

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 758

Seduta del giorno 04 agosto 2026

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Assente
BERTUCCO MICHELE	Presente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
ROTTA ALESSIA	Presente
UGOLINI MARTA	Presente
ZIVELONGHI STEFANIA	Assente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA – PUA E PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI N. 719_533 DENOMINATO “AI PARCHI” - SITO IN VIA CARNIA - VIA BELLOTTI, LOC. SAN MASSIMO, ATO 3, CIRC. 3^ - SCHEDA NORMA N. 533 -RICHIEDENTI: SARA 72 SOCIETÀ COOPERATIVA. ADOZIONE PUA E OO.UU. AI SENSI DELL’ART. 20 L.R. N. 11/2004. CUP: I31B26000140007

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 successive varianti:
 - di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021, necessaria per l'adozione del presente PUA;
 - di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17.01.2026;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22 (approvata con DCC n.8/2017), n. 23 (approvata con DCC n. 48/2019) e n. 29 (approvata con DCC n. 19/2022). Tali varianti al PI non hanno modificato le previsioni della scheda norma n. 533;
- in data 08.10.2013, tra il Comune e il Soggetto Attuatore, è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 con atto Notaio Andrea Lanza di Verona Rep 7879 Racc 5949 registrato a Verona il 15.10.2013 al n. 18398 Serie 1T e trascritto il 15.10.2013 RG 34500 RP 23473;
- con DGC n. 174 del 11 maggio 2017 è stata definita la necessità di stipulare accordi confermativi integrativi, limitati alla ridefinizione dei termini di scadenza, per le schede norma confermate dalla variante stessa;
- con atto del 15.12.2023 Rep. 12824 Racc. 9854 registrato a Verona il 21.12.2023 al n. 42983 Serie 1T è stato stipulato dal notaio Lanza Andrea l'accordo integrativo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 in cui è riportato che il contributo di sostenibilità è stato già completamente assolto dal Soggetto attuatore;
- in data 12.06.2025 SUPRO 455963 (PG 218241), integrata il 19.06.2025 SUPRO 473996 (PG 227627), è stata depositata istanza diretta all'approvazione del PUA 719_533 denominato "Ai Parchi" e del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali;
- in data 23.06.2025 SUPRO 481283 (PG 230615) è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990 con contestuale interruzione dei termini del procedimento per carenza documentale necessaria per l'acquisizione del parere sismico ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i;
- a seguito di integrazione da parte della Ditta con nota SUPRO 526100 del 07/07/2025 (PG 0250160), in data 18.07.2025 SUPRO 563831 (PG 268464) è stata inoltrata al competente Genio Civile la richiesta di parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 per la compatibilità sismica; con successiva nota del 13.08.2025 PG 300792 il Genio Civile ha trasmesso alla Regione Veneto la documentazione di PUA per il parere di competenza;
- a seguito di integrazione parziale e di richiesta di proroga per il completamento della documentazione richiesta, in data 30.03.2026 con nota SUPRO 179661 (PG 122444), in data 01.04.2026 SUPRO 186621 (PG 126526) ed in data 02.04.2026 PG 126893 la Ditta ha integrato la documentazione;

- l'integrazione del 01.04.2026 SUPRO 186621 (PG 122444) ha risolto l'interruzione dei termini per carenza documentale, consentendo la convocazione della Conferenza di Servizi per l'acquisizione degli ulteriori pareri degli Enti e Direzioni coinvolti dal procedimento di approvazione del PUA comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, permanendo comunque l'interruzione dei termini in assenza di parere sismico ex art. 89 DPR 380/2001;
- con le integrazioni citate al punto precedente, il Soggetto Attuatore ha trasmesso l'atto del notaio Lanza rep. 11589 racc. 8911 del 21.04.2021 di permuta e costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mapp. 111 Fg. 259 (esterno all'ambito del PUA), che grava sul mappale 273 Fg 259 (compreso nell'ambito del PUA). A tale riguardo con nota PG 169969 del 05.05.2026 è stata inoltrata comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 L. 241/1990, al proprietario del mapp. 111 Fg. 259, evidenziando che il PUA prevede la modifica del primo tratto di detta servitù, garantendo l'accessibilità al mapp. 111 Fg. 259 tramite la nuova strada pubblica e un nuovo accesso carrabile riservato. Si richiama quanto riportato all'art. 1 - Consenso ed oggetto del sopracitato atto notarile: "Le parti dichiarano che l'immobile in oggetto [ndr: Foglio 259 particella 273] è confinante con la scheda norma 533 del Piano degli Interventi del Comune di Verona e risulta indispensabile per la realizzazione della strada di accesso alla futura lottizzazione;" entro il termine stabilito dall'avvio del procedimento (26/05/2026) non sono pervenute osservazioni;
- nelle more dell'acquisizione del parere del competente Genio Civile, in data 03.04.2026 SUPRO 192327 (PG 0129871), ai sensi dell'art. 14, comma 1 L. 241/1990 e s.m.i., è stata convocata la conferenza dei servizi sopracitata; in data 20.05.2026 SUPRO 0286472 (PG 191371) è stato trasmesso alla Ditta il verbale della conferenza dei servizi, con contestuale richiesta di adeguamento degli elaborati;
- in data 15.05.2026 PG 185070 è pervenuto il parere contrario della 3^a Circoscrizione motivato dall'altezza massima delle palazzine in progetto e dalla consistenza del PUA in termini di SUL rispetto al contesto ed agli indirizzi del nuovo PAT in redazione. In merito all'altezza ed alla SUL proposte con l'istanza di PUA, le stesse risultano conformi al PI ed alla scheda norma n.533 come controdedotto anche dal Soggetto Attuatore nella nota "Accompagnatoria-INTEGRAZIONI-per-ADOZIONE" del 30.05.2026: "In relazione al parere del Consiglio della 3^a Circoscrizione PG 185070 del 15/05/2026 si precisa che altezza e SUL proposte in questo intervento sono perfettamente allineate a quanto previsto dalla Scheda Norma del Piano degli Interventi e approvato con D.C.C. n.91 del 23.12.2011 e pertanto i parametri qui riportati sono rispettati e non in contrasto". In merito agli indirizzi del redigendo PAT, la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA ha valutato la conformità rispetto al PAT vigente ovvero rispetto alla variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, rispetto alla quale non si ravvisano incompatibilità;
- in data 20.05.2026 SUPRO 0286472 (PG 191371) è stato trasmesso alla Ditta il verbale della conferenza dei servizi con i pareri allegati con contestuale richiesta di adeguamento degli elaborati;
- in data 08/06/2026 PG 210859 è pervenuto il parere del Genio Civile ai sensi del DPR 380/2001 con esito favorevole;
- in data 08/06/2026 SUPRO 324184 (PG 211596), è stata comunicata alla ditta la ripresa dei termini dell'iter di approvazione del PUA e specificato che alla luce della modifica delle quote della superficie fondiaria di cui agli elaborati del 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735), prima della definitiva approvazione del PUA dovrà essere richiesto nuovo parere ex art.89 del DPR 380/2001 ovvero la verifica del parere espresso in atti;
- in merito alla documentazione antimafia, in data 29.05.2026 PG 202820 è pervenuta la

comunicazione da parte dello Staff Tecnico Giuridico che il Soggetto Attuatore risulta in regola rispetto alle verifiche dei requisiti generali ai sensi degli artt. 94 e 95 D.Lgs. 36/2023;

- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il PUA 719_533 denominato "Ai Parchi" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il 22/08/2026;

Premesso altresì che:

- il PUA prevede la trasformazione urbanistica di mq. 17.954,15, di cui mq. 17.625,70 di proprietà del soggetto attuatore e mq. 328,45 di proprietà comunale, ubicati nella parte sud-ovest del quartiere San Massimo, tra via Friuli, via Carnia e via Bellotti. L'ambito si caratterizza per la presenza della fascia di rispetto degli elettrodotto con andamento nord-sud e di un traliccio nella parte nord-est dell'ambito;
- il PUA prevede:
 - la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali quali: una strada che attraversa l'interno ambito da sud a nord e che si innesta su via Bellotti e termina a nord dell'ambito consentendo l'inversione di marcia; lungo la strada sono disposti i parcheggi pubblici (P2), verde di arredo e la cabina elettrica; la dislocazione delle aree verdi pienamente fruibili all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto si trovano nella parte sud dell'ambito, mentre le aree verdi all'interno di detta fascia non potranno essere attrezzate e senza previsione di alberature ad alto fusto, in conformità alla vigente normativa in materia. Lungo il verde si articolano percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali. In particolare il tratto di collegamento con via Friuli presenta una larghezza di 4m. L'impossibilità di ubicare alberature ad alto fusto nella fascia di rispetto dell'elettrodotto ha determinato da parte del soggetto attuatore la richiesta di monetizzazione di una quota di alberi (n.150 su totali n.388) puntualmente descritta nel parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente, oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione;
 - nella parte est dell'ambito la Superficie fondiaria è pari a mq. 7.048,50; le quote sono adeguate alle quote dei lotti confinanti, in ottemperanza al DM 1444/1968; la Superficie Utile Lorda (SUL) con destinazione residenziale complessiva pari a 4.284,00 mq, è articolata in due Unità Minime di Intervento (UMI): UMI1 con 2.884,00 e UMI2 con 1.283,00 di SUL; l'altezza max dei fabbricati è pari a 3 piani di h.max di 10 m, ad eccezione dell'edificio A con altezza max pari a 9,5 m.;
- per una descrizione più completa ed esaustiva degli interventi previsti dal progetto di PUA, ivi comprese le opere di urbanizzazione primaria funzionali si rimanda integralmente al Parere Tecnico Istruttorio, allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Considerato che:

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

- la L.R. 12/2024 “Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)”, nel rispetto della normativa Europea e statale, disciplina le rispettive procedure elencate, demandando l'applicazione a successivi regolamenti e disposizioni attuative, i quali, entrati in vigore il 20.01.2025, hanno aggiornato le procedure e la modulistica della VAS/assoggettabilità a VAS e della VINCA;
- l'allegato tecnico del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025, recante Regolamento attuativo in materia di VAS (art. 7 L.R. 12/2024), prevede che nella Procedura di Verifica di Assoggettabilità sia trasmesso: “c) il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, adottato dall'autorità procedente, redatto in conformità ai contenuti previsti nell'Allegato I alla parte seconda del TUA”;
- a seguito di tali aggiornamenti normativi regionali in materia di VAS e VINCA, il Soggetto Attuatore ha depositato, in data 23/12/2025 SUPRO 474474, il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) agli atti e la documentazione VINCA;
- a seguito dell'adozione del PUA in oggetto, il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) dovrà essere aggiornato al fine di renderlo conforme al PUA adeguato alle prescrizioni nel proseguo elencate. Con successiva e specifica delibera verrà adottato il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) adeguato al PUA in oggetto, ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025 in materia di VAS. Anche la VINCA facente parte degli elaborati di PUA così come i file txt agli atti, dovranno essere adeguati al PUA revisionato essendo parte integrante del procedimento di screening VAS. Il successivo Provvedimento di verifica, che assoggetta o esclude il piano o programma dalla VAS, è in capo alla Commissione regionale per la VAS, quale autorità competente;
- in riferimento al contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. 14/2017 la scheda norma 533 rientra, come riportato nella tav. allegata alla DCC n. 27 del 10 giugno 2021, tra le aree oggetto di procedimenti in corso alla data in vigore dell'art. 13 della L.R. 14/2017 ovvero di Accordi tra soggetti pubblici e privati, di cui all'art. 6 L.R. 11/2004, per i quali all'entrata in vigore della legge, sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico;
- in merito alla superficie boscata presente nell'ambito del PUA, a seguito della richiesta della Ditta, in data 02.03.2026 PG 83879 è pervenuta da parte dell'U.O. Servizi Forestali l'Autorizzazione alla riduzione, ai sensi dell'art. 15 L.R. 52/78, con le seguenti prescrizioni: “Prima dell'esecuzione dei lavori codesta Società è tenuta ad acquisire, oltre al necessario titolo abilitativo in ordine agli aspetti urbanistico/edilizi, anche l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.. Le prescrizioni e i lavori di riduzione dovranno essere eseguiti entro e non oltre il termine di mesi ventiquattro dalla data della presente autorizzazione”;

Rilevato:

- che, come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, il PUA n. 533 denominato “Ai Parchi” corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 18/12/2025, esecutiva ai sensi di legge sono stati approvati il Bilancio di previsione 2026-2028 e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028. Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 09 gennaio 2026, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2026-2028;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 11.06.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, sono state inserite le opere di urbanizzazione primarie funzionali (strade, parcheggi, verde) con previsione di collaudo nel 2029, come di seguito riportato:

CODICE INTERNO	PROCEDIMENTO COLLEGATO	DITTA RICHIEDENTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO Euro	ANNO COLLAUDO	DATA e NUMERO/CONVENZIONE	CLASSIFIC. BILANCIO Missione-Programma	CAPITOLO ENTRATA	CAPITOLO USCITA
7190533	PUA AI PARCHI	SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA	Opere di urbanizzazione e primaria: strade, parcheggi	Progetto preliminare CUP //	761.153,61	2029	Istanza 12/06/2025	10.5 Strade	21209/000	21410/1900
7190533	PUA AI PARCHI	SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA	Opere di urbanizzazione e primaria: verde	Progetto preliminare CUP //	306.341,79	2029	Istanza 12/06/2025	9.2 aree verdi	21209/000	21420/1900

- l'importo stimato da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è pari a Euro 973.026,77 (comprensiva di lavori e oneri per la sicurezza);
- l'importo stimato da garantire al Comune con fidejussione è pari a Euro 1.215.509,45;
- per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000140007;
- in merito al contributo di sostenibilità, l'art. 2 dell'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento di Euro 342.720,00 corrisposto completamente in sede dei due accordi citati in premessa. Pertanto ad oggi la Ditta proponente risulta aver saldato il contributo di sostenibilità dovuto;

Visto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o riduzione di entrata;

Visti:

- il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- la L. 241 del 07.08.1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- il D. Lgs. n. 36 del 31.03.2023 "Nuovo codice dei contratti pubblici";
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città";
- la L.R.V. n.12 del 27.05.2024, in materia di VAS, Vinca, VIA, AIA ed i successivi Regolamenti attuativi;
- il D. Lgs. 159/2011 s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136";

- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 e variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell’art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17.01.2026;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e le successive varianti approvate n. 22/2017, n. 23/2019 e la Variante n. 29 approvata con DCC n.19 del 05/04/2022;
- il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il vigente Statuto Comunale.
- il parere contrario della 3^a Circoscrizione;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;

Acquisita l'attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dalla Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, dal processo di rischio n. 12 I dell'attuale PIAO – Area Territorio, rilasciata dal Dirigente responsabile della Direzione SUAP SUEP e qui allegata per farne parte integrante;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art.183, comma 8 del D.Lgs. n.267/2000;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Tutto ciò premesso;

Udita la relatrice Assessora alla Pianificazione Territoriale, Attuazione Urbanistica e PEBA, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Patrimonio ed Edilizia privata, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2) di dare atto che:

- a) la scheda norma 533 introdotta dal primo PI del 2011, si inserisce nella Disciplina Programmatica del PI, parte del Progetto Speciale - 6.5 dell'area di via Carnia (S. Massimo): l'ambito della SN 533, unitamente a quello della limitrofa SN 242 già realizzata, costituisce il compendio di area verde più consistente per questa area urbana;
- b) il soggetto attuatore ha sottoscritto nel 2013 l'atto notarile dell'Accordo pubblico - privato di cui all'art.6 della LR 11/2004, integrato nel 2023 con un secondo atto notarile di conferma delle previsioni operative del PI ed ha corrisposto l'intero contributo di sostenibilità pari a Euro. 342.720,00;
- c) la scheda norma 533 è prorogata ex lege fino al 16/03/2029 a seguito delle disposizioni normative applicabili (L. 120/2020, L. 51/2022, L. 14/2023, L. 15/2025 e L. 26/2026), la cui applicabilità è richiamata anche nell'accordo confermativo del 2023;
- d) in merito alla proposta progettuale, l'impostazione del PUA tiene conto delle criticità derivanti dalla fascia di rispetto inedificabile dell'elettrodotto, non riportata nella SN 533, che ha condizionato pesantemente l'organizzazione planivolumetrica, con conseguente concentrazione edilizia e sviluppo in altezza della SUL ammessa riuscendo comunque a far dialogare le aree verdi pubbliche, a dar forma alla previsione programmatica del PI, ivi compresa la nuova viabilità verso via Friuli. La monetizzazione di quota parte della DA – Dotazione Arborea è quindi conseguenza dell'impossibilità di piantumare alberature nella fascia di rispetto dell'elettrodotto. L'importo delle opere di urbanizzazione (comprensivo di lavori e oneri per la sicurezza) ammonta ad Euro 973.026,77;
- e) in merito alla presenza dell'elettrodotto, negli elaborati di PUA ed in particolare nelle Tav.le 7.4.A- 7.4.B VERDE E ARREDO URBANO sono assenti alberature ad alto fusto, panchine o spazi di sosta in fascia di rispetto di detto elettrodotto in conformità e nel rispetto della normativa di settore vigente. Al riguardo all'art. 7 Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale del Fascicolo 8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE allegato alla presente delibera è ribadito che "...non dovranno essere previste alberature ad alto fusto, panchine o spazi di sosta in fascia di rispetto dell'elettrodotto ai fini del rispetto della normativa di settore vigente" e, al suddetto elaborato, è allegato il parere della Direzione Ambiente e Transizione Ecologica PG 175934 del 08/05/2026, da ottemperare in sede di PdC delle Opere di urbanizzazione, che riporta: "... all'interno di tali fasce di rispetto, dovrà essere inibita la permanenza di persone, ovvero limitata ad un periodo di tempo non superiore alle 4 ore giornaliere, provvedendo eventualmente a perimetrare l'area (anche mediante segnaletica orizzontale) e informando sul tempo massimo di permanenza. Relativamente alle porzioni di aree esterne comprese nella fascia di rispetto, nel caso si tratti di parcheggi o vie di pubblico transito per le quali non è prevista la permanenza di persone per periodi prolungati, non risulta necessaria la perimetrazione.". La verifica del rispetto di dette prescrizioni avverrà in fase di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione che potrà essere presentato a seguito dell'approvazione del PUA e della stipula della convenzione urbanistica. Alla luce dell'importanza del rispetto del suddetto parere, si ritiene opportuno anticipare in sede di PUA, ovvero prima della relativa approvazione, l'aggiornamento degli elaborati pertinenti nei seguenti termini e secondo la seguente prescrizione: "nelle Tav.le 7.2.A-7-2-B Viabilità e segnaletica stradale evidenziare, tramite opportuna perimetrazione (ovvero anche mediante segnaletica orizzontale e verticale), la presenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto al fine di inibire la presenza di persone ovvero limitare ad un periodo di tempo non superiore alle 4 ore

giornaliere informando sul tempo massimo di permanenza. Adeguare conseguentemente la tav. 7.6 Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico”;

- f) nel caso di mancata adozione nei termini previsti dall’art. 20 comma 1 della L.R. 11/04 (ovvero entro il 22/08/2026), trattandosi di PUA conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti ed essendo il termine sopra riportato perentorio, il Piano si intenderebbe adottato come previsto dall’art. 20 comma 4 bis della L.R. 11/04. L’adozione per silenzio assenso si riferirebbe agli elaborati dell’istanza e non agli elaborati depositati ed adeguati alle prescrizioni impartite dalle Direzioni ed Enti che hanno espresso parere in sede di Conferenza dei Servizi indetta il 20.05.2026 SUPRO 0286472 (PG 191371). Il silenzio assenso comporterebbe quindi la conseguente ulteriore necessità di una delibera di presa d’atto del silenzio assenso e di successiva richiesta di adeguamento alle prescrizioni espresse in sede di conferenza dei servizi non differibili alla successive fasi progettuali edilizie;
- g) nell’ottica dei principi di buon andamento, efficacia ed economicità dell’azione amministrativa, risulta quindi opportuno procedere con l’adozione del PUA 719_533 denominato “Ai Parchi”;
- 3) di accogliere, per le motivazioni descritte nel Parere Tecnico Istruttorio allegato quale parte integrante del presente provvedimento, la richiesta di applicazione di flessibilità dell’ambito prevista dall’art. 4, comma 2 delle NTO del P.I., nei limiti previsti dall’art. 20, comma 8-bis della L.R. 11/2004 (ovvero 2,85 % inferiore rispetto al 10% di ST prevista dalla scheda norma), comportante una nuova delimitazione dell’ambito di intervento, finalizzata a migliorarne l’accessibilità e ad escludere piccole aree ininfluenti;
- 4) di autorizzare ai sensi dell’art. 8 comma 1 n. 07 e dell’art. 24 delle NTO del PI, per le motivazioni in premessa citate relative alle limitazioni dovute alla fascia di rispetto dell’elettrodotto esistente, la monetizzazione di n. 150 alberi (Da) per un importo pari ad Euro 20.245,50 (Euro ventimiladuecentoquarantacinque/50) e che tale importo, da corrispondere dalla Ditta in sede di stipula della convezione urbanistica, sarà introitato al capitolo 18197;
- 5) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - all. sub A – quale allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_533 denominato “Ai Parchi” corredato dal progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, costituito dai seguenti elaborati sotto elencati e parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
1	1 INQUADRAMENTO	1.1 A Definizione Ambito	FASCICOLO-1- INQUADRAMENTO.pdf.p 7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		1.1.B Definizione Ambito			
		1.1.C Definizione ambito e extra ambito			
		1.2.A Estratti dei repertori normativi vigenti			
		1.2.B Estratti dei repertori normativi vigenti			
		1.2.C Estratti degli strumenti vigenti			
		1.2.D Estratti degli strumenti vigenti			
		1.2.E Elenco vincoli			
		1.3 Condizioni per il progetto			

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
2	2 STATO DEI LUOGHI	2.1 Documentazione fotografica	FASCICOLO-2- STATODEILUOGHI.pdf.p 7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		2.2 Analisi urbanistica			
		2.3 Cartografia			
		2.3.A Cartografia			
		2.3.B Cartografia			
		2.4.A Sezioni			
		2.4.B Sezioni			
		2.5.A Rete fognaria			
		2.5.B Rete idrica			
		2.5.C Energia elettrica			
		2.5.D Illuminazione pubblica			
		2.5.E Telefonia			
		2.5.F Irrigazione			
		2.5.G Acque meteoriche			
		2.5.H Infrastruttura a rete gas metano			
3	3 ANALISI	3.1 Analisi geologica, geotecnica e sismica (con dichiarazione PGRA)	F3-3.1- ANALISIGEOLÓGICA- GEOTEC-SISMICA privacy.pdf	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
4	3 ANALISI	3.4 Valutazione di compatibilità idraulica	F3-3.4-ANALISI-VCI privacy.pdf	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
5		Chiarimenti riferiti all'attestazione microzonizzazione sismica e relazione sismica	LETTERA-DI- TRASMISSIONE.pdf.p7m	250160 del 07/07/2025	526100 del 07/07/2025
6	4 RELAZIONI	4.1 Analisi storica-ambientale	00777430232-23042025- 1714.016.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
7	4 RELAZIONI	4.2 Relazione illustrativa con relazione CAM	FASCICOLO-4-2- RELAZIONE- ILLUSTRATIVA privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
8	4 RELAZIONI	4.3 Relazione sulla mobilità	FASCICOLO4.3- RELAZIONEMOBILITA.p df.p7m	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
9	4 RELAZIONI	4.5 Relazione superamento ed eliminazione barriere architettoniche e dichiarazione di conformità	00777430232-23042025- 1714.019.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
10	4 RELAZIONI	4.7 Altre relazioni specialistiche	00777430232-23042025- 1714.020.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
		4.7.A Relazione rete energia elettrica			
11	4 RELAZIONI	4.7.B Relazione rete illuminazione pubblica - Progetto illuminotecnico - Quadro generale illuminazione pubblica	00777430232-23042025- 1714.021.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
12	4 RELAZIONI	4.7.C Relazioni rete telecomunicazioni	00777430232-23042025- 1714.022.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
13		5.1 VINCA Valutazione Preliminare Format Proponente (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.4)	Format-Proponente- Screening-Specifico- Sara72.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
14	6 PLANIVOLUMETRICO	6.1 Planimetria	FASCICOLO-06- PLANIVOLUMETRICO.p df.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		6.1.A Planimetria			
		6.1.B Planimetria			
		6.2.A Sezioni			
		6.2.B Sezioni			

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
		6.3 Fotosimulazioni			
		6.4 Dati			
		6.5.A VS – Aree a Servizi			
		6.5.B VS – Aree a Servizi			
		6.6.A Cessioni e vincoli			
		6.6.B Cessioni e vincoli			
		6.7.A Permeabilità			
		6.7.B Permeabilità			
15	7 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7.1 Schema delle opere di urbanizzazione	FASCICOLO-07- pt.1.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		7.1.A Particolari opere di urbanizzazione			
		7.2.A Viabilità e segnaletica stradale			
		7.2.B Viabilità e segnaletica stradale			
		7.3.A Superamento barriere architettoniche			
		7.3.B Superamento barriere architettoniche			
		7.3.C Superamento barriere architettoniche			
		7.3.D Superamento barriere architettoniche			
		7.4.A Verde e arredo urbano			
		7.4.B Verde e arredo urbano			
		7.4.C Particolari – verde e arredo urbano			
16	7 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7.5.A Infrastruttura a rete - Rete fognaria	FASCICOLO-07- pt.2.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		7.5.B Infrastruttura a rete - Rete idrica			
		7.5.B.1 Particolari rete idrica			
		7.5.C Infrastruttura a rete - Energia elettrica			
		7.5.C.1 Particolari energia elettrica			
		7.5.C.2 Particolari energia elettrica			
		7.5.C.3 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.C.4 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.C.5 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.C.6 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.D Infrastruttura a rete - Illuminazione pubblica			
		7.5.D.1 Particolari illuminazione pubblica			
		7.5.D.2 Particolari illuminazione pubblica			
		7.5.E Infrastruttura a rete - Telefonia			
		7.5.E.1 Particolari telefonia			
		7.5.F Infrastruttura a rete - Irrigazione			
		7.5.G Infrastruttura a rete - Acque meteoriche			
		7.5.G.1 Particolari acque meteoriche			

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
		7.5.H Infrastruttura a rete gas metano			
17		7.6 Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico	00777430232-23042025-1714.026.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
18	8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	8.1 Norme tecniche di attuazione (NTA)	FASCICOLO-08-NTA privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
19	9 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	9.1 Prontuario di mitigazione ambientale	00777430232-23042025-1714.014.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
20	10 SCHEMA DI CONVENZIONE	10.1 Schema di convenzione urbanistica	FASCICOLO10SCHEMA DICONVENZIONE.pdf.p7 m	207477 del 04/06/2026	317129 del 04/06/2026
21		Valutazione previsionale di clima acustico	SARA72climaviaFriuli- signed.pdf.p7m	122444 del 30/03/2026	179661 del 30/03/2026
22		Dichiarazione di conformità alla variante al PAT approvata in conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025	AD-U-Dich.Conformita- Variante-PAT.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
23		Allegato E Dichiarazione di proprietà	ALL-E- DICHIAZIONESOSTIT UTIVA- SERVITU.stamped privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
24		Riscontro alla richiesta di integrazioni a seguito della CdS	Accompagnatoria- INTEGRAZIONI-per- ADOZIONE privacy.stamped.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
25		DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	Barriere-Arch-1428-all- b.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026

con le seguenti prescrizioni:

1. il Rapporto Preliminare di Assogettabilità (RPA) in atti dovrà essere adeguato così da renderlo coerente con i dati urbanistici e l'impostazione del PUA revisionato, per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale propedeutica all'acquisizione del parere regionale in merito agli adempimenti VAS;
2. a fronte della modifica delle quote della superficie fondiaria rappresentata negli elaborati del 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735), dovrà essere acquisito nuovo parere di compatibilità sismica ex art.89 DPR 380/2001 ovvero verifica di quello pervenuto in data 08/06/2026 agli atti;
3. dovrà essere perfezionata la documentazione di PUA, secondo quanto riportato al punto 2/co. 3 "MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE" del paragrafo "Conclusioni istruttoria – proposta" all'interno del Parere Tecnico Istruttorio, quale allegato parte integrante e sostanziale del presente provvedimento ed al quale si rimanda;
4. dovrà essere perfezionata la documentazione di PUA, secondo quanto riportato al precedente punto 2) lett. e) della presente delibera;
- 6) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati al PUA prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- 7) 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 e pertanto, ai sensi del Regolamento Edilizio

vigente- art.107, c.1,lett.a), il PUA non potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

- 8) di dare atto che con successiva Delibera verrà adottato, ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025, il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) adeguato alle prescrizioni riportate al punto di cui sopra. La Delibera per l'adozione del RPA e l'invio in Regione per l'ottenimento del parere VAS sarà preceduto dal provvedimento di aggiornamento della documentazione di PUA in conformità alle prescrizioni sopra riportate;
- 9) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere a depositare la documentazione adeguata anche per gli adempimenti VAS secondo le disposizioni vigenti, che il Comune trasmetterà ai competenti uffici regionali;
- 10) di dare atto che l'esito degli adempimenti VAS, sono presupposto per l'approvazione del PUA.
- 11) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile". Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 12) di dare atto che le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono inserite nella nota di aggiornamento del DUP 2026-2028, con previsione di collaudo nel 2029, come modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 11.06.2026, per una stima iniziale IVA inclusa di: Euro 761.153,61 per strade parcheggi primari; Euro 306.341,79 per verde primario, con previsione di collaudo nel 2029. Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000140007;
- 13) la contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
- 14) di dare atto che il presente provvedimento di adozione sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, oltre che all'Albo Pretorio online, nella sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e Governo del Territorio/Atti di governo del territorio/P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi e relative varianti)";
- 15) di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale, la Direzione Organi Istituzionali, Anticorruzione, Trasparenza e Promozione della legalità e la Centrale Unica Appalti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI

