaborati vanno riportate le modifiche conseguenti all’adeguamento alle prescrizioni poste dalla Giunta;
- 5) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all’art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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;
- 6) di dare atto che ai sensi dell’art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il Piano 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;
- 7) di autorizzare il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale ad intervenire alla stipula della convenzione 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;
- 8) di stabilire, ai sensi dell’art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con delibera 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;
- 9) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell’art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

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.

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 14 APR. 2015 al n. 3352

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 20/03/2015.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 71900612 "Nuovo edificio residenziale in Vicolo Abazia"

Istanza del 17 marzo 2014
P.G. n. 74720

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**
allegato alla delibera di approvazione
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

ISTANZA PRESENTATA IL : 17 marzo 2014 P.G. n. 74720

DENOMINAZIONE : PUA "Nuovo edificio residenziale in Vicolo Abazia"

LOCALITÀ : San Zeno, vicolo Abazia

ATO : 1

CIRCOSCRIZIONE : 1

DITTA: Balzarro Giorgio

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Sonia Braggio

ISTRUTTORE: Arch. Monica Margherita Assunto/ Arch. Anna Favilla

Premesse

In data 11 novembre 2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 364 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 71900612 denominato "Nuovo edificio residenziale in Vicolo Abazia" presentato dalla ditta Balzarro Giorgio in attuazione alla scheda norma del P.I. n. 612 e dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 19/10/2012 con atto del notaio Giampaolo Mondardini Rep. 57, Raccolta n. 44, registrato a Verona in data 8/11/2012 al n. 20370 e trascritto a Verona in data 12/11/2012 al n. 37613 R.G., con le seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA del PUA (TAV11-12 REV):

- *"Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell'art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente".*

Considerato che:

- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il PUA è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 16 dicembre 2014 e del deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, sono pervenute n. 2 osservazioni, entro il termine del 15/01/2015 come di seguito riportato :

N.	Protocollo	Data	Proponente l'osservazione
1	PG 2975	08.01.2015	Sig. Riccardo Battiferro Bertocchi in qualità di perito Beni culturali Tribunale di Verona
2	PG 7919	13.01.2015	Sig.ra Emilia Astori in qualità di confinante dell'ambito del PUA "Nuovo edificio residenziale in vicolo Abazia"

Di tali osservazioni, si fornisce un resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'ufficio, da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA in oggetto.

Sintesi contenuto osservazione n. 1 p.g. 2975 del 08.01.2015 presentata dal Sig. Riccardo Battiferro Bertocchi	Proposta di controdeduzione
L' Osservante indicando i seguenti motivi: <i>"Le aree oggetto di PUA inserite tra le proposte ritenute ammissibili ex art.6 dal Piano degli Interventi relative alle schede norma n.612 e n.373 prevedono la realizzazione di nuovi volumi edilizi in un contesto ambientale e architettonico delicatissimo, nelle vicinanze della basilica romanica di S. Zeno, caratterizzato dalla presenza di edifici di modeste dimensioni e di antica origine".</i> L'osservante ritiene <i>"profondamente sbagliata la scelta di favorire nuovi insediamenti residenziali fuori scala nella zona. Il riferimento ad un opificio presente in loco prima della seconda guerra mondiale e in seguito distrutto, non può giustificare la progettazione di nuovi edifici residenziali che andrebbero ad alterare in maniera irreversibile gli elementi che costituiscono l'armonico equilibrio tra il meraviglioso complesso monumentale della basilica di S:Zeno e dell'ex abazia annessa e la cortina di edifici storici di antica origine posta lungo vicolo Broglio e vicolo Abazia.</i> <i>Si evidenziano poi i palesi rischi archeologici per aree dove è certa la presenza di necropoli romane e di strutture civili e militari di età medievale citando il caso del PUA "Quartiere Brizzi" di vicolo Cicale ora abbandonato dopo il rinvenimento di un insediamento abitativo di epoca medievale".</i> <i>Infine si ricorda che "la decisione di rendere edificabile questo lotto contrasta in modo macroscopico con i valori che hanno consentito a Verona, per il suo centro storico e per il sistema fortificatorio stratificato nel corso dei secoli, di entrare a far parte nel 2000 dei beni "Patrimonio dell'umanità" dell'Unesco".</i> chiede : 1. <i>Lo stralcio delle potenzialità edificatorie del Piano degli Interventi previste nella scheda norma 612 e nella collegata scheda norma 373 per le aree adiacenti di vicolo Abazia e vicolo Broglio sostenendo che le previsioni edificatorie sono in contrasto con le esigenze di tutela del contesto storico di S. Zeno.</i>	Si rileva che l'osservazione è già stata proposta in sede di P.I. ed il Consiglio Comunale si è già espresso al riguardo con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011 in sede di valutazione delle osservazioni e approvazione del Piano degli Interventi nel modo seguente: <i>"Si rileva che gli interventi oggetto di osservazione presentano i requisiti richiesti nel bando pubblico. Infatti l'istruttoria tecnica ha ritenuto le proposte ammissibili. Valutato il prevalente interesse pubblico sono state ritenute accoglibili, e - in quanto conformi agli obiettivi dell'amministrazione per il quinquennio - hanno trovato definizione nei progetti urbanistici del PI".</i> Considerato quanto già espresso dal Consiglio Comunale e visti i contenuti del PUA si ritiene che gli stessi siano coerenti con le esigenze di tutela del contesto storico di S. Zeno. Pertanto : - si ritiene l'osservazione non accoglibile;



2. <i>La revisione progettuale/dimensionale dei nuovi volumi edilizi previsti dalle schede norma 612 e 373</i>	Premesso che il contesto è di notevole valore storico-paesaggistico per la vicinanza del complesso basilicale di S. Zeno, dei bastioni della cinta magistrale e del fiume Adige, si ritiene che il planivolumetrico previsto nel PUA in oggetto si integri al tessuto morfologico circostante per le caratteristiche dei materiali costruttivi (pietra locale, cotto faccia a vista, ciottoli) e per le relazioni di altezza e contiguità previste con l'edificato esistente a Sud. Sulla scorta del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici Prot. n. 3946 del 20/06/1987 che consiglia <i>"il mantenimento dei muri di recinzione lungo i vicoli Abazia e Broglio poiché trattasi di strutture individuabili in varie parti del quartiere che caratterizzano architettonicamente ed urbanisticamente la zona"</i>, il PUA prevede la conservazione del muro in sasso e laterizio esistente su vicolo Abazia. A tutela del rispetto dei valori paesistici, essendo l'ambito vincolato ai sensi dell'art. 136 del DLgs 42/2004, la Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici si esprimerà in merito agli interventi previsti dal PUA in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e delle opere private. Inoltre, trattandosi di aree individuate dal PI <i>"di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici"</i>, a tutela di eventuali ritrovamenti archeologici, come prescritto dal Parere della Commissione Regionale VAS n. 32 del 04/03/2015 sarà predisposta la presenza costante di un archeologo nella fase dei lavori di scavo. Pertanto : - l'osservazione si ritiene non accoglibile;
Sintesi contenuto osservazione n. 2 p.g. 7919 del 13.01.2015 presentata dalla Sig.ra Emilia Astori	Proposta di controdeduzione
L' Osservante chiede : 1. <i>che l'altezza del muro di recinzione verso la scheda norma n.373, indicato alla "TAV.7 REV", in m. 1,50 venga portato all'altezza di m. 2,00.</i> Indicando i seguenti motivi: <i>"All'interno della proprietà rientrante nella scheda norma n.373 è già stata autorizzata, con Permesso di costruire n. 06.03_001513_2009, la realizzazione e costruzione di un muro intonacato di recinzione di altezza pari a ml. 2,00. Sarebbe quindi inopportuna la realizzazione di un muro di confine più basso di quanto già autorizzato sulla proprietà confinante".</i>	Il muro posto a confine interno delle proprietà, come da prescrizioni date in sede di adozione del presente PUA, può essere autorizzato in sede di intervento edilizio nel rispetto dell'art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio che riporta: <i>"Le recinzioni e divisioni tra terreni privati e tra lotti diversi devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo non può superare in nessun punto m 1,00 fuori dal piano di campagna; a livello superiore può essere installata cancellata o rete metallica di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto m 2,50".</i> Pertanto : - l'osservazione si ritiene non accoglibile;

2. <i>che non venga concessa la possibilità di creare collegamenti del percorso pubblico anche con l'area e l'edificio posti a Nord e la possibilità di aprire accessi verso il futuro edificio.</i> Indicando i seguenti motivi: <i>"Si ritiene che il percorso interno di collegamento di un isolato che avrà destinazione esclusivamente residenziale e sarà del tipo regolamentato e accessibile nelle sole ore diurne, non sia compatibile con un utilizzo pubblico di uno spazio commerciale, per la tutela della privacy, della quiete e per evitare un aggravio di inquinamento acustico sull'area".</i>	Il PUA in oggetto non prevede la realizzazione di un collegamento pedonale diretto tra lo spazio di uso pubblico e la proprietà privata posta a Nord su via Pontida. Per quanto riguarda la possibilità di aprire accessi pedonali dallo spazio pubblico verso il nuovo edificio privato da realizzare, si ritiene tale previsione auspicabile in quanto tesa a favorire una maggiore fruizione e vivibilità del percorso pubblico. Pertanto : - si ritiene l'osservazione non accoglibile.
---	--

Visti i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Giunta Comunale n. 364 dell'11 novembre 2014 di adozione che si richiamano integralmente;

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute le n. 2 osservazioni esaminate nel presente parere istruttorio, con proposta di controdeduzione;

Visto che il soggetto attuatore risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità correlato all'intervento.

Preso atto del Provvedimento n. 32 del 04/03/2015 della Commissione Regionale VAS (in copia allegato) in cui si esprime il parere di non assoggettare alla procedura VAS il PUA "Nuovo edificio residenziale in Vicolo Abazia" a condizione si ottemperi alle seguenti prescrizioni:

- *"Durante le diverse fasi di cantierizzazione risulta fondamentale siano adottate tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente dell'intervento proposto in particolare:*
 - *deve essere garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;*
 - *dovrà essere garantito eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.*
- *Al fine di garantire nel tempo continue condizioni di sicurezza idraulica, dovranno essere verificate le condizioni e la funzionalità della rete fognaria e delle acque meteoriche.*
- *Le opere di manomissione del suolo siano effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'assistenza archeologica al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti.*

Tali prescrizioni, unitamente a quelle contenute nella delibera di adozione di seguito specificate:

- *"Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell'art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente".*

vanno tutte riportate nelle NTA (TAV11-12 REV) del PUA.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Si ritiene pertanto che il PUA denominato "Nuovo edificio residenziale in vicolo Abazia" in località San Zeno, vicolo Abazia, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale, decidendo anche sulle osservazioni pervenute in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte.

13 marzo 2015

Il Tecnico Istruttore
Arch. Anna Favilla

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione
Arch. Mauro Grison

