



REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. 336 in data 30.09.2009

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Comune di Villafranca di Verona (VR)
Piano Regolatore Generale – Variante Parziale per la suddivisione in due parti
18.1.A/18.1.B del Comparto edificatorio esistente 18.1.
Adottata con D.C.C. n. 14 del 26.02.2005.

PREMESSE:

- Il Comune di Villafranca di Verona (VR) è dotato di Piano Regolatore Generale relativamente al Centro Storico di Villafranca Capoluogo, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 819 in data 14.02.1989, e successive modificazioni.
- Il Comune di Villafranca di Verona (VR) è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2768 in data 21/06/1994, e successive modificazioni.
- Con deliberazione di Consiglio n. 14/2005 del 26.02.2005, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato la Variante Parziale al Piano Regolatore Generale in oggetto.
- La procedura di pubblicazione e deposito della variante è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, ed a seguito di essa sono pervenute n. 2 osservazioni nei termini e nessuna fuori termine, a cui il Comune ha controdedotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2006 del 10.03.2006, esecutiva a tutti gli effetti.
- Ai sensi dell'art. 70 - Osservazioni e opposizioni - della L.R.V. n. 61/85, il Comune, prima di trasmettere lo strumento alla Regione per l'approvazione, ha espresso il proprio parere circa

le osservazioni al Piano pervenute, accogliendo le osservazioni limitatamente alle condizioni descritte nei documenti ed elaborati tecnici predisposti dall'Ufficio Tecnico del Comune.

- La Variante Parziale al Piano Regolatore Generale, è stata quindi trasmessa alla Regione per la superiore approvazione con nota prot. n. 8875 in data 27.03.2006, acquisita agli atti della Regione in data 28.03.2006 – prot. n. 201932/47.010.316.
- L'avviso di deposito della variante al PRG è stato inviato alla Provincia di Verona, la quale ha comunicato con nota protocollo n. 33426 del 20.04.2005 che tale avviso è stato regolarmente affisso all'albo pretorio per 30 giorni consecutivi presso la Segreteria Provinciale.
- Direttamente in Regione non sono pervenute osservazioni.
- Il Comune con nota n. 4773 del 18.02.2005 ha trasmesso la "Dichiarazione asseverata di non necessità della valutazione idraulica ai sensi dell'art. 4 della D.G.R.V. n. 3637 del 13.12.2002". L'Unità Periferica del Genio Civile di Verona con nota n. 221047.46.11DB del 25.03.2005 ha preso atto dell'asseverazione per la verifica sulla compatibilità idraulica. Pertanto con riferimento alla DGR n. 3637 del 13.12.2002 ed in particolare all'obbligatorietà di acquisire il nulla osta preventivo del Genio Civile in merito alla compatibilità idraulica, si evidenzia che tale procedura è stata seguita dal Comune che in sede di controdeduzioni alle osservazioni ha preso atto dei citati pareri (Genio Civile).
- Nel territorio comunale, ai sensi della D.G.R. Veneto n. 448 del 21.02.2003 avente per oggetto: "Rete ecologica Natura 2000. Revisione Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) relativi alla Regione biogeografica continentale. Ridefinizione cartografica dei S.I.C. della Regione Veneto in seguito all'acquisizione delle perimetrazioni su Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000.", nonché della D.G.R. Veneto n. 449 del 21 febbraio 2003 avente per oggetto: "Rete Ecologica Natura 2000. Revisione delle Zone di Protezione Speciale (Z.P.S).", non risultano individuati S.I.C. e Z.P.S.
- La variante non è soggetta alla procedura di cui all'art. 1, comma 3 della L.R. 27 dicembre 2002 n. 35, riguardante l'obbligo di procedere alla preventiva sottoscrizione dell'accordo di pianificazione con la Provincia.

VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI

Gli elaborati allegati alla Deliberazione di Consiglio Comunale di adozione della variante n. 14 del 26.02.2005, sono i seguenti:

- Tav. Unica "Variante parziale al PRG – Centro Storico di Villafranca di Verona capoluogo".
- Relazione illustrativa – Normativa.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

La Variante Parziale al Piano Regolatore Generale in oggetto, proposta ai sensi dell'art. 50 comma 3 della L.R. n. 61/85, riguarda la suddivisione e ripermetrazione dell'ambito n. 18.1 del Comparto Edilizio localizzato tra via Prina e via N. Bixio come individuato nelle Tavole n. 14, 15 e 16 del Piano Regolatore Generale relativo al Centro storico del Capoluogo.

Si evidenzia che:

- in tale ambito n. 18.1 sino ad oggi non è stato presentato alcun Piano di Recupero di iniziativa privata necessario per l'attuazione del Comparto, e pertanto non è stato consentito alcun intervento edilizio;
- la Variante parziale al PRG per la suddivisione del comparto n. 18.1 e l'individuazione di due distinti ed autonomi Comparti edilizi n. 18.1.a) e n. 18.1.b) senza aumento della capacità edificatoria complessiva (tot. 15.000,00 mc), consente alle Ditte proprietarie di

presentare separatamente i relativi Piani di Recupero di iniziativa privata agevolandone l'attuazione;

- la cubatura assegnata al subcomparto di proprietà della Sig.ra Ortombina (n. 18.1.b) è pari a mc 4.267, corrispondenti al 28% della volumetria insediabile all'interno dell'intero comparto 18.1, comportante la realizzazione e la cessione di mq 504 di standard a parcheggio;
- la Sig.ra Ortombina (comparto n. 18.1.b) si impegna invece a realizzare e cedere una superficie di standard a parcheggio pari a mq 1.008 e corrispondenti quindi al doppio della quota di competenza (mq 504 corrispondenti al 28,45% di mq 1.771 di standard a parcheggio complessivi sopra citati);
- la realizzazione in tempi brevi di tali parcheggi appare una soluzione idonea all'Amministrazione Comunale, in quanto gli stessi sono un'opera pubblica ritenuta indispensabile in quanto localizzati in prossimità degli impianti scolastici esistenti su via Prina (esiste l'impegno della Ditta richiedente la variante a realizzare i 1.008 mq di parcheggio a proprio carico);
- l'attuazione dei Comparti comporta la riqualificazione urbanistica dell'area oggetto d'intervento ed il recupero delle relative volumetrie.

MODIFICHE AI TESTI NORMATIVI DELLE N.T.A. E R.E.

Vengono inoltre proposte modifiche al testo normativo delle N.T.A. al fine di adeguare il testo normativo alle norme regolamentari e legislative in materia e rendere coerenti le specifiche previsioni della variante con l'apparato normativo.

In particolare vengono normate volumetria, altezza massima dei fabbricati e superficie a parcheggio minima per entrambi i comparti:

Comparto edificatorio – Ambito 18.1.a

Volumetria complessiva pari a 10.733,00 mc.

H max. pari a 9,00 ml.

Superficie a parcheggio pari a 763,00 mq.

Comparto edificatorio – Ambito 18.1.b

Volumetria complessiva pari a 4.267,00 mc.

H max. pari a 9,00 ml.

Superficie a parcheggio pari a 1.008,00 mq.

Ai fini della compatibilità idraulica si dovrà inserire la seguente disposizione nelle Norme Tecniche d'Attuazione:

"Dovrà essere previsto che tutte le superfici a parcheggio siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc.), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152."

VALUTAZIONI E PROPOSTE:

1. E' opportuno precisare che sono considerate oggetto di variante le sole modifiche deliberate dal Consiglio Comunale ed evidenziate negli elaborati di progetto, debitamente elencate e descritte nella presente relazione. Qualunque altra modifica eventualmente presente negli elaborati non è da considerarsi oggetto della presente variante.
2. Quanto contenuto nel parere dell'Unità Periferica del Genio Civile di Verona n. 221047.46.11DB del 25.03.2005, con il quale si è preso atto dell'asseverazione per la verifica sulla compatibilità idraulica, con il presente parere si intende automaticamente assorbito. Ai fini della compatibilità idraulica si dovrà inserire la seguente disposizione nella normativa "N.T.A.": "Dovrà essere previsto che tutte le superfici a parcheggio siano

pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, etc..), nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152."

Spetterà pertanto al Comune l'inclusione delle stesse nella specifica normativa.

3. Non risulta vi siano problematiche di ordine geologico, rimane comunque obbligatorio il rispetto delle prescrizioni emesse in sede di approvazione sia della variante al P.R.G. che quella del Centro Storico.

SI CONDIVIDE in quanto non viene variata la consistenza del comparto edilizio.

Si ritiene tuttavia di dover sottolineare che ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, è sempre possibile la formazione di un comparto urbanistico stabilito all'interno del PUA senza modificarne consistenza e obbligatorietà.

Considerato che l'intervento si trova collocato in un contesto storico di particolare pregio architettonico e culturale, si prescrive, che debba essere posta particolare cura e attenzione all'intervento architettonico, alla sintassi e soluzione architettonica nella progettazione della nuova edificazione in generale.

OSSERVAZIONI

Relativamente alle n. 2 osservazioni pervenute nei termini, alle quali il Comune ha controdedotto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20/2006 del 10.03.2006, si concorda con il parere del Comune con le eccezioni precisate nella successiva tabella. Pertanto fatto salvo quanto esposto nella tabella, le osservazioni sono accolte, parzialmente accolte o respinte secondo quanto proposto dal Comune.

N.	RIFER.	COMUNE	REGIONE
1	Istanza del 22.04.2005 prot. n. 11361	<p>SI accoglie l'osservazione e si propone l'inserimento di tali indicazioni nelle NTA del Piano</p> <p>Evidenziato che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la presente Variante parziale al PRG nulla modifica circa l'accessibilità pubblica. - il PRG vigente prevede la possibilità di un collegamento con strada pubblica da entrambe le vie (Prina e Bixio), senza precisare la natura del collegamento (se è pedonale o carrabile). <p>I collegamenti individuati con la presente variante verso via Prina e via Bixio si devono considerare obbligatori ed a uso pubblico.</p> <p>Lo schema viario del comparto 18.1B ne dovrà tenere conto al momento dell'attuazione del Piano.</p> <p>Qualora i proprietari del Comparto 18.1A avanzassero per primi l'istanza di Piano attuativo si ritiene temporaneamente garantita l'accessibilità al comparto stesso per mezzo del solo collegamento viabilistico (con doppio senso di marcia) su via Prina (la sig. ra Ortombina si è impegnata a concedere il relativo diritto di passo in tal senso), fermo restando che nella progettazione del relativo piano attuativo saranno da ricercare e valutare ulteriori accessi sia verso via Bixio che via Prina.</p> <p>SI RESPINGE L'OSSERVAZIONE in quanto:</p> <p>L'estensore del PRG del Centro storico ha evidenziato i Comparti negli elaborati grafici, precisando la loro individuazione, localizzazione e potenzialità volumetrica.</p> <p>Dalle relazioni tecniche allegate al PRG si verifica che non è stato determinato un indice di edificabilità, su cui successivamente individuare una corrispondente Volumetria</p>	Si concorda con il Comune per quanto riguarda la precisazione sul tipo di collegamento con la strada pubblica e sulla loro obbligatorietà e destinazione.

		<p>ammissibile per Comparto rivolta a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio.</p> <p>Si ritiene che le nuove volumetrie non possono essere individuate con i criteri richiesti dai sig.ri Cordioli, in particolare non si può tenere conto dei fabbricati preesistenti quali termini di riferimento per la determinazione della Volumetria da individuare in un Comparto edificatorio, in quanto le Volumetrie preesistenti, comunque destinate alla demolizione per dare attuazione a un insieme sistematico di nuovi interventi e di spazi sia pubblici che privati, potrebbero essere non regolari nè certificate (soprattutto nel nostro caso in cui vi sono numerose proprietà e frazionamenti).</p> <p>SI RESPINGE L'OSSERVAZIONE in quanto: Si precisa che l'individuazione delle aree a parcheggio sia del vigente PRG sia del presente progetto di Variante al PRG è indicativa, ed ha valenza ai fini della quantificazione della specifica area a standard, infatti può essere modificata ai sensi dell'art. 11 comma 2 della LRV n. 61/85. Con la presente Variante vengono distribuite in un modo più equilibrato tra i due Comparti le aree a standard a parcheggio, assegnando comunque una maggiore quota di standard a parcheggi al Comparto 18.1B.</p> <p>SI RESPINGE L'OSSERVAZIONE in quanto: Si respinge la richiesta dell'individuazione di un nuovo Comparto edificatorio autonomo 18.1C. per evitare una eccessiva suddivisione del Comparto in parti troppo ridotte che comprometterebbero una progettazione funzionale ed organica. Al fine di agevolare la realizzazione degli interventi si consente per il Comparto edilizio 18.1A la realizzazione per stralci.</p>	<p>Si concorda con il Comune.</p> <p>Si concorda con il Comune.</p> <p>Si concorda con il Comune. La creazione di tanti sub-comparti porta a snaturare e a compromettere il disegno d'insieme.</p>
2	Istanza del 12.05.2005 prot. n. 13370.	<p>Si accoglie l'osservazione allegando le proposte di elaborati, che indicano in forma scritta la sola quantificazione della superficie da destinare a parcheggio all'interno dell'ambito n. 18.1 A, riservando alla successiva progettazione di dettaglio la sua esatta individuazione.</p> <p>Circa la individuazione delle aree a parcheggio si ribadisce quanto sopra esposto, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione delle aree a parcheggio sia del vigente PRG è indicativa. - Con la presente Variante vengono distribuite in un modo più equilibrato tra i due Comparti le aree a standard a parcheggio, assegnando comunque una maggiore quota di standard a parcheggi al Comparto 18.1B. 	<p>Si concorda con il Comune purchè sia sempre garantita la superficie minima da destinare a standard parcheggio e verde.</p>

OSSERVAZIONI PERVENUTE DIRETTAMENTE IN REGIONE

Non risulta che direttamente in Regione siano pervenute osservazioni.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE

che la Variante Parziale per la "Suddivisione in due parti, 18.1.A e 18.1.B del Comparto Edificatorio esistente 18.1", al Piano Regolatore Generale del Comune di Villafranca di Verona (VR), adottata con Deliberazione del C.C. n. 14 del 26.02.2005, descritta in premessa, sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985 e come composta da:

- Relazione illustrativa-Normativa;
- Tavola Unica in scala 1:1000 "Variante parziale al PRG – Centro Storico di Villafranca capoluogo".

Vanno vistati n. 2 elaborati.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 3 fogli
Venezia, li 30.09.2009

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS