

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 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 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 30/04/2015;
- il Comune di Colognola ai Colli con delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 23/09/2004 ha approvato il Piano di Recupero di iniziativa privata a favore dei Sigg.ri. Rumor Giovanni, Maria Pia e Antonio in località Cubetta;
- la ditta Rumor Giovanni, Maria Pia e Antonio ed il Comune di Colognola ai Colli hanno sottoscritto in data 17/10/2005 rep. 56331 a rogito del Notaio Domenico Facci, la Convenzione urbanistica per la realizzazione di un Piano di Recupero ad iniziativa privata in località Cubetta;
- in data 30/01/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 08/2006 per la realizzazione di parte degli interventi del Piano di Recupero;
- il Comune di Colognola ai Colli con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 25/09/2006 ha approvato la 1^a Variante al Piano di Recupero di iniziativa privata a favore dei Sigg.ri Rumor Giovanni, Maria Pia e Antonio;
- in data 16/10/2006 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 98/2006 per la realizzazione di parte del Piano di Recupero;
- in data 15/03/2007 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 21/2007 per la realizzazione di parte del Permesso di Costruire;
- in data 19/03/2009 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 35/2009 in variante e per la realizzazione di parte del Piano di Recupero;
- con delibera di Giunta Comunale n. 74 del 15/04/2010 sono stati concessi termini di proroga a tutto il 12/07/2013;
- la ditta Rumor Antonio, Alberto, Enrica, Giovanna e Carlo Aberto Voi, in qualità di proprietaria degli immobili siti in Colognola ai Colli, località Cubetta, censiti al Catasto Terreni, Foglio 24 mapp. n. 41, 481, 482, 485, 486, 487, 489 e Catasto Urbano, Foglio 24 mapp. n. 105 sub 1, 105 sub 5, 105 sub 6, 105 sub 8, 105 sub 9, 105 sub 10, 105 sub 11, 105 sub 12, 110 sub 4, 110 sub 5, 110 sub 6, 110 sub 7, 110 sub 10, 110 sub 11, 492 sub 1, 492 sub 2, 492 sub 3, 493, 494, 478 sub 1, 478 sub 2, 478 sub 3, 478 sub 4, con domanda pervenuta in data 09/09/2013 prot n. 10516 e successivamente integrata in data 13/03/2015 prot. n. 3277, ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per l'attuazione della 2^a variante al Piano di recupero ad iniziativa privata su tali immobili secondo la redazione tecnica a firma dell'ing. Carlo Alberto Voi;
- 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 32 e gli edifici oggetto della presente variante al Piano di Recupero sono individuati con i gradi di protezione previsti dall'art. 37 delle Norme Tecniche Operative del vigente Piano degli Interventi;
- all'edificio contraddistinto con il numero 1 è stato assegnato il grado di protezione 3

“Ristrutturazione Parziale”;

- all’edificio contraddistinto con il n. 2 è stato assegnato il grado di protezione 6 *“Demolizione senza Ricostruzione”;*
- agli edifici 3-5-6-7 è stato assegnato il grado di protezione 7 *“Ristrutturazione Urbanistica”;*
- all’edificio 4 è stato assegnato il grado di protezione *“Ristrutturazione Globale”;*
- la Variante al Piano di Recupero proposta, prevede il recupero degli edifici contraddistinti dal n. 1 e 2 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 oltre a 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 obbligatorio” puntualmente individuate nelle Schede operative della Tavola 5 Beni Culturali (Corti rurali, comelle) del PI;*

Per tali ambiti dovrà essere costituito Consorzio.

Gli interventi alla scala edilizia successivi al P di 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 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, comelle) 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 Rumor Antonio, Alberto, Enrica, Giovanna e Carlo Aberto Voi ha presentato in data 13/03/2015 prot. n. 3277 la richiesta di rilascio del permesso di costruire per l’attuazione della 2ª Variante al Piano di recupero ad iniziativa privata, integrata successivamente in data 10/06/2015 prot. n. 7775, il 08/07/2015 prot. n. 9670, il 05/08/2015 prot. n. 11001, il 17/03/2016 prot. n. 3745 a seguito dell’acquisizione dell’autorizzazione

paesaggistica rilasciata dalla Provincia di Verona con determinazione n. 3156 del 26/08/2015, costituita dai seguenti elaborati a firma dell'ing. Carlo Alberto Voi:

- Copia della domanda;
- TAV. 1 di 6 CTR – Estratto di PRG – Scheda Bene Culturale 32 – Gradi di Protezione;
- TAV. 2 di 6 Variante 1 – Planimetria stato attuale, ex Tavola 6bis – Variante 2 – Planimetria d'insieme e sezione di progetto;
- TAV. 3 di 6 Individuazione area d'intervento – Planimetria catastale – Planimetria d'insieme del lotto di progetto – Calcolo volumi attuali e di progetto;
- TAV. 4 di 6 Pianta piano terra e piano primo stato attuale – Stato di progetto – Dimostrazione adattabilità dei servizi igienici;
- TAV. 5 di 6 Pianta di copertura stato attuale – Stato di progetto – Sezioni di stato attuale e di progetto – Schema rete fognatura;
- TAV. 6 di 6 Prospetti stato attuale di progetto e particolari costruttivi;
- TAV. A Integrazione Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
- TAV. D Integrazione aree e standar urbanistici aggiuntivi – Aree a verde e parcheggio (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
- TAV. L Integrazione individuazione proprietà (prot. n. 967 del 08/07/2015);
- Modifica ed integrazione alla Convenzione (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
- Documentazione fotografica;
- Autorizzazione paesaggistica;

Dato atto che la documentazione depositata e sopra elencata è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 07/09/2015 nella seduta n. 4 verbale n. 4 con il seguente parere *“parere favorevole con le seguenti prescrizioni: venga rivista integralmente la convenzione urbanistica e venga seguito l'iter previsto dagli artt. 19 e 20 della L.R.V n. 11/04”*;

Visto l'adeguamento documentale definitivamente inoltrato in data 17/03/2016 prot. n. 3745;

Ritenuto che l'intervento valorizzi il contenuto ambientale del B.C. 32 e non alteri i caratteri degli elementi costitutivi della cortina continua posta su Via Cubetta;

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. 380;

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 Rumor Antonio, Alberto, Enrica, Giovanna e Carlo Alberto Voi, di adottare, a norma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, la 2^a Variante del Piano di recupero di iniziativa privata riguardante gli edifici siti in Colognola ai Colli, località Cubetta e censiti al Catasto Terreni, Foglio 24 mapp. n. 41, 481, 482, 485, 486, 487, 489 e Comune di Colognola ai Colli, Catasto Urbano, Foglio 24 mapp. n. 105 sub 1, 105 sub 5, 105 sub 6, 105 sub 8, 105 sub 9, 105 sub 10, 105 sub 11, 105 sub 12, 110 sub 4, 110 sub 4, 110 sub 5, 110 sub 6, 110 sub 7, 110 sub 10, 110 sub 11, 492 sub 1, 492 sub 2, 492 sub 3, 493, 494, 478 sub 1, 478 sub 2, 478 sub 3, 478 sub 4, costituita dai seguenti documenti a firma dell'ing. Carlo Alberto Voi:

- Copia della domanda;
 - TAV. 1 di 6 CTR – Estratto di PRG – Scheda Bene Culturale 32 – Gradi di Protezione;
 - TAV. 2 di 6 Variante 1 – Planimetria stato attuale, ex Tavola 6bis – Variante 2 – Planimetria d’insieme e sezione di progetto;
 - TAV. 3 di 6 Individuazione area d’intervento – Planimetria catastale – Planimetria d’insieme del lotto di progetto – Calcolo volumi attuali e di progetto;
 - TAV. 4 di 6 Pianta piano terra e piano primo stato attuale – Stato di progetto – Dimostrazione adattabilità dei servizi igienici;
 - TAV. 5 di 6 Pianta di copertura stato attuale – Stato di progetto – Sezioni di stato attuale e di progetto – Schema rete fognatura;
 - TAV. 6 di 6 Prospetti stato attuale di progetto e particolari costruttivi;
 - TAV. A Integrazione Relazione tecnico illustrativa (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
 - TAV. D Integrazione aree e standar urbanistici aggiuntivi – Aree a verde e parcheggio (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
 - TAV. L Integrazione individuazione proprietà (prot. n. 967 del 08/07/2015);
 - Modifica ed integrazione alla Convenzione (prot. n. 3745 del 17/03/2016);
 - Documentazione fotografica;
 - Autorizzazione paesaggistica;
- 2) di 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 aggiornare l’importo di cui all’art. 6 della Convenzione urbanistica attinente la polizza fidejussoria di € 40.000,00.=-;
 - 4) di fissare i termini per l’esecuzione del Piano di Recupero entro il 17/07/2018;
 - 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 on line e mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni al Piano adottato.-