

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 185

Seduta del giorno 17 Giugno 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004 DELLA VARIANTE N. 1 AL P.I.R.U.E.A. N. 7130041 DENOMINATO "ACCADEMIA CIRCENSE" IN LOCALITA' GOLOSINE SITO IN VIA ROVEGGIA ATO 4, CIRCOSCRIZIONE 4^A. RICHIEDENTE: DITTA MANFREDI ALESSANDRO ED ALTRI.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 3972 del 12.12.2006 la Giunta Regionale ha avvocato a sé ed approvato con modifiche d'ufficio il PIRUEA n. 7130041 denominato "Accademia Circense", ai sensi dell'art. 45 della L.R. n. 61/85, in località Golosine - Ditta Manfredi ed altri;
- 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- la Ditta proponente in data 24.04.2013 P.G. 118976 ha protocollato istanza di Variante al PIRUEA in argomento;
- la Variante è stata presentata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04 e ai sensi dell'art. 181 "Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI" comma 3 lett. g) delle NTO del PI;
- detta Variante è da intendersi di iniziativa pubblica ancorché la stessa venga approvata su proposta del privato;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 284 del 1 ottobre 2014 ha adottato la Variante n.1 al P.I.R.U.E.A. n. 7130041 denominato "Accademia Circense";
- la Variante n. 1 mantiene invariate le previsioni quantitative originariamente previste (mc. 32.000 destinati ad Accademia Circense, mc. 30.348,61 destinati a residenza di cui 9.104,58 ad edilizia residenziale pubblica e mc. 12.800 destinati a commerciale). Consiste principalmente nella modifica del planivolumetrico e delle opere a contributo aggiuntivo e più precisamente nella separazione della funzione commerciale, ora localizzata in un lotto a destinazione solo commerciale, dagli edifici residenziali e, per quanto riguarda le opere pubbliche, nella realizzazione di un edificio destinato a spogliatoio con locale per la somministrazione di bevande, di un campo da calcio da 11 giocatori e del manto erboso sintetico del campo da calcio in via Santa Elisabetta in alternativa alla realizzazione di una bocciolaia, di un edificio destinato a spogliatoi e tribuna e di 1 campo da calcio da 9 giocatori per un importo pari a Euro 1.410.342,73;
- il beneficio pubblico in termini economici è di complessivi 1.576.830,98 Euro, dei quali 1.410.342,73 per realizzazione di opere pubbliche e 166.488,25 quale valore della maggior quantità di aree cedute;
- il Consiglio di Circoscrizione 4^a nel corso dei lavori ordinari del 01.07.2014 ha espresso parere favorevole a maggioranza allegando un ordine del giorno votato favorevolmente all'unanimità volto a chiedere che "tutti i fondi residui derivanti dal ribasso d'asta della realizzazione del campo da calcio in sintetico in via S. Elisabetta siano utilizzati per la manutenzione e sistemazione dell'impiantistica delle strutture sportive di via Bisenzio";
- lo schema di convenzione (art. 13) impegna la Ditta a realizzare le suddette opere pubbliche entro 18 mesi dalla stipula dell'atto pubblico. La domanda di agibilità degli edifici previsti dal PUA (art. 6) non potrà essere presentata prima di aver completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo, accettata dal Comune. Ai sensi dell'art. 4 comma b – punto 5 della L.R. n. 23/99, la mancata attuazione delle opere a contributo aggiuntivo entro 18 mesi dalla stipula della convenzione comporta la decadenza della Variante urbanistica (art. 17);
- per una più completa descrizione dei contenuti della Variante n. 1 si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione di adozione;
- a seguito di adozione della Variante n. 1 al PIRUEA, con nota del Coordinamento Pianificazione Territoriale del 23.10.2014 P.G. 290922, 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;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato alla delibera di adozione, predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi del 30.05.2013, la Variante n. 1 al PIRUEA risulta compatibile con il PI;
- la Variante prevede la permuta di aree tra Comune e Ditta, come riportato nel PIRUEA approvato. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con D.C.C. n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;
- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 la Variante n.1, corredata degli elaborati previsti, è stata depositata presso la Segreteria del Comune il giorno 20.10.2014, 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 30.10.2014 al 18.11.2014, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate;
- nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito presso la Segreteria del Comune e pubblicazione, è pervenuta n. 1 osservazione suddivisa in 12 punti, presentata l'11 novembre 2014 PG 311250, entro il termine del 18 novembre 2014 e n. 2 osservazioni fuori termine, presentate il 12 febbraio 2015 PG 46964 e il 24 marzo 2015 PG 86980, come di seguito riportato:

N.	Data Deposito	Protocollo	Osservante
1	11 novembre 2014	311250	arch. Alessandro Manfredi – nei termini
2	12 febbraio 2015	46964	arch. Alessandro Manfredi – fuori termini
3	24 marzo 2015	86980	arch. Alessandro Manfredi – fuori termini

- la competente Direzione Pianificazione Territoriale ha predisposto l'istruttoria tecnica con proposta di controdeduzione 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. 28 del 04 marzo 2015, si è espressa per la non assoggettabilità a VAS della Variante n.1 al PIRUEA denominato "Accademia Circense", *"a condizione che vengano rispettate le prescrizioni proposte dagli enti aventi competenza in materia ambientale ed in particolar modo dal Comune di Verona."*

Sul punto si prescrive che, qualora venisse considerata l'ipotesi di realizzare una "Media struttura di vendita" nelle aree a destinazione commerciale individuate dal PIRUEA, l'azione stressa sia sottoposta a verifica di assoggettabilità specialmente con riferimento agli aspetti viabilistici, del traffico e delle ricadute sulla matrice aria in merito agli inquinanti aerei.

Come ricordato nel Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige, nota prot. n. 122 del 19.01.15, è necessario che l'art. 3 venga aggiornato in merito alla coerenza del PIRUEA con i seguenti documenti di pianificazione sovraordinata: Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Fiume Adige; 1^ Variante del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Fiume Adige, Regione Veneto; Progetto di 2^ Variante al Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico

del bacino del Fiume Adige e Aggiornamento delle NTA approvate dal Comitato Istituzionale in data 09/11/2012; Piano di gestione dei bacini idrografici della Alpi Orientali (PdG).

Si ritiene opportuno, come peraltro suggerito nel parere prot. 16868 del 29/12/2014 della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, inserito nel Parere del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo prot. 959 del 16/01/2015, che le fasi di scavo siano effettuate con l'assistenza di archeologi professionisti al fine di evitare il danneggiamento di eventuali ritrovamenti.

Si ritiene inoltre necessario che si verifichi, prima dell'approvazione del piano, la coerenza con il Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'aria e con il PAES del Comune di Verona.”;

- alla luce del parere sopra riportato della Commissione Regionale VAS, con nota del 10/03/2015 PG 73651, la Direzione Pianificazione Territoriale ha richiesto ai Valutatori gli approfondimenti e l'ottemperanza alle prescrizioni di cui ai punti sopra nn. 1. – 2. – 4.;
- con nota del 17 marzo 2015 PG 80713 sono state depositate dai Valutatori presso il Comune e l'Autorità di Bacino del Fiume Adige le integrazioni documentali richieste per l'adeguamento alle prescrizioni del parere motivato della Commissione Regionale VAS soprarichiamato;
- con nota del 20.03.2015 PG 84555 l'Ufficio Ambiente ha espresso parere favorevole circa la documentazione integrata in data 17 marzo 2015, in quanto vengono “individuate le azioni del Piano per la Qualità dell'Aria (PQA) e del Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC) di rilievo, elencate le valutazioni effettuate e le misure adottate”;
- con nota del 25 marzo 2015 PG 88988 e dell'11 maggio 2015 PG 137347 sono state depositate dai Valutatori presso il Comune e l'Autorità di Bacino del Fiume Adige ulteriori integrazioni documentali;
- con nota del 14.05.2015 PG 141228 l'Autorità di Bacino del Fiume Adige ha preso atto di quanto comunicato con nota dell'11 maggio 2015 dai Valutatori e del recepimento delle ultime osservazioni/integrazioni;

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 Delibera 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 Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, efficace dal 13 marzo 2012;
- il Regolamento Edilizio approvato con D.C.C. n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- gli elaborati relativi alla Variante n. 1 al PIRUEA;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 284 del 1 ottobre 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 15/06/2015 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 Fragiaco

- che in data 16/06/2015 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. 1 osservazione contenente n. 12 punti nei termini suddetti e n. 2 osservazioni fuori termine;
- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, la Variante n. 1 al P.I.R.U.E.A. n. 7130041 denominato "Accademia Circense", così come costituito dai seguenti elaborati allegati alla delibera di adozione n. 284 del 1 ottobre 2014, che qui si intendono espressamente richiamati:

N.	Den.	Data	DESCRIZIONE
B/1	T _D 01	24/04/2013	Inquadramento generale
B/2	T _D 02	24/04/2013	Rilievo stato di fatto - profili
B/3	T _D 03	16/05/2014	Dati stereometrici
B/4	T _D 04	16/05/2014	Viabilità - planivolumetrico

B/5	T _D 05A	16/05/2014	Reti tecnologiche
B/6	T _D 06A	16/05/2014	Reti tecnologiche
B/7		24/04/2013	Relazione tecnica illustrativa
B/8	CME	16/05/2014	Piano economico finanziario e quadro riepilogativo
B/9		8/05/2013	Relazione di Compatibilità idraulica
B/10		16/05/2014	Dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di non incidenza ai sensi della DGR 3173 del 10 ottobre 2006
B/11		14/07/2014	Schema di convenzione
F/1	T _D 07	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito
F/2	T _D 08	16/05/2014	Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito

con le seguenti prescrizioni, da riportare nella convenzione urbanistica:

Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni del Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS,

- 1. qualora venisse considerata l'ipotesi di realizzare una "Media struttura di vendita" nelle aree a destinazione commerciale individuate dal PIRUEA, l'azione stressa sia sottoposta a Verifica di assoggettabilità specialmente con riferimento agli aspetti viabilistici, del traffico e delle ricadute sulla matrice aria in merito agli inquinanti aerei**
- 2. come suggerito nel parere prot. 16868 del 29/12/2014 della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, inserito nel Parere del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo prot. 959 del 16/01/2015, le fasi di scavo siano effettuate con l'assistenza di archeologi professionisti al fine di evitare il danneggiamento di eventuali ritrovamenti**

decidendo inoltre su n. 3 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 non accogliendo le osservazioni n. 1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.7; 1.9; 1.10; 1.11; 1.12; 2; 3 e accogliendo parzialmente l'osservazione n. 1.8 nei seguenti termini:

all'art. 11 della convenzione aggiungere il seguente comma:

"5. Lo scomputo del contributo è così ripartito:

- U.M.I. 1 pari ad euro _____
- U.M.I. 2 pari ad euro _____
- U.M.I. 3 pari ad euro _____"

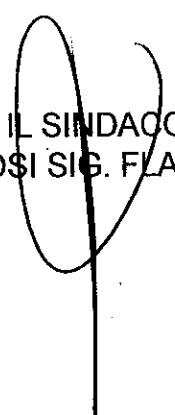
La definizione delle scomputo per singola UMI avverrà prima della stipula della convenzione su richiesta della ditta attrice;

- 4) di dare atto che la Variante prevede la permuta di aree tra Comune e Ditta, come riportato nel PIRUEA approvato. Detta permuta è stata oggetto di approvazione con D.C.C. n. 41 del 20.06.2006 del PIRUEA;**
- 5) di dare atto che la stipula della convenzione urbanistica avverrà a seguito di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e del progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo;**

- 6) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto la Variante n. 1 al PIRUEA non potrà essere realizzata tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 7) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004 la Variante in oggetto entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento, mentre i termini di validità del Programma Integrato sono fissati dall'art. 17 della convenzione urbanistica;
- 8) 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;
- 9) di trasmettere la presente deliberazione al Direttore dell'Area LL.PP. per lo svolgimento delle funzioni procedurali inerenti e conseguenti all'esercizio dell'alta vigilanza sulle opere pubbliche evidenziate in premessa e precisamente:
 - Tavola T₀07 - Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo interno all'ambito, depositata il 16.05.2014: realizzazione campo da calcio con relativi spogliatoi con locale per la somministrazione di bevande;
 - Tavola T₀08 - Progetto preliminare opera contributo aggiuntivo esterno all'ambito, depositata il 16.05.2014: realizzazione del manto erboso sintetico del campo da calcio in via San Elisabetta.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica PEEP proponenti provvederanno 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
PRATIZZOI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 24 GIU. 2015 al n. 5820

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
16 GIU. 2015.



Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

VAIANTE N.1_PIRUEA n.7130041

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

RICHIESTA PRESENTATA IL : 24.04.2013 P.G. 118976

DENOMINAZIONE : VARIANTE N. 1 AL PIRUEA DENOMINATO "ACCADEMIA CIRCENSE" IN LOCALITA' GOLOSINE – VIA ROVEGGIA.

LOCALITÀ : GOLOSINE – VIA ROVEGGIA

ATO : 4

CIRCOSCRIZIONE : 4^a

DITTA: Manfredi Alessandro ed altri

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORI : geom. Vittorio Ferron - arch. Barbara Ceschi

PROGETTISTA: ing. Stefano Malagò

R.U.P. : arch. Moreno Pinaroli.

**R.O.P. : richiesta di nomina ROP effettuata in data 20.05.2014 con PG 137432 al Direttore Area Gestione del Territorio;
richiesta di nomina ROP effettuata in data 11.11.2014 con PG 310937 all'Area Lavori Pubblici.**

In merito al progetto preliminare delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo in data 10.06.2014 PG 157606 è pervenuto il parere del Coordinamento Edilizia Civile e Sportiva (Dirigente ing. Sandro Pippa) *"si esprime nulla osta per quanto di competenza, fatti salvi i pareri degli altri uffici comunali ed Enti competenti in materia"*. In data 01/07/2014 PG 178053 è pervenuto il parere del Coordinamento Sport e Tempo Libero (Dirigente dott. Sandro Vazzoler) *"si esprime nulla osta per quanto di competenza, fatti salvi i pareri degli altri uffici comunali ed Enti competenti in materia"*. Con nota del 02.07.2014 PG 179184 la 4^a Circoscrizione ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione nel corso dei lavori ordinari del 01/07/2014 ha espresso parere favorevole a maggioranza allegando l'ordine del giorno votato favorevolmente all'unanimità con cui si chiede che *"tutti i fondi derivanti dal ribasso d'asta della realizzazione del campo di calcio in sintetico in via San Elisabetta siano utilizzati per la manutenzione e sistemazione dell'impiantistica delle strutture sportive di Via Bisenzio"*

PREMESSE

In data 1 ottobre 2014 con deliberazione di Giunta Comunale n. 284 è stata adottata la Variante n.1 al PIRUEA n. 7130041 denominato "Accademia Circense" in loc. Golosine sito in Via Roveggia, presentata dalla ditta Manfredi Alessandro ed altri.

Per una più completa descrizione dei contenuti relativi alle motivazioni che hanno portato alla richiesta di variante, si rimanda a quanto evidenziato nel parere tecnico istruttorio allegato sub A alla delibera di Adozione sopracitata.

Si richiama, in particolare, l'iter riportato nel suddetto parere tecnico istruttorio: "A seguito di approvazione, la Ditta redigerà il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e in qualità di Stazione appaltante, ai sensi del D.Lgs 163/06, redigerà il progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo reperendo i relativi pareri dei coordinamenti e degli enti interessati (es. CONI). Elaborati e pareri dovranno essere consegnati e protocollati presso il Coordinamento Pianificazione Territoriale. Il progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo, validato dal RUP e confermato dal ROP, sarà approvato con delibera di Giunta Comunale, ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. c) del DPR 380/01, predisposta dal Coordinamento Pianificazione Territoriale; mentre il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dello schema di convenzione saranno approvati con determina del Dirigente della Pianificazione Territoriale. La stipula della convenzione urbanistica avverrà a seguito di approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e del progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo."

Con nota del 9 dicembre 2014 P.G. 527216 la Regione Veneto ha comunicato l'avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a procedura di Valutazione Ambientale Strategica del PIRUEA, la cui conclusione è presupposto per l'approvazione del PUA, come tra l'altro stabilito con D.G.C. n. 284 del 1 ottobre 2014 soprarichiamata.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 20 ottobre 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 è pervenuta n. 1 osservazione, suddivisa in 12 punti, entro il termine del 18 novembre 2014, come da attestazione del Servizio Protocollo Informatico Archivio del 26 novembre 2014 P.G. 329492, come di seguito riportato:

N.	data deposito	protocollo	Osservante
1	11 novembre 2014	311.250	arch. Alessandro Manfredi

Come richiesto dalla Regione Veneto con nota del 9 dicembre 2014 PG 527234, la suddetta osservazione è stata trasmessa dall'ufficio, con nota del 08.01.2015 PG 3643, al Valutatore e per conoscenza alla Regione Veneto - Dipartimento Territorio Sezione Coordinamento Commissioni, al fine della procedura di verifica di assoggettabilità al VAS.

Di tale osservazione, si fornisce un sintetico 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. 311.250 del 11.11.2014 presentata da Alessandro Manfredi:	Proposta di controdeduzione:
1	L'osservante premette che : poiché la U.M.I. 3 Commerciale sarà il primo intervento che verrà realizzato, in quanto motore economico dell'intera iniziativa immobiliare è strettamente necessario che la attività commerciale connessa possa iniziare prima possibile, ovviamente con i servizi e le reti connesse funzionali necessarie realizzate. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 2 "Obblighi della ditta" dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>"La ditta si obbliga per se (omissis) e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte."</i> come segue: <i>"La ditta si obbliga per se (omissis) e si impegna ad attuarlo anche a stralci funzionali, quindi con tutti i servizi e gli impianti a rete allo stralcio strettamente connessi, che saranno meglio definiti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione."</i> Allega inoltre planimetria con l'indicazione degli stralci proposti.	L'attuazione di un PUA può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti solo nel caso in cui per ogni stralcio funzionale siano quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare. Il progetto di PUA in esame è stato impostato unitariamente, senza la possibilità di realizzazione per stralci, anche e soprattutto per la necessità che presenta l'area di portare a realizzazione alcune opere di potenziamento infrastrutturale extra ambito, richieste dai gestori dei servizi. Pertanto : - la osservazione si ritiene non accoglibile Le opere di urbanizzazione debbono essere realizzate unitariamente come previsto dallo schema di convenzione adottato
2	L'osservante premette che : Poiché l'agibilità è l'elemento essenziale per attivare le attività residenziali, commerciali e circensi previste dal PIRUEA. la possibilità di ottenere la agibilità a stralci garantisce le iniziative private e,	Non si ritengono le motivazioni condivisibili. Non essendo accoglibile la richiesta di realizzazione per stralci anche la presente osservazione non è accoglibile. Pertanto :

	altresi, rimanendo collegate comunque alla fine lavori delle opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo garantiscono anche l'Amministrazione Comunale. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 6 "Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione – Rilascio agibilità " comma 4° dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>"La domanda di agibilità degli edifici previsti dalla Variante n. 1 al Programma Integrato, non potrà essere presentata prima di avere completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo, da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori sottoscritta dal Direttore dei Lavori e accettata dal Comune e, per le sole opere a contributo aggiuntivo di cui al successivo art.13, dal Comune e/o da parte della Società certificata incaricata dal Comune a spese della Ditta."</i> come segue: <i>"La domanda di agibilità degli edifici previsti dalla Variante 1 al Programma Integrato, non potrà essere presentata prima di avere completato la costruzione di tutte le opere di urbanizzazione, anche per stralci funzionali (in riferimento all'articolo 2 modificato). L'agibilità dell'ultimo stralcio funzionale che verrà realizzato sarà altresì, vincolato alla fine dei lavori delle opere a contributo aggiuntivo, da accertarsi a seguito della dichiarazione di fine lavori (omissis) ."</i>	- la osservazione si ritiene non accoglibile
3	L'osservante premette che : La dichiarazione di fine lavori, di norma, attesta la fine lavori e la implicita correttezza di quanto realizzato; l'espletamento delle operazioni di collaudo in tempi certi e stretti, ma in linea con quanto normato in altri PUA e PIRUEA, permette la conclusione rapida degli obblighi tra le parti e la possibilità per i promotori privati delle singole U.M.I. di concludere le operazioni immobiliari e/o attività commerciali. Osserva quindi chiedendo in via principale : La modifica dell'articolo 6 "Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione – Rilascio agibilità" comma 9° dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>"Le operazioni di collaudo definitivo saranno effettuate dopo 12 mesi dalla data di accettazione della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore dei Lavori e dovranno essere completate entro i successivi 90 giorni dalla stessa data, e comunque entro due anni dalla dichiarazione di fine lavori."</i> come segue: <i>"Le operazioni di collaudo definitivo saranno</i>	Non si ritengono le motivazioni condivisibili. Il termine convenzionale di dodici mesi dalla data di accettazione della fine dei lavori per avviare le procedure di collaudo è stato posto per far trascorrere un adeguato lasso di tempo per evidenziare eventuali difetti di realizzazione delle opere a garanzia dell'amministrazione . Pertanto : - la osservazione si ritiene non accoglibile:

	<i>effettuate e completate entro tre mesi dalla data di accettazione della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore dei Lavori."</i>	
4	L'osservante premette che : Per la U.M.I. 3 a destinazione commerciale il riscaldamento e raffrescamento tramite teleriscaldamento è anti economico e inefficiente, e non ancora supportato da tecnologie che ne sfruttino completamente le potenzialità se non con costi che superino i vantaggi. La destinazione commerciale ha prevalente funzione diurna, mentre il teleriscaldamento funziona nell'arco delle 24 ore in maniera continuativa con notevole eventuale dispendio di energia. la tecnologia, altresì, del teleriscaldamento, non è ancora sufficientemente adeguata a garantire il raffrescamento estivo. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 8 "Volume massimo e superficie coperta massima edificabile e rilascio del permesso di costruire sui singoli lotti", ultimo comma, dello schema di convenzione adottato, che prevede: <i>"Nel caso l'ambito di intervento ricadesse entro un chilometro dalla futura estensione della rete del teleriscaldamento al momento del rilascio del permesso di costruire, è da predisporre l'edificio in maniera tale da poter essere allacciato in caso di estensione della rete di teleriscaldamento da parte di AGSM."</i> come segue: <i>"Nel caso l'ambito di intervento ricadesse entro un chilometro della rete del teleriscaldamento al momento del rilascio del permesso di costruire, è facoltà predisporre l'edificio in maniera tale da poter essere allacciato in caso di estensione della rete di teleriscaldamento da parte dell'AGSM."</i>	Non si condividono le motivazioni. Il D.L.vo n. 311/2006 all'allegato 1.14 stabilisce che per tutte le categorie di edifici nel caso di nuova costruzione di edifici pubblici e privati e di ristrutturazione degli stessi è obbligatoria la predisposizione delle opere, riguardanti l'involucro dell'edificio e gli impianti, necessarie a favorire il collegamento a reti di teleriscaldamento, nel caso di presenza di tratte di rete ad una distanza inferiore a metri 1.000 ovvero in presenza di progetti approvati nell'ambito di opportuni strumenti pianificatori. Pertanto : - la osservazione si ritiene non accoglibile.
5	L'osservante premette che : Si ritiene necessario iniziare il lavori dei fabbricati contestualmente alle opere di urbanizzazione affinché siano coordinati i cantieri ed eventuali interferenze, aggiustamenti, sinergie, possano essere immediatamente verificate e realizzate. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 8 "Volume massimo e superficie coperta massima edificabile e rilascio del permesso di costruire sui singoli lotti" aggiungendo il seguente comma: <i>"La richiesta dei singoli permessi di costruire degli edifici delle U.M.I. potranno essere presentate dopo la stipula notarile della presente convenzione. I singoli permessi di costruire potranno essere rilasciati contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione anche in riferimento ai singoli stralci funzionali. L'inizio lavori dei singoli edifici potranno essere iniziati contestualmente</i>	Non si condividono le motivazioni. Lo schema di convenzione non disciplina i termini per la presentazione delle domande di permesso di costruire degli edifici previsti dal PIRUEA, disciplinando esclusivamente il rilascio dei certificati di agibilità Il rilascio dei permessi di costruire è disciplinato solamente dall'articolo 17. I permessi di costruire possono essere richiesti dopo l'approvazione del PUA mentre il rilascio degli stessi è subordinato alla stipula della convenzione urbanistica. Quanto richiesto si configurerebbe come una maggiore limitazione rispetto a quanto già previsto dalla convenzione Pertanto : - la osservazione si ritiene non accoglibile

	<i>all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione anche in riferimento ai singoli stralci funzionali. Il rilascio dell'agibilità dei singoli edifici dall'articolo 6 (modificato)."</i>	
6	L'osservante premette che : Si ritiene indispensabile ribadire la possibilità di attivare la licenza di vendita pari a mq 2.500 secondo quanto già stabilito dalla L.R. 50/2012 Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 8 "Volume massimo e superficie coperta massima edificabile e rilascio del permesso di costruire sui singoli lotti" aggiungendo il seguente comma : <i>"Premesso che il PIRUEA per stessa definizione riguarda la riqualificazione di aree degradate e dismesse e l'area è già ricompresa nella perimetrazione dei Centri Urbani come da deliberazione della Giunta Comunale n. 124 del 30 aprile 2014 e lo stesso prevede già la realizzazione di una superficie commerciale minima pari a mq 2884,40 nella U.M.I. 3 potrà essere rilasciata o trasferita licenza di vendita fino ad un massimo di mq 2.500 quale media struttura di vendita in base alla legge regionale 50/2102 articolo 21.3."</i>	Non si condividono le motivazioni. La convenzione urbanistica regola i rapporti fra il Comune e il soggetto attuatore, essa non costituisce atto normativo e non può impegnare il Comune in ordine al rilascio di autorizzazioni, nella fattispecie l'autorizzazione commerciale. L'ammissibilità o meno di attivare un'autorizzazione commerciale con superficie di vendita superiore a 1.500 mq è disciplinata dalla LR 50/2012 e suo regolamento attuativo Pertanto : - la osservazione si ritiene non accoglibile;
7	L'osservante premette che : Al momento della richiesta di autorizzazione commerciale per l'edificio previsto per la U.M.I. 3 deve essere dimostrata la dotazione di parcheggio di uso pubblico P2 come previsto dalla L.R. 50/2012, che rinvia alle indicazioni delle N.T.O. del P.I. vigente, nettamente superiori ai parcheggi richiesti quale standard urbanistico e precisamente : $\text{mq } 2844 \times 14/10 \text{ mq} = \text{mq } 3.983$ Affinché il parcheggio di uso pubblico di pertinenza del lotto commerciale sia sufficiente a sostenere l'attività commerciale e soprattutto sia identificato a raso su piazzali esterni anziché nei piani interrati di difficile gestione, si richiede quindi l'aumento della superfici e dei parcheggi pubblici commerciali, comunque sempre superiori ai minimi previsti dalle dotazioni a standard urbanistici pari a mq 1422. Ciò comporta la diminuzione di mq 887 (4.302 - 4.414) del parcheggio per sport e tempo libero che da mq 3632 passa a mq 2744 (3632 - 887). Nel caso in cui il parcheggio di uso pubblico e privato a dotazione del lotto commerciale fosse regolata dalle norme del P.R.G. che prevede dotazione di parcheggio pubblico e privato inferiori a quanto previsto dal P.I. vigente, tutti i parcheggi saranno realizzati a reso nel piazzale antistante il fabbricato commerciale. Ciò implica la non computabilità per la realizzazione del parcheggio di uso pubblico non avendo ancora definito la superficie necessaria. Ciò potrà essere definito solamente in occasione della relazione del	Non si condividono le motivazioni. Il PUA e la conseguente convenzione disciplinano con precisione gli obblighi di cessione di aree da parte del soggetto attuatore al Comune. Parte di dette aree saranno cedute, o vincolate ad uso pubblico, a titolo gratuito in forza delle vigenti disposizioni legislative. Altra parte verrà ceduta a titolo oneroso in forza di accordi fra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore. L'accoglimento della osservazione comporterebbe una revisione sostanziale del PUA modificando i rapporti patrimoniali già concordemente definiti e accettati preliminarmente dal soggetto attuatore. Uguualmente la richiesta di eventuale riduzione delle aree con servitù di uso pubblico in funzione della reale destinazione commerciale non può essere presa in considerazione in quanto il PUA disciplina le quantità di standard tenendo conto di quanto realizzabile e non di quanto realizzato. Pertanto : la osservazione si ritiene non accoglibile;

progetto architettonico per la richiesta di P.d.C. e al momento della richiesta di rilascio della superficie commerciale di vendita.

Osserva quindi chiedendo in via principale:

la modifica della tabella dopo il comma 7 dell'articolo 10 "Cessione e vincolo di aree per opere di urbanizzazione" dello schema di convenzione adottato, che prevede:

Destinazione	Superficie	foglio	mappale
Area Parcheggio (compreso eventuale arredo urbano)	mq 3.414,15		

come segue :

Destinazione	Superficie	foglio	mappale
Area Parcheggio (compreso eventuale arredo urbano)	mq 4.302,00		

inserendo dopo la tabella e prima dell'ultimo comma il seguente :

"Qualora l'area ad uso pubblico di mq 4.302 risulti essere in eccesso alla dotazione minima prevista dalle norme applicabili la superficie ad uso pubblico potrà essere diminuita a favore della superficie a dotazione di parcheggio pertinenziale ad uso privato. In tal caso l'attuatore del P.I.R.U.E.A. rinuncerà allo scomputo per la realizzazione delle aree a parcheggio di uso pubblico minimo dovuto. La definizione delle aree a dotazione a parcheggio pubblico e privato saranno definite con la richiesta del permesso di costruire della U.M.I. 3."

8

L'osservante premette che :

allo stato definito oggi dallo schema di convenzione è possibile che l'ultimo intervento sarebbe tenuto a compensare eventuali oneri dovuti se eccedenti l'importo totale scomputabile.

Osserva quindi chiedendo in via principale :

la modifica dell'articolo 11 "Scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione" dello schema di convenzione

come segue :

"Si richiede la possibilità che ogni U.M.I. abbia già definita la quota di scomputo definita per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria."

Si ritengono le motivazioni parzialmente condivisibili.

L'osservante chiede di poter definire la quota di scomputo del contributo di permesso di costruire per singolo lotto edificabile. La richiesta è condivisibile tuttavia la proposta di modifica dell'articolo 11 dello schema di convenzione è priva di significato in quanto formulata come domanda.

Pertanto :

- la osservazione si ritiene parzialmente accoglibile nei termini sotto indicati.

Si ritiene quindi di modificare l'articolo 11 della convenzione aggiungendo il seguente comma :

5. Lo scomputo del contributo è così ripartito :

- U.M.I. 1 pari ad € _____

- U.M.I. 2 pari ad € _____

- U.M.I. 3 pari ad € _____

La definizione dello scomputo per singolo stralcio avverrà prima della stipula della convenzione su

		richiesta della ditta attuatrice.																																
9	L'osservante premette che : In funzione della osservazione n. 7 affinché non siano variati i saldi economici e quindi tutto i valori delle opere, scomputi, fidejussioni e quanto a ciò fa riferimento. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 13 "Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo - collaudo - fidejussione – Termini di realizzazione" comma 3° e successiva tabella dello schema di convenzione adottato, che prevede: - la cessione onerosa dell'area di mq 6.659,53 (per parcheggio, per campo da calcio e per area a verde extra standards) a € 25 Euro/mq per un totale di Euro 166.488,25 : <table><tr><td>Destinazione</td><td>superficie</td><td>foglio</td><td>mappale</td></tr><tr><td>Parcheggio</td><td>3.632,34</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Campo da Calcio e Verde</td><td>3.027,19</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOTALE</td><td>6.659,53</td><td></td><td></td></tr></table> come segue : <u>Alternativa 1</u> - la cessione onerosa dell'area di mq 5.802 (per parcheggio, per campo da calcio e per area a verde extra standard) a corpo per un totale di Euro 166.488,25. <u>Alternativa 2</u> - la cessione onerosa dell'area di mq 5.802 (per parcheggio, per campo da calcio e per area a verde extra standard) a € 28.69/mq per un totale di Euro 166.488,25. - la tabella viene così modificata : <table><tr><td>Destinazione</td><td>superficie</td><td>foglio</td><td>mappale</td></tr><tr><td>Parcheggio</td><td>2.774,48</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Campo da Calcio e Verde</td><td>3.027,19</td><td></td><td></td></tr><tr><td>TOTALE</td><td>5.802,03</td><td></td><td></td></tr></table>	Destinazione	superficie	foglio	mappale	Parcheggio	3.632,34			Campo da Calcio e Verde	3.027,19			TOTALE	6.659,53			Destinazione	superficie	foglio	mappale	Parcheggio	2.774,48			Campo da Calcio e Verde	3.027,19			TOTALE	5.802,03			Non si condividono le motivazioni. Si richiamano le considerazioni già svolte per il precedente punto 7 dell'osservazione del quale il presente punto 9 è continuazione e conseguenza. Pertanto : la osservazione si ritiene non accoglibile;
Destinazione	superficie	foglio	mappale																															
Parcheggio	3.632,34																																	
Campo da Calcio e Verde	3.027,19																																	
TOTALE	6.659,53																																	
Destinazione	superficie	foglio	mappale																															
Parcheggio	2.774,48																																	
Campo da Calcio e Verde	3.027,19																																	
TOTALE	5.802,03																																	
10	L'osservante premette che : Il programma integrato scade il 12 dicembre 2016. I tempi sono compressi. Si ritiene congrua la possibilità di avere una proroga per la ultimazione. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 6 "Ultimazione delle opere di urbanizzazione - Rilascio agibilità" dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>"La ditta si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 3 (Opere</i>	Non si condividono le motivazioni. Si precisa che il PUA Programma Integrato è efficace sino al 24 gennaio 2017. Le eventuali proroghe alla validità del PUA sono disciplinate dall'articolo 20 comma 11 secondo alinea della L.R. 11/2004 che recita : <i>11. Omissis Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.</i> Non appare opportuno modificare a priori la																																

	di urbanizzazione) entro il termine di validità del Programma Integrato.” come segue : <i>“La ditta si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'articolo 3 (Opere di urbanizzazione), anche per stralci entro il termine di validità del Programma Integrato. Potranno essere concesse proroghe per ulteriori dieci mesi per comprovate esigenze tecniche o di reperimento di autorizzazioni degli Enti coinvolti.”</i>	convenzione anche in considerazione della formulazione proposta che presuppone una ulteriore richiesta di proroga. Pertanto : la osservazione si ritiene non accoglibile;
11	L'osservante premette che : Il programma integrato scade il 12 dicembre 2016. I tempi sono compressi. Si ritiene congrua la possibilità di avere una proroga per la ultimazione delle opere a contributo aggiuntivo. Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 13 “Cessione di aree e realizzazione di opere a contributo aggiuntivo – collaudo – Fidejussione – Termini di realizzazione”, 3° comma dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>“L'opera deve essere realizzata entro 18 mesi dalla data di stipula della presente convenzione”.</i> come segue : <i>“L'opera deve essere realizzata entro 18 mesi della presente convenzione. Potranno essere concesse proroghe per ulteriori 12 mesi per comprovate esigenze tecniche o di reperimento di autorizzazione degli Enti coinvolti.”</i>	Non si condividono le motivazioni. Si precisa che il PUA Programma Integrato è efficace sino al 24 gennaio 2017. Si ribadiscono le considerazioni già espresse al precedente punto 10. Pertanto : la osservazione si ritiene non accoglibile;
12	L'osservante premette che : Il programma integrato scade il 12 dicembre 2016. I tempi sono compressi. Si ritiene congrua la possibilità di avere una proroga per la ultimazione Osserva quindi chiedendo in via principale : la modifica dell'articolo 17 “Validità del programma integrato e sanzioni” 2° e 3° comma dello schema di convenzione adottato che prevede: <i>“2. Ai sensi dell'articolo 4/comma b – punto 5 della L.R. 23/99, la mancata attuazione delle opere di cui all'art. 13, entro i 18 mesi previsti, comporta la decadenza della Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.</i> <i>3. Allo stesso modo la mancata realizzazione dei fabbricati ed opere nei termini e validità del Programma Integrato, farà decadere la Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.”</i>	Non si condividono le motivazioni. Si precisa che il PUA Programma Integrato è efficace sino al 24 gennaio 2017. Si ribadiscono le considerazioni già espresse al precedente punto 10. Pertanto : la osservazione si ritiene non accoglibile;

come segue : <i>“2. Ai sensi dell’articolo 4 comma b-5 della L.R. 23/1999 la mancata attuazione delle opere di cui all’articolo 13, entro i 18 mesi previsti, oltre alla proroga prevista (come da articolo 6 modificato) comporta la decadenza della Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.</i> <i>3. Allo stesso modo il mancato inizio dei lavori di almeno uno dei fabbricati previsti nelle singole U.M.I. e relative opere collegate quale stralcio funzionale nei termini di validità del programma integrato farà decadere la Variante urbanistica con ripristino della zonizzazione precedente.”</i>	
---	--

Dopo la scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni e dopo che le osservazioni presentate in termini sono state trasmesse, con nota dell’ 8 gennaio 2015 PG 3.643, al Valutatore per l’inoltro alla Commissione Regionale V.A.S. sono pervenute due osservazioni:

12 febbraio 2015	46.964	arch. Alessandro Manfredi - fuori termini
24 marzo 2015	86.980	arch. Alessandro Manfredi - fuori termini

Di tali osservazioni si fornisce un sintetico resoconto. Essendo arrivate fuori termini, non sono state considerate ai fini della Verifica di Assoggettabilità a V.A.S.

Sintesi contenuto osservazione n. 2 (fuori termini) p.g. 46.964 del 12 febbraio 2015 presentata da Alessandro Manfredi:	Istruttoria tecnica:
L’osservante premette che : Volumetria e S.L.P. (superficie lorda di pavimento) sono due indici che discordano a seconda della altezza del progetto del fabbricato. Altresi la altezza media che si è utilizzata per coordinare i due parametri edificatori è di m 4,50, quando il Regolamento Edilizio e le N.T.A. del P.R.G. ammettono altezze minime fino a 4 metri. Osserva quindi chiedendo in via principale : di modificare l’articolo 8 “ volume massimo e superficie coperta massima edificabile e rilascio del permesso di costruire sui singoli lotti “ dello schema di convenzione aggiungendo il seguente capoverso tra il 1° e il 2° a pagina 9 : <i>1.bis In riferimento al lotto a destinazione commerciale, salva la volumetria ammessa la S.L.P., ovvero superficie lorda di pavimento, può essere variata in funzione dell’altezza dell’edificio</i>	I parametri urbanistici utilizzati per il P.I.R.U.E.A. sono il volume, l’altezza e la superficie coperta. Il parametro SLP (superficie lorda di pavimento) è un parametro <i>derivato</i> che nella fattispecie è stato considerato ai fini del calcolo della dotazione degli standard riferiti alla parte commerciale. in specifico la SLP è stata calcolata dividendo la volumetria della parte commerciale (mc 12.800) per una altezza virtuale (ml. 4,50) che no ha riscontro nella normativa urbanistica. Peraltro la modifica non attiene alla convenzione che non ha valore normativo, bensì alle tavole progettuali con specifico riferimento ai dati stereometrici riportati nella Tavola B/3. Comporta una modifica dei parametri del PUA, si ritiene pertanto, non accoglibile
Sintesi contenuto osservazione n. 3 (fuori termini) p.g. 86.980 del 24 marzo 2015 presentata da Alessandro Manfredi:	Istruttoria tecnica:
L’osservante premette che : L’altezza massima ammessa nel lotto commerciale è oggi definita in ml 7. Non ha riscontro in altezze utili coerenti con la destinazione commerciale. L’altezza ml 10, ferme restando volumetria e Superficie Lorda di Pavimento realizzabili permetterebbero la realizzazione di un piano primo mantenendo altezze	Nella tavola B/3 sono riportati i dati stereometrici del PUA. Nella tabella “ DATI DI PROGETTO “ sono indicate le altezze massime per gli edifici residenziali (U.M.I. 1 e 2 H. max ml. 19) per gli edifici dell’Accademia Circense (U.M.I. 4 H. max ml. da 7 a 18) ma non viene indicata la altezza per l’edificio commerciale previsto sulla U.M.I. 3. In effetti nella

interne consone a quanto stabilito dal regolamento edilizio. Osserva quindi chiedendo : la modifica dell'articolo 8 dello schema di convenzione e precisamente inserendo fra il 1° e il 2° capoverso la seguente frase : <i>In riferimento al lotto a destinazione commerciale l'altezza massima consentita è pari a Ml 10 su n. 2 piani.</i>	sezione A – A è indicata una altezza all'intradosso di ml. 7.00. Tuttavia la tavola B/3 specifica che “ le sagome rappresentate sono puramente indicative “. Peraltro la modifica non attiene alla convenzione che non ha valore normativo, bensì alle tavole progettuali con specifico riferimento ai dati stereometrici riportati nella Tavola B/3 si ritiene pertanto non accoglibile
---	---

Conclusioni:

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. 284 del 1 ottobre 2014 di adozione, che si richiamano integralmente.

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione è pervenuta 1 osservazione contenente 12 punti nei termini e 2 osservazioni fuori termine, esaminate nel presente parere istruttorio con proposta di controdeduzione.

Visto che la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015, si è espressa per la non assoggettabilità a VAS della VARIANTE N.1 al PIRUEA n. 7130041 denominato “Accademia Circense”, “a condizione che vengano rispettate le prescrizioni proposte dagli enti aventi competenza in materia ambientale ed in particolar modo dal Comune di Verona” che di seguito si riportano :

1. *qualora venisse considerata l'ipotesi di realizzare una “Media struttura di vendita” nelle aree a destinazione commerciale individuate dal PIRUEA, l'azione stressa sia sottoposta a Verifica di assoggettabilità specialmente con riferimento agli aspetti viabilistici, del traffico e delle ricadute sulla matrice aria in merito agli inquinanti aerei;*
2. *come ricordato nel Parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige, nota prot.n. 122 del 19.01.15, è necessario che l'art. 3 venga aggiornato in merito alla coerenza del PIRUEA con i seguenti documenti di pianificazione sovraordinata: Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Fiume Adige; 1° Variante del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Fiume Adige, Regione Veneto; Progetto di 2° Variante al Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del Fiume Adige e Aggiornamento delle NTA approvate dal Comitato Istituzionale in data 09/11/2012; Piano di gestione dei bacini idrografici della Alpi Orientali (PdG);*
3. *come suggerito nel parere prot. 16868 del 29/12/2014 della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, inserito nel Parere del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo prot. 959 del 16/01/2015, le fasi di scavo siano effettuate con l'assistenza di archeologi professionisti al fine di evitare il danneggiamento di eventuali ritrovamenti;*
4. *è necessario che si verifichi, prima dell'approvazione del piano, la coerenza con il Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria e con il PAES del Comune di Verona.”;*

Visto che considerato quanto sopra, con nota del 10/03/2015 PG 73651 la Direzione Pianificazione Territoriale ha richiesto ai Valutatori gli approfondimenti e l'ottemperanza alle prescrizioni di cui ai punti sopra nn. 1. – 2. – 4.

Visto che con nota del 17 marzo 2015 PG 80713 sono state depositate le integrazioni documentali in adeguamento alle prescrizioni del parere motivato della Commissione Regionale VAS soprarichiamato.

Visto che in data 10.03.2015 con nota PG 73651 il Coordinamento Ambiente ha espresso parere favorevole sulle integrazioni prodotte in adeguamento al parere motivato della Commissione Regionale VAS circa il *Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria e il Piano Energetico Ambientale Comunale (PEAC) del Comune di Verona*; ribadendo che il progetto della struttura di vendita va sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità a VIA richiamando la sentenza 251/2013 della Corte Costituzionale che impugnando -tra gli altri- anche l'art. 22 della LR 50/2012, lo dichiara illegittimo nella parte in cui non prevede la verifica di assoggettabilità a VIA per i centri commerciali di medie dimensioni

Visto che in data 14/05/2015 con nota 141228 l'Autorità di Bacino del Fiume Adige ha preso atto dell'aggiornamento in merito alla coerenza del PIRUEA con i documenti di pianificazione sovraordinata sopra citati;;

Considerato pertanto che, alla luce dei pareri del Coordinamento Ambiente del 10.03.2015 PG 73651 e dell'Autorità di Bacino del Fiume Adige del 14/05/2014. PG 141228 le prescrizioni del Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015 sopra riportate ai punti n. 2 e n. 4, si intendono assolute.

TUTTO CIÒ PREMESSO

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

Si ritiene pertanto che la VARIANTE N. 1 al PIURUEA n. 7130041 denominato "ACCADEMIA CIRCENSE" in località Golosine – Via Roveggia, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, con le seguenti prescrizioni:

Al fine di garantire il rispetto delle prescrizioni del Parere Motivato n. 28 del 4 marzo 2015 della Commissione Regionale VAS,

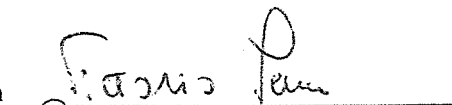
- 1. qualora venisse considerata l'ipotesi di realizzare una "Media struttura di vendita" nelle aree a destinazione commerciale individuate dal PIRUEA, l'azione stressa sia sottoposta a Verifica di assoggettabilità specialmente con riferimento agli aspetti viabilistici, del traffico e delle ricadute sulla matrice aria in merito agli inquinanti aerei*
- 2. come suggerito nel parere prot. 16868 del 29/12/2014 della Soprintendenza per i Beni Archeologici del Veneto, inserito nel Parere del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo prot. 959 del 16/01/2015, le fasi di scavo siano effettuate con l'assistenza di archeologi professionisti al fine di evitare il danneggiamento di eventuali ritrovamenti.*

e si sottopone alla Giunta Comunale per l'approvazione decidendo anche sulle osservazioni pervenute in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte .

Data, 19 maggio 2015

I tecnici istruttori:

geom. Vittorio Ferron

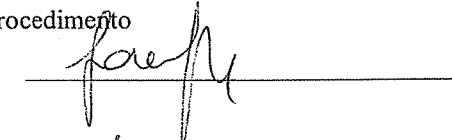


arch. Barbara Ceschi



Il Responsabile del Procedimento

arch. Sonia Braggio



Il Dirigente della Direzione Pianificazione Urbanistica

arch. Mauro Grison

