

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 204

Seduta del giorno 23 Luglio 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN MASSIMO SITO IN VIA ORMANETTO - VIA RODI, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE N. 3, DENOMINATO "PEGASO VILLAGE" - SCHEDE NORMA N. 192 E N. 529. RICHIEDENTE: PEGASO SRL - CORDIOLI MARISA - CORDIOLI DAVIDE. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- 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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 09 aprile 2014 con P.G. 99909, la ditta “Pegaso S.r.l.”, la Sig.ra Cordioli Marisa e il Sig. Cordioli Davide, hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell’ambito di trasformazione oggetto dei seguenti accordi:
 1. accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 11/02/2013, con atto del notaio Gabriele Noto di Verona, rep. 17079, racc. 9560 - registrato a Verona, il 15/02/2013, trascritto il 18/02/2013, per l’ambito di cui alla Scheda norma n. 192;
 2. accordo di pianificazione ai sensi dell’art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 20/03/2013, con atto del notaio Gabriele Noto di Verona, rep. 17306, racc. 9560 - registrato a Verona, il 25/03/2013, trascritto il 26/03/2013, per l’ambito di cui alla Scheda norma n. 529;
- ai sensi dell’art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il perimetro dell’ambito di intervento del PUA coincide sostanzialmente con il perimetro fissato dal P.I. e dalle schede norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati negli accordi di pianificazione soprarichiamati;
- con nota del 08/11/2013 P.G. 305107 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento e contestualmente è stato necessario inoltrare ai soggetti richiedenti anche Comunicazione di improcedibilità ai sensi dell’art. 3, comma 3 del D.P.R. n. 300/92, poiché dall’analisi della documentazione presentata sono state rilevate alcune carenze;
- successivamente, in data 09/04/2014 con P.G. 99909, la ditta attuatrice ha presentato nuova istanza di approvazione di PUA;
- con nota del 17/04/2014 P.G. 109347 è stata inoltrata ai soggetti attuatori Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell’art. 7 della L. n. 241/90 e s.m. e i. Pertanto, il termine del procedimento per l’adozione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre nuovamente dal 9 aprile 2014;
- in data 7 luglio 2014 con P.G. 183.477 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall’Ufficio con nota del 03/06/2014 P.G.150296, a seguito della risultanza della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 27/05/2014; pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l’adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **27 luglio 2014;**
- l’intervento, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), Via Ormanetto – Via Rodi, prevede un insediamento residenziale di 1.900 mq. di SUL, dei quali 180 mq. da destinare ad ERS (come da scheda norma e repertorio normativo). La SUL viene distribuita su n. 7 lotti per l’edificazione di edifici con un massimo di due piani fuori terra, lotti serviti da una “strada cortile” con aree verdi e parcheggi pubblici;

Rilevato che:

- il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti.

Con PG 168064 del 20 giugno 2014 è pervenuto parere del Consiglio della 3^a Circoscrizione espresso nella seduta del 16.6.2014, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- 1) si chiede di verificare se nel calcolo degli oneri di compensazione è stata considerata l'area della scheda norma 192, che è stata unificata alla scheda norma 529;
- 2) si chiede che nella realizzazione del progetto, si estendano i servizi fognari fino al confine con le case situate in fondo alla traversa di Via Rodi;

che l'ufficio ha valutato nel seguente modo:

- in relazione alla prescrizione n. 1 si rileva che è stata già ottemperata in quanto in sede di stipula degli accordi ex art. 6 soprarichiamati è stato quantificato, per entrambe le schede oggetto del presente PUA l'importo del contributo di sostenibilità dovuto secondo le modalità previste dall'art. 157 delle NTO del PI. Si rileva inoltre in tal senso, che i soggetti attuatori, alla data di oggi, hanno versato regolarmente gli importi previsti dalle rate stabilite negli accordi sottoscritti relative al contributo suddetto;
- in relazione alla prescrizione n. 2 si rileva che non può essere accolta in quanto le aree in fondo alla traversa di Via Rodi fino al confine con le case ivi situate risultano di proprietà di terzi e non sono incluse nell'ambito del PUA e non possono essere imposti al soggetto attuatore oneri non connessi alla realizzazione dell'intervento;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub. A – predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale il PUA "PEGASO VILLAGE" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA e dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. n. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione in data 16/06/2014;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- 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 Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

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 18/07/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio 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. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 22/07/2014 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 D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

p. IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchettini

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all’Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PEGASO VILLAGE” – Schede norma n. 192 e n. 529, così come costituito dai seguenti elaborati:

N.	Tav. n.	Titolo	Depositato il :
1	TAV 1	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI - Definizione Ambito Pua	09/04/2014 P.G. 99909
2	TAV 2	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI Vincoli	09/04/2014 P.G.

			99909
3	TAV 3	ESTRATTI CARTOGRAFICI: Catasto	09/04/2014 P.G. 99909
4	TAV 4	STATO ATTUALE: Rilievo – Sezioni – Recinzioni	30/06/2014 P.G. 176573
5	TAV 5	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 P.G. 99909
6	TAV 5 - A	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 P.G. 99909
7	TAV 6	ANALISI GEOLOGICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	09/04/2014 P.G. 99909
8	TAV 6.1	NORME DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	30/06/2014 P.G. 176573
9	TAV 7	STATO DI PROGETTO Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo	30/06/2014 P.G. 176573
10	TAV 8	AREE DA CEDERE E VINCOLARE	30/06/2014 P.G. 176573
11	TAV 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete BT	09/04/2014 P.G. 99909
12	TAV 9/ A	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete illuminazione	09/04/2014 P.G. 99909
13	TAV 9/ B	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Aree di calcolo illuminotecnico	09/04/2014 P.G. 99909
14	TAV. 9/ C	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecom	09/04/2014 P.G. 99909
15	TAV. 9/ D	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecomunicazioni	09/04/2014 P.G. 99909
16	TAV. 9/ E	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque nere	09/04/2014 P.G. 99909
17	TAV. 9/ F	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque meteoriche	30/06/2014 P.G. 176573
18	TAV. 9/ G	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acquedotto	09/04/2014 P.G. 99909
19	TAV. 9/ H	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete di irrigazione	30/06/2014 P.G. 176573
20	TAV. 9/ I	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete gas metano	09/04/2014 P.G. 99909
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE INFRASTRUTTURE	07/07/2014 P.G. 183477
22	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/07/2014 P.G. 183477

23	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/06/2014 P.G. 176573
24	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/07/2014 P.G. 183477
25	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	30/06/2014 P.G. 176573
26	TAV 15	SCREENING VINCA	09/04/2014 P.G. 99909
27	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	09/04/2014 p.g. 99909

- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 4) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà 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
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

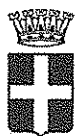
I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 28 LUG. 2014 al n. 5954.

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 21 LUG. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_192+529

Accordi art.6 – Sezione 1 del Rep. Normativo progr. n.42 e n.90

Schede Norma nn.192+529

Istanza del 9 aprile 2014

P.G. n. 99.909

Verona 08/07/2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO - ALLEGATO SUB A alla Delibera di Adozione del PUA
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "PEGASO VILLAGE"**

ISTANZA DI PUA : presentata in data 9 aprile 2014 con P.G. 99.909

Sospensione e richiesta integrazioni : 3 giugno 2014 p.g.150.296

Presentazione integrazioni : 30 giugno 2014 p.g. 176.573

Prosecuzione sospensione : 3 luglio 2014 p.g. 181.493

Presentazione integrazioni : 7 luglio 2014 p.g. 183.477

DENOMINAZIONE PUA: "PEGASO VILLAGE"

ACCORDI DI PIANIFICAZIONE:

- **scheda norma n.192** : ditta Marisa Cordioli e Davide Cordioli atto del 11/02/2013, atto notaio Gabriele Noto, Rep. n.17079, Raccolta n.9560, registrato a Verona in data 15/02/2013, al n.3019 serie 1T, trascritto a Verona in data 18/02/2013, R.P. n.3836 e R.G. n.6257;
- **scheda norma n.529** : ditta PEGASO s.r.l. e Floricoltura F.lli Mirandola s.s. atto del 20/03/2013, atto notaio Gabriele Noto, Rep. n.17306, Raccolta n.9605, registrato a Verona in data 25/03/2013, al n.5540 serie 1T, trascritto a Verona in data 26/03/2013, R.P. n.7183 e R.G. n.10856.

PROPONENTI:

- PEGASO S.r.l.
- CORDIOLI MARISA
- CORDIOLI DAVIDE

LOCALITA': quartiere **San Massimo**, Via Ormanetto - Via Rodi, Verona.

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 17 aprile 2014 P.G. 109347

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI : geom. Vittorio Ferron - arch. Barbara Ceschi

TERMINI PER L'ADOZIONE : 27 luglio 2014

PROGETTISTI : arch. Gian Arnaldo Caleffi - arch. Antonio Biondani

REFERENTE : arch. Gian Arnaldo Caleffi

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Via Ormanetto - Via Rodi - San Massimo - ATO 3 - Circ. 3 ^a
ST AMBITO	mq 9.225 (comprese le proprietà Comunali pari a 349 mq)
SF	mq 4.938 suddivisa in n. 7 lotti
SUL totale di progetto USO Residenziale U1 <i><u>(non sono ammessi gli usi accessori previsti di cui all'art. 159 delle NTO del PI come da N.T.A.)</u></i>	mq 1.900 dei quali mq 180 di ERS posizionati sul lotto n.3
Abitanti insediabili	n. 29
Tipologie costruttive	Edifici composti da una o più unità immobiliari anche binate con accessi indipendenti con max 2 piani
Città pubblica (Cessioni)	mq 3.938
Tipologie aree per servizi (standard)	
Verde	mq 992
Parcheggi P2	mq 221
Superfici drenanti e carrabili ("strada cortile" con esclusione della sede stradale)	mq 975
TOT aree per servizi (standard)	mq 2.188
EVENTUALI NOTE SPECIFICHE	- la Scheda norma n. 192 riporta la seguente prescrizione: <i>"Necessario il coordinamento con la proposta accolta n. 529 per pianificare la viabilità e la dotazione di standard"</i>; - la Scheda norma n. 529 prevede l'attuazione mediante Comparto Urbanistico Convenzionato, tuttavia nel relativo accordo sopracitato è stata prevista l'attuazione mediante un PUA unitario con la scheda norma 192, a garanzia del coordinato prescritto sopra riportato; - vengono ricollocati i parcheggi esistenti di fronte alla Caserma dei Carabinieri al fine di uniformare la sede stradale esistente.
OPERA PUBBLICA	Non sono previste opere pubbliche, a contributo di sostenibilità, nell'ambito del PUA.

PREMESSE

Si tratta di un'area oggetto di trasformazione urbanistica/edilizia individuata nella Tavola 5 del P.I. Operativo, approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011, con **Schede Norma n. 192 e n. 529** e disciplinate nel Repertorio Normativo, Sezione 1, rispettivamente con n. progr. 42 e n. progr. 90.

Si sottolinea che la scheda norma n. 192 riporta la seguente prescrizione: ***"Necessario il coordinamento con la proposta accolta n. 529 per pianificare la viabilità e la dotazione di standard"***.

In data 11/02/2013 l'accordo di pianificazione relativo alla scheda norma n. 192 è stato tradotto in atto pubblico con atto del notaio Gabriele Noto, Rep. n. 17079, Raccolta n. 9560, registrato a Verona in data 15/02/2013, al n. 3019 serie 1T, trascritto a Verona in data 18/02/2013, R.P. n. 3836 e R.G. n. 6257.

In data 20/03/2013 l'accordo di pianificazione relativo alla scheda norma n. 529 è stato tradotto in atto pubblico con atto del notaio Gabriele Noto, Rep. n. 17306, Raccolta n. 9605, registrato a Verona in data 25/03/2013, al n. 5540 serie 1T, trascritto a Verona in data 26/03/2013, R.P. n. 7183 e R.G. n. 10856.

Si precisa inoltre che:

- la Scheda Norma 529 prevede la attuazione mediante Comparto Urbanistico Convenzionato, tuttavia nel relativo accordo è stata prevista l'attuazione mediante un PUA unitario con la scheda norma n. 192, a garanzia di quanto prescritto nella scheda norma 192 come sopra riportato;
- l'accordo ex art. 6 L.R. n. 11/04 relativo alla scheda norma n. 529 è stato sottoscritto dalla ditta "Pegaso S.r.l." e dalla ditta "Floricoltura F.lli Mirandola di Mirandola Paolo e Aldo S.S." All'istanza di PUA è stata opportunamente allegata copia dell'atto di vendita del 04/07/2013, del notaio Gabriele Noto, Rep. n. 17943, Raccolta n. 9767, con il quale la ditta "Floricoltura F.lli Mirandola di Mirandola Paolo e Aldo S.S." ha venduto alla ditta "Pegaso S.r.l." l'intera proprietà dei terreni distinti catastalmente al foglio 237 mappali nn. 189 – 193 – 368. Pertanto i soggetti attuatori sono elencati nella tabella di seguito riportata nel presente parere tecnico.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

In data 4 novembre 2013 con P.G. 299.602 è stata presentata istanza di approvazione di PUA. Tuttavia, poiché dall'analisi della documentazione presentata, sono state rilevate alcune carenze, si è reso necessario inviare ai soggetti attuatori in data 8 novembre 2013 con P.G. 305.107 comunicazione di improcedibilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.R. n. 300/1992.

Successivamente, in data 9 aprile 2014 con P.G. 99.909, la ditta attuatrice ha presentato nuova istanza di approvazione di PUA. A seguito dell'analisi preventiva della documentazione allegata all'istanza suddetta e degli elaborati progettuali costituenti la presente proposta di PUA, non sono state rilevate significative carenze o elaborati inadeguati comportanti l'improcedibilità, e pertanto, con nota del 17 aprile 2014 P.G. 109.347, è stata inoltrata ai soggetti attuatori "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i".

Il termine del procedimento per l'adozione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre pertanto dal 9 aprile 2014.

In data 27 maggio 2014 si è tenuta e conclusa la Conferenza dei Servizi, indetta e convocata dal Coordinamento Pianificazione Territoriale con nota del 13 maggio 2014 P.G. 130023, con l'espressione dei seguenti pareri in merito alla proposta progettuale:

- favorevole del Coordinamento Mobilità e Traffico;
- favorevole del Coordinamento Edilizia Privata SUEP;
- favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese;
- favorevole con prescrizioni del Servizio Amministrativo Urbanistica e PEEP;
- il Presidente della 3^a Circoscrizione ha espresso parere favorevole di massima salvo il parere, obbligatorio, del Consiglio Circoscrizione;

In data 27 maggio 2014 sono pervenuti inoltre i seguenti pareri:

- favorevole con prescrizioni del Coordinamento Strade P.G. 142.963 del 26 maggio 2014;
- favorevole con prescrizioni del Coordinamento Ambiente P.G. 143.089 del 26 maggio 2014.

Con nota del 3 giugno 2014 P.G. 150296, a seguito della Conferenza dei Servizi suddetta, il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla ditta attuatrice la richiesta di modifica e integrazioni degli elaborati depositati in data 9 aprile 2014 a corredo del PUA, secondo i pareri soprarichiamati con contestuale sospensione dei termini del procedimento ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 ter, comma 8 e art. 2, comma 7 della Legge n. 241/90 e s.m. e i.

Successivamente alla nota di cui sopra, sono pervenuti i seguenti pareri:

- parere di Acque Veronesi S.c.a.r.l. del 4 giugno 2014 prot.n. 8252, pervenuto in atti in data 6 giugno 2014 con P.G. 154019, che è stato inoltrato alla ditta attuatrice in data 16 giugno 2014 tramite e-mail al fine dell'adeguamento degli elaborati e del progetto allo stesso;
- parere P.G. 168064 del 20 giugno 2014 del Consiglio della 3^a Circoscrizione espresso nella seduta del 16 giugno 2014, parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

1. si chiede di verificare se nel calcolo degli oneri di compensazione è stata considerata l'area della scheda norma 192, che è stata unificata alla scheda norma 529;
2. si chiede che nella realizzazione del progetto, si estendano i servizi fognari fino al confine con le case situate in fondo alla traversa di Via Rodi.

che l'Ufficio ha valutato come successivamente riportato nel presente parere tecnico.

In data 30 giugno 2014 con P.G. 176.573 la ditta richiedente ha depositato documentazione ed elaborati solo parzialmente adeguati alle prescrizioni espresse nella Conferenza dei Servizi e nei pareri sopra richiamati e nella richiesta integrazioni.

Pertanto, in data 3 luglio 2014 con P.G. 181.493, è stata inviata dall'Ufficio alla ditta attuatrice nota di prosecuzione sospensione del procedimento finalizzato all'approvazione del PUA.

In data 7 luglio 2014 con P.G. 183.477 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 3 luglio 2014 P.G. 181.493.

La proposta di PUA relativo alle schede norma n. 192 e n. 529 da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, risulta pertanto composto dai seguenti elaborati:

N.	Tav. n.	Titolo	Depositato il :
1	TAV 1	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI - Definizione Ambito Pua	09/04/2014 p.g. 99909
2	TAV 2	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI Vincoli	09/04/2014 p.g. 99909
3	TAV 3	ESTRATTI CARTOGRAFICI: Catasto	09/04/2014 p.g. 99909
4	TAV 4	STATO ATTUALE: Rilievo – Sezioni – Recinzioni	30/06/2014 p.g. 176573
5	TAV 5	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 p.g. 99909
6	TAV 5 - A	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 p.g. 99909
7	TAV 6	ANALISI GEOLOGICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	09/04/2014 p.g. 99909
8	TAV 6.1	NORME DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	30/06/2014 p.g. 176573
9	TAV 7	STATO DI PROGETTO Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo	30/06/2014 p.g. 176573
10	TAV 8	AREE DA CEDERE E VINCOLARE	30/06/2014 p.g. 176573
11	TAV 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete BT	09/04/2014 p.g. 99909
12	TAV 9/A	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete illuminazione	09/04/2014 p.g. 99909
13	TAV 9/B	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Aree di calcolo illuminotecnico	09/04/2014 p.g. 99909
14	TAV. 9/C	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecom	09/04/2014 p.g. 99909
15	TAV. 9/D	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecomunicazioni	09/04/2014 p.g. 99909
16	TAV. 9/E	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque nere	09/04/2014 p.g. 99909
17	TAV. 9/F	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque meteoriche	30/06/2014 p.g. 176573
18	TAV. 9/G	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acquedotto	09/04/2014 p.g. 99909
19	TAV. 9/H	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete di irrigazione	30/06/2014 p.g. 176573
20	TAV. 9/I	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete gas metano	09/04/2014 p.g. 99909
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE INFRASTRUTTURE	07/07/2014 p.g. 183477
22	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/07/2014 p.g. 183477
23	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/06/2014 p.g. 176573
24	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/07/2014 p.g. 183477
25	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	30/06/2014 p.g. 176573
26	TAV 15	SCREENING VINCA	09/04/2014 p.g. 99909
27	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	09/04/2014 p.g. 99909

In merito a tali elaborati si rileva quanto segue:

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide sostanzialmente con il perimetro fissato dal P.I. e dalle schede norma e ricomprende alcune aree di proprietà comunale, come specificato nella tabella sotto riportata.

Tutti gli immobili, al netto della proprietà comunale, sono di proprietà dei richiedenti del presente PUA. L'ambito di intervento del PUA comprende quindi i mappali identificativi catastali riportati negli accordi di pianificazione stipulati e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.lla/sub	Superficie Catastale mq
1	Cordioli Marisa e Cordioli Davide	237	378	56
2	Cordioli Marisa e Cordioli Davide	237	380	4.459
3	Cordioli Marisa e Cordioli Davide	237	196	1.244
4	Cordioli Marisa e Cordioli Davide	237	197	67
5	Pegaso S.r.l.	237	189	2.473
6	Pegaso S.r.l.	237	193	114
7	Pegaso S.r.l.	237	368	43
8	Pegaso S.r.l.	237	376	73
9	Pegaso S.r.l.	237	372	17
10	Pegaso S.r.l.	237	176	15
11	Pegaso S.r.l.	237	373	5
12	Pegaso S.r.l.	237	159	23
13	Pegaso S.r.l.	237	177	138
14	Pegaso S.r.l.	237	178	149
TOTALE				Mq 8.876
15	Comune di Verona	237	361	165
16	Comune di Verona	237	111 (parte)	184
TOTALE				Mq 349
TOTALE AMBITO				Mq 9.225

La ST, al netto delle proprietà comunali, riportata nelle schede norma risulta complessivamente pari a 8.630 mq (per la scheda n. 192 pari a 5.600 mq, per la scheda n. 529 pari a 3.030 mq).

La superficie catastale dell'ambito è invece pari a 9.225 mq e comprende aree di proprietà comunale pari a 349 mq e aree di proprietà del proponente pari a 8.876 mq.

La superficie a VS – Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo – dovrà essere pari ad almeno il 50% della ST catastale di proprietà privata e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 50 % della ST indicata nelle schede norma.

Nell'accordo inerente la scheda norma 192 è erroneamente riportata una superficie catastale pari a mq 5.600 e VS pari a mq 2.800. Trattandosi di evidente errore materiale, in sede di PUA la VS deve essere calcolata rispetto alla superficie catastale effettiva e comunque non inferiore al 50% della ST indicata dalle schede.

Parte delle aree oggetto del PUA sono gravate da servitù di passo a favore di terzi e in riferimento a ciò è stato richiesto parere al Servizio Amministrativo Urbanistica e PEEP che ha riscontrato con nota P.G. 352.814 del 20/12/2013. Il parere è stato trasmesso ai richiedenti con nota P.G. 355370 del 24/12/2014.

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

5

Considerato quanto riportato si ritiene che il PUA in oggetto, presenti un assetto urbanistico compatibile con quanto proposto dalle schede norma in oggetto.

Si rileva per completezza, che lo schema progettuale allegato all'accordo relativo alla scheda norma n. 529 non viene del tutto rispettato, in quanto, si è verificata in sede progettuale la necessità di una modifica all'assetto viabilistico principale per tutelare i diritti di alcuni fondi dominanti in ordine ad una pre-esistente servitù di passaggio, anche con riferimento al parere espresso dal Servizio Amministrativo Urbanistica e PEEP soprarichiamato.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione:

- art. 31 - Vincolo sismico Classe 3;
- art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi;
- art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi – UNITA' A: alta di pianura e fondovalle;
- art. 52 - Aeroporti - Fasce di rispetto;

TAVOLA 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio:

- nessuna indicazione;

TAVOLA 2.2 - Il Paesaggio - Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi:

- art. 57 - Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato;

TAVOLA 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi di Interesse Naturalistico ed Ambientale:

- nessuna indicazione;

TAVOLA 3.2 - Rete Ecologica – Zonizzazione degli ambiti della rete ecologica:

- art. 62 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana;

TAVOLA 5 - Disciplina operativa:

Repertorio Normativo - Sezione 1 – Accordi art. 6 della L.R.n. 11/2004 - progressivi n. 42 e n. 90 – Scheda Norma n. 192 B2 e Scheda Norma n. 529 B2 - ATO 3.

Si rammenta che l'articolo 7, comma 4 delle NTO del PI prevede che in caso di contrasto tra norme diverse, prevalgono nell'ordine:

- a) le disposizioni inserite nel repertorio normativo e nelle schede norma;
- b) le disposizioni relative ai vincoli sovraordinati ed alle fasce di rispetto;
- c) le disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica.

All'interno della TAV 15 (screening VINCA) è messo in evidenza come l'ambito del PUA risulti ampiamente esterno ai siti natura 2000 presenti all'interno del territorio comunale, e pertanto vi si attesta che non è necessario avviare alcuna procedura di valutazione di incidenza ai sensi della D.G.R.V. n. 3173 del 10 ottobre 2006.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS

Dovrà essere redatto il Rapporto Ambientale Preliminare relativo al PUA per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo n. 152/2006, che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità, che di vera e propria valutazione, e vista la D.G.R.V. n.1717 del 3 ottobre 2013 di presa d'atto del parere n.73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS *"Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008"*.

Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS; pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune.



Il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area oggetto del PUA si presenta come non edificata ed ubicata nel quartiere di S. Massimo. L'ambito presenta una forma regolare sostanzialmente a "L" e confina ad est in parte con una caserma dei Carabinieri e in parte con il centro abitato, ad ovest con alcune case e a nord con la campagna, ovvero aree a prevalente destinazione agricola. Il terreno presenta un andamento sostanzialmente pianeggiante, ad esclusione di via Rodi che presenta un leggero dislivello digradante verso l'incrocio con Via N. Ormanetto.

Il piano prevede la realizzazione di 1.900 mq di SUL residenziale (U1 – usi abitativi). La scheda norma 529 prevede una quota (compresa nella SUL assegnata dalle schede) di 180 mq di SUL destinati ad ERS che vengono allocati nella U.M.I. 3.

L'intervento prevede un assetto viabilistico consistente nella riqualificazione del primo tratto di via Rodi a partire dall'intersezione con via N. Ormanetto, con l'eliminazione dei parcheggi antistanti la caserma dei Carabinieri e completamento del marciapiede per un breve tratto fuori ambito per raccordarlo con quello esistente in via Ormanetto.

I parcheggi esistenti suddetti vengono riallocati all'interno delle aree del PUA sempre nelle immediate vicinanze della caserma. Si sottolinea che gli stessi non sono stati, correttamente, considerati ai fini del soddisfacimento degli standard urbanistici ma concorrono al soddisfacimento della VS.

La penetrazione nell'area edificabile avviene con un'asta viaria con posizionamento di un cappio di ritorno che, pur apparendo in contrasto con il Prontuario di Mitigazione Ambientale che prevede la realizzazione di strade a fondo cieco, purché concluse con un'area equivalente ad una piazzola di diametro non inferiore a m 15,00 - oltre ai marciapiedi - per l'agevole manovra degli automezzi, ha ottenuto parere favorevole in sede di Conferenza dei Servizi.

Si fa presente che alla richiesta di PUA è stata allegata l'analisi preventiva dell'impatto viabilistico derivante dall'intervento sulle infrastrutture della mobilità prevista dall'articolo 16, comma 2 delle N.T.O. del P.I.

Tra i lotti, viene individuata una fascia destinata alla città pubblica, impostata, in parte, come " *Strada Cortile* " secondo le indicazioni del Prontuario di Mitigazione Ambientale del P.I. . In effetti la sede stradale come progettata non rientra in tale casistica. Diversamente sono rispondenti al Prontuario di Mitigazione Ambientale le aree circostanti. Tutti gli spazi pubblici, eccezion fatta della carreggiata stradale, e dei parcheggi esistenti adiacenti alla Caserma dei Carabinieri e ricollocati, sono calcolati fra le aree che concorrono alla determinazione degli standard secondo quanto previsto, come miglior prassi, dal prontuario di Mitigazione Ambientale. Trattandosi di " *Strada cortile* " il limite di velocità deve essere fissato in 10 ^{km}/h, come riportato tra l'altro nelle NTA del PUA.

Trattandosi di un'area pianeggiante non si prevedono sostanziali movimenti di terra, pertanto le quote altimetriche risultano per lo più mantenute. Nelle N.T.A. viene riportato nello specifico che le quote finite delle aree oggetto di intervento non dovranno essere alzate rispetto a quelle attuali. In particolare non dovranno essere sopraelevate rispetto ai terreni finitimi.

Gli edifici composti da una o più unità immobiliari anche binate con accessi indipendenti avranno al massimo n. 2 piani, come previsto nelle NTA e dalle schede norma in oggetto.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 8.876 mq (al netto della proprietà comunale pari a 349 mq.) La relativa VS non può essere inferiore al 50% della superficie catastale, quindi pari a **4.438 mq**. La SUL assegnata dal P.I. è pari a **1.900 mq** (1.000 mq da scheda norma n. 192 + 900 mq da scheda norma n. 529) di cui **180 mq di ERS** – edilizia residenziale sociale.

A tal proposito, si rileva che, in ottemperanza di quanto richiesto dal Servizio Amministrativo Urbanistica e PEEP in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi il 27/05/2014, lo schema di convenzione all'art. 4 stabilisce che *"La ditta attuatrice assume, per se e per i successori e/o aventi causa a qualunque titolo, l'impegno a stipulare, prima del rilascio del permesso di costruire dell'edificio interessato, apposito atto unilaterale d'obbligo che regoli le modalità di gestione dell'ERS. L'atto d'obbligo dovrà essere registrato e trascritto."*

La SUL con destinazione d'uso **U1 – Abitativi** dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa:

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL - ERS (Superficie Utile Lorda – Edilizia Residenziale Sociale)
1	728 mq	122 mq	260 mq
2	519 mq	86 mq	140 mq
3	844 mq	177 mq	520 mq (340 mq + 180 mq SUL ERS)
4	696 mq	---	260 mq
5	696 mq	---	200 mq
6	758 mq	---	260 mq
7	697 mq	115 mq	260 mq
TOTALE 4.938 mq		TOTALE mq 500	TOTALE mq 1.900

Al fine di raggiungere la quota di VS prescritta il PUA prevede la realizzazione di VM in quattro U.M.I. Si rinvia alle considerazioni che verranno successivamente nel presente parere tecnico in sede di verifica dei parametri ecologico ambientali.

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste nel progetto sono :

STRADE (esclusi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	mq	1.547
AREE PARCHEGGIO	mq	221
AREE PARCHEGGIO SOSTITUTIVO DI QUELLI ESISTENTI	mq	203
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq	992
SUPERFICI DRENATI CARRABILI E PEDONALI (strada cortile)	mq	975
TOTALE	mq	3.938

SF (mq 4.938) + Superficie per aree pubbliche in cessione o di uso pubblico (mq 3.938) = mq 8.876 superficie catastale AMBITO PUA di proprietà privata, come da tabella sopra riportata.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI "Dotazione minima di servizi" è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è **870 mq** così calcolato:

$$(\text{numero di abitanti teorici} = \text{SUL mq } 1.900 / 66,7 \text{ mq/ab} = 29 \text{ ab} * 30 \text{ mq/ab} = \text{mq } 870)$$

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici "P2" richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **190 mq.** (1mq / 10mq SUL – Destinazione d'uso U1 residenziale – Carico urbanistico primario Cu Basso) come di seguito calcolato :

Uso del territorio	SUL		P2 – Pubblici
U1	1900	1mq/10 mq SUL	190 MQ

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO "P2" (compreso eventuale arredo urbano, ed escluso recupero parcheggi esistenti)	mq	221
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq	992
SUPERFICI DRENATI CARRABILI E PEDONALI ("Strada cortile" - vedi Prontuario mitigazione ambientale)	mq	975
TOTALE	mq	2.188

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 2.188 risultano assolvere lo standard complessivo dovuto pari a mq. 870

In particolare la dotazione di aree per parcheggio pubblico "P2" previste dal PUA pari a mq 221 risultano assolvere lo standard richiesto pari a mq. 190.

Si sottolinea a tal proposito che nelle N.T.A. del PUA, all'art. 3.2.b, vengono espressamente non ammesse le destinazioni accessorie di cui all'art. 159 delle NTO del PI, in quanto la dotazione di parcheggi pubblici "P2" prevista nel PUA non risulta sufficiente per una possibile realizzazione di tali usi accessori.

Inoltre vengono riallocati i parcheggi pubblici attualmente esistenti lungo via Rodi a fronte della Caserma dei Carabinieri. Lo spostamento si rende necessario per sistemare via Rodi allargandola.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale [ST 8.876 mq (al netto della proprietà comunale)* 50% = mq 4.438] nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	mq	3.938
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE - VM (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	mq	500
TOTALE		mq	4.438

All'interno della TAV 8 è riportata l'individuazione della VS. Si precisa che l'ambito del PUA ricomprende un'area di proprietà comunale pari a 349 mq catastali che sarà sistemato a strada e non concorre alla determinazione della VS.

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

Per quanto attiene i parametri ecologico – ambientali riportati all'interno del repertorio normativo si ha:

Nr. Progr.	Nr Rep.	ATO	Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (DA)	Densità arbustiva (Dar)
42	192	3	30%	30%	3 alberi/100 mq	3 arbusti/100 mq
90	529	3	30%	30%	3 alberi/100 mq	3 arbusti/100 mq

La **Permeabilità** richiesta dalla norma è pari a :

- **SPt** - superficie permeabile territoriale - 30% della ST (ST * 30% = 2.768 mq);
- **SPf** - superficie permeabile fondiaria - 30% della SF (SF*30% = 1.481 mq)

Il PUA prevede la seguente superficie permeabile:

- nelle aree pubbliche o di uso pubblico = 2.391 mq
- nelle aree private = 1.481 mq

La **SPt** pari a **3.872 mq** assolve la SPt richiesta sopra riportata;

La **SPf** pari a **1.481 mq** assolve la SPf richiesta sopra riportata.

La superficie permeabile territoriale riportata nella TAV 11 (NTA del PUA), è costituita dagli stalli di sosta, dall'area destinata a verde pubblico e dai percorsi pedonali e carrabili drenanti e, come da dati sopra riportati, assolve il valore del parametro richiesto.

La Da e la Dar (che vengono calcolate sulla sola ST di proprietà dei soggetti attuatori escludendo le aree comunali e/o di terzi destinate ad infrastrutture) richieste dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari a:

- **Da** - densità arborea = n. 267 (mq 8.876 x 3 alberi/100 mq ST)

- Dar - densità arbustiva = n. 267 (mq 8.876 x 3 arbusti/100 mq ST)

Il PUA prevede:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
LOTTO 1	22	22
LOTTO 2	16	16
LOTTO 3	25	25
LOTTO 4	21	21
LOTTO 5	21	21
LOTTO 6	23	23
LOTTO 7	21	21
AREE PRIVATE TOTALE	149	149
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	118	118
TOTALE	267	267

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito dalle principali reti di servizi che sono ubicate su Via Ormanetto e in parte all'inizio di Via Rodi.

Per quanto attiene alla rete dell'energia elettrica si prevede l'estensione della linea esistente a partire dal pozzetto esistente su Via Rodi .

Il PUA prevede il mantenimento della linea aerea esistente a nord dell'area. Pertanto nelle NTA all'art. 4.2, lettere e) e h) è previsto un arretramento obbligatorio delle recinzioni di almeno 75 cm dall'asse della linea di BT poiché, fino a quando sarà presente questa linea, non sarà possibile occupare quest'area né con manufatti, né con piante al fine di assicurare la manutenzione al soggetto gestore .

Relativamente alla rete di illuminazione pubblica è prevista la realizzazione oltre che della rete all'interno dell'area di intervento, anche la sistemazione, con sostituzione dei corpi illuminanti lungo via Rodi, in fregio alla Caserma dell'Arma dei Carabinieri .

L'estensione delle rete Telecom va a collegarsi ad un pozzetto esistente su Via Rodi. Lungo la nuova viabilità interna ed esterna alla nuova lottizzazione è prevista una doppia canalizzazione per le altre reti di telecomunicazioni.

La rete dell'acquedotto si diparte dall'intersezione fra via Rodi e via Ormanetto, lungo via Rodi ed entra lungo la strada di piano..

La rete di smaltimento delle acque meteoriche è posta lungo la sede stradale e lo smaltimento avviene mediante pozzi perdenti associati a bacini di laminazione. Sono previste le vasche di prima pioggia.

Per quanto riguarda la rete del gas viene prevista la realizzazione di estensione con un nuovo stacco di distribuzione dalla rete esistente su Via Rodi, lungo tutta la strada di lottizzazione.

Viene infine prevista la realizzazione di un nuovo tratto di rete delle acque nere, quale estensione di quello esistente su Via Ormanetto, lungo tutta la strada della nuova lottizzazione.

Si segnala infine che nell'intervento viene inoltre prevista anche, fuori ambito, la realizzazione del raccordo del marciapiede previsto in progetto lungo Via Rodi con il marciapiede esistente lungo Via Ormanetto. Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del coordinamento Strade e Giardini.

L'importo del costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione risultante dal Preventivo sommario di spesa (elaborato 14) ammesse a scomputo dal contributo di permesso di costruire, ammonta a € 530.000,00.

A titolo indicativo, si rileva che l'importo del contributo di permesso di costruire afferente alle opere di urbanizzazione, relativo alla SUL concessa, ammonta ad € 176.700,00 (inferiore pertanto al preventivo delle opere di urbanizzazione sopraindicato) così calcolato:

CONCLUSIONI E PARERE

Il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti.

Con P.G. 168.064 del 20 giugno 2014 è pervenuto parere del Consiglio della 3^a Circoscrizione espresso nella seduta del 16 giugno 2014, parere favorevole con le seguenti prescrizioni :

1. *si chiede di verificare se nel calcolo degli oneri di compensazione è stata considerata l'area della scheda norma 192, che è stata unificata alla scheda norma 529;*
2. *si chiede che nella realizzazione del progetto, si estendano i servizi fognari fino al confine con le case situate in fondo alla traversa di Via Rodi.*

che l'Ufficio ha valutato nel seguente modo:

- in relazione alla prescrizione n. 1 si rileva che è stato già ottemperata in quanto in sede di stipula degli accordi ex art. 6 soprarichiamati è stato quantificato, per entrambe le schede oggetto del presente PUA, l'importo del contributo di sostenibilità dovuto secondo le modalità previste dall'art. 157 del NTO del PI. Si rileva inoltre in tal senso, che i soggetti attuatori, alla data di oggi, hanno versato regolarmente gli importi previsti dalle rate stabilite negli accordi sottoscritti relative al contributo suddetto;
- in relazione alla prescrizione n. 2 si rileva che non può essere accolta in quanto le aree in fondo alla traversa di Via Rodi fino al confine con le case ivi situate risultano di proprietà di terzi e non sono incluse nell'ambito del PUA e non possono essere imposti al soggetto attuatore oneri non connessi alla realizzazione dell'intervento.

Si dà atto che il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA e che conseguentemente la verifica di assoggettabilità a VAS prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS. Pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

Si ritiene che il disegno urbano proposto e l'impostazione generale del PUA sia coerente con le previsioni delle schede norma, e con il Piano degli Interventi. La soluzione urbanistica proposta appare condivisibile.

Si rileva altresì il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del DPR 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'articolo 15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente, pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base a Denuncia Inizio Attività.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si esprime **parere favorevole** e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto, che il PUA denominato "PEGASO VILLAGE" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004, così come composto dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI - Definizione Ambito Pua	09/04/2014 p.g. 99909
2	TAV 2	ESTRATTI CARTOGRAFICI: PI Vincoli	09/04/2014 p.g. 99909
3	TAV 3	ESTRATTI CARTOGRAFICI: Catasto	09/04/2014 p.g. 99909
4	TAV 4	STATO ATTUALE: Rilievo – Sezioni – Recinzioni	30/06/2014 p.g. 176573
5	TAV 5	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 p.g. 99909
6	TAV 5 - A	RILIEVO DELLO STATO ATTUALE: Impianto reti esistenti	09/04/2014 p.g. 99909
7	TAV 6	ANALISI GEOLOGICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	09/04/2014 p.g. 99909
8	TAV 6.1	NORME DI MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE	30/06/2014 p.g. 176573
9	TAV 7	STATO DI PROGETTO Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo	30/06/2014 p.g. 176573
10	TAV 8	AREE DA CEDERE E VINCOLARE	30/06/2014 p.g. 176573
11	TAV 9	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete BT	09/04/2014 p.g. 99909
12	TAV 9/A	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete illuminazione	09/04/2014 p.g. 99909
13	TAV 9/B	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Aree di calcolo illuminotecnico	09/04/2014 p.g. 99909

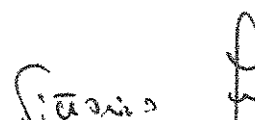
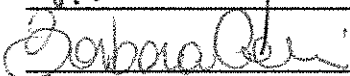
14	TAV. 9/C	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecom	09/04/2014 p.g. 99909
15	TAV. 9/D	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete telecomunicazioni	09/04/2014 p.g. 99909
16	TAV. 9/E	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque nere	09/04/2014 p.g. 99909
17	TAV. 9/F	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acque meteoriche	30/06/2014 p.g. 176573
18	TAV. 9/G	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete acquedotto	09/04/2014 p.g. 99909
19	TAV. 9/H	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete di irrigazione	30/06/2014 p.g. 176573
20	TAV. 9/I	OPERE DI URBANIZZAZIONE: Impianto rete gas metano	09/04/2014 p.g. 99909
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE INFRASTRUTTURE	07/07/2014 p.g. 183477
22	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/07/2014 p.g. 183477
23	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/06/2014 p.g. 176573
24	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/07/2014 p.g. 183477
25	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	30/06/2014 p.g. 176573
26	TAV 15	SCREENING VINCA	09/04/2014 p.g. 99909
27	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	09/04/2014 p.g. 99909

Data, 08 luglio 2014

I tecnici istruttori:

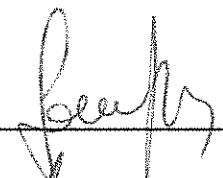
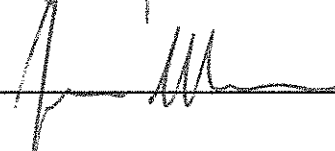
geom. Vittorio Ferron

arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison