

COMUNE DI ERBEZZO
Provincia di Verona

Via Roma, 73 - C.A.P. 37020 - C.F. E P.IVA 00670360239
TEL. 045 - 7075013 - TELEFAX 045 - 7075218

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

n° 45 del 24/10/2023

(X) soggetta invio Capigruppo Consiliari
() trasmessa alla Prefettura di Verona

OGGETTO: PUA "VILLANOVA" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VILLANOVA". DITTA: PRATI s.r.l.- p.e. n. 28/23

L'anno **DUEMILAVENTITRE**, il giorno **VENTIQUATTRO** del mese di **OTTOBRE** alle ore 18:30 previa osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge, vennero convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale. All'appello risultano:

			PRESENTE	ASSENTE
1	CAMPEDELLI LUCIO	SINDACO	X	-
2	LESO ALESSIO	ASSESSORE	X	-
3	MORANDINI DIEGO	ASSESSORE	-	X
	TOTALE		2	1

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Dott.ssa GIULIANA TODESCHINI, che provvede alla redazione del presente verbale. Constatato il numero legale degli intervenuti, il Presidente CAMPEDELLI LUCIO in qualità di Sindaco, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: PUA "VILLANOVA" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VILLANOVA".
DITTA: PRATI s.r.l.- p.e. n. 28/23

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Erbezzo è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.), approvato con deliberazione di G.R.V. n. 1300 del 12.03.1985 e n. 3745 del 14.06.1988;

RAVVISATO che la ditta "Prati s.r.l." con sede in Via Provinciale s.n.c., è proprietaria dei terreni censiti al Foglio n. 11, mappali n. 292-293-294-295-296-297-298-299-300 della superficie di mq 6.410 ubicati in località Villanova, e classificato dal vigente Piano regolatore generale come Zona Territoriale Omogenea C2-2/1 di espansione residenziale nuova;

RISCONTRATO che:

- l'art. 13 (disposizione transitorie) al comma 14, della L.R. n. 14/2017 (recante principalmente disposizioni per il contenimento del consumo di suolo) dispone che: "*Nei comuni non dotati di P.A.T. si applica l'articolo 18, commi 7 e 7 bis, della L.R. n. 11/2004 e il termine quinquennale di decadenza decorre dall'entrata in vigore della presente legge*";
- l'entrata in vigore della L.R. n. 14/2017 è avvenuta il 24.06.2017;
- i commi 7 e 7 bis dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 stabiliscono che:
 - 7. *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi si applica l'articolo 33 fino ad una nuova disciplina urbanistica delle aree, da adottarsi entro il termine di centottanta giorni dalla decadenza, con le procedure previste dai commi da 2 a 6; decorso inutilmente tale termine, si procede in via sostitutiva ai sensi dell'articolo 30. (comma così sostituito dall'art. 23, c. 2, della L.R. n. 14/2017);*
 - 7 bis. *Per le previsioni relative alle aree di espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, gli aventi titolo possono richiedere al comune la proroga del termine quinquennale. La proroga può essere autorizzata previo versamento di un contributo determinato in misura non superiore all'1 per cento del valore delle aree considerato ai fini dell'applicazione dell'IMU. Detto contributo è corrisposto al comune entro il 31 dicembre di ogni anno successivo alla decorrenza del termine quinquennale ed è destinato ad interventi per la rigenerazione urbana sostenibile e per la demolizione. L'omesso o parziale versamento del contributo nei termini prescritti comporta l'immediata decadenza delle previsioni oggetto di proroga e trova applicazione quanto previsto dal comma 7. (comma aggiunto da art. 23, c. 3, della L.R. n. 14/2017);*
- il successivo art. 33, ai commi 2 e 3, della medesima L.R. 11/2004 individua la disciplina edilizia consentita all'interno delle "Aree non pianificate" definendo che:
 - comma 2 "*Nelle aree non pianificate esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza.*"
 - comma 3 "*Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001*";

PRESO ATTO che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 22 del 03.05.2022 è stato determinato il contributo da versare, nonché fissati i criteri per l'istruttoria delle richieste di proroga pervenute;
- è stato pubblicato specifico avviso, con le dovute formalità di legge – ai sensi dell'art. 18, c. 7 bis, della L.R. n. 11/2004, per informare gli interessati della possibilità di richiesta di proroga da presentate entro il 25 maggio 2022;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 21 giugno 2022, avente ad oggetto "*P.R.G. – Ricognizione previsioni relative alle aree soggette a strumenti attuativi non approvati, infrastrutture ed aree a servizi – proroga (comb. disp. art. 13, c. 14, L.R. n. 14/2017 con art. 18,*

c. 7 e c. 7 bis, L.R. n. 11/2004). Presa d'atto delle richieste pervenute. Adeguamento." sono state confermate le aree di coloro i quali hanno fatto richiesta di proroga e pagato il relativo contributo, precisamente:

Destinazione	Identificativo (z.t.o.)	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)
Residenziale 1	C2/6-1	6.916	6.916
Residenziale 2	C2/2-1	6.718	6.212
Residenziale 3	C2/3-2	4.586	4.344
Residenziale 4	C2/3-1	7.081	7.081
Residenziale 5	C2/4-1b	1.707	1.707
Residenziale 6	C2/5-1	4.517	3.698
Totale parziale:		31.525	29.958
Destinazione	Identificativo (z.t.o.)	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)
non residenziale 1	D1/3-1	3.443	3.443
non residenziale 2	D3/1-1	20.790	17.482
non residenziale 3	D4/2-2	524	524
Totale parziale:		24.757	21.449
Totale generale:		56.282	51.407

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 29.11.2022, esecutiva, veniva approvata la variante al Piano Regolatore Generale (PRG), ai sensi dell'articolo 18 comma 7 della Legge Regionale Veneto n. 11/2004, per apportare tramite una "nuova disciplina urbanistica", le modifiche alle cosiddette "aree non pianificate" – ossia quelle per le quali non è pervenuta alcuna richiesta di proroga, identificate in contiguità con le z.t.o. C2/2-1, C2/3-2, C2/5-1, D3/1-1 di originaria appartenenza – urbanisticamente disciplinate (con riferimento alle relative superfici, date dalla differenza tra quella originaria e quella finale)) come indicato nella tabella seguente:

Destinazione	Identificativo (z.t.o.)	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)	Superficie (Z.T.O. verde privato)	Superficie (Z.T.O. EI)
Residenziale 1	C2/6-1	6.916	6.916		
Residenziale 2	C2/2-1	6.718	6.212	506	
Residenziale 3	C2/3-2	4.586	4.344	242	
Residenziale 4	C2/3-1	7.081	7.081		
Residenziale 5	C2/4-1b	1.707	1.707		
Residenziale 6	C2/5-1	4.517	3.698	819	
Totale parziale:		31.525	29.958	1567	
Destinazione	Identificativo (z.t.o.)	Superficie (ex ante)	Superficie (ex post)		
non residenziale 1	D1/3-1	3.443	3.443		
non residenziale 2	D3/1-1	20.790	17.482		3308
non residenziale 3	D4/2-2	524	524		
Totale parziale:		24.757	21.449		3308
Totale generale:		56.282	51.407	1567	3308

RISCONTRATO che la ditta "Prati s.r.l.", ha versato il contributo relativo alla proroga quinquennale delle previsioni urbanistiche come da legge regionale n. 14/2017, come di seguito:

- per l'annualità 2022 con bonifico effettuato il 23.05.2022, dell'importo di euro 309,03;
- per l'annualità 2023 con bonifico effettuato il 23.10.2023, dell'importo di euro 309,03;

VISTA l'istanza di approvazione di piano urbanistico attuativo "Villanova" ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, pervenuta da parte della ditta "Prati s.r.l." in data 27.07.2023, pratica edilizia n. 28/23, finalizzata alla realizzazione un insediamento residenziale di complessivi mc 5.244,50 in località Villanova, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 11, mappali n. 292-293-294-295-296-297-298-299-300 della superficie territoriale dichiarata di mq 6.170;

VISTI gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell'arch. Arianna Spinelli, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche:

- 01-Relazione tecnico illustrativa;
- 02-Documentazione fotografica;
- 03-Norme tecniche di attuazione del P.U.A.;
- 04-Prontuario per la mitigazione ambientale;
- 05-Schema convenzione;
- 06-Computo metrico estimativo;
- 01-Inquadramento generale;
- 02-Rilievo piano altimetrico e planimetria infrastrutture a rete esistenti;
- 03-Planimetria progetto e su estratto catastale, dati stereometrici PUA;
- 04-Sezioni: stato di fatto e di progetto;
- 05-Palnimetria reti tecnologiche e opere di urbanizzazione;
- 06-Sezioni tipo e particolari costruttivi reti tecnologiche;
- Relazione di compatibilità idraulica;
- Relazione geologica e idrogeologica;

ACCERTATO che i pareri degli Enti gestori di reti di sotto servizi e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente si dovrà adeguare, dovranno essere presentati prima dell'approvazione del P.U.A.;

ACCERTATO che le procedure di Vinca e Vas saranno attivate dalla ditta proponente a seguito dell'adozione del P.U.A. e saranno quindi documentazione necessaria da presentare prima dell'approvazione del P.U.A.;

CONSIDERATO che:

- la superficie territoriale reale interessata dall'intervento di urbanizzazione residenziale del PUA "Villanova" è pari a mq 6.170,00;
- l'indice territoriale utilizzato è 0,85 mc/mq e quindi la volumetria totale edificabile ammonta a mc 5.244,50;
- gli abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante) sulla base dei quali calcolare gli standard urbanistici relativi alla parte residenziale sono determinati in n. 35;
- ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti e dal Piano regolatore Generale vigente, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura residenziale di mc 5.244,50 a cui corrispondono i sopra citati 35 abitanti teorici insediabili:

Dimensionamento standard primari				
	Standard di legge (ex L.R. 61/1985)			Standard reperiti PUA
	mq/ab	ab. Teorici	mq	mq
Parcheggio	3,5	35	122,50	125,50
Verde attrezzato	5,0	35	175,00	177,00
Gioco e parco	3,0	35	105	monetizzati

Dimensionamento standard secondari				
	Standard di legge (ex L.R. 61/1985)			Standard reperiti PUA
	mq/ab	ab. Teorici	mq	mq
Istruzione	4,5	35	157,70	monetizzati
Attrezzature comuni	4,5	35	157,50	monetizzati
Parco e sport	5,0	35	175,00	monetizzati

RAVVISATO che il PUA prevede la realizzazione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute, ovvero strade pubbliche, marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico e attrezzato, reti di sotto servizi, arredo urbano, toponomastica e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere per un importo preventivato in euro 159.827,67 iva esclusa, come da computo metrico allegato all'istanza;

VISTO che il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Villanova" risulta correttamente dimensionato;

DATO ATTO che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione stimato in euro 159.827,67 iva esclusa, tali opere sono soggette alla disciplina in materia di appalti pubblici ai sensi dell'art. 13, comma 7 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.;

DATO ATTO che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della ditta richiedente;

VISTO l'art. 20 della L.R. 11/2004, che prevede quanto segue:

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, indicando le ragioni della non conformità.

2. omissis

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile.". Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

VISTA la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la L.R. 6 giugno 2017, n. 14;

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267/2000;

CON VOTI UNANIMI espressi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

1. **DI DARE ATTO** che le premesse formano parte integrante, formale e sostanziale del presente atto deliberativo e qui si intendono interamente riportate e trascritte;

2. **DI ADOTTARE**, ai sensi dell'art. 20 della L.R. Veneto n. 11/04, il PUA – Piano Urbanistico Attuativo denominato “Villanova” come da istanza formulata “Prati s.r.l.” con sede ad Erbezzo (VR) in Via Provinciale s.n.c.;
3. **DI DARE ATTO** che il PUA verrà realizzato nell'ambito dei terreni censiti al Foglio n. 11, mappali n. 292-293-294-295-296-297-298-299-300 della superficie di mq 6.410 ubicati in località Villanova, e classificato dal vigente Piano regolatore generale come Zona Territoriale Omogenea C2-2/1 di espansione residenziale nuova;
4. **DI DARE ATTO** che il PUA “Villanova” è conforme ai piani urbanistici generali vigenti locali e sovraordinati, non contrasta con le normative urbanistico edilizie regionali e statali vigenti, con la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di contenimento dell'uso del suolo e con il vigente Piano Regolatore Generale Comunale;
5. **DI DARE ATTO** che il PUA è composto dagli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell'arch. Arianna Spinelli, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche:
 - 01-Relazione tecnico illustrativa;
 - 02-Documentazione fotografica;
 - 03-Norme tecniche di attuazione del P.U.A.;
 - 04-Prontuario per la mitigazione ambientale;
 - 05-Schema convenzione;
 - 06-Computo metrico estimativo;
 - 01-Inquadramento generale;
 - 02-Rilievo piano altimetrico e planimetria infrastrutture a rete esistenti;
 - 03-Planimetria progetto e su estratto catastale, dati stereometrici PUA;
 - 04-Sezioni: stato di fatto e di progetto;
 - 05-Palnimetria reti tecnologiche e opere di urbanizzazione;
 - 06-Sezioni tipo e particolari costruttivi reti tecnologiche;
 - Relazione di compatibilità idraulica;
 - Relazione geologica e idrogeologica;
6. **DI DARE ATTO** che il soggetto lottizzante:
 - dovrà ottenere i pareri degli Enti gestori di reti di sotto servizi e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente si dovrà adeguare, e dovranno essere presentati prima dell'approvazione del P.U.A.;
 - dovrà ottenere Vinca e Vas da parte degli Enti preposti e saranno quindi documentazione necessaria da presentare prima dell'approvazione del P.U.A.;
7. **DI DARE ATTO** che:
 - la superficie territoriale reale interessata dall'intervento di urbanizzazione residenziale del PUA “Villanova” è pari a mq 6.170,00;
 - l'indice territoriale utilizzato è 0,85 mc/mq e quindi la volumetria totale edificabile ammonta a mc 5.244,50;
 - gli abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante) sulla base dei quali calcolare gli standard urbanistici relativi alla parte residenziale sono determinati in n. 35;
 - ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti e dal Piano regolatore Generale vigente, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura residenziale di mc 5.244,50 a cui corrispondono i sopra citati 35 abitanti teorici insediabili;

Dimensionamento standard primari				
	Standard di legge (ex L.R. 61/1985)			Standard reperiti PUA
	mq/ab	ab. Teorici	mq	mq
Parcheggio	3,5	35	122,50	125,50
Verde attrezzato	5,0	35	175,00	177,00
Gioco e parco	3,0	35	105	monetizzati

Dimensionamento standard secondari				
	Standard di legge (ex L.R. 61/1985)			Standard reperiti PUA
	mq/ab	ab. Teorici	mq	mq
Istruzione	4,5	35	157,70	monetizzati
Attrezzature comuni	4,5	35	157,50	monetizzati
Parco e sport	5,0	35	175,00	monetizzati

8. **DI DARE ATTO** che il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Villanova" risulta correttamente dimensionato;
9. **DI DARE ATTO** che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione stimato in euro 159.827,67 iva esclusa, tali opere sono soggette alla disciplina in materia di appalti pubblici ai sensi dell'art. 13, comma 7 del D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i.;
10. **DI DARE ATTO** che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della ditta richiedente;
11. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica di rappresentare il Comune di Erbezzo nella stipula della convenzione per l'attuazione del PUA denominato "Villanova", autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni non sostanziali, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie;
12. **DI INCARICARE** il Responsabile dell'Area Tecnica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004;
13. **DI COMUNICARE** l'oggetto della presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari, secondo quanto disposto dall'articolo 125 del D.lvo n° 267 del 18/08/2000;
14. **DI DICHIARARE** la presente, con successiva votazione separata ed unanime, **IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE** ai sensi dell'art. 134 - 4° comma del D.lvo n° 267/2000

oooooooo

COMUNE DI ERBEZZO

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to Lucio Campedelli

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Todeschini Giuliana

Si attesta che copia della presente deliberazione, ai sensi dell'articolo 124 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio, ove vi rimarrà esposta per 15 giorni consecutivi.

Erbezzo, 25 ottobre 2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Todeschini Giuliana

L'oggetto della presente deliberazione è stato comunicato in elenco ai Capigruppo Consiliari, secondo quanto disposto dall'art. 125 del D.lgs n° 267/2000, in data **25 ottobre 2023**

Erbezzo, 25 ottobre 2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Todeschini Giuliana

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Erbezzo, 25 ottobre 2023

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Todeschini Giuliana

- Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto, ai sensi dell'articolo 134 – terzo comma – del D.Lgs. n. 267/2000;
- Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ad ogni effetto, ai sensi dell'articolo 134 – quarto comma – del D.Lgs. n. 267/2000.

ERBEZZO, li _____

IL SEGRETARIO COMUNALE