



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

VAR. 2 al PUA N. 719_192+529

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

Schede Norma nn.192+529

Istanza del 14 gennaio 2016 P.G. n. 11048

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO – ALLEGATO SUB A alla Delibera di Adozione della VARIANTE N. 2
al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato “PEGASO VILLAGE”**

DENOMINAZIONE PUA: VARIANTE N.2 AL PUA DENOMINATO “PEGASO VILLAGE” approvato con
D.G.C. n. 363 del 11.11.2014

ACCORDI DI PIANIFICAZIONE:

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

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

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

ISTANZA DI VARINATE N. 2 AL PUA: presentata in data 14 gennaio 2016 con P.G. 11048

PROPONENTI: Pegaso S.r.l. - Giulia Rossetto - Giovanni Baltieri - Piero Armanini - Maria Assunta Pinamonte.

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : arch. Barbara Ceschi

PROGETTISTA : arch. Antonio Biondani

REFERENTE : arch. Antonio Biondani

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 19 febbraio 2016 P.G. 17688

SOSPENSIONE PER RICHIESTA INTEGRAZIONI: 04 marzo 2016 P.G. 71105

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 29 marzo 2016 P.G. 95535

INTERRUZIONE TERMINI: 07 aprile 2016 P.G. 107729

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 27 aprile 2016 P.G. 127933

TERMINI PER L'ADOZIONE: 11 luglio 2016

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

PREMESSE

Il PUA n. 719_192+529 denominato “PEGASO VILLAGE” è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 363 del 11.11.2014.

La convenzione urbanistica è stata sottoscritta in data 15.01.2015 con atto del Notaio dott. Gabriele Noto, Notaio in Verona, rep. n. 20798 racc. n. 10476, registrato a Verona il 21.01.2015 al n. 836 serie 1T e trascritto a Verona il 21.01.2015 al n. 1152 R.P. e al n. R.G. 1712.



In data 27.01.2015 con P.G. 27223 è stata rilasciata l'Autorizzazione all'Attuazione del piano urbanistico attuativo.

In data 28.01.2015 con P.G. 28836 è stata depositata presso l'Ufficio istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione relative al PUA approvato, rilasciato in data 21.04.2015 con P.G. 116159.

In data 13.02.2015 con P.G. 47341, la ditta Pegaso S.r.l., la Sig.ra Cordioli Marisa e il Sig. Cordioli Davide, sottoscrittori della convenzione urbanistica sopracitata, hanno presentato istanza di approvazione della VARIANTE N.1 al Piano Urbanistico Attuativo.

In data 12.05.2015 P.G. 137755 è stata depositata presso l'Ufficio Dichiarazione di Inizio dei Lavori delle opere di urbanizzazione avvenuta in data 14.05.2015 e ad oggi in corso di esecuzione.

In data 31.07.2015 con deliberazione n. 217 la Giunta Comunale ha approvato, ai sensi della L.R. n. 11/2004, la VARIANTE N.1 al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PEGASO VILLAGE".

In data 18.12.2015 è stato sottoscritto dalla Ditta "Pegaso S.r.l." e dai Sig.ri Cordioli Marisa e Cordioli Davide l'Atto Unilaterale d'obbligo di Modifica alla Convenzione Urbanistica del 15.01.2015 per l'attuazione della VARIANTE N. 1 al PUA con atto del Notaio dott. Gabriele Noto, Notaio in Verona, rep. n. 22493 racc. n. 10871, registrato a Verona 1 il 23.12.2015 al n. 24407 serie 1T e trascritto a Verona il 29.12.2015 al n. 31005 R.P. e al n. R.G. 47017, depositato agli atti in data 07.01.2016 con P.G. 3159.

In data 22.12.2015 con P.G. 374904 è stata depositata da parte dei sottoscrittori della convenzione urbanistica stipulata il 15.01.2015 ("Pegaso S.r.l." - Cordioli Marisa - Cordioli Davide) la richiesta di nullaosta al trasferimento degli oneri assunti da Cordioli Marisa e Cordioli Davide con la sottoscrizione delle convenzioni sopradette alla Ditta "Pegaso S.r.l."; tale nulla osta risulta essere stato rilasciato con determinazione dirigenziale n. 239 del 19.01.2016.

In data 12.01.2016 con P.G. 7345 è stata rilasciata alla Ditta "Pegaso S.r.l." e ai Sig.ri Cordioli Marisa e Cordioli Davide l'Autorizzazione ad attuare la VARIANTE N. 1 al PUA in oggetto.

In data 14.01.2016 con P.G. 11057 è stato depositato atto del 27.07.2015 con il quale i Sig.ri Cordioli Marisa e Cordioli Davide hanno ceduto alla Ditta "Pegaso S.r.l." le aree di proprietà ricadenti all'interno dell'ambito di PUA, atto del Notaio Gabriele Noto di Verona rep. n. 21760 e racc. n. 10710, registrato a Verona 1 il 03.08.2015 al n. 14745 serie 1T e trascritto a Verona il 04.08.2015 al n. 18409 R.P. e al n. R.G. 28073.

In data 14.01.2016 con P.G. 11048 la Ditta "Pegaso S.r.l." ha presentato istanza intesa ad ottenere l'approvazione della VARIANTE N. 2 al Piano Urbanistico Attuativo denominato "Pegaso Village".

In data 04.03.2016 con P.G. 71105 l'Ufficio, a seguito della richiesta di parere P.G. 71105 del 04.03.2016 ai competenti uffici, ha provveduto a sospendere il procedimento per richiedere alcune modifiche e/o integrazioni.

In data 29.03.2016 con P.G. 95535 il progettista ha depositato documentazione solo parzialmente adeguata, in quanto da visure catastali è risultato che le aree oggetto della variante risultano essere state cedute dalla Ditta "Pegaso S.r.l." a terzi. Pertanto, con nota del 07.04.2016 P.G. 107729 si è reso necessario comunicare alla Ditta l'interruzione dei termini diretto all'approvazione della variante.

In data 27.04.2015 con P.G. 127933 è stata depositata documentazione integrativa necessaria per la prosecuzione dell'iter di approvazione del piano.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Tale termine è previsto per il **11 luglio 2016**.

A seguito delle suddette integrazioni, la presente variante risulta quindi presentata dagli attuali proprietari delle aree oggetto della variante ("Pegaso S.r.l." - Giulia Rossetto - Giovanni Baltieri - Pietro Armanini - Maria Assunta Pinamonte) escludendo i Sig.ri Cordioli Marisa e Cordioli Davide richiedenti del PUA approvato, della successiva VARIANTE N.1 e sottoscrittori della convenzione urbanistica del 15.01.2015 e dell'Atto Unilaterale d'obbligo del 18.12.2015 per l'attuazione della VARIANTE N. 1 al PUA.

La Ditta "Pegaso S.r.l." risulta essere comunque ad oggi il solo soggetto obbligato nei confronti del Comune, in forza del Nulla Osta al trasferimento degli oneri assunti dai Sig.ri Cordioli Marisa e Cordioli Davide con la sottoscrizione delle convenzioni sopradette alla Ditta "Pegaso S.r.l.", rilasciato con determinazione dirigenziale n. 239 del 19.01.2016.



AREE OGGETTO DELLA VARIANTE

Le aree oggetto della presente variante sono le seguenti:

N.	Ditte intestate	Foglio	Part.IIa/sub
1	Pegaso srl	237	1387 - 1389 - 1392 - 1394 - 1396 - 1399 - 1404
2	Giulia Rossetto	237	378 - 1398
3	Giovanni Baltieri	237	1403
4	Pietro Armanini - Maria Assunta Pinamonte	237	1386 - 1388 - 1393 - 1395

VERIFICA DEGLI ELABORATI PRGETTUALI

Il progetto della VARIANTE N. 2 al PUA "PEGASO VILLAGE", relativo alle schede norma n. 192+529, risulta composto dai seguenti elaborati:

N.	Tav.	Denominazione	Data e P.G. presentazione
1	Tav. 7	Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo – STATO APPROVATO CON VARIANTE N.1	29.03.2016 p.g. 95535
2	Tav. 7	Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo – STATO DI PROGETTO VARIANTE N.2	29.03.2016 p.g. 95535
3	Tav. 10	Relazione Illustrativa	29.03.2016 p.g. 95535
4	Tav. 11	Norme di Attuazione	29.03.2016 p.g. 95535
5	Tav. 13bis	Schema di Convenzione Integrativo	27.04.2016 p.g. 127933

OGGETTO DELLA VARIANTE N. 2 RISPETTO AL PUA E ALLA VARIANTE N. 1 APPROVATI

L'intervento oggetto del PUA, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), Via Ormanetto – Via Rodi, prevede un insediamento residenziale di 1.900 mq di SUL, dei quali 180 mq da destinare ad ERS (come da scheda norma e repertorio normativo). La SUL viene distribuita su n. 7 lotti per l'edificazione di edifici con un massimo di due piani fuori terra, lotti serviti da una "strada cortile" con aree verdi e parcheggi pubblici.

La presente Variante n. 2 non modifica l'assetto urbanistico-viabilistico, le aree pubbliche, le opere di urbanizzazione e il disegno urbano del PUA approvato con D.G.C. n. 363 del 11.11.2014 e della Variante n. 1 approvata con D.G.C. n. 217 del 31.07.2015, ed ha come oggetto sostanzialmente quanto segue:

- 1 lo stralcio dalle NTA della seguente frase : *"La quota di imposta degli edifici è fissata alla quota media della nuova sede stradale pari a m. 79,70"*;
- 2 a parità della SUL totale del PUA approvato pari 1.900 mq, vengono trasferiti 60 mq di SUL dal lotto 1 al lotto 5, rimanendo inalterata l'ubicazione dell'ERS nel lotto 1, come da tabella sotto riportata:

LOTTE / U.M.I.	SUL - ERS (Superficie Utile Lorda – Edilizia Residenziale Sociale) VARIANTE N. 1 approvata	SUL - ERS (Superficie Utile Lorda – Edilizia Residenziale Sociale) VARIANTE N. 2
1	520 mq (340 mq + 180 mq ERS)	460 mq (280 mq + 180 mq ERS)
5	200 mq	260 mq

Circa il punto 1, la richiesta si giustifica dalla necessità di prevedere la quota di imposta degli immobili ad un livello non inferiore rispetto alla quote dei lotti, così come rappresentate nella Tav. 7 di progetto, che comunque garantiscono una corretta impostazione degli edifici privati. Rimangono inoltre fermi il numero massimo di piani previsti dalle schede norma e dal PUA approvato (max n. 2 piani).



Rimangono invariati tutti gli altri parametri (SF - VM - n. piani - Spt - Spf - Da e Dar).

In data 02.02.2016 con nota P.G. 35155, vista la tipologia delle modifiche proposte, si è proceduto alla richiesta del parere di competenza all'Ufficio Attività Edilizia SUAP - SUEP e alla 3ª Circoscrizione, che si sono espressi come segue:

- con nota del 26.02.2016 P.G. 63018 l'Ufficio Attività Edilizia SUAP - SUEP ha espresso parere favorevole;
- con nota del 17.03.2016 P.G. 85952 la 3ª Circoscrizione ha comunicato il parere favorevole del Consiglio di Circoscrizione espresso nella seduta del 09.03.2016.

CONCLUSIONI E PARERE

La presente variante è presentata e sottoscritta, così anche lo schema di convenzione depositato in data 27.04.2016 P.G. 127933, dalla Ditta "Pegaso S.r.l." e dai Sig.ri Rossetto Giulia, Pietro Armanini, Maria Assunta Pinamonte e Giovanni Baltieri in qualità di proprietari delle aree oggetto della variante, così come risulta dalla dichiarazione sul modello di istanza. Nello schema di convenzione la ditta "Pegaso S.r.l.", in forza del Nulla Osta rilasciato il 19.01.2016 al trasferimento degli oneri assunti con la sottoscrizione della convenzione del PUA e dell'atto unilaterale della Variante n.1, assume in toto gli oneri e gli obblighi derivanti dagli atti sopradetti, compresa la completa attuazione delle opere di urbanizzazione del PUA in oggetto nei modi e nei tempi previsti dalla citata convenzione sottoscritta il 15.01.2015. Rimane fermo quanto riportato dall'art. 15 della convenzione urbanistica. Dovranno comunque essere apportate sullo schema depositato alcune modifiche non sostanziali.

La presente variante riguarda essenzialmente lo stralcio dalla NTA della quota di imposta dei fabbricati, fermo restando le quote di sistemazione del terreno indicate sulla tavola di progetto e l'altezza massima del numero di piani previsto pari a 2, e la rimodulazione in termini di SUL di due lotti, senza variazione del totale della capacità edificatoria, dei parametri urbanistici-ambientali e senza riduzione delle superfici a servizi del PUA approvato; inoltre la variante non modifica l'assetto urbanistico-viabilistico, le aree pubbliche, le opere di urbanizzazione e il disegno urbano del PUA, così come approvato con D.G.C. n. 363 del 11.11.2014, e non influisce sul permesso di costruire delle opere di urbanizzazione rilasciato in data 21.04.2015 con P.G. 116159, i cui lavori sono ad oggi corso di esecuzione.

Relativamente agli accordi di pianificazione sottoscritti in data 11/02/2013 e 20/03/2013 soprarichiamati, da una verifica d'ufficio risulta che:

- per l'ambito oggetto della scheda norma n. 192, con determinazione dirigenziale dell'Ufficio n. 3846 del 06.08.2015 è stato preso atto dell'avvenuto versamento del saldo del contributo di sostenibilità di cui all'art. 157 delle NTO del PI, previsto all'art. 7 dell'accordo di pianificazione del 11/02/2013, e conseguentemente è stato autorizzato lo svincolo della polizza fidejussoria n. 110674852 emessa a favore del Comune di Verona in data 08.02.2013 da Allianz S.p.A. a garanzia del versamento del contributo medesimo;
- per l'ambito oggetto della scheda norma n. 529, i sottoscrittori dell'accordo sono ad oggi in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità (prossima scadenza: 4ª rata in data 15.03.2017).

Viste le modifiche previste dalla presente variante, vista inoltre la D.G.R.V. n.1717 del 03 ottobre 2013 *"Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4.", che esclude dalla Verifica di Assoggettabilità "le varianti ai PUA già valutati e già convenzionati che comportino esclusivamente limitate modifiche al sistema infrastrutturale, agli standard urbanistici e al sistema insediativo"*, si ritiene che la presente variante sia da escludersi dal procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, già effettuato per il PUA approvato. **Di ciò dovrà essere dato atto in sede di deliberazione di adozione e approvazione.**

Si ricorda che la presente Variante non contiene precise disposizioni e i requisiti minimi dei PUA affinché gli interventi in essi previsti possano realizzarsi in base a denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento Edilizio Comunale. **Di ciò dovrà essere dato atto in sede di deliberazione di adozione e approvazione.**



Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che la VARIANTE N. 2 al PUA denominato "PEGASO VILLAGE" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, così composto dai seguenti elaborati:

N.	Tav.	Denominazione	Data e P.G. presentazione
1	Tav. 7	Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo – STATO APPROVATO CON VARIANTE N.1	29.03.2016 p.g. 95535
2	Tav. 7	Planimetria – Sezioni – Sezione stratigrafia tipo – STATO DI PROGETTO VARIANTE N.2	29.03.2016 p.g. 95535
3	Tav. 10	Relazione Illustrativa	29.03.2016 p.g. 95535
4	Tav. 11	Norme di Attuazione	29.03.2016 p.g. 95535
5	Tav. 13bis	Schema di Convenzione Integrativo	27.04.2016 p.g. 127933

con le seguenti prescrizioni da apportare sulla Tav. 13bis Schema di convenzione:

- a pag. 1 stralciare il seguente capoverso: "La parte come sopra ... Ditta attuatrice";
- a pag. 2 all'ultimo capoverso dopo le parole "è stata depositata" stralciare la parola "richiesta";
- a pag. 3 al 3° capoverso dopo le parole "NTA" inserire: "in particolare per stralciare la quota di imposta degli edifici e per ...";
- a pag. 5 nei tre atti citati stralciare la seguente frase: "ad oggi in ragione ... Pegaso S.r.l.";
- a pag. 5 all'ultimo capoverso sostituire le parole "La Ditta Attuatrice" con "La Pegaso S.r.l. e i Sig.ri Giulia Rossetto, Giovanni Baltieri, Maria Assunta Pinamonte e Pietro Armanini si impegnano ..." e stralciare "(lotto n. 1 e lotto n. 5)";
- a pag. 6 al penultimo capoverso sostituire la parola "Ditta Attuatrice" con "Pegaso S.r.l.";
- a pag. 6 all'ultimo capoverso sostituire le parole "La Ditta Attuatrice autorizza" con "La Pegaso S.r.l. e i Sig.ri Giulia Rossetto, Giovanni Baltieri, Maria Assunta Pinamonte e Pietro Armanini autorizzano ...".

Verona, 25.05.2016

Il Tecnico Istruttore
arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento
arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

