

PUA n. 719_221
Istanza IIUG SUPRO. 0457494 del 22/09/2023
Codice Pratica IIUG 02912140239-06072023-1240

FASCICOLO n 06.02/736/2023

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Allegato "A" alla delibera di Adozione del PUA e del RAP

DENOMINAZIONE: "ROSSETTO" - SCHEDA NORMA 719_221

SOGGETTO ATTUATORE: Immobiliare Cinquerre S.P.A.

LOCALITA': Corso Milano - **ATO :** n. 3 - **CIRCOSCRIZIONE :** 3^A

CUP: I31B25000250007

SN 221 approvata con DCC n.48 del 28/11/2019 (Variante 23 al PI)

Accordo pubblico-privato ex art.6 l.r. 11/2004: stipulato in data 07/04/2022 - Atto Rep. 7774 Racc. 5746 Notaio Francesco Amabile

ISTANZA PUA : il 22/09/23 SUPRO 457494 (PG 348264/2023);

AVVIO PROCEDIMENTO E INTERRUZIONE TERMINE per carenza presupposti di legge: comunicazione del 28/09/23 SUPRO 466184 - (PG 355594);

INTEGRAZIONE ISTANZA CON RIPRESA TERMINI EX NOVO: il 29/09/2023 SUPRO 470063 (PG 358850);

INTERRUZIONE TERMINI per richiesta parere sismico art. 89 DPR 380/01: il 04/10/23 - SUPRO 476629 - (PG 364534 pari data);

ACQUISIZIONE PARERI INTERNI (nelle more dell'acquisizione parere sismico):

- richiesta pareri del 05/10/23, con nota SUPRO 0479498 (PG 366684);
- verbale conferenza interna del 15/12/23;
- deposito integrazioni documentali del 26/01/24 PG 39519, del 12/06/24 PG 223433, del 17/06/24 PG 228864
- richiesta verifica integrazioni agli uffici interessati del 23/08/24 PG 312803
- verbale conclusivo del 12/11/2024 con richiesta integrazioni per perfezionamento istanza, trasmesso con la nota di indizione CdS;

PARERE SISMICO E RIPRESA EX NOVO TERMINI: parere favorevole con prescrizione pervenuto il 23/10/24 PG 392177;

PROCEDIMENTO STIMA IMMOBILI: stima pervenuta il 05/11/24 PG 408440 (richiesta il 30/11/23 PG 443196);

INDIZIONE E CONVOCAZIONE CDS: il 12/11/24 SUPRO 0619465 (PG 418626) e contestuale sospensione termini come da integrazioni del verbale conclusivo - pareri interni ivi allegato;

TRASMISSIONE VERBALE (seduta CDS del 20/12/24) **E CONFERMA SOSPENSIONE TERMINI** per necessità di integrazioni: il 08/01/2025 SUPRO 0008500 (PG 5241);

DEPOSITO INTEGRAZIONI DOCUMENTALI per CDS: in data 11/02/25 SUPRO 0107412 (PG 60253) e in data 24/02/25 SUPRO 0142266 (PG 76158 e PG 76171); in data 26/06/25 SUPRO 0496010 (PG 237528) (dichiarazione sostitutiva di atto notorio di impegno ad ottemperare nella successiva fase progettuale le prescrizioni richieste); in data 22/08/25 SUPRO 0651189 (PG 307943) dichiarazione asseverata di non contrasto con la Var.PAT in salvaguardia e dichiarazione conformità al PI vigente;

RICHIESTA PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO: ai sensi artt.16-28 L.1150/1942 del 09/05/2025 SUPRO 0357990 (PG 172621)

PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO: 07/08/25 SUPRO 0617787 PG 292764, favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva delle opere di scavo

CHIUSURA CDS: verbale conclusivo del 13/08/25 e con avvallo Direzioni/Enti interessati della dichiarazione sostitutiva di atto notorio di impegno del soggetto attuatore;

TRASMISSIONE NOTA CONCLUSIVA CdS e CONFERMA SOSPENSIONE TERMINI (adeguamento elaborati Schema Convenzione e NTO PUA) del 14/08/2025 SUPRO 0637056 (PG 301718)

VALUTAZIONE RAP da parte della Direzione Ambiente: favorevole con prescrizione PG 312983 del 28/08/25

VERIFICA ANTIMAFIA: richiesta del 24/07/25 PG 274775; verifica favorevole pervenuta in data 10/09/2025 PG 327717;

INTEGRAZIONE CON DEPOSITO SCHEMA CONVENZIONE SOTTOSCRITTO E NTO -PUA: in data 22/10/25 SUPRO 0457494 (PG 390531)

RIPRESA TERMINI EX NOVO: 22/10/25 a seguito deposito schema convenzione sottoscritto e NTO;

TERMINE PER L'ADOZIONE: 16 dic. 2025 [gg75-20gg (23.10.2024/12.11.2024)= 55gg con scadenza il 16 dic.]

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : Ing. Elisa Somnavilla fino al 05/06/24, Ing. Massimo Castelli dal 06/06/24

PROGETTISTA E REFERENTE: Ing. Benato Alessandro

PROGETTISTA E PROCURATORE: Arch. Nicola Visentini

PREMESSA

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18.12.2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione consiliare n. 27 del 10.06.2021;
- con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/25 è stata adottata la variante al PAT per adeguamento al PTCP e al PTRC, immediatamente eseguibile, ora in regime di salvaguardia ai sensi art 29 della LR 11/2004. Con dichiarazione asseverata pervenuta il 22/08/25 SUPRO 0651191 (PG 307943) allegata alla documentazione di PUA, il Progettista ha verificato che il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato;
- in data 23/12/11 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 è stato approvato il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, entrato in vigore il 13/03/12;
- con successive deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 16/02/18 e n. 48 del 28/11/19 sono state approvate le varianti al PI n. 22 e n. 23; la scheda norma n. 719_221 in oggetto è stata approvata con la variante n. 23, efficace dal 18/03/2020;
- in data 05/04/22, con deliberazione di Consiglio comunale n. 19, è stata approvata la Variante al P.I. n. 29 che non ha modificato la scheda norma in oggetto, come confermato dalla dichiarazione di conformità al PI vigente del progettista pervenuta in data 22/08/25 SUPRO 0651191 (PG 307943) e allegata alla documentazione di PUA;
- in data 07/04/2022 è stato sottoscritto lo schema di accordo definitivo di pianificazione ai sensi art. 6 della LR 11/04 tra l'Amministrazione comunale e il Soggetto Attuatore rappresentato dall'incaricato da parte della Cinquerre S.p.a. (Atto Rep. 7774 Racc. 5746 Notaio Francesco Amabile). La sottoscrizione dell'Accordo alla data del 07/04/2022, consente l'applicazione ex lege dei disposti di proroga sin qui applicabili di cui alla L.51/2022, L. 14/2023, L.11/2024 e DL. 202/2024 per complessivi di 36 mesi. Considerato altresì il disposto di cui all'art.103/co.1 della L.27/2020 ("Cura Italia"), di sospensione di 82 gg. con riferimento alla validità della Variante 23, come attestato dal dirigente della Pianificazione Urbanistica con determina n.1523/2025, il termine di validità della previsione operativa della SN 221, pertanto ha scadenza al 08/06/2028 [ndr.18/03/2020+82gg+5anni+36 mesi];
- in riferimento al contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23/04/01 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la scheda norma 719_221 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n.27 del 10/06/21; pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- in riferimento al RAP (Rapporto Ambientale Preliminare):
 - in data 31.05.2024, BUR n.70 è stata pubblicata la Legge Regionale 27.05.2024, n.12 "Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)" che, nel rispetto della normativa europea e statale, disciplina le rispettive procedure elencate demandando l'applicazione a successivi regolamenti e disposizioni attuative;
 - detti regolamenti e disposizioni attuative sono stati pubblicati in data 19.01.2025, BUR n.9 e sono i seguenti:
 - Regolamenti regionali del 09.01.2025 attuativi in materia di AIA (Regolamento n.1), di VIA (Regolamento n.2), di VAS (Regolamento n.3), di VINCA (Reg. Regolamento n.4) corredati di allegati tecnici;
 - Decreti del Direttore della Direzione Valutazioni ambientali del 15.01.2025 che approvano la nuova modulistica di riferimento (Decreto n. 1 per la VAS; Decreto n. 2 per la VIA; Decreto n. 3 per la VINCA);
 - DGR n. 28 del 14.01.2025 che approva le condizioni d'obbligo, i formulari e le declaratorie per la procedura in materia di VINCA.

Tali provvedimenti, entrati in vigore il giorno 20.01.2025, hanno aggiornato le procedure e la modulistica della VAS/assoggettabilità a VAS e della VINCA.

PUA - ITER AMMINISTRATIVO

- il 22/09/23 SUPRO 457494 (PG 348264/2023), è stata depositata l'istanza di approvazione del PUA in oggetto e approvazione del progetto delle relative opere di urbanizzazione; l'istanza è stata presentata dal consigliere autorizzato dalla Società; l'istanza era stata preceduta da incontri preliminari con il progettista incaricato per il perfezionamento della soluzione planovolumetrica e dei dati stereometrici del PUA, vista sia la presenza dell'edificio esistente commerciale in uso che la possibilità di inserire alcune aree limitrofe, nonché la volontà del

soggetto attuatore di richiedere l'applicazione della flessibilità della SUL da sottoporre alla competenza della Giunta;

- il 28/09/23 SUPRO 0466184 (PG 355594) è stata trasmessa comunicazione di avvio del procedimento PG 355594 con contestuale comunicazione di irricevibilità e improcedibilità per carenza documentale;

- in data 29/09/23 SUPRO 470063 (PG 358850), è stata depositata dal soggetto attuatore la documentazione integrativa/sostitutiva facendo decorrere ex novo i termini dell'istanza;

- in data 04/10/23 SUPRO 0476629 (PG 364534) è stata inoltrata, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/01, la richiesta di parere di conformità sismica con interruzione dei termini, come comunicato alla Ditta con nota del 05/10/25 SUPRO 0479447 (PG 366638);

- in data 15/11/2023 SUPRO 0547891 (PG 421589) è stato reso noto al Soggetto Attuatore il perfezionamento da parte della Direzione Patrimonio dell'acquisizione a favore del Comune delle aree della Soc. La Filanda Spa, site tra via Sesini e via Spaziani, necessarie per la progettazione della viabilità della soluzione del PUA. Tale acquisizione ha consentito l'inserimento di detti immobili nell'ambito di PUA senza il ricorso alla procedura espropriativa;

- nelle more dell'acquisizione del parere sismico sono stati richiesti:

- 1) il 05/10/23, con nota SUPRO 0479498 (PG 366684), il parere alla 3^Circoscrizione ed alle Direzioni comunali coinvolte dall'intervento (acquisizione pareri interni) al fine della definizione del parere del Comune da rendere in Conferenza dei Servizi;

- 2) il 29/11/23, con nota PG 440975, le verifiche antimafia all'ufficio comunale di competenza (esito favorevole del 15/04/24 PG 146155);

- 3) il 30/11/23, con nota PG 443196 inviata al competente Servizio tecnico dell'Estimo, la richiesta di attivazione della procedura relativa alla stima degli immobili oggetto di permuta che il progetto di PUA prevede al fine di regolarizzare l'ambito di intervento (esito perizia del 05/11/2024). L'operazione di permuta, nel proseguo descritta, sarà sottoposta all'approvazione del competente Consiglio comunale, prima della definitiva approvazione del PUA;

- 4) il 30/11/23, con nota PG 443231, il parere alla Direzione Pianificazione Urbanistica in merito alla flessibilità di SUL commerciale richiesta dal Soggetto attuatore, al fine di verificare la disponibilità residua del dimensionamento del PAT: il riscontro favorevole per una disponibilità aggiuntiva di SUL commerciale di mq. 300 è pervenuto il 15/12/23 PG 463288. Successivamente, in merito alla richiesta di verifica sulla flessibilità residua di SUL per la destinazione terziaria richiesta della Ditta, la stessa Direzione ha riscontrato in data 30/09/24 PG 357299 per una disponibilità aggiuntiva di SUL terziaria UT 3.1 di mq. 631;

- a seguito dei pareri espressi dagli uffici comunali, giusto verbale del 15/12/23 trasmesso alla Ditta in pari data SUPRO 0602977 (PG 463757), il soggetto attuatore ha depositato la documentazione integrativa relativa al PUA ed alle opere di urbanizzazione primaria funzionali il 26/01/24 SUPRO 0045527 (PG 39519), il 12/06/24 SUPRO 0315307 (PG 223433), il 17/06/24 SUPRO 0324478 (PG 228864), oggetto di verifica presso le Direzioni comunali coinvolte. In relazione al progetto dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità (ndr rotatoria posizionata in via Galvani all'incrocio con via Melfi e allargamento della traversa di v. Faliero), il soggetto attuatore per il tramite del progettista del PUA ed in pendenza della nomina del RUP ha provveduto ad un'attenta rilevazione del terreno ed alla stesura il deposito del PPE dal momento che l'ambito della stessa coinvolge aree di terzi;

- in data 23/10/24 (PG 392177) è pervenuto il parere sismico ai sensi art. 89 del DPR 380/01 favorevole con prescrizione ("in fase esecutiva di tutti gli interventi è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal DM 17/01/18"), consentendo la ripresa ex novo dei termini di approvazione del PUA;

- in data 05/11/24, con nota PG 408440, è pervenuta dal Servizio tecnico Estimo la perizia di stima degli immobili oggetto della permuta;

- a seguito della valutazione delle Direzioni interne relativa alla verifica della documentazione integrativa sopra citata, il procedimento di acquisizione dei pareri interni all'Amministrazione è stato chiuso in data 12/11/24, giusto verbale pari data, demandando il definitivo aggiornamento della documentazione in sede di successiva conferenza dei servizi (CdS);

- nello stesso giorno (12/11/24) è stata convocata, con nota SUPRO 0619465 (PG 418626), la conferenza dei servizi (CdS) per l'acquisizione dei pareri dei Gestori ed Enti coinvolti per la definizione del procedimento del PUA e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. Viste le integrazioni richieste in esito ai pareri interni, la convocazione della CdS ha comportato la contestuale sospensione del termine del procedimento;

- sulla scorta dei pareri degli Enti e dei gestori coinvolti, acquisiti in sede di CdS, giusto verbale del 20/12/24, i termini sono rimasti sospesi in attesa della documentazione conforme a tutti i pareri espressi, come da nota di richiesta adeguamento alla Ditta del 08/01/25 SUPRO 0008500 (PG 5241);

- a seguito delle nuove disposizioni regionali in materia di VAS e Vinca richiamate in premessa e pubblicate sul BUR in data 19/01/25, con nota del 17/02/25 SUPRO 0119663 (PG 65854) è stata richiesta alla Ditta l'integrazione documentale in materia ambientale in conformità alle nuove disposizioni;

- la ditta ha inviato documentazione integrativa/sostitutiva in data 11/02/25 SUPRO 0107412 (PG 60253) e in data 24/02/25 SUPRO 0142266 (PG 76158 e PG 76171), tra cui il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) aggiornato alle nuove disposizioni regionali;
- la documentazione integrativa è stata trasmessa con nota del 28/02/25 (PG 81700) alle Direzioni interessate ed agli Enti coinvolti in CdS, al fine di consentire la verifica delle integrazioni ed il rispetto delle prescrizioni dettate in prima seduta;
- a seguito dei pareri di verifica pervenuti, giusto verbale del 24/04/25, non è stato possibile chiudere i lavori della CdS in quanto alcune prescrizioni espresse già in prima seduta non risultavano ottemperate, come comunicato alla Ditta in data 28/04/2025 SUPRO 0324198 (PG 156968/24.04.2025);
- nelle more del deposito della documentazione conforme alle prescrizioni dettate in sede di CdS, dato atto della fascia di rispetto della strada romana – art 37 delle NTO del PI presente in C.so Milano, è stata inviata il 09/05/25 SUPRO 0357990 (PG 172621) la richiesta di parere vincolante alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio ai sensi dell'art.16 e 28 del D.Lgs 42/2004. Il parere (ai sensi dell'art.16/c.3 e art.28 c.4 della L.1150/1942) è pervenuto in data 07/08/2025 SUPRO 0617787 (PG 292764) con esito favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva dei lavori di scavo;
- in data 26/06/25 SUPRO 0496010 PG 237528 il soggetto attuatore, a seguito del verbale della CdS del 24/04/25 e della nota di chiarimenti dell'Ufficio del 06/05/25 SUPRO 0343796 (PG 165878), ha trasmesso la dichiarazione sostitutiva in atto notorio di impegno ad ottemperare nella successiva fase progettuale alle prescrizioni richieste, che prevedono adeguamenti sia progettuali che di corrispettivo valore economico, sollevando l'Amministrazione e gli Enti coinvolti da eventuali inadempimenti imputabili allo stesso soggetto attuatore;
- con nota del 27/06/25 SUPRO 0499306 (PG 239906) la dichiarazione è stata inoltrata agli uffici interessati AGSM AIM e Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità, che hanno avallato mediante silenzio assenso (AGSM AIM) e mediante nota di avvallo del 22/07/25 PG 271343 (Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità);
- in merito alla verifica antimafia, in data 24/07/25 PG 274775 l'ufficio ha richiesto al competente Servizio Staff Area Territorio l'aggiornamento delle verifiche antimafia, precedentemente riscontrate nota del 15/04/24 PG 146155 la cui validità era scaduta;
- a seguito degli aggiornamenti normativi regionali in merito a VAS e VINCA e alla richiesta dell'Ufficio del 30/07/25 SUPRO 0596010 (PG 283189), la Direzione Ambiente e Transizione Ecologica in relazione ai contenuti del RPA in atti, ha espresso il proprio contributo con nota del 28/08/25 PG 312983;
- con nota del 14/08/25 SUPRO 0637056 (PG 0301718) l'Ufficio ha comunicato al soggetto attuatore la chiusura della conferenza dei servizi precisando che i termini di approvazione del PUA riprenderanno a seguito dell'esito favorevole della verifica antimafia e del perfezionamento, in base alla definizione istruttoria della proposta progettuale, sia delle NTO che dello schema di convenzione del PUA che non risulta sottoscritto né aggiornato;
- a seguito di richiesta del soggetto attuatore di differenziare gli obblighi e gli impegni riferiti al PUA ed alle opere di urbanizzazione primaria funzionali da quelli relativi alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica contributo di sostenibilità prevista, si è convenuto con gli Uffici competenti di poter predisporre la convenzione del PUA disgiunta da quella per l'opera pubblica che verrà prodotta e approvata unitamente al relativo PFTE; il richiamo tra le due convenzioni sarà dato dalla quantificazione del contributo di sostenibilità dovuto, riferito all'originario accordo ex art. 6 della LR 11/2004;
- in data 22/10/25 SUPRO 0457494 PG 390531 la Ditta ha depositato schema di convenzione del PUA e le NTA aggiornati;
- in pari data è stata depositato lo schema di convenzione per l'opera pubblica trasmesso per competenza alla Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità in data 04/11/25 SUPRO 0812689 (PG 0406514) per la prosecuzione dell'iter di approvazione del relativo progetto;
- in data 10/09/2025 PG 327717/2025 è pervenuto riscontro antimafia con esito favorevole.

LETTURA DEL P.I.

		Art.31 - Vincolo sismico classe 2
		Art. 39 – area di ricarica degli acquiferi
TAVOLA	1	–
Vincoli:		Art. 43 - vulnerabilità intrinseca degli acquiferi di pianura e fondovalle - UNITA' A alta
		Art.37 – strade romane – FASCIA DI RISPETTO
		Art. 52 – infrastrutture della mobilità: Aeroporti - fasce di rispetto

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio: //

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio: Art. 57 Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige

TAVOLA 3.1 – rete ecologica - Ambiti ed elementi : //

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica: //

TAVOLA 5- DISCIPLINA OPERATIVA - SCHEDA NORMA 719_221:

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma n. 719_221 repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 221
ST S.N.	31.500 mq (comprese le superfici di proprietà comunale)
SUL	8.200 mq commerciali – G = Grande struttura di vendita 1.000 mq terziari
USI	U2 abitativi U3 terziari
N.max piani	2
VS	Min. 50% di ST
Modalità di attuazione	PUA
DIRETTIVE S.N.	1) il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS 2) lungo il lato confinante di Corso Milano dovrà essere ceduta una fascia di max 3 metri per realizzare un percorso ciclopedonale e allargare il marciapiede 3) l'intervento sarà possibile realizzarlo per stralci funzionali al fine di preservare la continuità occupazionale durante i lavori di attuazione 4) in sede di PUA si potrà valutare, con la Circostrizione e Direzione strade la possibilità di destinare parte del contributo di sostenibilità alla realizzazione di collegamenti tra piste ciclabili esistenti come previsto nell'opera pubblica programmata 3.74 5) in sede di PUA si potrà valutare la realizzazione di un percorso ciclopedonale che colleghi l'ambito della SN con il quartiere posto ad est della stessa 6) in sede di attuazione del comparto venga valutata la possibilità di risagomare la rotatoria di accesso con idonea cessione dell'area per la sua realizzazione
PRESCRIZIONI S.N.	1) L'ampliamento della struttura di vendita della struttura commerciale esistente, con rif. alla norma del settore LR 50/12, nei limiti della SUL attribuita è consentito come accorpamento di superfici di vendita esistenti 2) l'adeguamento della viabilità di adduzione sarà studiato in modo da ridurre al massimo le interferenze con i tessuti abitativi contermini

REPERTORIO NORMATIVO – Sezione 1 bando 2 ATO 3:

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	2 alberi/100 mq
Dar	2 arbusti/100 mq

REPERTORIO NORMATIVO - Sezione 8 Impatto idraulico bando 2 ATO 3 – SN 719_221:

• superficie di intervento (mq)	31.500
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	241
• volume invaso da PAT (mc)	1535
INVASO PREVALENTE:	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di infiltrazione	si
SMALTIMENTO PREVALENTE:	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	si
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	si
• accumulo e immissione in trincee drenanti	si
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE:	
• Vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

REPERTORIO NORMATIVO – Sezione 15 Attività Commerciali Grandi e Medio Grandi -Localizzazione strutture di vendita LR 50/2012 art.21 co2 – SN 719_221:

Nr.	IDENTIFICATIVO	ATO	localizzazione		AREA IDONEA ALL'INSEDIAMENTO DI:		ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Centro urbano	Area degradata (Nr)	MEDIA STRUTTURA (LR 50/2012, Art.3 comma 1 lett.e) con superficie di	GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (LR 50/2012, Art.3)	

					vendita > 1500 mq	comma 1 lett.g)	
3.01	AUT.29/08/1987 SCHEDA NORMA 221	3	●		X	X	in esercizio media struttura con superficie di vendita >1500mq

AMBITO DI INTERVENTO – MODIFICA PERIMETRAZIONE - PERMUTA

Rispetto alla perimetrazione dell'ambito e della superficie ST della scheda norma n.221, il progetto (rif. tavola 1.1 "planimetria catastale") prevede, ai sensi dell'art. 4 c.2 del PI e art. 20 c. 8bis della LR 11/04, la modifica dell'ambito e della superficie ST in proprietà del soggetto attuatore secondo i seguenti due criteri:

- 1) regolarizzazione del perimetro nella porzione sud-ovest (eliminazione del "becco" presente nella SN) mediante eliminazione dall'ambito del FG 242 mp 306 e annessione del Fg 241 mp 743, entrambi di proprietà della ditta, e annessione in ambito dei Fg 241 mp 741, 744, 746 di proprietà comunale;
- 2) annessione in ambito del Fg 241 mp 1337 (già strada) di proprietà della ditta (1.109 mq) in corrispondenza dell'ingresso esistente su Corso Milano, al fine di eseguire interventi migliorativi sull'ingresso della rotatoria come da direttiva n. 6 di scheda norma e perfezionare catastalmente il precedente impegno (anno 2011) della ditta di cessione gratuita al Comune.

Il progetto prevede altresì l'interessamento di n. 20 mappali extra ambito (tot. mq 2.472) di proprietà comunale e raggruppati in corrispondenza del collegamento tra via Sesini e via Spaziani sui quali sono previste diverse opere di urbanizzazione al fine di migliorare la viabilità.

Come rappresentato nella tavola 1.3 "individuazione della proprietà", la modifica dell'ambito proposta comporta una diversa superficie territoriale ST nel rispetto del limite della flessibilità ammessa del 10%, di cui all'art. 4 c.2 delle NTO del PI e dell'art. 20 c. 8bis della LR 11/04;

Verificata l'ammissibilità da un punto di vista tecnico della proposta di flessibilità della ST sopra indicata, la stessa sarà sottoposta alla Giunta in sede di adozione del PUA che valuterà, in quanto organo competente, la suddetta proposta di flessibilità di ST e l'autorizzazione della stessa.

La proposta di modifica dell'ambito è riassunta nella seguente tabella:

	Aree PRIVATE	Aree PUBBLICHE	TOTALE	Diff. Mq (su ST totale)	Diff. % (su ST totale)
ST SN:			31.500 (comprese aree pubbliche)		
ST REALE ambito SN	30.234	1.278	31.512	1.036 (32.548- 31.512)	+ 3,29% (32.548/31.512)
ST REALE progetto (*)	31.439 [29.736+1.703 (**)]	1.109 (^)	32.548		
ST REALE COMPLESSIVA progetto (***)	31.439 (29.736+1.703)	3.581 (1.109+2.472)	35.020		

(*) escluso il gruppo di n. 20 mappali del Comune (tot. 2.472 mq) interessati esclusivamente dalla realizzazione di OOUU tra via Sesini e Spaziani

(**) Fg 241 mp 741, 744, 746 (tot. 93 mq.) + Fg 241 mp 601 parte, 610, 612, 613, 670 parte= tot. 1.703 mq

(^) Fg 241 mp 1337 (mq 1.109) che verrà ceduto dalla ditta al Comune come da impegno del 2011,

(***) compreso il gruppo di n. 20 mappali del Comune (tot. 2.472 mq) interessati esclusivamente dalla realizzare di OOUU tra via Sesini e Spaziani (extra ambito)

La modifica del perimetro d'ambito, necessita della seguente proposta di permuta da perfezionare mediante le seguenti cessioni di aree:

- cessione da Ditta a Comune FG 242 mp.306 e 307 (tot. 1.065 mq) entrambi contigui all'area verde comunale (mappali 299, 252, 303, 301) che arriva fino a via Meloni ;
- cessione da Comune a Ditta FG 241 mp 741, 744, 746 (tot. Mq 93);
- cessione da Comune a Ditta FG 241 mp. 601parte, 610, 612, 613 (tot. Mq 1.419) che formano l'attuale sedime della strada di penetrazione al parcheggio del supermercato e che diventerà area fondiaria SF;
- cessione da Comune a Ditta di porzione del FG 241 mp 670 (191 mq) per regolarizzazione la SF.

Nella permuta non sono stati inseriti i mappali FG 242 mp 300, 302 e 304, destinati a futura pista ciclabile di collegamento con Via Meloni, in quanto le previsioni della scheda norma già ne prevedono la cessione gratuita al Comune all'interno della percentuale di aree a Verde/Servizi (VS).

L'autorizzazione dell'operazione di permuta, definita altresì nello schema di convenzione all'art. 4, sarà sottoposta alla competenza del Consiglio Comunale ai fini della definitiva approvazione del PUA.

A tal fine in data 05/11/2024 con nota PG 408440 il Servizio tecnico Estimo ha trasmesso la perizia di stima degli immobili oggetto di permuta. Il perito ha quantificato a corpo in E. 170.000,00 il valore delle aree comunali da cedere ed in euro 43.000,00 il valore delle aree private; ne deriva un conguaglio di euro 127.000,00 (170.000,00 euro – 43.000,00 euro) che la ditta deve versare al Comune per la permuta/scambio.

Il quadro dello scambio proposto in progetto è pertanto il seguente:

	mappali	Superficie mq.	Totali mq.	Differenza mq.
da DITTA a Comune	Fg 242 mp 306, 307	1.065	1.065	638
da COMUNE a Ditta	Fg 241 mp 601(*)/p, 610, 612, 613	1.419	1.703	
	Fg 241 mp 741, 744, 746	93		
	Fg 241 mp 670/p (*)	191		

(*) L'esatta superficie delle PORZIONI dei mappali 601 e 670 deve essere definita con apposito frazionamento.

DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO E OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'ambito è di forma pressochè trapezoidale ed è ubicato nel quartiere residenziale di Borgo Milano a fianco di Corso Milano (lato nord dell'ambito) e interessa anche Via Spaziani e via Sesini (lato est dell'ambito). La quota del terreno è sostanzialmente la stessa di quella di Corso Milano e della via Spaziani tranne per la porzione ove è previsto il nuovo fabbricato che presenta una quota inferiore di circa 2,0-2,5 m rispetto al resto (rif. fascicolo 3 rilievo topografico - planimetrie e sezioni).

Come indicato nella precedente sezione "AMBITO DI INTERVENTO" ed a seguito del perfezionamento della permuta, il progetto di trasformazione urbanistica prevede il coinvolgimento dei mappali di proprietà del soggetto attuatore per circa 31.439 mq.; mentre la proprietà comunale coinvolta prevede la porzione stradale del mappale 1337 di circa 1.109 mq, sito all'ingresso dalla rotatoria su Corso Milano, e la porzione extra ambito di circa 2.473 mq. da realizzare quale ampliamento del verde pubblico attrezzato esistente e una diversa organizzazione viabilistica di via Sesini.

La soluzione progettuale di PUA prevede, al fine del soddisfacimento degli standard di legge e della VS, le seguenti opere di interesse pubblico:

- l'allargamento a 4,0 m del tratto di pista ciclo-pedonale su Corso Milano antistante l'ambito, realizzando la direttiva n. 2 di scheda norma
- la realizzazione di un collegamento ciclo pedonale tra Corso Milano e via Meloni e tra Corso Milano e il verde pubblico esistente tra via Spaziani e Via Sesini, realizzando la direttiva n. 5 di scheda norma;
- la realizzazione di un nuovo verde pubblico attrezzato di circa 2.923 mq (2.697+226). Il nuovo parco sarà collegato con il verde pubblico esistente tra via Sesini e via Spaziani mediante un attraversamento pedonale rialzato rispetto alla sede stradale;
- il miglioramento dell'ingresso al parcheggio da Corso Milano (ramo di rotatoria) al fine di evitare la formazione di code sullo stesso corso;
- l'ampliamento e una diversa disposizione del parcheggio a raso intra ambito che sarà vincolato all'uso pubblico;
- il rifacimento delle aree a verde privato esistenti da destinare a verde di mitigazione (a fianco del parcheggio ad uso pubblico e a fianco del fabbricato esistente – fronte Corso Milano) per complessivi 1.521 mq (1.078+210) aperti al pubblico;

Sulla viabilità extra ambito verrà inoltre prevista la formazione di mini rotatoria di raccordo tra via Sesini, via Spaziani e l'ingresso/uscita al piano interrato del nuovo supermercato, destinato a parcheggio e locali a servizio dell'attività.

Il progetto, a completamento delle opere di urbanizzazione, prevede l'adeguamento delle varie reti dei sotto-servizi (acquedotto, fognatura, acque meteoriche, energia elettrica con previsione di nuova cabina elettrica all'interno della SF come da tav. 8.5, telefono, ecc.), dell'irrigazione del verde, dell'illuminazione pubblica, della segnaletica stradale, il tutto nel rispetto dei pareri e prescrizioni dettate dai vari enti e uffici in sede di CDS. Per il gas è previsto il solo allaccio.

Gli interventi previsti relativi agli immobili edilizi sono:

- ristrutturazione e riduzione del fabbricato esistente come precisato nella relazione tecnica illustrativa (fasc. 5) mediante lievo impianti e parte di murature anche interrato non più necessarie, demolizione porzioni aggiunte nel tempo al fine di ricondurre a 1.600 mq la SUL totale a destinazione commerciale;

- realizzazione di nuovo fabbricato nella parte sud dell'ambito; la SUL di complessivi 9.700 mq (nel rispetto del limite di 9.746 mq conseguente alla richiesta di flessibilità indicato nella tabella del prossimo paragrafo) è destinata parte ad commerciale (6.900 mq) con possibilità di una Grande Struttura di Vendita, localizzata come da Rep. Normativo n.15 del PI, e parte a direzionale (1.200 mq), come illustrato nella tavola 7.3.2.

Come previsto anche dalla SN, al fine di salvaguardare la continuità occupazionale dell'attività (rif. tavole 7.2.2A, 7.2.2B, 7.2.2C), il progetto prevede la realizzazione degli interventi (edilizi e di urbanizzazione) in due stralci funzionali (suddivisi in varie fasi lavorative), sub-condizione che l'agibilità dei due fabbricati sia subordinata all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

FLESSIBILITA' DELLA SUL - CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI SOSTENIBILITA'

A) Accordo pubblico-privato SN 221 (senza flessibilità): in conformità all'art 4 dello schema di accordo sottoscritto dalle parti il 07/04/22 (rep. 7774 - raccolta 5746 del Notaio F. Amabile) e in attuazione all'art 157 delle NTO del PI, il contributo di sostenibilità dovuto dalla Ditta è pari a euro 659.800,00 così determinato (rif. fascicolo 5 – Relazione tecnica e precisazione SN *"la SUL totale comprende quella esistente, pari a 3.740 mq, che non concorre alla determinazione del contributo di sostenibilità"*):

categoria	SUL SN (mq)	SUL esistente (mq)	SUL nuova (mq)	Contributo unitario (euro/mq)	Totale contributo (euro)
Commerciale (UT2)	8.200	3.740	4.460	130	579.800
Direzionale (UT3/1)	1.000	0	1.000	80	80.000
TOTALE	9.200	3.740	5.460	//	659.800

B) attuazione PUA SN 221 con flessibilità: il progetto depositato dalla Ditta prevede l'applicazione dell'art 4 comma 3 delle NTO del PI, in quanto viene richiesta la flessibilità della SUL nel limite del 10% secondo il seguente schema :

	SN	PROGETTO	differenza	Diff. %
SUL totale:	9.200	9.746	+546 (*)	+5,93%
di cui:				
esistente	3.740	3.740	0	0%
nuovo	5.460	6.006	+546	+10%

(*) Come da riscontro della Direzione Pianificazione Urbanistica del 15/12/23 PG 463288, a tale data la disponibilità residua del PAT per la SUL commerciale nell'ATO 3 è indicata in 300 mq, pari a quelli richiesti. Analogamente la Direzione Pianificazione Urbanistica, con riscontro del 30/09/24 PG 357299, ha comunicato anche la flessibilità residua di SUL terziaria nell'ATO 3 pari a 631 mq., superiore ai 246 mq richiesti in progetto. La SUL esistente indicata nella SN pari a 3.740 mq è stata confermata in sede di progettazione nelle tavole 7.3 *"dimostrazione calcolo SUL esistente"* e 7.3.1 *"dimostrazione geometrica/analitica SUL esistente"*.

Pertanto, nel caso di accoglimento della flessibilità della SUL sopra dimostrata, in attuazione all'art 157 delle NTO del PI, il contributo straordinario di sostenibilità complessivo dovuto dalla Ditta è pari a euro 718.480,00 così determinato:

categoria	SUL PROGETTO (mq)	SUL esistente (mq)	SUL nuova con flessibilità (mq)	Contributo unitario (euro/mq)	Totale contributo (euro)
Commerciale (UT2)	8.500	3.740	4.760	130	618.800
Direzionale (UT3/1)	1.246	0	1.246	80	99.680
TOTALE	9.746	3.740	5.460	//	718.480

Al contributo straordinario di sostenibilità totale vanno detratti euro 65.980,00 già versati a titolo di caparra in sede di firma dell'Accordo in data 07/04/2022, come indicato all'art. 7 dello stesso atto.

Rimane pertanto da versare il residuo del contributo di sostenibilità pari a **euro 652.500,00** (718.480,00-65.980,00). Nello schema di convenzione del PUA (Art. 13-CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA') viene richiamata la definizione del contributo dovuto.

La richiesta di flessibilità della SUL (commerciale e direzionale) prevista in progetto verrà sottoposta all'autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale in sede di adozione del PUA.

OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

A seguito di confronto tra il soggetto attuatore, l'Amministrazione comunale e le Direzioni di competenza, il contributo di sostenibilità, esclusa la quota già versata a titolo di caparra, non sarà versato in numerario, ma destinato alla realizzazione di un'opera pubblica. E' previsto infatti il miglioramento della viabilità pubblica tra via Galvani, via Melfi e via Faliero mediante una nuova rotatoria e l'allargamento di un tratto di via Faliero.

Tale intervento viabilistico è assoggettato al D.Lgs. n.36/2023 ed è di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità. Poiché parte dei sedimi da realizzare a strada necessitano di conformità urbanistica nonché dell'attivazione della procedura di esproprio in presenza di aree di terzi, l'approvazione del progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) è corredata anche di una variante urbanistica, il tutto di competenza del Consiglio comunale.

Ai sensi dell'art.157 comma 5 delle NTO del PI e dell'art. 3 delle Linee Guida dei LLPP di riferimento per le opere pubbliche da realizzarsi da parte dei privati, l'importo finale da valutare a detrazione del contributo di sostenibilità ancora dovuto è dato dal valore al netto dell'IVA, imposte e oneri di legge, indicato nella contabilità finale da approvarsi in sede di collaudo.

Pur ricadendo all'interno del territorio della 3^Circoscrizione, tale opera pubblica è localizzata in area non prossima all'ambito di PUA e non funzionale in senso stretto al medesimo e pertanto non direttamente collegata alla realizzazione del PUA e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. Tali condizioni fanno ritenere la modalità di approvazione e la tempistica di realizzazione dell'opera pubblica ininfluenti rispetto all'iter di approvazione del PUA ed al deposito della certificazione di agibilità degli immobili in esso previsti. L'opera pubblica si relaziona con il PUA mediante il finanziamento dato dal contributo di sostenibilità dovuto e conseguente all'Accordo pubblico – privato sottoscritto, come citato all'art. 13 dello schema di convenzione del PUA stesso.

In data 29/05/25, SUPRO 0416869 (PG 200607), il soggetto attuatore ha comunicato il nominativo del RUP per l'opera pubblica sopra indicata, mentre in data 03/07/25 SUPRO 0518200 (PG 247246), ha depositato il Progetto di fattibilità tecnico economica (PTFE) corredato del Piano Particellare di Esproprio (PPE) e di apposito schema di convenzione, trasmesso con nota PG 274631/2025 e successiva nota PG 406514/04.11.2025 alla competente Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità per l'iter di approvazione del progetto e della variante al PI e per l'attivazione della procedura di esproprio, in coordinamento con la Direzione Patrimonio. Entrambi i provvedimenti sono di competenza del Consiglio Comunale.

La realizzazione dell'opera pubblica suddetta è altresì corredata di apposito schema di convenzione agli atti del PFE

QUADRO ECONOMICO OPERA PUBBLICA:

Il quadro economico dell'opera pubblica depositato il 03/07/25 prevede:

LAVORI:

A.1	ROTATORIA	Euro	165.000,00
A.2	ALLARGAMENTO STRADALE	Euro	200.000,00
TOTALE LAVORI DA APPALTARE		Euro	365.000,00
B.1	COSTI PER LA SICUREZZA D.Lgs 494/96 (non soggetti a ribasso)	Euro	15.000,00
C.1	IMPORTO TOTALE DEI LAVORI A BASE D'APPALTO	Euro	380.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE:

D.1	ESPROPRI	Euro	25.540,00
D.2	COSTI CATASTALI, NOTARILI, PROFESSIONALI, IVA E O. P. COMPRESI	Euro	32.000,00
D.3	SPESE TECNICHE GENERALI + IVA + O. P.	Euro	83.260,00
D.4	FONDI ACCORDI BONARI (art. 9 Legge 109/94)	Euro	14.000,00
D.5	INCARICO RUP, CONTRIBUTO ANAC, SPESE CUC	Euro	15.000,00
D.6	INTERVENTI SU SOTTOSERVIZI	Euro	12.000,00
D.7	IMPREVISTI	Euro	38.000,00
D.8	ALLACCI	Euro	6.000,00
D.8	IVA LAVORI 10%	Euro	38.000,00
D.9	FRAZIONAMENTI E ACCATASTAMENTI + IVA + oneri previdenziali	Euro	16.000,00
TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE		Euro	279.800,00
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA		Euro	659.800,00

fatto salvo eventuale successivo aggiornamento

PUA e OOUU : PARERI PERVENUTI

L'acquisizione dei pareri sia delle Direzioni interne che dei Gestori ed Enti coinvolti è stata condotta sottoponendo all'esame solo il PUA e le opere di urbanizzazione primarie funzionali. Per l'opera pubblica il procedimento ed il perfezionamento del PFTE è in capo al RUP nominato dal soggetto attuatore, ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità.

Pertanto le espressioni di parere agli atti per il PUA e le OOUU sono:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3^	10/11/23	417035	Favorevole con osservazioni
- Patrimonio	25/10/23	396680	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
- Commercio	16/10/23	382006	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	28/08/24	317170	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
	05/03/25	88071	presa d'atto - favorevole
- Estimo e beni pubblici	05/11/24	408440	Trasmissione relazione di stima
- Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica (ex Strade, giardini, arredo urbano)	16/10/23	380873	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	20/09/24	345013	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
	28/03/25	118487	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta.
- Consorzio di bonifica veronese	03/12/24	447508	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
- V-reti	17/12/24	469201	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	12/03/25	97417	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta
- Infrastrutture viarie e Mobilità (ex Mobilità e traffico)	25/10/23	396892	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	24/09/24	348902	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta
	14/03/25	101330	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta
	22/07/25	271343	Avvallo dichiarazione di impegno della Ditta
- Acque Veronesi Scarl	25/11/24	434486	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	13/03/25	98449	Favorevole in 2^ seduta
- Attuazione urbanistica e PEBA	15/12/23	463418	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	12/11/24		Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	23/04/25		Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta.
AGSM - AIM	26/11/24	437136	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	14/03/25	100656	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
			Avvallo per silenzio assenso per dichiarazione di impegno della Ditta
Ambiente e transizione ecologica	02/11/23	404547	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	23/09/24	346750	Favorevole con

			prescrizioni in 2^ seduta.
	11/03/25	94430	Presa d'atto - favorevole
- Pianificazione Urbanistica	15/12/23	463288	Verifica positiva SUL commerciale residua
	30/09/24	357299	Verifica positiva SUL terziario residua
- Edilizia SUAP - SUEP	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Telecom Italia Spa	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Amia spa	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Arpav	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Provincia di Verona	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio	07/08/2025	292764	Favorevole con prescrizioni
- Direzione Ambiente e transizione ecologica – parere su RAP	28/08/2025	312983	Favorevole con prescrizioni

I pareri riportanti prescrizioni da assolvere nella successiva fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, qualora non già perfezionate in sede di PUA, vengono allegati all'art. 9 "Ulteriori prescrizioni..." del Fascicolo 8 (NTA).

In merito alle prescrizioni contenute nei pareri di:

1) AGSM AIM ns prot. 100656 del 14/03/25

2) Infrastrutture viarie e Mobilità (ex Mobilità e Traffico) ns. prot. 101330 del 14/03/25

3) Attuazione urbanistica e PEBA del 23/04/25

il legale rappresentante della Ditta attuatrice ha depositato dichiarazione sostitutiva di atto notorio di impegno ad assolvere le prescrizioni nella successiva fase progettuale, sollevando l'Amministrazione e gli Enti coinvolti da eventuali inadempimenti imputabili allo stesso soggetto attuatore. Anche detta dichiarazione viene allegata alle NTO del PUA.

DATI E STANDARD URBANISTICO

	AREE PRIVATE	AREE PUBBLICHE	TOTALE	DIFF, MQ. (su ST totale)	DIFF.% (su ST totale)
ST SN (comprese aree pubbliche):			31.500		
ST CATASTALE SN	30.061	1.257 (mapp. 601 parte)	31.318		
ST CATASTALE ambito di progetto	29.623	1.418 (mapp. 601 parte)	31.041		
ST REALE ambito SN	30.234	1.278	31.512	1.036 (32.548-31.512)	+ 3,29% (32.548/31.512)
ST REALE ambito di progetto (*)	31.439 [29.736+1.703 (**)]	1.109 (^)	32.548		
ST REALE COMPLESSIVA progetto (***)	31.439 (29.736+1.703)	3.581 (1.109+2.472)	35.020		

(*) escluso il gruppo di n. 20 mappali del Comune (tot. 2.472 mq) interessati esclusivamente dalla realizzare di OOUU tra via Sesini e Spaziani

(**) mp 741, 744, 746 (tot. 93 mq.) + mp 601 parte, 610, 612, 613, 670 parte= tot. 1.703 mq

(^*) mp 1337 (mq 1.109) che verrà ceduto dalla ditta al Comune come da impegno del 2011,

(***) compreso il gruppo di n. 20 mappali del Comune (tot. 2.472 mq) interessati esclusivamente dalla realizzare di OOUU tra

via Sesini e Spaziani (extra ambito)

SN 719_221		
USO UT2 commerciale (Grande Strutture di Vendita)	mq	8.200
USO UT3 terziario	mq	1.000
SUL totale SN	mq	9.200
Tipologie costruttive: a blocco	Max due piani	

SN 719_221 CON FLESSIBILITA' SUL (art. 4 c. 3 NTO del PI)		
USO UT2 commerciale (Grande Strutture di Vendita)	mq	8.500
USO UT3 terziario	mq	1.246
SUL totale SN	mq	9.746
Tipologie costruttive: a blocco	Max due piani	

	STANDARD MIN. SERVIZI:	PARCHEGGIO MIN. P2	STANDARD RESIDUO (VERDE)
UT2/3 commercio:	8.500 mq (100mq/100mq di SUL)	8.500 mq (100% SUL) (*)	0 mq
UT3/1 direzionale (terziario):	1.246 mq (100mq/100mq di SUL)	374 mq (3mq/10mq di SUL)	872 mq (1.246-374)
TOTALE	9.746 mq	8.874 mq	872 mq

(*) ai sensi dell'art 5 c. 4 del Regolamento n. 1 del 21/06/13 attuativo della LR 50/2012, le dotazioni minime di parcheggio sono definite dallo strumento urbanistico comunale; l'art. 14 e 20 delle NTO del PI prevedono, per le grandi strutture (Cu alto), il 100% della SUL da destinare a parcheggio pubblico P2.

CITTA' PUBBLICA DI PROGETTO:		
VS min. = 50% ST privata= Mq 31.439*0,5= mq. 15.720 VS progetto: 15.728 mq > 15.720 mq		
STRADE (rifacimento collegamento v. Sesini/v. Spaziani ed eventuale arredo urbano mq. 856 ; allargamento marciapiedi (mq. 313+165)	mq.	1.334
STANDARD di progetto:		
piste ciclo-pedonale	mq	1.205
Parcheggi P2 di progetto (vincolo d'uso a parcheggio pubblico)	mq	10.780 (>8.874)
Verde pubblico attrezzato	mq	2.923 (2.697+226) > 872
TOT. Standard di progetto		15.386 > 9.746

SF superficie fondiaria (mq 32.548-15.386)	mq	17.162
comprensiva di cabina elettrica privata.		

PARAMETRI AMBIENTALI

1) VS minima richiesta 50% ST privata= Mq 31.439*0,5= **mq. 15.720**

VS progetto	AREE CEDUTE tot. 3.471 mq (di cui: verde attrezzato 1.389 mq, marciapiedi e pista ciclo pedonale 2.082) AREE VINCOLATE A USO PUBBLICO tot. 11.006 (di cui: parcheggio 10.780 mq, verde pubblico attrezzato 226 mq)	Mq 14.478
	VM: VERDE DI MITIGAZIONE:	Mq 1.250
TOTALE		Mq 15.728 >15.720

2) Superficie Permeabile Territoriale:

- SPt minima richiesta come da Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST:

35.020 mq x 30% = mq. 10.506

- SPt di progetto: mq. 10.280 < 10.506 mq, sono previste opere compensative come da asseverazione progettista e tavola specifica (file: asseverazione-superficie-permeabile.pdf PG 76171/25)

3) Superficie Permeabile Fondiaria:

- SPf richiesta come da Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della SF:

mq 17.162* 30% = mq. 5.148

La SPf di progetto è mq 1.521 mq < 5.148 mq, sono previste opere compensative

4) Da e Dar richiesta come da Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari a 2 elementi ogni 100 mq ST, da raddoppiare in quanto la SUL è maggiore di 2.000 mq.; il numero degli elementi da mettere a dimora in adempimento della norma di PI (NTO, art.8/co1-n. 07) è dunque:

ST - parcheggio e strade: mq (35.020 -10.820)*0,5*2/100*2 = n. 484

Pertanto n. 484 alberi e n. 484 arbusti

il progetto propone:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE/USO PUBBLICO	74	Non precisato
AREE PRIVATE compresa VM:	16	Non precisato
TOTALE	90	484

Pertanto devono essere **monetizzati** in applicazione della DGC n.334/2012, senza l'aggiornamento previsto alla DGC n.398/2024 in forza della datazione dell'istanza del PUA ante 01/05/2024 (punto 2 del deliberato):

n. 394 alberi (484-90) il cui valore è di seguito definito:

n.394 alberi x 110,0 euro = **43.340,00 euro**

L'assolvimento della densità arbustiva e l'eventuale conguaglio sarà verificato in sede dei rispettivi titoli edilizi sia delle OOUU che degli immobili.

I dati della densità arborea ed arbustiva ed il corrispettivo della monetizzazione sono tra i dati ecologico ambientali dell'art. 6-PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI_SUP. PERMEABILE E DENSITA' ARBOREA dello schema di convezione. L'autorizzazione alla monetizzazione, ammissibile ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, sarà sottoposta all'approvazione dell'Amministrazione.

VERIFICA DATI UMI:

LOT TI U.M. I.	DEST.	SUL mq	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf (30% sf)	Da	Dar
1	UT2/3 commercio	8.500	17.162	Max 2	15.0 0	1.250	1.521	16	n.s.
	UT3/1 direzionale (terziario)	1.246							
	Tot.	9.746							

QUADRO ECONOMICO delle OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Come da tavola di progetto "QUADRO ECONOMICO":

A. LAVORI IN EURO		
1	Opere di urbanizzazione primaria funzionali	(*) 584.442,20
	Di cui: Euro 487.973,07 (quota per viabilità e parcheggi)	
	Euro 96.468,93 (quota per verde e arredo pubblico)	
2	Oneri per la sicurezza	17.533,27
A	TOTALE LAVORI euro	601.975,47

B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
3	Iva su lavori 10%	60.197,55
4	Spese tecniche e collaudi (**)	54.177,79
5	Iva su spese tecniche 22%	11.919,11
6	frazionamenti	7.600,00
7	Spese notarili	7.800,00
8	allacciamenti	8.500,00
9	imprevisti	47.830,08
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO	198.024,53

C	IMPORTO COMPLESSIVO EURO	800.000,00
----------	---------------------------------	-------------------

(*) come prescritto nei pareri espressi dal Consiglio di Circoscrizione 3, dalla Direzione Attuazione Urbanistica e Peba e dalla Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità, per la definitiva approvazione del PUA, il CME ed il Q.E. andranno aggiornati detraendo euro 195.464,85 computati dal soggetto attuatore per la demolizione del parcheggio interrato (vedere al fascicolo 8 tav 8_8 "computo" e dichiarazione sostitutiva del L.R. della ditta PG 237528/2025 allegata al fascicolo 9 "Norme tecniche di attuazione"): euro 584.442,20 – euro 195.464,85 = euro 388.977,35. Dette lavorazioni sono frutto di una scelta progettuale del soggetto attuatore e pertanto non possono essere considerati alla stregua di opere di urbanizzazione primarie funzionali a scomputo.

La somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stimata in Euro 388.977,35 (comprensiva di: lavori esclusi i costi per demolizione parcheggi interrati + sicurezza ed esclusa IVA);

(**) prima dell'approvazione dovrà essere depositato calcolo parcella collaudatore ai sensi DM 17/06/2016

L'importo da garantire al Comune con polizza finanziaria (fidejussione), di cui all'art.21-CAUZIONE OO.UU. dello Schema di convenzione, ad oggi definito in E. 800.000,00, necessita di verifica ai fini della definitiva approvazione sulla scorta del quadro economico di progetto aggiornato.

BILANCIO DI PREVISIONE

Le opere di urbanizzazione primarie funzionali previste, identificate con il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B25000250007, inserite nel DUP 2024-2026 del Bilancio di previsione, approvato con DCC n. 77 del 21/12/2023 e aggiornato con DCC n. 86 del 19/12/2024 (DUP 2025-2027), sono quantificate per un valore iniziale di euro 855.883,60 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2025.

Previa verifica delle prescrizioni sopra riportate per la definizione del CME e del Q.E. in sede di definitiva approvazione del PUA, l'aggiornamento a bilancio del valore delle opere e della previsione dell'anno di collaudo è demandata a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale del bilancio di previsione 2026-2028, mediante richiesta di variazione. La stessa contabilizzazione dell'importo tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA.

ELENCO ELABORATI di PUA e delle OOUU:

La documentazione allegata all'istanza e perfezionata in data 29/09/2023, a seguito dell'iter istruttorio e dei pareri acquisiti, è stata aggiornata in data 12/06/2024, 11/02/2025, 24/02/2025, 22/08/2025 e in data 22/10/2025.

La proposta del PUA e delle Opere di urbanizzazione primaria funzionali si compone pertanto della documentazione di seguito elencata:

N.	NOME FILE	CONTENUTO	PROT. SUAP	PG	Data
1	Fascicolo-1-1.pdf	Inquadramento rispetto al PI: vincoli e paesaggio (tav1 e 2 del PI)	0107412	60253	11/02/25
2	Fascicolo-1-2.pdf	Inquadramento rispetto alla tav. 3 del PI, PGRA, verifica st SN	0107412	60253	11/02/25
3	Fascicolo-1-3.pdf	Planimetria catastale e perimetro d'ambito, vista aerea, planimetria proprietà e permuta, sovrapposizione progetto e catastale	0107412	60253	11/02/25
4	Fascicolo-2.pdf	planimetria mobilità e servizi, planimetria reti esistenti	0107412	60253	11/02/25
5	Fascicolo-3.pdf	Rilievo quotato, sezioni stato di fatto	0107412	60253	11/02/25
6	Fascicolo-4-1.pdf	Relazione geologica-geotecnica, relazione idrogeologica, valutazione di compatibilità idraulica	0107412	60253	11/02/25
7	Fascicolo-4-2.pdf	Relazione sismica e attestazione sismica	0107412	60253	11/02/25
8	Fascicolo-5.pdf	Relazione illustrativa, relazione viabilistica	0107412	60253	11/02/25
9	Fascicolo-6.pdf	Relazione VINCA, dichiarazione non assoggettabilità	0107412	60253	11/02/25
10	Fascicolo-6-VINCA.pdf	Modulo VINCA	0142266	76171	24/02/25
11	VAS.pdf	Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS	0142266	76158	24/02/25
12	Fascicolo-7-1-Parte.pdf	Dati, piani volumetrico, stralci, sezioni progetto e raffronto, dimostrazione SUL esistente	0142266	76171	24/02/25
13	Fascicolo-7-2-Parte.pdf	Dimostrazione SUL progetto, VS e standard, cessione, vincolo d'uso e permuta, superficie fondiaria e drenante	0142266	76171	24/02/25
14	asseverazione-superficie-permeabile.pdf	Relazione compensazione sup. permeabile e asseverazione	0142266	76171	24/02/25
15	Fascicolo-8-1-Parte.pdf	Urbanizzazione primaria: rotatorie, piste ciclabili, parcheggio, verde attrezzato	0142266	76171	24/02/25
16	Fascicolo-8-2-Parte.pdf	Sezioni strade, marciapiedi e rotatorie, alberatura verde, segnaletica, progetto reti (acque nere e bianche, E.E., telefono, gas)	0142266	76171	24/02/25
17	Fascicolo-8-3-Parte.pdf	Progetto reti (acquedotto, I.P.), calcoli e relazione illuminotecnici (parte I), consistenza impianti speciali	0142266	76171	24/02/25
18	Fascicolo-8-4-Parte.pdf	calcoli e relazione illuminotecnici (parte II)	0142266	76171	24/02/25
19	Fascicolo-8-Computo-metrico.pdf	Computo metrico estimativo OOUU	0142266	76171	24/02/25
20	Quadro-Economico.pdf	QUADRO ECONOMICO OOUU	0142266	76158	24/02/25
21	01-NTA-22-10-2025.pdf	NTA	0457494	390531	22/10/25
22	10-Prontuario-di-mitigazione-ambientale.pdf	Prontuario mitigazione ambientale	0315307	223433	12/06/24
23	SchemaconvenzionePUA221.pdf	Schema di convenzione	0457494	390531	22/10/25
24	Rossetto-c.so-Milano-Dichiarazione-NO-GAS.pdf	Dichiarazione di non utilizzo gas metano	0142266	76171	24/02/25
25	Dichiarazione-di-proprietà-Rossetto.pdf	Dichiarazione di proprietà e non aggravio sui mappali	0315307	223433	12/06/24
26	4-2-relazione-preliminare-di-compatibilita-idraulica.pdf	Relazione preliminare di compatibilità idraulica	0315307	223433	12/06/24

27	AsseverazionePAT.pdf	Asseverazione del progettista di non contrasto con variante PAT adottata	0651191	307943	22/08/25
28	ConformitaPI.pdf	Asseverazione del progettista di conformità alla variante 29 del PI	0651191	307943	22/08/25
29	RelazioneIntegrativa.pdf	Relazione esplicativa alle dichiarazioni	0651191	307943	22/08/25
30		atto notorio		237528	26/06/2025

Inoltre ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS è agli atti il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 D.Lgs 152/2006 e s.m.i., depositato in data 24/02/25 SUPRO 0142266, da sottoporre all'organo comunale per la sua adozione:

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ A VAS					
//	Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 Dlgs 152/2006 e s.m.i.	VAS.pdf.p7m	SUPRO 0142266	PG 76158	24/02/25

con la prescrizione di approfondimento delle tematiche delle valutazioni del rumore e dell'inquinamento luminoso, contenute nel supporto istruttorio del 28/08/25 PG 312893 della Direzione Ambiente, come nel seguito riportato.

PARERI VINCOLANTI PER L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PUA

Ai fini della definitiva approvazione del PUA e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, necessita acquisire:

1) l' ADOZIONE del RPA, ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025;

A seguito della nuova normativa regionale di aggiornamento delle procedure e della modulistica della VAS/assoggettabilità a VAS e della VINCA, in particolare l'allegato tecnico del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025 "Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)" prevede che nella Procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA) sia trasmesso "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";

Risulta pertanto necessario sottoporre ad adozione l'elaborato "Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 Dlgs 152/2006 e s.m.i." depositato dalla Ditta con nota SUPRO 0142266 del 24/02/25

La competente Direzione Ambiente, a seguito di richiesta parere del 30/07/25 PG 283189, nella relazione di supporto istruttorio del 28/08/25 PG 312893, ha evidenziato nel RAP la necessità di approfondire le tematiche delle valutazioni del rumore e dell'inquinamento luminoso. In sede di adozione del RAP dovranno pertanto essere inserite le seguenti prescrizioni:

- in sede di PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotta l'analisi illuminotecnica;
- in sede di rilascio del PDC degli edifici dovrà essere approfondita l'analisi del clima acustico dell'ambito oggetto di Piano, prescrivendo che siano adottate tutte le misure necessarie atte al contenimento di tali inquinamenti.
- la relazione di supporto istruttorio della Direzione ambiente dovrà altresì essere allegata al fascicolo 9 NTA del PUA.

I contenuti di natura urbanistica (dati stereometrici, soluzione planivolumetrica) del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RAP) sono conformi al PUA.

2) il parere motivato VAS

Il parere della Commissione Regionale VAS, quale autorità competente, è presupposto per l'approvazione del PUA secondo le nuove disposizioni regionali in materia ambientale;

Inoltre a seguito dei pareri vincolanti acquisiti, necessita puntualizzare le prescrizioni in essi contenute per lo sviluppo edilizio della successiva fase da inserire nell'elaborato NTA del PUA (01-NTA-22-10-2025.pdf) unitamente agli altri pareri delle Direzioni comunali e degli Enti e Gestori coinvolti:

a) PARERE GENIO CIVILE art.89 del DPR 380/2001- VERIFICA SISMICA

Il parere favorevole è stato acquisito in data 23/10/24 PG 392177 con la seguente prescrizione:

"in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante in oggetto, risulta necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. del 17/01/2018"

b) PARERE VINCOLANTE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO

Il parere favorevole è pervenuto in data 07/08/25 PG 292764 con le seguenti condizioni:

"... che le opere di scavo avvengano con assistenza da parte di archeologi professionisti in possesso dei

requisiti di legge, senza alcun onere a carico di questa Soprintendenza, onde evitare danneggiamenti a strutture e stratificazioni antiche e al fine di verificare l'eventuale emersione, nel corso dei lavori, di nuovi elementi archeologicamente rilevanti, che potranno dar luogo alla richiesta di indagini e saggi estensivi.

Entro sei mesi dalla fine delle attività di assistenza, sia in caso di presenza che assenza di rinvenimenti archeologici, dovrà essere consegnata la relativa documentazione tecnico-scientifica, che costituisce parte integrante dell'intervento.

Ad ogni buon fine, si rammenta che in caso di rinvenimento di contesti di interesse archeologico il committente dovrà garantire modalità e tempistiche idonee per effettuare eventuali indagini estensive, allo scopo di permettere di valutare la compatibilità tra i resti archeologici eventualmente emersi e le opere in progetto od opportune soluzioni progettuali al fine di garantirne la tutela. Infine, si rammenta che la direzione delle indagini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., compete allo scrivente Ufficio, a cui dovranno essere comunicati con congruo anticipo la data di inizio delle attività e il nominativo degli archeologi professionisti incaricati"

VERIFICA ANTIMAFIA

La documentazione valida ai fini della verifica ai sensi del D.Lgs 159/2011, è stata trasmessa all'ufficio competente in data 24/07/25 con nota 274775. L'esito favorevole è pervenuto in data 10/09/2025 PG 327717.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, visti i contenuti che si sono perfezionati nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, l'iter istruttorio di approvazione del PUA in esame PUA 719_221 denominato "Rossetto", composto dagli elaborati sopra elencati, si è concluso con esito favorevole e di conformità alle norme vigenti e pertanto si ritiene che siano meritevoli:

- l'adozione ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 del PUA 719_221 denominato "Rossetto" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, con le seguenti prescrizioni:

1) come da impegno (atto notorio PG 237528 del 26/06/2025) del Legale rappresentante del Soggetto Attuatore, parte integrante della documentazione del PUA, le prescrizioni contenute nei seguenti pareri:

- AGSM AIM ns. prot. 100656 del 14/03/25

- Mobilità e Traffico ns. prot. 101330 del 14/03/25

- Attuazione urbanistica del 23/04/25

devono essere assolte nella successiva fase progettuale relativa alle opere di urbanizzazione e alle condizioni liberatorie contenute nello stesso atto di impegno;

2) lo stralcio dal CME e dal Q.E. delle opere di urbanizzazione primarie funzionali il costo della demolizione delle opere edili interrato della parte dell'edificio esistente, in quanto non riconducibili ad opere a scomputo come motivato nel precedente paragrafo "quadro economico opere di urbanizzazione",

3) il perfezionamento degli allegati alle NTA del PUA in relazione alle prescrizioni per la successiva fase progettuale;

4) l'autorizzazione da parte del Consiglio comunale della permuta con conguaglio della differenza di valore a favore del Comune, ai fini della definitiva approvazione del PUA, e da perfezionare con atto notarile in sede di stipula della convenzione del PUA medesimo;

5) l'adozione del Rapporto Ambientale Preliminare (RPA) di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del Regolamento regionale n.3 del 09/01/2025 ai fini della definitiva approvazione del PUA.

Valutata con esito favorevole la Relazione Istruttoria in atti, se ne condividono i contenuti nel presente Parere Tecnico Istruttorio allegato "A" quale parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale in merito a:

1_ l'accoglimento della modifica della perimetrazione del PUA in applicazione della flessibilità dell'ambito ammissa ai sensi dell'art.4 co. 2 della NTO del PI;

2_ l'accoglimento della proposta di aumento della SUL con destinazione commerciale e direzionale, in applicazione della flessibilità ai sensi dell'art. 4 co. 3 delle NTO del PI, con la conseguente definizione della somma dovuta a titolo di contributo straordinario di sostenibilità per complessivi E. 718.480,00 di cui già corrisposti a titolo di caparra E. 65.980,00;

3_ l'adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 del PUA denominato "Rossetto" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, con le prescrizioni sopra indicate ai punti 1), 2), 3), 4), 5), demandando per la definitiva approvazione del PUA medesimo il perfezionamento dell'approvazione dell'operazione di permuta da sottoporre al Consiglio comunale;

4_ la destinazione del contributo straordinario di sostenibilità alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica viabilistica della rotatoria sita in via Galvani all'incrocio con via Melfi e dell'allargamento della traversa di v. Faliero, il cui Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), in variante al PI per la conformità urbanistica e per l'apposizione del vincolo espropriativo, è oggetto di separato provvedimento di approvazione del Consiglio

Comunale su proposta della competente Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità;

5_ di dare atto che l'approvazione del progetto dell'opera pubblica di cui sopra e la sua realizzazione non costituiscono vincolo per il deposito del certificato di agibilità dei manufatti edilizi previsti dal PUA;

6_ l'accoglimento della proposta di monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta da mettere a dimora: n.394 piante sul totale n.484 per complessivi € 43.340,00;

7_ il perfezionamento del CME e del QE delle opere di urbanizzazione con lo stralcio del costo delle demolizioni dell'interrato edilizio esistente

8_ ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, l'adozione con prescrizioni del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) depositato in data 24/02/2025 SUPRO 0142266 (PG 76158):

- in sede di PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotta l'analisi illuminotecnica;
- in sede di rilascio del PDC degli edifici dovrà essere approfondita l'analisi del clima acustico dell'ambito oggetto di Piano, prescrivendo che siano adottate tutte le misure necessarie atte al contenimento di tali inquinamenti.
- la relazione di supporto istruttorio della Direzione ambiente dovrà altresì essere allegata al fascicolo 9 NTA del PUA.

9_ il perfezionamento della seguente documentazione, da ottemperare prima dell'approvazione:

- l'acquisizione del parere motivato VAS;
- l'esito della verifica antimafia, qualora scaduto;

Si propone alla Giunta comunale, ai sensi dell'art.20 delle L.R. n.11/2004, l'adozione con prescrizioni del PUA corredato del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e, ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, l'adozione con prescrizioni del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA).

La Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

La Dirigente

Arch. Anna Grazi

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)