



**Proposta di delibera** di iniziativa di MARTELLETTO ALBERTO n. 33 del 25-02-2016

Oggetto: *URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata di ristrutturazione di fabbricati situati in Via Fornello - Ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l. - Adozione.-*

Premesso che:

- il Comune di Colognola ai Colli è dotato del P.A.T.I (Piano di Assetto Territorio Intercomunale) approvato dalla conferenza dei servizi in data 06/12/2007 e ratificato ai sensi dell'art. 15 comma 6 della L.R. 23/04/2008, n. 11 con deliberazione della Giunta Regionale n.4152 del 18/12/2007, pubblicato sul B.U.R il 22/01/2008 e vigente dal 06/02/2008;
- il Comune di Colognola ai Colli è dotato del Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 12/04/2010 pubblicato all'albo pretorio il 23/04/2011, vigente dal 08/05/2010, della Prima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2011, della Seconda variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19/09/2013, della Terza variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2014, della Quarta Variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n.35 del 02/09/2014, della Quinta variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 02/03/2015, della Sesta variante approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 02/03/2015, e della Settima variante adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 30/04/2015;
- la ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l., in qualità di proprietaria del fabbricato sito in Colognola ai Colli, Località Fornello, censito al C.U. Foglio 27, mapp. n. 361/2, con domanda pervenuta in data 06/08/2015 prot. n. 11688 ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per l'attuazione di un Piano di recupero ad iniziativa privata su tale immobile secondo la redazione tecnica a firma dell'ing. Bruno Piubelli;
- l'immobile oggetto di intervento fa parte di una corte classificata dal vigente Piano degli Interventi quale "*Bene Culturale*" contrassegnato con il n. B.C. 27 e l'edificio oggetto del presente Piano di Recupero, è individuato con il grado di protezione previsto dall'art. 18;
- l'edificio contraddistinto con il numero 18 è stato assegnato il grado di protezione 3 "*Ristrutturazione Parziale*";
- il Piano di recupero proposto prevede il recupero dell'edificio contraddistinto dal n. 18, secondo le modalità previste dal grado di protezione assegnato, onde perseguire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Piano degli Interventi, ossia tutelare gli insediamenti aventi caratteristiche storico ambientali, mediante il recupero degli edifici in degrado e soprattutto di ricomporre e riqualificare i volumi regolarmente assentiti;
- le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sopra richiamato ed in particolare l'art. 40, prevede l'attuazione degli interventi soggetti al piano attuativo come segue:
  - a) *Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, vengono a realizzarsi entro le "Unità Minime di Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio" puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali ( Corti rurali, colmelle) del PI.*

*Per tali ambiti dovrà essere costituito Consorzio.*

*Gli interventi alla scala edilizia successivi al Pd R potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il Piano Urbanistico Attuativo.*

*Per quanto riguarda gli edifici soggetti a gradi di protezione 7, ristrutturazione urbanistica, non è ammesso un aumento di volume né di superficie coperta, a meno che questo non sia diversamente precisato dalla specifica normativa indicata nella Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, colmelle) del PI.*

*L'intervento con strumento urbanistico attuativo (Pd R) è previsto nei seguenti casi:*

    1. *Per edifici soggetti a grado di protezione 8, con la traslazione e la ricomposizione dei volumi;*
    2. *Per gli edifici soggetti a gradi dal 3 all'8, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare la variazione di un grado di protezione, rispetto a quella prevista*

*dal cartiglio del P.I, supportata da adeguata specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell'immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L'approfondimento dell'indagine di analisi, si dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale e del Consiglio Comunale.*

3. *Nel caso in cui venga cambiata la destinazione d'uso per più del 50% della superficie utile complessiva di tutti i fabbricati presenti all'interno del Bene Culturale, onde adeguare tutto il contesto del Bene Culturale, come delimitato nel cartiglio di riferimento, alla nuova destinazione (standard e realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria)...*"

Considerato inoltre che la ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l. ha presentato in data 06/08/2015 prot. n. 11088 la richiesta di rilascio del permesso di costruire per l'attuazione del Piano di recupero ad iniziativa privata, integrata successivamente in data 04/02/2016 prot. n. 1556 a seguito dell'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Provincia di Verona con determinazione n. 164 del 22/01/2016, costituita dai seguenti elaborati a firma dell'ing. Bruno Piubelli:

- Copia della domanda
- Tav. 1 Inquadramento urbanistico
- Tav. 2 Planimetrie infrastrutture a rete schema impianto fognario
- Tav. 3 Estratto catastale ed elenco proprietà
- Tav. 4 Stato attuale stato modificato: piante (int. prot n. 1556 del 04/02/2016)
- Tav. 5 Stato attuale stato modificato: sezione e prospetti (int. prot.n. 1556 del 04/02/2016);
- Tav. 6 Dim. Calcolo volume – Dim legge 122/89 – Dim legge 13/99 e DGRV 509/10 (int. prot. n. 1556 del 04/02/2016);
- Tav. 7 Prontuario mitigazione ambientale;
- Tav. 8 Documentazione fotografica;
- Tav. 9 Norme di Attuazione
- Tav. 10 Schema di convenzione
- Tav. 11 Relazione tecnico-illustrativa ( int. prot. 1556 del 04.02.2016)
- Tav. 12 Relazione filologica ( int. prot 1556 del 04.02.2016)
- Autorizzazione paesaggistica

Dato atto che la documentazione depositata e sopra elencata è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 22/02/2016 nella seduta n. 1 verbale n. 3 con il seguente parere "*parere favorevole con le seguenti prescrizioni: che siano seguite le procedure previste dagli articoli 19-20 L.R. 11/04*";

Ritenuto che l'intervento valorizzi il contenuto ambientale del B.C. 27 e non alteri i caratteri degli elementi costitutivi della cortina continua posta su Via Fornello;

Ritenuto che la ditta proponente risulta proprietaria unica dell'immobile oggetto di P.U.A, sia esentata dalla costituzione del "Consorzio";

Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 3801;

Visto che, ai sensi dell'art. 49 del D. Legs. N. 267/2000, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

#### **SI PROPONE**

- 1) su richiesta della ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l. di adottare a norma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il Piano di recupero di iniziativa privata riguardante gli edifici censiti al

N.C.T. Comune di Colognola ai Colli C.U., 27 mapp. n. 361/2, costituita dai seguenti documenti a firma dell'ing. Bruno Piubelli:

- Copia della domanda
  - Tav. 1 Inquadramento urbanistico
  - Tav. 2 Planimetrie infrastrutture a rete schema impianto fognario
  - Tav. 3 Estratto catastale ed elenco proprietà
  - Tav. 4 Stato attuale stato modificato: piante (int. prot n. 1556 del 04/02/2016)
  - Tav. 5 Stato attuale stato modificato: sezione e prospetti (int. prot.n. 1556 del 04/02/2016);
  - Tav. 6 Dim. Calcolo volume – Dim legge 122/89 – Dim legge 13/99 e DGRV 509/10 (int. prot. n. 1556 del 04/02/2016);
  - Tav. 7 Prontuario mitigazione ambientale;
  - Tav. 8 Documentazione fotografica;
  - Tav. 9 Norme di Attuazione
  - Tav. 10 Schema di convenzione
  - Tav. 11 Relazione tecnico-illustrativa ( int. prot. 1556 del 04.02.2016)
  - Tav. 12 Relazione filologica ( int. prot 1556 del 04.02.2016)
  - Autorizzazione paesaggistica
- 2) dare atto che avendo il succitato richiedente dichiarata la titolarità del diritto di proprietà sugli immobili oggetto del piano di recupero, non necessita la costituzione del consorzio di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004;
- 3) di quantificare l'importo di cui all'art. 6 della Convenzione urbanistica attinente la polizza fidejussoria di € 10.000,00.=-;
- 4) di consentire la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria ( standars a parcheggio) stante l'impossibilità tecnica relativa alla realizzazione degli stessi, da quantificare in sede di rilascio del permesso di costruire;
- 5) di prendere atto che ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il Piano di recupero di iniziativa privata, sarà depositato entro i 5 giorni dalla data di adozione presso la segreteria comunale per la durata di 10 giorni. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale e mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni al Piano adottato.-

FIRMA DEL PROPONENTE  
*MARTELLETTO ALBERTO*

Oggetto: *URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata di ristrutturazione di fabbricati situati in Via Fornello - Ditta Centro Commerciale Porta Palio s.r.l. - Adozione.-*

\*\*\*\*\*

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267**

Visto, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.-

Lì 29-02-2016

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI TECNICI 1

EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

GIANCARLO ZENARO

\*\*\*\*\*