

PUA n.719\_208 denominato "Cà di Cozzi"

**FASCICOLO n 06.02/774/2021**

Codice pratica SUPRO 02275030233-01122021-1821

Istanza SUPRO 0459686 del 2 dicembre 2021

Integrata SUPRO 0468110 del 9 dicembre 2021

SUPRO 0469227 del 9 dicembre 2021

### **PARERE TECNICO ISTRUTTORIO - allegato sub A**

**alla delibera di Adozione del PUA in Variante al PI ai sensi dell'art.20 8ter della LR 11/20024 denominato "Via Cà di Cozzi - Scheda Norma 208", corredato del progetto preliminare delle OOUU primaria funzionali e del progetto definitivo della OOUU-rotatoria; di adozione della Variante urbanistica N.65 al PI; di adozione del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) ai sensi del Regolamento regionale n.5 della LR 12/2024**

**SCHEDA NORMA n. 208 APPROVATA con DCC n.48 del 28/11/2019 - Variante 23 al PI:**  
efficace dal 17 marzo 2020 scadenza 06 giugno 2025

**PROROGA QUINQUENNALE PREVISIONI OPERATIVE DEL PI art.18 commi 7-7BIS della LR 11/2004:**  
richiesta del 27 marzo 2025 PG 116896

**ATO: 2**

**CIRCOSCRIZIONE: 2^**

**LOCALITÀ:** Via Cà di Cozzi

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004:** il Soggetto Attuatore in data 18/09/2020 (istanza PUA) ha aderito nei termini alla semplificazione della DGC n.156/2020 che consente la stipula dell'Accordo ex art.6 della LR 11/2004 in sede di atto notarile della convenzione urbanistica del PUA, qualora presentato entro 120 gg dall'efficacia della stessa DGC 156/2020.

**DENOMINAZIONE PUA:** "Via Cà di Cozzi - Scheda Norma 208"

**PROPONENTE:** LIDL Italia srl + Dalle Aste (procura a LIDL)

**PROGETTISTA :** Arch. Rossi Andrea e Geom. Bianchi Gianpiero

**REFERENTE :** geom. Gianpiero Bianchi (PEC: gianpiero.bianchi@geopec.it)

### **ISTANZA DI PUA E OOUU PRIMARIA FUNZIONALI**

Istanza del 18/09/2020

### **E PERFEZIONAMENTO ISTANZA :**

in data 2 dicembre 2021 SUPRO 0459686 con integrazione SUPRO 0468110 - 0469227 del **9 dicembre 2021**

### **INTERRUZIONI E SOSPENSIONI TERMINI PROCEDIMENTO PER ACQUISIZIONE:**

#### **1. PARERE SOPRINTENDENZA ai sensi degli artt.16-28 della L.1150/42 :**

- Richiesta prot. SUPRO 0485100 del 20 dicembre 2021 (PG 437262/2021)
- **PARERE SOPRINTENDENZA favorevole con prescrizioni:** con PG 209613 del 10 marzo 2022
- Trasmissione parere a Ditta: prot. IIUG0104216 dell'11 marzo 2022

### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- Controdeduzioni Ditta: 12 settembre 2022 PG.327124 e 21 settembre 2022 PG.335079
- Trasmissione controdeduzioni a SOPRINTENDENZA: SUPRO 0451609 del 5 ottobre 2022
- **RISCONTRO SOPRINTENDENZA favorevole con prescrizioni:** con PG.362537 dell'**11 ottobre 2022** (295 giorni)

**2. PARERE GENIO CIVILE per SISMICA ex art.89 DPR 380/2001** a seguito di Nuova Microzonazione sismica 2-3 livello – Studio Comune di Verona trasmesso in Regione il 04/01/2023:

- Deposito Ditta documentazione sismica del 22/04/2024 e del 18/06/2024
- Richiesta prot. SUPRO 0237070 del 10/05/2024 (PG.180220/2024) e integrazione del 19/06/2024
- Trasmissione da G.C. a Regione -Dipartimento Difesa Suolo del 01/08/2024 PG 289944
- **PARERE:** acquisito in data **17 giugno 2025** con PG. 223557 (363 giorni)

**3. VERIFICA ANTIMAFIA ai sensi del D.Lgs n.159/2011 e della L.n.190/2012 e s.m.i.**

- documentazione ed integrazioni depositate SUPRO/0738854 del 23/12/2024 e SUPRO/0030478 del 15/01/2025 (PG.19147/2025)
- trasmissione a ufficio competente con prot. SUPRO 024144 del 14/01/2025 (PG.15378/2025) e in data 17/01/2025
- comunicazione esito positivo in data 25/08/2025 PG 309973 (223 giorni)

**4. PREVISIONI OPERATIVE PIANO DEGLI INTERVENTI - VALIDITÀ SCHEDA NORMA**

- **Termine previsioni PI- Var.23:** 06 giugno 2025
- **Richiesta Ditta di proroga termine di validità previsioni operative PI:** PG.116896 del 27 marzo 2025
- **Comunicazione Ufficio su iter PUA con richieste di proroga:** PG. 294044 del 7 agosto 2025
- **Parere favorevole 2^ Circoscrizione su proroga:** seduta del 15 settembre 2025, acquisito con PG 334833 del 16 settembre 2025
- in itinere procedimento di competenza del Consiglio comunale sull'autorizzazione alle proroghe delle previsioni operative

**CONFERENZA DEI SERVIZI per l'acquisizione degli ulteriori pareri:**

**Convocazione e indizione :** prot. SUPRO 0498360 del 28 dicembre 2021 (PG 446078/2021);

**Lavori CdS con Sospensioni termini dal 17/10/2022 (PG 371472/2022) per integrazioni**

**PROROGHE RICHIESTE per il DEPOSITO INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:**

**1\_17.11.2022 = 30gg** (+60gg accordati d'ufficio per confronto con AMT3)

**2\_06.04.2023 = 45gg**

**3\_28.11.2024 = 30gg**

**4\_24.12.2024 = 90gg**

**5\_27.03.2025 = 45gg**

**TOTALE = 240gg** (+60gg d'ufficio )

**TEMA PROGETTO ROTATORIA**

Nel corso del procedimento istruttorio, la definizione dell'assetto della rotatoria ha necessitato di un lungo, complesso e articolato confronto tra le parti coinvolte, data la sua valenza non solo di opera di urbanizzazione primaria funzionale al PUA ma anche di opera strategica alla funzionalità dell'opera pubblica della filovia:

- 25/02/2022 PG 73725, nota per confronto tecnico telematico del 10-03-2022 con Direzione Strade – Mobilità, AMT3 Spa- ATV srl, Ditta;
- 11/03/2022 PG 90498, nota per incontro tecnico sincrono del 21-03-2022 con Direzione Strade – Mobilità, AMT3 Spa- ATV srl, Ditta + Logit Engineering;
- 29/11/2022 incontro tecnico Comune- AMT3- Ditta
- 30/01/2023 e 27/02/2023 email Ditta per chiarimenti

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- 16/05/2023 SUPRO/0239137 (PG 185460/2023) integrazioni rotatoria (diam. 70m) e 09/08/2023 SUPRO 0394241 (PG 300181/2023) (area di terzi mp.199)
- 29/08/2023 (PG 317255) nota per incontro di approfondimento
- 08/09/2023 incontro di approfondimento
- 22 aprile 2024 SUPRO/0206555 e SUPRO/0206566, definizione progetto con coinvolgimento area di terzi (istanza PUA ai sensi dell'art.20 comma 6)
- 15 aprile 2025 SUPRO 295841 (PG.143284/2025) deposito elaborati del livello definitivo della rotatoria

#### **INTEGRAZIONI DOCUMENTALI PUA e OOUU:**

- a\_16 maggio 2023, prot. SUPRO 0239137 (PG.185460/2023)
- b\_9 agosto 2023, prot. SUPRO 0394241 (PG.300181/2023), prot. SUPRO 0394264 (PG.300187/2023), SUPRO 0394280 (PG.300175/2023)
- c\_23 ottobre 2023, SUPRO 509875 (PG.394024/2023)
- d\_22 aprile 2024, note SUPRO 0206555 e SUPRO 0206566 (PG.158283 - PG.158288/2023)
- e\_18 giugno 2024 prot. SUPRO 0327298 (PG.230681/2024) (attestazione sismica)
- f\_30 luglio 2024 SUPRO 0413293 (PG.288187/2024), integrata il 2 settembre 2024 SUPRO 0462816 (PG.322300/2024)
- g\_15 e 16 aprile 2025 SUPRO 295841 (PG.143284/2025) e SUPRO 0299479 (PG.145127/2025)
- h\_14, 15, 16 e 26 maggio 2025, con rispettivi SUPRO 0371956/14-05-2025, SUPRO 0373447/15-05-2025 SUPRO 0378335/16-05-2025 e SUPRO 0402297/26-05-2025 (PG.179351, PG.180533, PG.183320 e PG.194174)
- i\_18 giugno 2025 SUPRO 0472156 (PG 226966/2025) documentazione della variante urbanistica e perfezionamento tavola "1.1 Ambito"
- l\_ SUPRO 0782735/20-10-2025 (PG 387008/2025) attestazione del progettista di non contrasto della proposta di PUA con la Variante al PAT di adeguamento PTRC e PTCP, in salvaguardia

#### **CHIUSURA CONFERENZA:**

30 maggio 2025 con nota SUPRO 0417938/30-05-2025 (PG.200898/2025), in pendenza di: parere sismico (pervenuto il 17/06/2025); verifica antimafia (esito 25/08/2025); valutazione su Variante urbanistica per apposizione vincolo espropriativo (pervenuta il 01/07/2025).

#### **T.U. ESPROPRI: AVVIO DEL PROCEDIMENTO EX ARTT.11 E 16 DPR 327/2001 :**

- invio comunicazione di avvio del procedimento a Ditta: SUPRO 0532379/08-07-2025
- riscontro Legale Ditta con osservazione: acquisita PEC PG.270801 del 25 luglio 2025
- comunicazione Ufficio Patrimonio – Espropri: SUPRO 0320060/07-08-2025 (PG.293202 del 07.08.25)

#### **NOTA DI CHIUSURA PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO:**

SUPRO 0533614/09-07-2025 (PG.253326 del 09.07.25)

#### **TERMINI PER L'ADOZIONE**

Le previsioni operative del PI della SN 208 sono decadute in data 06/06/2025. Nei termini di legge il Soggetto Attuatore con nota PG 116896 del 27/03/2025 ha richiesto la proroga del termine quinquennale di tale previsione operativa.

Il presente Parere Tecnico è reso nell'ipotesi in cui il Consiglio comunale abbia deliberato di prorogare le previsioni operative della SN 208, secondo i termini, modalità e scadenza previste in tale delibera consiliare.

Ciò premesso e precisato che la procedura prevista dal comma 8ter dell'art.20 L.R. 11/2004 ovvero PUA in Variante al PI di competenza del Consiglio comunale, esula dai termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo per il provvedimento di adozione, si propone di procedere con l'iter di approvazione del PUA mediante l'adozione del PUA medesimo e del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione primarie funzionali, nonché dell'approfondimento di livello definitivo del progetto della rotatoria. La rotatoria è opera di importanza strategica per il progetto dell'opera pubblica della filovia e necessita sia di conformità urbanistica

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

per alcune aree di progetto che il PI vigente non individua a sede stradale; sia di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del DPR 327/2001 (artt.10-16-19) da perfezionare in sede di definitiva approvazione del PUA, dato che alcune aree essenziali per la realizzazione delle opere stradali sopra citate non sono in proprietà del Soggetto Attuatore ma di terzi che non partecipano al PUA e per le quali l'acquisizione bonaria non si è perfezionata, come attestato dal progettista. Si propone pertanto l'adozione della Variante urbanistica al PI n.65 per il perfezionamento di quanto sopra.

Si propone altresì l'adozione del RPA ai sensi del Regolamento regionale n.3 in materia di VAS.

**C.U.P. Opere di Urbanizzazione:** **I31B25000130007**

**DUP PERIODO 2025-2027:** **inserito** **SI, al progr. n.88**

**RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO :** arch. Paola Prospero

#### **PREMESSE ANTE ISTANZA DI PUA**

- la prima Scheda Norma n. 208 è stata approvata con DCC n.91 del 23/12/2011 (Primo PI) e prevedeva una destinazione residenziale. Il relativo accordo tra il Comune e la ditta (sig. Dalle Aste Luigi Gaetano e NICO.FER SRL) è stato stipulato il 20/11/2013. La scheda norma e l'Accordo pubblico/privato sono stati oggetto di avvio di decadenza per inottemperanza del soggetto attuatore agli obblighi del pagamento delle rate del contributo di sostenibilità.
- nel 2016 come perfezionata nel 2017, è pervenuta all'Amministrazione (Direzione Pianificazione Territoriale) da parte della soc. LIDL ITALIA srl, giusta procura della proprietà Dalle Aste, una richiesta di rimodulazione in variante al PI dell'originaria scheda norma per il cambio d'uso da residenziale a commerciale. L'art.18-ter della LR 11/2004 definisce una procedura semplificata per aree commerciali destinate a media struttura di vendita per l'approvazione di varianti allo strumento urbanistico del PI (in deroga a quanto previsto all'art.18 comma 8). A questa procedura possono accedere le medie strutture di vendita non superiore a 1500 mq, come la richiesta di LIDL sopracitata. La richiesta è stata valutata favorevolmente dapprima con decisione di Giunta n.85/2017 del 19/01/2017, poi con la DGC n.55 del 09/02/2017 di adozione della scheda norma in variante al PI (Variante n.24/1), ai sensi del commi 2 e 3 dell'art.18-ter della LR 11/2004. Con tale delibera, l'Amministrazione dava già atto della realizzazione della rotatoria quale opera di urbanizzazione primaria funzionale all'insediamento commerciale, nonché dell'importanza strategica della stessa, presente altresì nel project financing per il completamento a nord della città di Verona. Il procedimento avviato tuttavia non si è perfezionato con la definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.
- in data 28 novembre 2019 il Consiglio comunale con DCC n.48 ha approvato la variante n.23 al PI, efficace dal 17/03/2020, con la quale è stata inserita la rimodulazione della scheda norma n.208, che prevede l'attuazione di un intervento a destinazione commerciale U2 per una media struttura di vendita non superiore a 1500 mq, da attuare tramite Piano Urbanistico Attuativo, in località Cà di Cozzi e prescrive la realizzazione della rotatoria quale opera di urbanizzazione primaria, in continuità con quanto già valutato.
- con DGC n.156 del 12 maggio 2020, è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo degli accordi di pianificazione ex art.6 della LR 11/2004. Al punto 5 del deliberato si prevede *"di autorizzare i soggetti attuatori, che entro il termine di 120 giorni previsto dall'art. 155, comma 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentino l'istanza di approvazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato, ad inserire nell'ambito della convenzione urbanistica o edilizia i contenuti dell'accordo di pianificazione, evitando così di stipulare due atti in un ristretto lasso temporale. La facoltà di integrare l'accordo di pianificazione nella convenzione di un PUA o di un permesso di costruire convenzionato è condizionata alla presentazione dell'istanza di PUA o di un permesso di costruire entro il termine di 120 giorni dalla data di efficacia della variante n. 23 al PI"*.

#### **ISTANZA DI PUA**

- in data 18 settembre 2020, entro i 120 gg. prescritti dalla DGC 156/2020, è stata depositata da parte della società LIDL Italia SRL, giusta procura della proprietà sig. Dalle Aste, l'istanza di Piano Attuativo per

l'approvazione di un intervento commerciale in Via Cà di Cozzi, interrotta dall'ufficio con nota del 24 settembre 2020 per integrazioni documentali rispetto al vincolo paesaggistico ambientale in cui ricade l'ambito, necessarie e funzionali alla richiesta di parere alla Soprintendenza ai sensi degli artt. 16 e 28 della L.1150/1942;

- con nota 06/10/2020 (PG 297675) sono stati chiesti chiarimenti rispetto alla conformità della soluzione progettuale a fronte di ulteriori vincoli; la nota medesima si concludeva con l'invito dell'ufficio a valutare anche l'opportunità di un adeguamento della soluzione progettuale;
- con nota del 14/12/2020, il progettista con il supporto di un commento legale, ha riscontrato la bontà dell'iniziativa in atti anche rispetto alla definizione di infrastrutture ed attrezzature pubbliche quali il progetto della filovia ;
- nel frattempo rispetto al progetto esecutivo filoviario, si è succeduta una fase di confronto tra uffici (Direzioni Mobilità, Strade e AMT3 per la filovia) e con incontri propedeutici con i tecnici progettisti per la definizione viaria della rotatoria, opera di urbanizzazione primaria funzionale al PUA ma strategica per la filovia;
- a fronte di tutto ciò, con nota VR-SUPRO/0459686 del 2 dicembre 2021, integrata in data **9 dicembre 2021 con VR-SUPRO/0468110 VR-SUPRO/ 0469227**, il progettista delegato ha perfezionato la proposta progettuale con richiesta di archiviazione della precedente istanza e sostituzione con l'**attuale domanda di approvazione di piano urbanistico attuativo** ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11/2004, comprensiva del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie funzionali (tra le quali la rotatoria) e richiamando la possibilità di semplificazione ammessa dalla DGC n.156/2020 (accordo pubblico privato in sede di stipula della convenzione) di cui all'istanza del 18/09/2020;
- la modulistica e le dichiarazioni utili per le verifiche antimafia ai sensi del d.lgs n. 159/2011, non allegate all'istanza, sono state prodotte dal soggetto attuatore nel corso del procedimento istruttorio per l'inoltro all'ufficio competente.

#### **ITER ISTRUTTORIO PUA, OOUU E VARIANTE URBANISTICA**

- la presente istruttoria è finalizzata a verificare la conformità della proposta agli atti rispetto al piano regolatore del Comune di Verona (PAT e PI vigenti e adottati) nonché ai piani sovraordinati;
- 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 aprile 2001 n.11 -norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* del 06 giugno 2017, la scheda norma 208 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 10 giugno 2021; pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- in data 03/07/2025 con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 è stata adottata ai sensi dell'art 15 della LRV 11/2004 la Variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC, in salvaguardia. Rispetto ai contenuti della variante al PAT, il PUA in esame è coerente, come attestato dal parere PG 243396 dell'1 luglio 2025 della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in atti e dall'attestazione del progettista di non contrasto con i contenuti dalla Variante al PAT adottata, pervenuta in data 21/10/2025 SUPRO 0782735/20-10-2025 (PG 387008/2025);
- l'ambito del PUA ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 07.03.1966 (2° vincolo collina), pubblicato sulla G.U. n.104 del 30.04.1966. Ai sensi della L.1150/1942 art. 16 e 28 con nota PG 437262 del 20 dicembre 2021 è stato richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Verona la valutazione ministeriale preventiva, interrompendo i termini del procedimento.
- nelle more dell'acquisizione del suddetta valutazione, presupposto per l'approvazione del PUA, data l'importanza delle opere viarie strategiche da realizzare con il PUA, si è ritenuto di procedere ugualmente alla convocazione e indizione della Conferenza dei servizi per l'acquisizione delle ulteriori espressioni di parere utili al completamento della proposta in atti, secondo i principi di economicità e di efficacia per lo svolgimento dell'attività istruttoria.
- pertanto con nota PG.446078 del 28 dicembre 2021 è stata indetta e convocata la **conferenza di servizi** istruttoria per l'esame dell'istanza di PUA;
- il parere favorevole del Consiglio della 2^ Circoscrizione, espresso nella seduta del 17 gennaio 2022 e successiva del 14 ottobre 2024, è stato acquisito dall'ufficio con note PG.24577 del 21 gennaio 2022 e PG.381134 del 16 ottobre 2024;

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- a fronte del perfezionamento della proposta progettuale alle indicazioni contenute nel parere della Soprintendenza prot. 6257 del 10/03/2022 citato in premessa, con nota PG.362537 dell'11 ottobre 2022, è stata acquisita la definitiva espressione della competente Soprintendenza con il seguente esito: "Favorevole con prescrizioni", quest'ultime relative a modalità realizzative del verde, dell'impianto di illuminazione ed a preventive verifiche archeologiche; l'acquisizione del parere ha consentito la ripresa ex novo dei termini di approvazione;
- con nota PG.371472 del 17 ottobre 2022 è stato trasmesso al Soggetto attuatore, e con PG.371537 agli uffici ed Enti, il verbale della conferenza di servizi con richiesta di aggiornare la soluzione progettuale al parere della Soprintendenza ed agli altri pareri acquisiti; con la medesima nota sono stati sospesi i termini per la conclusione dell'iter di approvazione del PUA;
- successivamente, in data 29 novembre 2022 e in data 8 settembre 2023, si sono svolti incontri tecnici tra i Progettisti, il RUP della filovia e gli Uffici coinvolti per la definizione del progetto della rotatoria.
- a seguito dell'incontro del 29 novembre 2022, il progettista in data 30 gennaio 2023 trasmetteva, per vie brevi, gli elaborati progettuali ai tecnici AMT3 per un confronto tecnico sulla documentazione della rotatoria; in data 27 febbraio 2023, non avendo avuto riscontro, lo stesso inoltrava un sollecito di riscontro;
- nel frattempo, a seguito dell'inoltro alla Regione Veneto dello studio di microzonazione sismica redatto dal Comune di Verona ed esteso a tutto il territorio, per vie brevi, in data 3 febbraio 2023, il soggetto attuatore è stato informato in relazione al perfezionamento della Relazione geologica - geotecnica del PUA719\_208 denominato "Via Cà di Cozzi" per la parte relativa alla verifica sismica, finalizzata alla richiesta di parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001;
- il progettista, in data 6 aprile 2023, con nota PG 137388, ha chiesto una proroga per la consegna delle integrazioni agli elaborati di cui al verbale trasmesso, citando in narrativa quanto sopra descritto;
- in data 16 maggio 2023, prot. SUPRO 0239137 (PG 185460/2023), sono state depositate le integrazioni documentali. Tuttavia dalla verifica delle stesse, è emerso che il perfezionamento della soluzione progettuale della rotatoria vista e condivisa con i tecnici, ha incluso aree di terzi (parte mapp. 199 fg 103) con conseguente necessità di ulteriori adeguamenti all'istanza, ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR 11/2004 ed in conformità alle percentuali prescritte in capo del soggetto attuatore: 51% valore degli immobili e 75% delle aree inserite nell'ambito di PUA. Pertanto con nota del 16/06/2023 PG 229030 sono stati chiesti gli aggiornamenti alla documentazione di PUA: nuovo assetto catastale/ proprietà, aggiornamento dati di PUA;
- in data 9 agosto 2023 prot. SUPRO 0394264/09-08-2023 (PG 300187/2023), SUPRO 0394241/09-08-2023 (PG 300181/2023) e 0394280/09-08-2023 (PG 300175/2023) con tre invii, il progettista ha depositato l'aggiornamento documentale richiesto;
- visto il nuovo assetto della rotatoria, risultato della collaborazione progettuale tra progettisti del PUA e tecnici AMT3, che ha accertato il coinvolgimento di aree di terzi in base alla proposta depositata, l'ufficio ha ritenuto di condividere tale soluzione in un incontro tecnico con il Soggetto attuatore, AMT3 e la competente Direzione Mobilità Strade e Giardini convocato per l'8 settembre 2023. In tale sede, sempre in funzione del coordinamento delle tempistiche di approvazione del PUA e di realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria strategica (rotatoria) con quelle di ultimazione dei lavori per la filovia, si è valutata anche una ipotesi di definizione progettuale e di realizzazione in due tempi della viabilità di innesto in rotatoria, provenienza Parona: una prima fase, oggetto di approvazione del PUA, con esclusione di aree di terzi ed una seconda fase da perfezionare con il progetto della filovia con il coinvolgimento di aree di terzi e relativo iter espropriativo. In tale sede è stato ulteriormente ribadito e richiesto l'interscambio documentale/progettuale tra i tecnici del PUA ed i tecnici AMT3;
- contestualmente ai lavori della conferenza dei servizi per la definizione della soluzione progettuale di PUA, il RUP del progetto della filovia per conto di AMT3 Spa, procedeva a indire una propria conferenza dei servizi relativamente al Parcheggio Scambiatore OVEST/ Cà di Cozzi. La competente Direzione Traffico, al fine di rendere una determinazione univoca da parte del Comune di Verona, con propria nota del 31/08/2023 PG 320178, ha richiesto i pareri alle Direzioni interne coinvolte. A conclusione di questo procedimento il RUP ha comunicato con propria nota, acquisita con PG.356011 del 28 settembre 2023, la necessità di perfezionare il progetto dell'innesto della filovia alla rotatoria "LIDL" con proprietà di soggetti terzi (parte mp 199 fg 103), ricorrendo alla procedura espropriativa, e perfezionando il PPE del progetto della filovia ;

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- l'ufficio, a conclusione di questo lungo periodo di interscambio e condivisione tecnica con i progettisti del PUA, i progettisti di AMT3 e i competenti colleghi delle Direzioni Mobilità e Strade (oggi Infrastrutture viarie e Mobilità), con nota PG.377155 del 12 ottobre 2023, ha comunicato al soggetto attuatore la richiesta di aggiornamento delle tavole progettuali della rotatoria come da tavolo tecnico dell'8 settembre 2023, proponendo la realizzazione in due fasi: 1^ fase rotatoria provvisoria oggetto di PUA senza il coinvolgimento di aree di terzi; 2^ fase, rotatoria definitiva da parte di AMT3 e da coordinarsi con gli espropri di aree di terzi, oltre che alcuni accorgimenti tecnici sull'innesto della viabilità proveniente da Parona;
- la definizione degli aspetti tecnici viabilistici del progetto della rotatoria tra i progettisti del soggetto attuatore, i progettisti di AMT3 Spa e le Direzioni coinvolte, sono stati oggetto di ulteriori fasi di approfondimento, susseguitesisi dall'integrazione SUPRO 509875 del 23/10/2023 fino al perfezionamento del 22 aprile 2024, note SUPRO 0206555 e SUPRO 0206566;
- l'esito di tali perfezionamenti ha definito un'unica fase per la soluzione progettuale viabilistica della rotatoria che, sia per caratteristiche dimensionali che in conformità al codice della strada, non poteva escludere a priori anche per la "fase transitoria oggetto di PUA" una minima porzione di aree di terzi, rendendo necessaria per il procedimento di PUA la procedura espropriativa per la definizione dell'opera di urbanizzazione primaria funzionale, non più differibile al coordinamento degli espropri proposto da AMT3 in capo al progetto del filovia. Come riportato alla TAV. 4.1.1 Relazione tecnico-illustrativa (cap. 4 ITER PROGETTUALE, pag.22) la soluzione progettuale definitiva della rotatoria è stata avallata dai tecnici della filovia con email del 01/03/2023 e 03/03/2023; in tali note si attesta altresì il recepimento delle specifiche contenute nei pareri degli uffici;
- tale assetto progettuale ha reso necessario il perfezionamento dell'iter di approvazione del PUA ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR 11/2004, ovvero in presenza di terzi non firmatari, in conformità alle percentuali prescritte appartenenti al soggetto attuatore: 51% del valore degli immobili e del 75% delle superfici coinvolte;
- il Soggetto Attuatore si è pertanto attivato al fine di proporre la conclusione di un accordo bonario con il proprietario non firmatario che tuttavia non si è potuto concretizzare;
- a seguito della modifica regionale con DGR n.244 del 09/03/2021 della **microzonazione sismica**, il Comune di Verona ha elaborato uno studio per l'adeguamento del PI a tale nuova classificazione di tutto il territorio veronese da zona sismica 3 a zona sismica 2, trasmesso al competente Genio Civile in data 04/01/2023;
- sulla scorta di tale studio, anticipato al soggetto attuatore per vie brevi in data 03/02/2023 come già citato, con nota PG.180220 del 10 maggio 2024 è stata inviata al Genio Civile la documentazione di verifica sismica del PUA prodotta dal Soggetto Attuatore e agli atti, per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 - **verifica sismica**, determinando l'interruzione dei termini del procedimento di approvazione; con successiva nota di trasmissione PG.231911 del 19 giugno 2024 è stata inoltrata l'integrazione documentale (attestazione sismica) depositata dalla Ditta con PG.230681 del 18 giugno 2024. In data 1 agosto 2024, con nota PG.289944, il Genio Civile di Verona ha trasmesso la richiesta di parere ex art.89 DPR 380/2001 alla competente Direzione Regionale. Solo in data 17 giugno 2025 il Genio Civile ha trasmesso il parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 – verifica sismica;
- a seguito del perfezionamento viabilistico del progetto della rotatoria, con nota PG.190391 del 17 maggio 2024 è stata convocata la seduta della conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri per la definitiva valutazione della soluzione progettuale del PUA e relative opere di urbanizzazione primarie funzionali;
- entro il termine stabilito del 31 maggio 2024 sono pervenuti i pareri degli uffici ed Enti coinvolti nel procedimento; il verbale della seduta, non conclusa per le integrazioni richieste, è stato trasmesso in data 21 giugno 2024 alla Ditta con nota PG.236189 e agli Enti/uffici con nota PG.236206;
- con nota SUPRO 0413293 del 30 luglio 2024, integrata con nota SUPRO 0462816 del 2 settembre 2024, è stata depositata la documentazione richiesta;
- con nota PG.336852 del 13 settembre 2024 la documentazione è stata sottoposta alla valutazione degli uffici ed enti che avevano espresso pareri condizionati, non valutabili da questa Direzione;
- entro il termine stabilito del 30 settembre 2024 sono pervenuti i pareri degli uffici ed Enti interessati; il verbale della seduta della conferenza dei servizi, non ancora conclusa a seguito delle verifiche sulle integrazioni, è stato trasmesso in data 31 ottobre 2024 alla Ditta con nota PG.404319 e agli Enti/uffici con nota PG.404340; con tale nota l'Ufficio ha invitato il Soggetto Attuatore alla realizzazione per stralci delle

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

opere di urbanizzazione primaria funzionali, anticipando altresì in sede di PUA il livello progettuale definitivo della rotatoria ai fini del coordinamento esecutivo strategico con i lavori dell'opera pubblica della filovia in corso;

- il progettista con nota PG.439994 del 28 novembre 2024, e successiva nota PG.477319 del 24 dicembre 2024 ha motivatamente richiesto una proroga per la consegna delle integrazioni richieste;
- in data 20 gennaio 2025 sono entrate in vigore le **nuove disposizioni regionali in materia ambientale** relative a VAS, Vinca, VIA e AIA, di cui alla L.R. 12/2024, contenute nei decreti e regolamenti pubblicati sul BUR n.9 del 19/01/2025. Le disposizioni e la modulistica in essi richiamati comportano l'aggiornamento della documentazione del PUA relativamente alla Vinca ed al rapporto Preliminare Ambientale, quest'ultimo da depositare ed adottare ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS.
- il soggetto attuatore in data 27 marzo 2025 con nota PG.117733, ha richiesto un'ulteriore proroga di 45gg per adeguare la documentazione del PUA a seguito dell'emanazione di decreti regionali, efficaci dal 19 gennaio 2025, attuativi delle disposizioni della LR 12/2024 in materia di valutazioni ambientali VAS e VINCA, e per il deposito delle integrazioni documentali richieste per le verifiche antimafia, concluse con esito positivo in data 25/08/2025 PG 309973;
- nella medesima data 27 marzo 2025, con nota PG.116896, il Soggetto Attuatore, ai sensi dell'art.18 c.7 e 7bis della LR.11/2004, ha depositato la **richiesta di proroga di validità delle previsioni operative della scheda norma 208** (in scadenza il 6 giugno 2025), da sottoporre all'esame del Consiglio comunale. L'esito positivo della richiesta è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'istanza di PUA e dell'iter di approvazione in esame. Nelle more della valutazione dell'Amministrazione su tale proroga, ed al fine di dare continuità al coordinamento con l'opera strategica della filovia, si è ritenuto di proseguire il perfezionamento della proposta di PUA e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie funzionali, corredato anche del livello definitivo dello stralcio della rotatoria;
- in data 15 e 16 aprile 2025 SUPRO 0295841 (PG 143284/2025) e SUPRO 0299479 (PG 145127/2025), il Soggetto Attuatore ha depositato gli elaborati progettuali del progetto definitivo della ROTATORIA e l'aggiornamento del PPE. Quest'ultimo documento, visto che l'accordo bonario proposto dal soggetto attuatore non si è concluso, come da documentazione in atti, ha consentito agli uffici di trasmettere in data **16 aprile 2025**, nota PEC PG.145417 la **nota di avviso dell'avvio del procedimento espropriativo** ai soggetti terzi ai sensi del DPR 327/2001;
- con nota SUPRO 0532379/08-07-2025 ai medesimi soggetti terzi, è stata inviata la formale comunicazione di avvio del procedimento ai sensi degli ex artt.11 e 16 D.P.R. 327/2001 (T.U. Espropri) con indicazione della possibilità di presentare osservazioni nei successivi 30gg, tempo indicato per il deposito di osservazioni da parte dei soggetti interessati. In data 22 luglio 2025, a mezzo pec, è stata trasmessa dal legale incaricato dalla ditta oggetto di esproprio alla competente Direzione Patrimonio Espropri la nota PG.270801 con la quale ha proposto la quantificazione dell'indennità di esproprio, senza formulare opposizioni; l'ufficio con propria nota PG.293202 del 7 agosto 2025, ha richiesto alla medesima Direzione Patrimonio un riscontro in merito al valore/mq proposto da applicare all'area oggetto di procedimento, utile per la successiva definizione della procedura espropriativa attivata;
- tale definizione non è preclusiva rispetto al procedimento di adozione del PUA;
- in data 14, 15, 16 e 26 maggio 2025, con rispettivi SUPRO 0371956/14-05-2025, SUPRO 0373447/15-05-2025 SUPRO 0378335/16-05-2025 e SUPRO 0402297/26-05-2025 (PG.179351, PG.180533, PG.183320 e PG.194174), il Soggetto Attuatore ha depositato le integrazioni documentali, consentendo la **chiusura della conferenza dei servizi** (indetta in data 28 dicembre 2021), come attestato con nota SUPRO 0417938/30-05-2025 (PG.200898).
- la necessità di procedere tramite esproprio di area di terzi per la definizione dell'ambito del PUA, con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, unita alla verifica di conformità urbanistica in variante al PI dell'area coinvolta da destinare a "strada", giustifica l'applicazione dei disposti dell'art. **20 comma 8ter della LR 11/2004** per la definizione dell'iter di approvazione del PUA, ovvero **PUA in variante al PI**, la cui adozione ed approvazione sono di competenza del Consiglio Comunale. Questa competenza ha suggerito di sottoporre al Consiglio comunale anche la valutazione dell'istanza di proroga delle previsioni operative del PI per la SN 208, sopra richiamata, che assume valenza prioritaria rispetto all'iter di approvazione del PUA nella formulazione descritta, stante l'importanza strategica della rotatoria di progetto ai fini del

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

completamento del progetto della filovia e del parcheggio scambiatore di Cà di Cozzi, e la loro realizzazione, nel rispetto dei termini contrattuali assunti da AMT3;

- infine in data 18 giugno 2025 SUPRO 0472156 (PG 226966/2025) è stata depositata dal Soggetto Attuatore la documentazione afferente la Variante urbanistica al Piano degli Interventi per la conformità e l'apposizione del vincolo espropriativo. Richiesta la verifica alla competente Direzione Pianificazione Territoriale, il riscontro è pervenuto in data **01/07/2025** PG.243396 ed attribuisce il progressivo n. 65 alla Variante urbanistica al PI e ne attesta la completezza della documentazione e la coerenza con la "Variante di adeguamento al PTCP e PTRC - Adozione ai sensi dell'art. 15 della LRV 11/2004", successivamente adottata con DCC n.32 del 03 luglio 2025 e attualmente in regime di salvaguardia. In data 21/10/2025 SUPRO 0782735 (PG 387008/2025) è stata acquisita l'attestazione del progettista di non contrasto della proposta di PUA con la Variante al PAT di adeguamento PTRC e PTCP, in salvaguardia
- tali condizioni hanno consentito l'invio al Soggetto Attuatore della nota SUPRO 0533614/**09-07-2025** con la quale si comunica la chiusura del procedimento istruttorio del PUA;
- la documentazione fornita dal soggetto attuatore per la verifica antimafia è risultata corposa data la composizione societaria dei soggetti tenuti a rendere le dichiarazioni necessarie. La verifica si è conclusa con esito positivo in data 25/08/2025 PG 309973.

## **AMBITO DI INTERVENTO**

### **A. LOCALIZZAZIONE**

L'ambito di PUA si attesta su Via Cà di Cozzi, in prossimità dell'intersezione con Viale Caduti del Lavoro. Come riportato nelle prescrizioni riportate nella Scheda Norma 208, il PUA comprende aree pubbliche, indicate come extra ambito, destinate a sedime stradale tra le medesime vie/intersezioni, oltre che il sedime dell'attuale tracciato ciclabile che si attesta su Via San Rocco.

### **B. APPLICAZIONE FLESSIBILITÀ AMBITO**

Ai sensi dell'**art. 4/comma 1 lettera b)** delle NTO del PI, il PUA propone una variazione dell'ambito di intervento della scheda norma.

La variazione, in riduzione, rientra nella misura massima del 10% della ST ferma restando la capacità insediativa del Piano.

La riduzione riguarda un'area oggi ad uso agricolo, parte di una più ampia area destinata nella scheda norma a Verde privato di Mitigazione, posta a confine con la proprietà di terzi; il suo stralcio viene proposto a salvaguardia dell'adiacente gruppo di edifici residenziali esistenti. L'area è catastalmente identificata:

| <b>N° di ordine</b> | <b>Opere extra ambito</b> | <b>Foglio</b> | <b>Mappali</b> | <b>Superficie Catastale</b> |
|---------------------|---------------------------|---------------|----------------|-----------------------------|
| 1                   | Dalle Aste Luigi          | 106           | 274/parte      | 889 mq                      |
| <b>TOTALE AREA</b>  |                           |               |                | <b>889 mq</b>               |

La superficie stralciata di 889 mq risulta verificata rispetto a quanto consentito, come di seguito dimostrato:

- ST= 11.960,48 mq
- Flessibilità ammessa 10% ST (1.196 mq)
- Flessibilità di progetto= 889 mq (< 1.196 mq e pari a 7,43%<10% consentito)

### **C. DEFINIZIONE AMBITO DI PUA**

La Scheda Norma riporta una ST di mq 12.700; come specificato nelle note della scheda, il valore della Superficie Territoriale è comprensivo delle aree soggette ad esproprio secondo il progetto filoviario e secondo la variante al PRG n.305/2010 - Traforo delle Torricelle.

Durante i lavori della conferenza dei servizi, è stato acquisito il parere della Direzione Patrimonio-Espropri che ha documentato con il Decreto di Esproprio n.89183/13-07-2021 a favore del Comune, la definizione dell'avvenuto esproprio dell'area Fg.106, mapp.271 di mq.740 del Soggetto Attuatore (Dalle Aste), emesso ai fini della realizzazione dell'opera "Filovia".

Al netto di tale area l'ambito di Scheda Norma di proprietà del Soggetto Attuatore risulta pertanto di mq. 11.960 (mq 12.700 – mq.740), superficie di riferimento per il calcolo e la verifica delle dotazioni di standard minimi di legge del PUA.

A fronte della proposta di flessibilità in riduzione di mq. 889, di cui al precedente paragrafo "B.

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE E APPLICAZIONE FLESSIBILITÀ AMBITO**, l'area di proprietà del Soggetto Attuatore per lo sviluppo del PUA si definisce in **mq. 11.071**.

L'ambito di PUA include altresì aree extra ambito di proprietà comunale oggetto di intervento viario come opere di urbanizzazione primaria funzionali ed identificate principalmente nella rotatoria e nei tratti stradali fino ai limiti d'intervento del PUA. La rotatoria comprende anche mq.135 di soggetti terzi come nel proseguo specificato, per i quali la proposta di accordo bonario di acquisizione non si è conclusa positivamente, e che dovrà seguire l'iter espropriativo ai sensi del DPR 327/2001.

**D. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AMBITO DI PUA – FASCICOLO 1-INQUADRAMENTO / Tavola 1.1 AMBITO**

La "Tavola 1.1 Ambito", evidenzia il perimetro dell'ambito di PUA, costituito dalle aree della scheda norma in conformità all'individuazione inserita nel PI e dalle aree extra-ambito ricadenti in aree pubbliche, compresa la porzione oggetto di esproprio di soggetti terzi. Le superfici dei mappali non ricompresi per intero, saranno puntualmente definite in sede di successivo frazionamento:

**1\_AREE DEL SOGGETTO ATTUATORE**

I mappali, compresi nell'ambito di intervento, che appartengono alla **"Ditta"**, al netto dell'area oggetto di flessibilità, sono individuati al catasto terreni del Comune di Verona come segue:

| Nr<br>progr. | Ditte intestatarie | Foglio | Mappali   | Superficie coinvolta<br>Catastale<br>mq. | Superficie coinvolta<br>reale<br>mq. |
|--------------|--------------------|--------|-----------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| 1            | Lidl Italia srl    | 106    | 273       | 7.772                                    |                                      |
| 2            | Dalle Aste Luigi   |        | 274/parte | 3.516                                    |                                      |
| TOTALE AREA  |                    |        |           | 11.288                                   | 11.071,25                            |

Con giusta procura notarile del 23/12/2022 (SUPRO 0394241/2023) autenticata dal notaio Marinucci Pia, il sig. Dalle Aste Luigi ha conferito alla soc. LIDL Italia srl procura speciale affinché intervenga in concorso con il Comune di Verona e con gli attuali proprietari all'atto di convenzione del PUA medesimo e tutte le facoltà necessarie nessuna esclusa per l'attuazione della SN 208.

**2\_AREE PUBBLICHE EXTRA AMBITO**

Come descritto nel precedente punto A. LOCALIZZAZIONE ed indicato nella tabella 1.3 dell'elaborato "Fascicolo 1 - Elaborato 1.1 Ambito", le opere stradali di urbanizzazione primaria funzionali extra ambito ricadenti in area pubblica (in parte da perfezionare con esproprio a terzi), con annessi marciapiedi e pista ciclopedonale, avranno un'estensione finale di mq. 8.828,00 e sono di seguito identificate:

| Progr.                   | Opere extra ambito | Foglio                                                                         | Mappali      | Superficie coinvolta Catastale mq. | Superficie coinvolta reale mq. |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 1                        | Comune di Verona   | 106                                                                            | 271          | 740                                | 740                            |
| 3                        |                    | 103                                                                            | 200/parte    | 718                                | 430                            |
| 5                        |                    | 103                                                                            | (*)199/parte | 751                                | 135                            |
| 6                        |                    | AREA STRADALE (Via Cà di Cozzi, VIA Caduti del Lavoro e ciclabile v. S. Rocco) |              | 7.523,00                           | 7.523,00                       |
| TOTALE AREA extra ambito |                    |                                                                                |              |                                    | 8.828,00                       |

(\*) il mappale 199/parte di terzi di mq.135 è soggetto ad esproprio a favore del Comune come nel proseguo specificato.

**3\_AREA DI TERZI INTERESSATI DALL'INTERVENTO**

La Tavola 1.6 *"Piano Particellare (PPE) e proposta di acquisizione mediante accordo bonario"*, rappresenta l'individuazione della proprietà di soggetti terzi non firmatari dell'istanza di PUA inserita nell'area della rotatoria-opera di urbanizzazione primaria funzionale, così identificata:

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

| Nr progr.             | Ditta non firmataria | Foglio | Mappali   | Superficie Catastale<br>mq. | Superficie interessata<br>dall'intervento<br>mq. |
|-----------------------|----------------------|--------|-----------|-----------------------------|--------------------------------------------------|
| 1                     | Montre srl           | 103    | 199 parte | 751                         | 135                                              |
| <b>TOTALE AREA mq</b> |                      |        |           |                             | <b>135</b>                                       |

e per la quale il Soggetto Attuatore ha formalizzato la proposta di acquisizione bonaria dell'area interessata senza tuttavia ottenere una conclusione favorevole, come documentato in atti. Ai sensi del DPR 357/2001, l'ufficio con nota PG.145417 del 16 aprile 2025 ha comunicato al soggetto interessato l'avviso di avvio del procedimento di esproprio, e con nota SUPRO 0532379/08-07-2025, è stata inviata la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi artt.11-16 del DPR 327/2001 (T.U. Espropri).

Come già precisato nelle premesse, nel periodo (30gg) indicato per il deposito di osservazioni da parte dei soggetti interessati, è pervenuta alla competente Direzione Patrimonio la nota PG.270801/22-07-2025 con la quale il legale incaricato dai soggetti terzi ha proposto una diversa quantificazione dell'indennità di esproprio; l'ufficio con propria nota PG.293202 del 7 agosto 2025, ha richiesto alla competente Direzione Patrimonio un riscontro in merito al valore/mq da applicare all'area oggetto di procedimento, utile per la successiva definizione della procedura espropriativa attivata. Tale definizione non è preclusiva rispetto al procedimento di adozione del Piano Urbanistico.

#### CONFORMITÀ URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

- PGRA: gli estratti di mappa riportati al capitolo "1.3 Pericolosità Idraulica" dell'elaborato "Relazione Geologica e Geotecnica" (file "LIDL Italia Srl - Verona (Cà di Cozzi).pdf.p7m"), confermano quanto dichiarato dal progettista ".....si evince come l'area di intervento non sia interessata da alcuna pericolosità per inondazione dal reticolo idrografico.....".
- PAT : si prende atto della nota della Direzione Pianificazione Territoriale del 01/07/2025 PG.243396 di conformità al PAT ed alla Variante di adeguamento al PTRC-PTCP adottata con DCC n.32/03-07-2025 in salvaguardia; nonché dell'attestazione del progettista di non contrasto con i contenuti dalla Variante al PAT adottata, pervenuta in data 21/10/2025 SUPRO 0782735 (PG 387008/2025).
- PI vigente: per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

#### TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Art. 27 - Vincolo Paesaggistico                                             |
| Art. 31 - Vincolo Sismico Classe 2                                          |
| Art. 37 - Strade Romane-Fasce di rispetto                                   |
| Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi                                  |
| Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi                          |
| Art. 52 – Infrastrutture della Mobilità-Fasce di Rispetto                   |
| Art. 52 - Aeroporti-Fasce di Rispetto                                       |
| Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici |

#### TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del Paesaggio

|                                         |
|-----------------------------------------|
| Art. 57, 176 - Traforo - Area Impegnata |
|-----------------------------------------|

#### TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio – Unità di di Paesaggio

|                                                |
|------------------------------------------------|
| Art. 57 Unità 5 - Ambito della Pianura Valliva |
|------------------------------------------------|

#### TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art. 62 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|

#### TAVOLA 5- Disciplina operativa

|           |                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma 208 - Repertorio Normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n.208                                                                                               |
| <b>ST</b> | 12.700 mq* (il valore della Superficie Territoriale è comprensiva di parte delle aree soggette ad esproprio secondo il progetto filoviario e secondo la variante 305/2010 - Traforo delle Torricelle) |

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>SUL</b>                    | 2.498 mq - U2-comm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>USI</b>                    | U2 Commerciale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>N.max piani</b>            | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>VS</b>                     | Min 50% di ST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>MODALITÀ DI ATTUAZIONE</b> | PUA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Direttive</b>              | //                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Prescrizioni</b>           | <p>1. Dovrà essere progettata e realizzata, come opera di urbanizzazione primaria, la rotatoria all'intersezione tra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro funzionale all'intervento di trasformazione, in accordo con il progetto preliminare del sistema filoviario redatto da AMT3 Spa.</p> <p>2. L'area inedificata nella parte ad Est dell'ambito dovrà essere attrezzata per il collegamento ciclopedonale con l'insediamento residenziale ad Est e con l'insediamento rurale a Nord, ponendo particolare attenzione alla viabilità pedonale attualmente esistente lungo Via S. Rocco e delimitata da un muro in pietra oggetto di riqualificazione.</p> <p>3. La dotazione di parcheggi P2 potrà essere recepita anche all'interno dell'area AC. In ogni caso tutti i parcheggi dovranno prevedere al loro interno alberature a basso fusto nella misura di un albero ogni 6 posti auto; maggior definizione sarà indicata in sede di titolo abilitativo.</p> <p>4. In considerazione dell'art.9 delle NTA del PAQE, si dovranno prevedere adeguate soluzioni progettuali contenenti accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura sul paesaggio collinare retrostante</p> |

**Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 2**

|            |                  |
|------------|------------------|
| <b>Spt</b> | 30% di ST        |
| <b>Spf</b> | 30% di SF        |
| <b>Da</b>  | 3 alberi/100 mq  |
| <b>Dar</b> | 3 arbusti/100 mq |

**Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 2 - SN 208**

|                                                                               |        |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------|
| • superficie di intervento (mq)                                               | 10.700 |
| • volume invaso (metodo invaso) (mc)                                          | 268,69 |
| • volume invaso da PAT (mc)                                                   | 521,52 |
| <b>INVASO PREVALENTE</b>                                                      |        |
| • vasca di laminazione                                                        | sì     |
| • sovradimensionamento delle condotte                                         | sì     |
| • bacino di ritenzione                                                        | sì     |
| • bacino e fosso di d'infiltrazione                                           | no     |
| <b>SMALTIMENTO PREVALENTE</b>                                                 |        |
| • accumulo e smaltimento in pozzi perdenti                                    | no     |
| • immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore) | no     |
| • accumulo e immissione in trincee drenanti                                   | no     |
| • immissione nella rete acque bianche                                         | sì     |
| <b>BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE</b>                                             |        |
| • Vasca prima pioggia                                                         | sì     |

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| • recupero acque piovane            | sì |
| • smaltimento con caditoie drenanti | no |
| • tetti verdi                       | sì |
| • parcheggi grigliati               | sì |

In relazione all'area di terzi inclusa nel sedime della futura rotatoria, la conformità urbanistica dell'ambito di PUA necessita dell'approvazione della variante 65 al PI per la modifica della destinazione urbanistica, da "area da pianificare" a "strada", e di variante per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del DPR 327/2001.

#### ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I pareri dei settori ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi, indetta e convocata con nota prot. SUPRO 0498360 del 28 dicembre 2021 (PG 446078/2021) e conclusasi con nota del 30/05/2025 SUPRO 0417938 (PG 200898/2025), in attesa dei perfezionamenti da ottemperare prima dell'adozione e non differibili alle successive fasi progettuali, come comunicato dall'ufficio, depositati il 18 giugno 2025 SUPRO 0472156 (PG 226966/2025).

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

| DIREZIONE / U.O. / ENTE                                                        | DATA                     | PROT. SUPRO      | ESITO PARERE                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di VR-RO-VI | 10.03.2022<br>11.10.2022 | 088405<br>362537 | Favorevole con prescrizioni<br>Favorevole con prescrizioni                               |
| - Genio Civile- Autorizzazione sismica                                         | 17.06.2025               | 223557           | Favorevole                                                                               |
| Consiglio di Circoscrizione 2 <sup>A</sup>                                     | 21.01.2022<br>16.10.2024 | 024577<br>381134 | Favorevole con osservazioni<br>Favorevole                                                |
| - Urbanistica Attuativa e PEBA                                                 | 25.10.2024<br>01.07.2025 |                  | Favorevole con prescrizioni<br>Coerenza revisione PAT e nr. Var. Urb                     |
| - Strade Giardini - Arredo Urbano                                              | 04.06.2024<br>01.10.2024 | 211767<br>358788 | Favorevole con prescrizioni per fase successiva<br>Favorevole sistema I. P. (Torre Faro) |
| - Mobilità e Traffico                                                          | 07.06.2024               | 217008           | Favorevole con valutazioni ed indicazioni                                                |
| - SUAP-SUEP                                                                    | //                       | //               | N.P.                                                                                     |
| - Direzione Ambiente e Transizione Ecologica                                   | 17.09.2024               | 340958           | Supporto istruttorio                                                                     |
| - Patrimonio                                                                   | 27.09.2024               | 355355           | Riscontro                                                                                |
| - Edilizia Pubblica – Servizi Tecnici Estimo                                   | 30.09.2024               | 357173           | Riscontro                                                                                |
| - Commercio                                                                    | 13.01.2022               | 011691           | Nulla osta subordinato                                                                   |
| - Acque Veronesi Scarl                                                         | 17.09.2024               | 340971           | Favorevole con prescrizioni                                                              |
| - AGSM AIM spa                                                                 | 26.09.2024               | 352512           | Favorevole con prescrizioni                                                              |
| - V-RETI spa                                                                   | 24.09.2024               | 349951           | Favorevole con prescrizioni                                                              |
| - Consorzio di Bonifica Veronese                                               | //                       | //               | N.P.                                                                                     |
| - Telecom Italia Spa                                                           | //                       | //               | N.P.                                                                                     |

#### Comune di Verona

Area Territorio  
 Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA  
 Segreteria tel. 045-8078633/7535  
 Via Pallone, 9 - 37121 Verona  
 E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)  
 Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
 Codice fiscale e Partita IVA 00215150236  
 CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                       |            |        |                            |
|-----------------------|------------|--------|----------------------------|
| - AMT33 Spa           | 30.09.2024 | 356025 | Favorevole                 |
| - Provincia di Verona | 31.05.2024 | 207811 | Riscontro                  |
| - Direzione ATV       | 26.01.2022 | 31139  | Riscontro con osservazioni |
| - Amia spa            | //         | //     | N.P.                       |

In merito ai pareri favorevoli conclusivi riportanti prescrizioni o condizionati per la successiva fase progettuale e realizzativa, **si richiama integralmente** il capitolo “10 Prescrizioni per PUA e PdC OOUU e fase esecutiva” dell’elaborato “8.1 Norme Tecniche di Attuazione”.

In tale capitolo sono state riportate puntualmente tutte le indicazioni e prescrizioni fornite dai vari Uffici ed Enti nel corso dello svolgimento delle sedute della conferenza dei servizi e che dovranno essere ottemperate nelle successive fasi attuative e progettuali.

### **PARERE DELLA CIRCOSCRIZIONE 2^**

In data 21 gennaio 2022, con PG.24577, è pervenuto il parere favorevole del Consiglio della Circoscrizione 2^, espresso nella seduta del 17 gennaio 2022 con alcune osservazioni relative a: la mancanza di una visione d’insieme su Via Preare, che non tiene conto dell’esistente e che l’opera persegue solo un fine privatistico; la ciclabile non ha un progetto di prosecuzione lungo la strada; non viene messo a dimora il numero di piante previste da standard urbanistici; ulteriore interrimento “prognella” lungo la strada con probabili disagi; non si valuta sufficiente l’area verde ceduta in rapporto al consumo di suolo dell’intero progetto.

Tali osservazioni sono state trasferite anche al progettista per le opportune valutazioni ed azioni in merito, all’interno del verbale della conferenza dei servizi trasmesso con nota PG.371472 del 17 ottobre 2022.

Con successiva nota acquisita con PG.38114 del 16 ottobre 2024, richiesta per l’esame della documentazione aggiornata in data 30 luglio 2024 SUPRO 0413293 (PG.288187/2024) e integrata il 2 settembre 2024 SUPRO 0462816 (PG.322300/2024) il consiglio di Circoscrizione 2^, riunito nella seduta del 14 ottobre 2024, “....ha espresso parere favorevole all’unanimità dei Consiglieri presenti e votanti...”, trovando di fatto riscontro nella nuova documentazione aggiornata alle precedenti osservazioni espresse sulla soluzione iniziale.

Si ritiene utile richiamare il parere della 2^Circoscrizione PG 334833 del 16/09/2025 favorevole alla proroga del termine quinquennale delle previsioni operative della SN 208.

### **VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO**

#### **Descrizione attuale dei luoghi:**

L’ambito di intervento risulta attualmente utilizzato ad uso agricolo e si attesta sull’adiacente intersezione viaria tra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, oggetto di una più ampia riqualificazione, come prescritto nella Scheda Norma.

L’area ad Ovest confina con un altro terreno agricolo, che lo separa dall’edificato abitativo e produttivo della Cantina Montresor.

Lungo il confine nord-est invece si attesta un nucleo abitativo preesistente e rispetto al quale il soggetto attuatore ha richiesto l’applicazione della flessibilità in riduzione per escludere un’area a confine con tale agglomerato residenziale. Nella restante area a confine, il progetto di PUA prevede la sistemazione a verde privato con vincolo a verde (VM) con piantumazioni atte a mitigare l’impatto dell’intervento verso il nucleo medesimo, oltre che verso il paesaggio collinare posto a nord, come prescritto dalla Soprintendenza.

#### **Il progetto prevede :**

- interventi di opere di urbanizzazione primaria funzionali su aree pubbliche, aree private in cessione o da asservire all’uso pubblico, quali:
  - su aree pubbliche extra-ambito, anche provenienti da espropri conclusi e da perfezionare, verrà realizzata la viabilità principale caratterizzata soprattutto dalla rotatoria che raccorda via Preare, Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, completa di marciapiedi e pista ciclopeditone, e dalla sistemazione della viabilità di innesto proveniente dalle diverse direzioni, compresa quella verso nord collegata alla previsione viaria del progetto del “Traforo delle Torricelle”. La rotatoria è opera di importanza strategica in

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

quanto funzionale non solo all'intervento privato, ma anche al progetto della filovia con l'innesto della propria viabilità in ingresso ed uscita dalle aree e servizi del Parcheggio Scambiatore, posto immediatamente a sud.

- la ciclabilità di progetto si è confrontata con l'opera pubblica che prevede la realizzazione di pista ciclabile in direzione Parona, finanziato dai fondi PNRR e di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità. Completa l'intervento il proseguo e la sistemazione del percorso ciclo-pedonale posto ad Est su Via San Rocchetto;
- la realizzazione di standard a parcheggio pubblico P2 vincolato all'uso pubblico, posto nell'area a raso esterna dell'edificio commerciale, dotata di alberature di arredo verde
- la realizzazione di una cabina elettrica
- la dotazione di verde di mitigazione (VM), vincolato a tale scopo, che concorre alla dotazione di aree per Verde e Servizi (VS) prescritta dalla scheda norma
- interventi privati in area fondiaria:
  - la realizzazione del manufatto edilizio a destinazione commerciale per una media struttura con superficie di vendita inferiore a mq.1500;
  - i parcheggi P1 a raso in continuità con lo standard P2;
  - la sistemazione con piantumazioni dell'area posta ad Est, destinata nel PUA a Verde di Mitigazione sopradescritto, posto a confine con l'edificio residenziale confinante.

#### DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO – CESSIONI

|                                                                                     |                                                |                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ST PUA "Cà di Cozzi"</b> , intra ed extra ambito di cui (vedi elab. 1.1 Ambito): | mq                                             | 20.788,00 *<br>(* inclusa l'area di mq.889 richiesta come stralcio mediante applicazione della flessibilità) |
| <b>Intra ambito</b>                                                                 | mq                                             | 11.960,00 **<br>(** al netto dell'area già espropriata)<br>valore usato per calcolo dotazioni standard       |
| <b>Extra ambito</b>                                                                 | mq                                             | 8.828,00                                                                                                     |
| <b>SUL UMI USO U2 COMMERCIALE</b>                                                   | mq                                             | 2.498 mq da scheda Norma                                                                                     |
| <b>SUL totale di progetto</b>                                                       | mq                                             | 2.054 mq                                                                                                     |
| <b>Tipologie costruttive</b>                                                        | Unico blocco tipologia capannone (commerciale) |                                                                                                              |
| <b>Standard dovuti (Rif. articoli 20 – 14)</b>                                      |                                                |                                                                                                              |
| - Commerciale (100mq/100mq SUL)                                                     | 2.498 mq                                       | con SV non superiore a mq.1500 (Comm. media)                                                                 |
| <b>Di cui: P2 (art.14 NTO P.I. - CU B 5mq/10mq)</b>                                 | 1.249 mq                                       |                                                                                                              |
| <b>VERDE (Standard -P2)</b>                                                         | 1.249 mq                                       |                                                                                                              |
| <b>STANDARD DI PROGETTO</b>                                                         | 2.513,32 mq (> 2.498 mq)                       |                                                                                                              |
| <b>Di cui: P2</b>                                                                   | 2.319,92 vincolato ad uso pubblico             |                                                                                                              |
| <b>VERDE</b>                                                                        | 193,40 verde vincolato all'uso pubblico        |                                                                                                              |
| <b>CITTÀ PUBBLICA</b>                                                               |                                                |                                                                                                              |
| <b>Intra-ambito di progetto mq. 3636,97 di cui:</b>                                 |                                                |                                                                                                              |
| Strade e marciapiedi con arredo urbano mq. 671,20, Piste ciclabili mq.428,65        | mq                                             | 1.099,85                                                                                                     |
| Verde                                                                               | mq                                             | 193,40                                                                                                       |
| Parcheggi P2                                                                        | mq                                             | 2.319,92                                                                                                     |
| Cabina elettrica                                                                    | mq                                             | 23,80                                                                                                        |
| <b>Extra-ambito di progetto (rotatoria e annessa viabilità)</b>                     |                                                | 8.828,00                                                                                                     |
| <b>TOTALE</b>                                                                       | <b>MQ</b>                                      | <b>12.464,97</b>                                                                                             |

Verificando le dotazioni richieste da norma, il PUA prevede la cessione di aree (indicate con C) e l'asservimento ad uso pubblico (indicate con Vinc) delle dotazioni di standard e servizi (Tav. 6.4.1\_Tabelle riepilogative):

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                                                      |                    |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Parcheggio                                           | 2.319,92 mq (Vinc) |
| Verde                                                | 193,40 mq (Vinc)   |
| Cabina elettrica                                     | 23,80 mq (Vinc)    |
| Pista ciclabile / strada marciapiedi / arredo urbano | 1.099,85 mq (C)    |
| <b>TOTALE</b>                                        | <b>3.636,97 mq</b> |

In relazione alla superfici della CITTA' PUBBLICA di mq. 12.464,67 si precisa quanto segue:

- Strade e marciapiedi con arredo urbano mq. 671,20, di cui mq. 638,68 da cedere
- Piste ciclabili mq.428,65, di cui 309,33 mq. da cedere
- Rotatoria e annessa viabilità di mq. 8.828, di cui mq. 135 da acquisire con procedura espropriativa.

Stante la verifica dei dati sopra riportati, ricavabili dalla documentazione del PUA (elaborato 1.1 ed elaborato 6.4.1), l'ambito complessivo di PUA è così determinato:

Intra ambito mq. 11.960,00, di cui

mq. 8323,03 (4009,76+VM 3424,27+889 flessibilità) di Sup. Fondiaria

mq. 3636,97 Sup. da cedere/vincolare

Extra ambito mq. 8.828,00

TOTALE MQ.. 20.788,00

Rispetto a tali dati, per la definitiva approvazione, dovrà essere aggiornata la "TABELLA SINOTTICA" dell'elaborato 6.4.1.

#### PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

**1) La VS** richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale privata (ovvero 11.960,48 mq / 2 = 5.980,24 mq) nel PUA, è così verificata:

|               |                                                  |                                                     |
|---------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>VS</b>     | AREE PUBBLICHE (Cedute / Vincolate uso Pubblico) | 3.636,97mq<br>(Strada, P2+Verde+ciclabile+cabinaEE) |
|               | VERDE DI MITIGAZIONE, da vincolare               | 3.424,27mq                                          |
| <b>TOTALE</b> |                                                  | <b>7.061,24 mq (&gt; 5.980 mq)</b>                  |

**2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST, ovvero mq. 11960,48\*30% = mq.3.588,14.

Come da tabella 6.4.8 dell'elaborato "6.4.1 Tabelle Riepilogative", si prende atto che il PUA prevede una superficie permeabile di mq. 5.874,30, maggiore del minimo richiesto.

**3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della SF è di mq. 2.497. Si prende atto del valore progettuale previsto ed indicato nella tabella 6.4.8 dell'elaborato "6.4.1 Tabelle riepilogative" nel quale viene indicato un valore pari a mq. 5.743,27 (> mq. 2.497 - 30% SF) maggiore del minimo richiesto.

**4) Da e Dar** richiesta di norma è pari a 3 elementi ogni 100 mq ST; ai sensi del punto 07 del comma 1 dell'art.8 delle NTO del PI, la quantità relativa alla SN 208 viene raddoppiata, avendo il PUA una SUL maggiore di 2.000 mq. Il numero degli elementi da mettere a dimora con il PUA è pertanto pari a n.238 alberi e n.238 arbusti. Il PUA assolve in parte la messa a dimora con le seguenti previsioni:

|                | N. ALBERI (Da)                                          | N. ARBUSTI (Dar)              |
|----------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|
| AREE PUBBLICHE | 3                                                       | 178                           |
| AREE PRIVATE:  | 98                                                      | 62                            |
| <b>TOTALE</b>  | <b>101 &lt; 238</b><br><b>(non interamente assolto)</b> | <b>240 &gt; 238 (assolto)</b> |

La mancata messa a dimora di 137 piante (Da), è oggetto di richiesta di monetizzazione, prevista all'art.24

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

delle NTO del PI vigente, ed ammonta ad €.18.490,89 determinato ai sensi della Delibera di Giunta n.398 del 16 aprile 2024:

- piante da monetizzare: n.137
- costo / pianta €110+22,7% (DG 398/2024) € 134,97/cad
- Valore monetizzazione: € 18.490,89

Dalla lettura dei dati riportati nel fascicolo 6, le dotazioni per servizi previste dal PUA sono pari a mq 2.513,32 (P2 e Verde) e a mq. 428,656 di pista ciclabile per un totale di Mq. 2.941,87 che assolve al dotazione minima di servizi richiesta (2.498 mq).

#### UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

In relazione alla superficie fondiaria di progetto ed ai dati di progetto, l'applicazione della norma di PI formula la seguente tabella:

| U.M.I. | DEST. | SUL mq<br>(Superficie<br>Utile<br>Lorda) | SF mq<br>(Superficie<br>Fondiaria) | Nr. PIANI | H<br>max | VM mq<br>(Verde di<br>Mitigazione) | Spf<br>30% SF | DA | Dar |
|--------|-------|------------------------------------------|------------------------------------|-----------|----------|------------------------------------|---------------|----|-----|
| 1      | U2    | 2.054,04                                 | 8323,03 (*)                        | 2         | 9        | 3.427,27                           | 2.497         | 18 | //  |

(\*): superficie comprensiva dell'area di mq.889 richiesta in riduzione con la flessibilità

#### CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, in attuazione delle previsioni dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità"/ comma 12 delle NTO del P.I., il contributo straordinario di sostenibilità dovuto per una media struttura commerciale con superficie di vendita entro i mq. 1500 ammonta ad € 249.800,00 così calcolato:

| SUL principale           | E/mq Zona Territoriale Nord | Totale              |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 2.498 mq. U2 Commerciale | 100 €/mq                    | € 249.800,00        |
| <b>TOTALE</b>            |                             | <b>€ 249.800,00</b> |

Il soggetto attuatore con la documentazione allegata all'istanza del 18/09/2020 ed in applicazione del disposto della DGC 156/2020 di semplificazione, ha indicato (testo elaborato "Schema di convenzione ") di aderire alla possibilità di sottoscrivere l'Accordo pubblico privato ex art. 6 della LR 11/2004 in sede di stipula della convenzione del PUA nonché di definire in tale sede la modalità di pagamento del contributo. L'art.11 "Contributo di Sostenibilità" dello schema di convenzione, che riporta entrambe le soluzioni previste per la modalità di pagamento del contributo straordinario di sostenibilità in monetario (soluzione unica con pagamento dell'intero importo oppure mediante la corresponsione di n. 4 rate uguali semestrali garantite da fidejussione), sarà perfezionato per la definitiva approvazione.

#### OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE FUNZIONALI

Il progetto preliminare delle OO.UU del PUA prevede :

- la realizzazione di sede stradale, comprensiva anche della rotatoria, e i relativi marciapiedi, corredata di arredo;
- la realizzazione di pista ciclabile
- la realizzazione di parcheggio pubblico
- la realizzazione di verde pubblico
- la realizzazione delle seguenti reti oggetto di elaborati specifici
  - rete della fognatura
  - rete energia elettrica e realizzazione nuova cabina elettrica
  - illuminazione pubblica (con impianto a torre faro per la rotatoria)
  - acque meteoriche
  - rete dell'acquedotto

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- rete gas

Il PUA prevede la possibilità di realizzazione tali opere per stralci come indicato nell'elaborato "8.1 Norme Tecniche di Attuazione" - art.9 - e nell'elaborato "6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU". Gli stralci, da intendersi in senso non temporale, sono così identificati:

- STRALCIO 1: realizzazione del parcheggio, aree di arredo e di una piccola porzione di verde, da vincolare all'uso pubblico;
- STRALCIO 2: realizzazione dell'intero ambito di Verde di mitigazione;
- STRALCIO 3: corredato anche del livello definitivo, realizzazione della nuova infrastruttura viaria (ROTATORIA) con annessi marciapiedi e parte della pista ciclopeditonale, strategica per la realizzazione del progetto di opera pubblica della filovia ;
- STRALCIO 4: completamento della pista ciclopeditonale con innesto all'esistente percorso su Via San Rocco, oggetto di riqualificazione;

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nell'elaborato "4.5 Relazione Tecnico Illustrativa", al punto 6) Opere di urbanizzazione e saranno realizzate secondo i i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

Come già evidenziato, l'importanza strategica dell'opera di urbanizzazione primaria della rotatoria (STRALCIO 3), i tempi necessari per la definizione del titolo edilizio del rilascio del permesso di costruire e l'esecuzione dei lavori, hanno suggerito la possibilità di anticipare in sede di PUA la definizione progettuale del livello definitivo di tale opera, rappresentato nel FASCICOLO 7b - OPERE DI URBANIZZAZIONE ROTATORIA, da corredare con l'Autorizzazione Paesaggistica Ambientale prima della definitiva approvazione. A seguito dell'atto notarile della convenzione e del rilascio dell'autorizzazione a lottizzare, sarà pertanto possibile rilasciare anche il permesso a costruire per il suddetto STRALCIO 3, consentendo l'inizio dei lavori dal parte del soggetto attuatore ed il coordinamento esecutivo con i lavori della filovia .

In sede di adozione del PUA, pertanto, si propone di dare atto dell'approfondimento progettuale del livello definitivo della rotatoria, da approvarsi in sede di definitiva approvazione del PUA, propedeutico al rilascio del relativo PdC per l'opera di urbanizzazione della rotatoria (STRALCIO 3) a seguito della stipula della convenzione del PUA.

Oltre l'iter di approvazione del PUA in Variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8ter della LR 11/2004, sono altresì di competenza del Consiglio comunale: l'adozione e la successiva approvazione della Variante al PI rubricata al n.65 per la conformità urbanistica dell'area della rotatoria da classificare quale "strada" e per la successiva apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 357/2011 dell'area di terzi sopra descritta.

Sarà inoltre proposta l'adozione del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) ai sensi del Regolamento Regionale n.3/2025, per il successivo inoltro alla Regione Veneto, competente in materia di VAS.

### **C.U.P. E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B25000130007

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione primarie funzionali in base al quadro economico di cui all'elaborato "Quadro Economico" (*file Fascicolo7f\_7.1f\_Quadro Economico.pdf.p7m*), risulta così composto:

#### **IMPORTI QUADRO "A"**

- *Lavori opere di urbanizzazione (iva esclusa)*

|                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| - Parcheggio ad uso pubblico.....                     | € 436.636,36          |
| - Rotatoria Via Cà di Cozzi.....                      | € 1.385.000,00        |
| - Pista ciclopeditonale.....                          | € 84.500,00           |
| - Riqualificazione ciclopeditonale Via San Rocco..... | € 4.333,33            |
| <b>TOTALE LAVORI....</b>                              | <b>€ 1.910.569,69</b> |
- *Oneri per la sicurezza (iva esclusa)*

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| - Parcheggio ad uso pubblico..... | € 18.000,00 |
|-----------------------------------|-------------|

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                                                     |          |                  |
|-----------------------------------------------------|----------|------------------|
| - Rotatoria Via Cà di Cozzi.....                    | €        | 65.000,00        |
| - Pista ciclopedonale.....                          | €        | 4.000,00         |
| - Riqualificazione ciclopedonale Via San Rocco..... | €        | 200,00           |
| <b>TOTALE ONERI SICUREZZA....</b>                   | <b>€</b> | <b>87.200,00</b> |

**TOTALE QUADRO "A".....€ 1.997.769,69**

#### IMPORTI QUADRO "B"

|                              |              |   |            |
|------------------------------|--------------|---|------------|
| • SOMME A DISPOSIZIONE ..... | TOTALE ..... | € | 256.900,00 |
| • IVA 10% .....              | TOTALE ..... | € | 222.966,97 |

**TOTALE QUADRO "B".....€ 479.866,27**

**TOTALE QUADRO ECONOMICO.....€ 2.477.636,66**

Pertanto:

- la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia sarà di € 1.997.769,69 IVA esclusa (comprensiva di lavori, oneri per la sicurezza);
- l'importo da garantire al Comune con fidejussione sarà di € 2.477.636,66.

Viste:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2025-2027 e del DUP 2025-2027 e successiva modifica di aggiornamento con DCC n. 13 del 13/03/2025;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 09/01/2025 che ha approvato il PEG 2025-2027;

con nota PG.319747 del 3 settembre 2025, dato il perfezionamento del valore delle opere di urbanizzazione da eseguire, è stata inviata alla competente Direzione Bilancio la documentazione aggiornata ai fini della variazione di bilancio di previsione 2025-2027 e dell'aggiornamento del DUP 2025-2027 che prevede le seguenti voci:

| NR | COD. INT. | PROCEDI MENTO COLLEGA TO | DITTA RICHIEDENTE | DESCRIZIONE INTERVENTO                                       | LIVELLO PROGETTUA LE | IMPORTO         | ANNO COLL. | DATA e NUMERO CONVENZIONE o altro PROVVEDIMENTO | TIPO ENTRATA        | CLASSI FIC. BILANC IO Mission e- Progra mma |
|----|-----------|--------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|------------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|
| 88 | 7190 208  | PUA via Cà di Cozzi      | LIDL Italia srl   | opere di urbanizzazione primaria : strade, parcheggi e verde | Istanza              | 602.546,66 €    | 2027       | Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025        | ONERI URB.SCOM PUTO | 10.5 Strade                                 |
| 89 | 7190 208  | PUA via Cà di Cozzi      | LIDL Italia srl   | opere di urbanizzazione primaria : rotatoria stralcio 3,     | Progetto definitivo  | 1.595.000, 00 € | 2026       | Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025        | ONERI URB.SCOM PUTO | 10.5 Strade                                 |

Si rimanda l'accertamento ed impegno a bilancio dei valori sopra definiti alla successiva delibera di approvazione del PUA.

#### PARERI VINCOLANTI PER L'ITER DI APPROVAZIONE DEL PUA

##### SCREENING VAS

Il parere della Commissione Regionale VAS è presupposto per l'approvazione del PUA secondo le nuove disposizioni regionali in materia ambientale.

In relazione a quanto stabilito dalla 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)" pubblicata in data 31.05.2024, BUR n.70; dai regolamenti e disposizioni attuativi pubblicati in data 19.01.2025, BUR n.9 entrati in vigore il giorno 20.01.2025:

- 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);

#### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- 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.
- sono state aggiornate le procedure e la modulistica della VAS/assoggettabilità a VAS e della VINCA.

Con nota SUPRO 373447/15-05-2025, la Ditta ha depositato:

- la documentazione della VINCA aggiornata al Regolamento regionale n.5, in sostituzione del precedente elaborato "5.1 Dichiarazione di non necessità VINCA", in atti dal 30/07/2024 (PG 413293/2024), entrambi allegati per completezza di informazione.

- l'elaborato "*Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 Dlgs 152/2006 e s.m.i.*" ai sensi del Regolamento regionale n.3.

I contenuti di natura urbanistica del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) sono conformi al PUA, fatti salvi i perfezionamenti dei dati stereometrici di cui alle prescrizioni del presente parere. Il documento "Rapporto Preliminare di Assoggettabilità" sopra richiamato sarà oggetto di adozione ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS ai fini dell'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA) ai sensi art.12 D.Lgs.n.152/2006 da trasmettere in Regione.

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

L'esito della richiesta inoltrata al Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, precedentemente citata, è presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

Il parere favorevole è stato acquisito in data **17 giugno 2025** con PG. 223557.

#### VERIFICA ANTIMAFIA

In data 25 agosto 2025 con PG.309973 la verifica si è conclusa con esito positivo.

#### PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA

Parte del sedime della rotatoria ricade in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 07.03.1966 (2° vincolo collina), pubblicato sulla G.U. n.104 del 30.04.1966. Pertanto il permesso a costruire dello STRALCIO 3-rotatoria, successivo alla sottoscrizione in atto pubblico della convenzione, sarà rilasciato solo a fronte dell'Autorizzazione paesaggistica, che potrà essere perfezionata nei termini della definitiva approvazione del PUA al fine di coordinare il rilascio del titolo edilizio ed i tempi di realizzazione della filovia.

#### **ELABORATI PROGETTUALI**

A conclusione dell'iter istruttorio, il **Piano Urbanistico Attuativo** è composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA corredata del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e delle infrastrutture a rete, nonché del progetto definitivo dell'opera di urbanizzazione primaria funzionale della rotatoria (FASCICOLO 7b), contenuti nei files elencati con rispettive impronte informatiche riportate nel documento "Riepilogo – Plico" (PG. 294342/07-08-2025), allegato alla proposta di delibera, che tramite l'impronta informatica e la registrazione a protocollo dell'elenco dei file ne garantisce l'integrità, autenticità e immodificabilità nel tempo:

| <b>Progr</b>                       | <b>Titolo Elaborato</b>                                               | <b>Nome file</b>                                                        | <b>SUPRO</b>              |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>FASCICOLO 1 - INQUADRAMENTO</b> |                                                                       |                                                                         |                           |
| 1                                  | Fascicolo 1 - INQUADRAMENTO                                           | Fascicolo1_1.0_Copertina.pdf.p7m                                        | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 2                                  | 1.1 Ambito aggiornata                                                 | Fascicolo1_1.1.0_Ambito.pdf.p7m                                         | n.0472156<br>del 18.06.25 |
| 3                                  | 1.1.1 Sovrapposto stato di fatto, mappa catastale e stato di progetto | Fascicolo1_1.1.1_Sovrapposto sdf-mappa catastale-sdp.pdf.p7m            | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 4                                  | 1.2 Estratto previsioni P.I. - Disciplina Regolativa                  | Fascicolo1_1.2.0_Estratto PI_Disciplin<br>regolativa.pdf.p7m            |                           |
| 5                                  | 1.2.1 Estratto previsioni P.I. - Scheda Norma                         | Fascicolo1_1.2.1_Estratto previsioni del<br>PI_Scheda norma 208.pdf.p7m |                           |

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                                         |                                                                                                                        |                                                                                   |                           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 6                                       | 1.2.2 Estratto previsioni P.I. - Piano della rete ciclabile                                                            | Fascicolo1_1.2.2_Estratto previsioni del PI_Piano della rete ciclabile.pdf.p7m    |                           |
| 7                                       | 1.3 Elenco vincoli                                                                                                     | Fascicolo1_1.3_Elenco vincoli.pdf.p7m                                             |                           |
| 8                                       | 1.4 Rappresentazione vincoli                                                                                           | Fascicolo1_1.4.0_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m                                 |                           |
| 9                                       | 1.4.1 Rappresentazione vincoli                                                                                         | Fascicolo1_1.4.1_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m                                 |                           |
| 10                                      | 1.4.2 Rappresentazione vincoli                                                                                         | Fascicolo1_1.4.2_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m                                 |                           |
| 11                                      | 1.5 Mobilità e servizi                                                                                                 | Fascicolo1_1.5.0_Mobilità e servizi.pdf.p7m                                       |                           |
| 12                                      | 1.5.1 Mobilità e servizi - Estratto PAT                                                                                | Fascicolo1_1.5.1_Mobilità e servizi_Estratto PAT.pdf.p7m                          |                           |
| 13                                      | 1.6 Piano particellare e proposta di acquisizione mediante accordo bonario                                             | Elaborato 1.6 Piano particellare.pdf.p7m                                          | n.0299479<br>del 16.04.25 |
| FASCICOLO 2 - STATO DEI LUOGHI          |                                                                                                                        |                                                                                   |                           |
| 14                                      | Fascicolo 2 - STATO DEI LUOGHI                                                                                         | Fascicolo2_2.0_Copertina.pdf.p7m                                                  | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 15                                      | 2.1 Rilievo celerimetrico                                                                                              | Fascicolo2_2.1_Rilievo celerimetrico.pdf.p7m                                      |                           |
| 16                                      | 2.2 Sezioni                                                                                                            | Fascicolo2_2.2_Sezioni.pdf.p7m                                                    |                           |
| 17                                      | 2.3.1 Infrastrutture a rete - Rete idrica e fognaria                                                                   | Fascicolo2_2.3.1_Rete idrica e fognaria.pdf.p7m                                   |                           |
| 18                                      | 2.3.2 Infrastrutture a rete - Rete idrica ed illuminazione pubblica                                                    | Fascicolo2_2.3.2_Rete elettrica ed illuminazione pubblica.pdf.p7m                 |                           |
| 19                                      | 2.3.3 Infrastrutture a rete - Telefonia                                                                                | Fascicolo2_2.3.3_Telefonia.pdf.p7m                                                |                           |
| 20                                      | 2.3.4 Infrastrutture a rete - Gas                                                                                      | Fascicolo2_2.3.4_Gas.pdf.p7m                                                      |                           |
| FASCICOLO 3 - ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA |                                                                                                                        |                                                                                   |                           |
| 21                                      | s.n. Relazione Geologica e Geotecnica                                                                                  | LIDL Italia Srl - Verona (Cà di Cozzi).pdf.p7m                                    | 0459686<br>del 02.12.21   |
| 22                                      | s.n. Studio di risposta sismica locale                                                                                 | Lidl Italia S.r.l. - Verona _RSL_.pdf.p7m                                         | 0239137<br>del 16.05.23   |
| 23                                      | Attestazione di effettiva esistenza degli studi sismici                                                                | Lidl Italia S.r.l. - Verona Cà di Cozzi _attestazione esistenza studi MS_.pdf.p7m | n.0327298<br>del 18.06.24 |
| 24                                      | Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi del DGR n.3637 del 13/12/2002 e del DGR n.1322 del 10/05/2006 e s.m.i. | Fascicolo3_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m                                    | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 25                                      | Prove di permeabilità in sito                                                                                          | Fascicolo3_3.2.1_Prove permeabilità.pdf.p7m                                       |                           |
| FASCICOLO 4 - RELAZIONI                 |                                                                                                                        |                                                                                   |                           |
| 26                                      | Relazione Tecnico Illustrativa<br>( <i>ndr rotatoria - pista ciclopedonale</i> )                                       | 4.1 - Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m                                      | n.0295841<br>del 15.04.25 |
| 27                                      | Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico                                                                      | 4.2 - Analisi di impatto viabilistico - relazione.pdf.p7m                         |                           |
| 28                                      | Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati                                                            | 4.2.1 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P1.pdf.p7m                     |                           |
| 29                                      | Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati                                                            | 4.2.2 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P2.pdf.p7m                     |                           |
| 30                                      | Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati                                                            | 4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P3_1.pdf.p7m                   |                           |

|                                   |                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 31                                | Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico.<br>Plan. Progetto Rotatoria<br>Flussi di traffico e LOS – Scenario 1<br>Flussi di traffico e LOS – Scenario 2<br>Flussi di traffico e LOS – Scenario 3 | 4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico -<br>allegati P3_2.pdf.p7m |                           |
| 32                                | Documentazione Fotografica                                                                                                                                                                                | 4.3 - Documentazione fotografica.pdf.p7m                           |                           |
| 33                                | Relazione reti tecnologiche                                                                                                                                                                               | 4.4 - Relazione reti tecnologiche.pdf.p7m                          |                           |
| 34                                | 4.5 Relazione Tecnico Illustrativa                                                                                                                                                                        | Fascicolo4_4.5_Relazione tecnico<br>illustrativa.pdf.p7m           | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 35                                | 4.5.1 Relazione paesaggistica                                                                                                                                                                             | 4.5.1_Relazione paesaggistica.pdf.p7m                              | n.0206555<br>del 22.04.24 |
| 36                                | 4.5.2 Simulazione scenari di progetto                                                                                                                                                                     | 4.5.2-Simulazione-scenari-di-<br>progetto.pdf.p7m                  | n.0394264<br>del 09.08.23 |
| FASCICOLO 5 - SCREENING VAS VINCA |                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |                           |
| 37                                | Dichiarazione di non necessità VINCA all. E<br>DGRV 1400/2017                                                                                                                                             | 5.1 Dichiarazione di non necessità<br>VINCA.pdf.p7m                | n.0413293<br>del 30.07.24 |
| 38                                | Format di supporto proponente - screening<br>specifico piani e programmi                                                                                                                                  | Fascicolo5_5.2_Screening VINCA.pdf.p7m                             | n.0373446<br>del 15.05.25 |
| 39                                |                                                                                                                                                                                                           | All1_4.1 - Relazione tecnico-<br>illustrativa.pdf.p7m              |                           |
| 40                                |                                                                                                                                                                                                           | All2_4.5.1_Relazione<br>paesaggistica.pdf.p7m                      |                           |
| 41                                |                                                                                                                                                                                                           | All3_4.4 - Relazione reti<br>tecnologiche.pdf.p7m                  |                           |
| 42                                |                                                                                                                                                                                                           | All4_9.1_Prontuario di mitigazione<br>ambientale.pdf.p7m           |                           |
| 43                                |                                                                                                                                                                                                           | All5_3.1.1_Aggiornamento studio<br>sismico.pdf.p7                  |                           |
| 44                                |                                                                                                                                                                                                           | All6_3.1_Studio geologico geotecnico e<br>sismico.pdf.p7m          |                           |
| 45                                |                                                                                                                                                                                                           | All7_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m                           |                           |
| 46                                |                                                                                                                                                                                                           | All8_4.2 - Analisi di impatto viabilistico -<br>relazione.pdf.p7m  |                           |
| 47                                |                                                                                                                                                                                                           | All.09 - Fasc. 6_Elab.<br>6.1_Planimetria.pdf.p7m                  |                           |
| 48                                |                                                                                                                                                                                                           | All10_AD-45.0-AD-verbale-<br>CdS-31.05.24.pdf.p7m                  |                           |
| 49                                |                                                                                                                                                                                                           | All11_parere 48-2017<br>Reg.Veneto_VINCA.pdf.p7m                   |                           |
| 50                                |                                                                                                                                                                                                           | All12_parere 51-2017 Reg.Veneto_VAS<br>_1_.pdf.p7m                 |                           |
| 51                                |                                                                                                                                                                                                           | All13_conferenza servizi 2024 con<br>allegati.pdf.p7m              |                           |
| FASCICOLO 6 - PLANIVOLUMETRICO    |                                                                                                                                                                                                           |                                                                    |                           |
| 52                                | Fascicolo 6 - PLANIVOLUMETRICO                                                                                                                                                                            | Fascicolo6_6.0_Copertina.pdf.p7m                                   | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 53                                | 6.1 Planimetria                                                                                                                                                                                           | Fascicolo6_6.1_Planimetria.pdf.p7m                                 |                           |
| 54                                | 6.2 Sezioni                                                                                                                                                                                               | Fascicolo6_6.2_Sezioni.pdf.p7m                                     | n.402301<br>del 26.05.25  |
| 55                                | 6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci<br>funzionali OOUU                                                                                                                                      | Fascicolo6_6.3_Ambiti di intervento e<br>stralci oo.uu.pdf.p7m     | n.0378335<br>del 16.05.25 |
| 56                                | 6.4.1 Tabelle riepilogative                                                                                                                                                                               | Fascicolo6_6.4.1_Tabelle                                           | n.0371955                 |

|                                                                                      |                                                       |                                                                               |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                                                                                      |                                                       | riepilogative.pdf.p7m                                                         | del 14.05.25              |
| 57                                                                                   | 6.4.2 Dati di progetto.pdf.p7m                        | Fascicolo6_6.4.2_Dati di progetto.pdf.p7                                      | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 58                                                                                   | 6.5 VS - Aree e servizi                               | Fascicolo6_6.5_VS - Aree per servizi.pdf.p7m                                  |                           |
| 59                                                                                   | 6.6 Cessione e vincoli                                | Fascicolo6_6.6_Cessioni e vincoli.pdf.p7m                                     |                           |
| 60                                                                                   | 6.7 Permeabilità                                      | Fascicolo6_6.7_Permeabilita.pdf.p7m                                           |                           |
| 61                                                                                   | 6.8.1 Acque meteoriche, fognatura, rete idrica        | Fascicolo6_6.8.1_Acque meteoriche-fognatura-rete idrica.pdf.p7m               |                           |
| 62                                                                                   | 6.8.2 Reti tecnologiche                               | Fascicolo6_6.8.2_Reti tecnologiche.pdf.p7m                                    |                           |
| FASCICOLO 7a - OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>PARCHEGGIO IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO |                                                       |                                                                               |                           |
| 63                                                                                   | Copertina                                             | Fascicolo7a.pdf.p7m                                                           | n.0371955<br>del 14.05.25 |
|                                                                                      | 7.1a Progetto del verde e arredo urbano               |                                                                               |                           |
|                                                                                      | 7.2a Viabilità e segnaletica stradale                 |                                                                               |                           |
|                                                                                      | 7.2.1a Superamento barriere architettoniche           |                                                                               |                           |
|                                                                                      | 7.3a Infrastrutture a rete                            |                                                                               |                           |
|                                                                                      | Computo Metrico Estimativo (s.n.)                     |                                                                               |                           |
| FASCICOLO 7b - OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>ROTATORIA (progetto definitivo)            |                                                       |                                                                               |                           |
| 64                                                                                   | 7b.1 Corografia generale                              | 7b.1 - Corografia generale.pdf.p7m                                            | n.0295841<br>del 15.04.25 |
| 65                                                                                   | 7b.2 Inquadramento urbanistico                        | 7b.2 - Inquadramento urbanistico.pdf.p7m                                      |                           |
| 66                                                                                   | 7b.3 Rilievo plano-altimetrico                        | 7b.3 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m                                      |                           |
| 67                                                                                   | 7b.4.1 Plan. Reti tecnologiche esistenti globale      | 7b.4.1 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - globale.pdf.p7m            |                           |
| 68                                                                                   | 7b.4.2 Reti tecnologiche esistenti rete elettrica gas | 7b.4.2 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - rete elettrica_gas.pdf.p7m |                           |
| 69                                                                                   | 7b.5 Planimetria d'insieme                            | 7b.5 - Planimetria d'insieme.pdf.p7m                                          |                           |
| 70                                                                                   | 7b.6.1 Planimetria di progetto                        | 7b.6.1 - Planimetria di progetto.pdf.p7                                       |                           |
| 71                                                                                   | 7b.6.2 Planimetria di progetto - Config. futura       | 7b.6.2 - Planimetria di progetto - Configurazione futura.pdf.p7               |                           |
| 72                                                                                   | 7b.7 Planimetria comparativa                          | 7b.7 - Planimetria comparativa.pdf.p7m                                        |                           |
| 73                                                                                   | 7b.8 Planimetria smaltimento acque meteoriche         | 7b.8 - Planimetria smaltimento acque meteoriche.pdf.p                         |                           |
| 74                                                                                   | 7b.9 Planimetria segnaletica stradale                 | 7b.9 - Planimetria segnaletica stradale.pdf.p7m                               |                           |
| 75                                                                                   | 7b.10 Planimetria trattamento superfici               | 7b.10 - Planimetria trattamento superfici.pdf.p7m                             |                           |
| 76                                                                                   | 7b.11 Plan. Interferenze trasporto ferroviario        | 7b.11 - Planimetria interferenze trasporto ferroviario.pdf.p7m                |                           |
| 77                                                                                   | 7b.12 Sez. caratteristiche e particolari costruttivi  | 7b.12 - Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi.pdf.p7m             |                           |
| 78                                                                                   | 7b.13.1 Verifiche ingombro mezzi in manovra_MP        | 7b.13.1 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_MP.pdf.p7m                      |                           |
| 79                                                                                   | 7b.13.2 Verifiche ingombro mezzi in manovra_BUS       | 7b.13.2 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_BUS.pdf.p7m                     |                           |
| 80                                                                                   | 7b.14.1 Smantellamenti illuminazione                  | 7b.14.1 - Smantellamenti illuminazione.pdf.p7m                                |                           |
| 81                                                                                   | 7b.14.2 Progetto Illuminazione                        | 7b.14.2 - Progetto illuminazione.pdf.p7m                                      |                           |

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

|                                                                                                       |                                                                                    |                                                                          |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 82                                                                                                    | 7b.15 Elenco Prezzi Unitari                                                        | 7b.15 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m                                    |                           |
| 83                                                                                                    | 7b.16 Computo Metrico Estimativo                                                   | 7b.16 - Computo metrico<br>estimativo.pdf.p7m                            |                           |
| FASCICOLO 7c - OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>PISTA CICLOPEDONALE                                         |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 84                                                                                                    | 7c.1 Rilievo plano-altimetrico                                                     | 7c.1 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m                                 | n.0295841<br>del 15.04.25 |
| 85                                                                                                    | 7c.2 Planimetria di progetto                                                       | 7c.2 - Planimetria di progetto.pdf.p7m                                   |                           |
| 86                                                                                                    | 7c.3 Planimetria comparativa                                                       | 7c.3 - Planimetria comparativa.pdf.p7m                                   |                           |
| 87                                                                                                    | 7c.4 Sez. caratteristica e particolari costruttivi                                 | 7c.4 - Sezione caratteristica e particolari<br>costruttivi.pdf.p7m       |                           |
| 88                                                                                                    | 7c.5 Elenco Prezzi Unitari                                                         | 7c.5 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m                                     |                           |
| 89                                                                                                    | 7c.6 Computo Metrico Estimativo                                                    | 7c.6 - Computo metrico estimativo.pdf.p7m                                |                           |
| FASCICOLO 7d - OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>VERDE DI MITIGAZIONE                                        |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 90                                                                                                    | 7.1d Progetto del verde e arredo urbano                                            | Fascicolo7d_7.1d_Copertina_Progetto del<br>verde e arredo urbano.pdf.p7m | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 91                                                                                                    | Computo Metrico Estimativo (s.n.)                                                  | Fascicolo7d_7.2d_Computo metrico<br>estimativo.pdf.p7m                   |                           |
| FASCICOLO 7e - OPERE DI URBANIZZAZIONE<br>RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ CICLOPEDONALE LUNGO VIA S. ROCCO |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 92                                                                                                    | Fascicolo 7e Riqualificazione Viabilità<br>ciclopeditone via San Rocco - COPERTINA | Fascicolo7e_7.0e_Copertina.pdf.p7m                                       | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| 93                                                                                                    | 7.1.1e Superamento barriere architettoniche                                        | Fascicolo7e_7.1.1e_Superamento barriere<br>architettoniche.pdf.p7m       |                           |
| 94                                                                                                    | 7.1e Progetto del verde e arredo urbano                                            | Fascicolo7e_7.1e_Progetto del verde e<br>arredo urbano.pdf.p7m           |                           |
| 95                                                                                                    | Computo Metrico Estimativo (s.n.)                                                  | Fascicolo7e_7.2e_Computo metrico<br>estimativo.pdf.p7m                   |                           |
| FASCICOLO 7f - QUADRO ECONOMICO                                                                       |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 96                                                                                                    | Quadro Economico (s.n.)                                                            | Fascicolo7f_7.1f_Quadro<br>Economico.pdf.p7m                             | n.0371955<br>del 14.05.25 |
| FASCICOLO 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE                                                            |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 97                                                                                                    | 8.1 Norme Tecniche di Attuazione                                                   | Fascicolo8_8.1_Norme tecniche di<br>attuazione.pdf.p7m                   | n.402301<br>del 26.05.25  |
| FASCICOLO 9 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE                                                    |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 98                                                                                                    | Fascicolo 9 Prontuario di Mitigazione<br>Ambientale                                | 9.1 Prontuario di mitigazione<br>ambientale.pdf.p7m                      | n.0206555<br>del 22.04.24 |
| FASCICOLO 10 - SCHEMA DI CONVENZIONE                                                                  |                                                                                    |                                                                          |                           |
| 99                                                                                                    | Schema di convenzione                                                              | Fascicolo10_10.1_Schema di<br>convenzione.pdf.p7m                        | n.0371955<br>del 14.05.25 |

La VARIANTE URBANISTICA AL PI, rubricata al n. 65, si compone dei seguenti elaborati:

|                                         |                                                                  |                                                   |                           |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>VARIANTE URBANISTICA AL PI n. 65</b> |                                                                  |                                                   |                           |
| 100                                     | Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.2 PI              | PI_TAV_2_1_VIG_FDO_att-A3.pdf.p7m                 | n.0472156<br>del 18.06.25 |
| 101                                     | Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.4 PI              | PI3_V23_APP_T4-A3.pdf.p7m                         |                           |
| 102                                     | Relazione Tecnica Variante Urbanistica Piano<br>degli Interventi | Relazione tecnica variante<br>urbanistica.pdf.p7m |                           |

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., con SUPRO n.0373446 del 15.05.25, 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. | Fascicolo5_5.1_RAP VaVAS.pdf.p7m | n.0373446<br>del 15.05.25 |

con la seguente prescrizione: prima dell'inoltro alla competente autorità regionale in materia di VAS, l'elaborato dovrà essere verificato ai dati stereometrici aggiornati del PUA, di cui alle prescrizioni del presente parere.

### CONCLUSIONI ISTRUTTORIA – PROPOSTA

La validità della previsione operativa del PI della SN 208, approvata in sede Variante 23 al PI con di DCC 48/2019 efficace dal 17 marzo 2020, è decaduta ai sensi dell'art. 18 comma 7-LR 11/2204 in data 06 giugno 2025 come attestato con determina dirigenziale n. 1523/2025, computando anche la sospensione del periodo-covid applicabile ai termini di validità della Variante 23. La richiesta di **proroga della previsione operativa della SN 208**, depositata da parte del soggetto attuatore in data 27 marzo 2025 ai sensi dell'art. 18 comma 7bis della LR 11/2004, è pervenuta nei termini.

Il presente Parere Tecnico è reso nell'ipotesi in cui il Consiglio comunale abbia deliberato di prorogare le previsioni operative della SN 208, secondo i termini, modalità e scadenza previste in tale delibera consiliare.

Ciò premesso e visti i contenuti che si sono perfezionati nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, l'iter di approvazione del PUA in esame si definisce ai sensi dell'art.20 comma 8ter della LR 11/2004, ovvero: **PUA in variante al PI di competenza del Consiglio comunale**, che per l'adozione esula dai termini (75gg) previsti dal comma 1 del medesimo articolo.

Le motivazioni del ricorso alla procedura di PUA in variante al PI coinvolgono l'opera di urbanizzazione primaria funzionale della rotatoria (STRALCIO 3), opera strategica per la filovia, e risiedono nella necessità di modifica della destinazione urbanistica di parte del sedime di detta opera da "area-da-pianificare" ad area a "strada" e di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del DPR 327/2001, per la presenza di area di terzi non firmatari (mp.199/parte fg 103), le cui procedure sono state attivate ai sensi degli artt.11 e 16 DPR 327/2001 (T.U. Espropri) come da documentazione in atti.

Questi provvedimenti rientrano nella competenza del Consiglio Comunale.

Pertanto, vista l'urgenza di procedere all'approvazione e realizzazione dell'opera di urbanizzazione primaria della rotatoria in coordinamento strategico con l'avanzamento dei lavori dell'opera pubblica della filovia, si ritiene di proporre il perfezionamento dell'iter di approvazione del PUA e delle relative opere di urbanizzazione primarie funzionali con adozione ed approvazione da parte del Consiglio comunale, ai sensi del comma 8ter dell'art. 20-"Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano Urbanistico Attuativo" della LR 11/2004, ovvero di procedere tramite PUA in variante al PI.

Tutto ciò premesso e considerato, alla luce del complesso iter istruttorio, richiamata l'importanza strategica delle opere di urbanizzazione primaria funzionali di progetto, ed in particolare della rotatoria parte integrante del nuovo sistema filoviario in corso di realizzazione da parte di AMT3, si ritiene che siano meritevoli:

- l'adozione ai sensi dell'art.20 comma 8ter della L.R. 11/2004 del PUA in variante al PI denominato " Cà di Cozzi- scheda norma 208" corredato del progetto preliminare delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria funzionali e dell'approfondimento progettuale definitivo del progetto della rotatoria;
- l'adozione della variante urbanistica n.65 al Piano degli Interventi sia per la conformità del sedime della rotatoria da "area da pianificare" a "strada" sia per la successiva apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per l'area dei terzi non firmatari, ai sensi degli art.10-16 e 19 del DPR N.327/2001, secondo le procedure ivi previste;
- l'adozione del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi del Regolamento regionale n.3 del 09/01/2025, con la prescrizione di perfezionamento ai dati stereometrici

### Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

aggiornati del PUA prima dell'inoltro alla competente autorità regionale in materia di VAS;

Vista l'istruttoria tecnica dell'ufficio in atti, si propone pertanto il presente Parere Tecnico alla Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA per la formulazione della proposta al Consiglio comunale:

1\_ l'adozione ai sensi dell'art.20 comma 8ter della L.R. 11/2004, del PUA in variante al PI denominato "Cà di Cozzi - Scheda Norma 208" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e del progetto definitivo della rotatoria, che prevede: la semplificazione ammessa dalla DGC n.156/2020 ovvero la possibilità di integrare l'accordo pubblico privato ex art.6 della LR 11/2004 in sede di stipula della convenzione di PUA (art. 11 -CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ); la modifica dell'ambito del PUA definito in applicazione alla flessibilità ammessa ai sensi dell'art.4 della NTO del PI con lo stralcio dell'area di mq. 889 a salvaguardia dell'adiacente gruppo di edifici residenziali esistenti; la proposta di monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta da mettere a dimora, ovvero di n.137 piante sul totale n.238 al valore di € 134,97 E./cad per complessivi € 18.490,89 e le seguenti prescrizioni di perfezionamento della documentazione, da ottemperare prima dell'approvazione:

- l'acquisizione del parere motivato VAS;
- l'aggiornamento dell'elaborato 10.1- SCHEMA DI CONVENZIONE: all'art.5- CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE nella prima tabella aggiornare le superfici oggetto di cessione secondo le effettive superfici private coinvolte; all'art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI, inserire alla fine del comma 6 la seguente dicitura: "*I lavori della massicciata stradale dovranno essere corredati da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico*"; ed all'art. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI al comma 1 spostare la dicitura "*qualora non già espletati*" dopo la dicitura "*e la realizzazione della massicciata stradale*"; all'art. 11- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ perfezionare la modalità di corresponsione del contributo medesimo; all'art.18- INCARICO DEL COLLAUDATORE E D ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO, modificare al comma 1 la seguente dicitura "*..il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune.*" con la seguente "*...il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del codice dei Contratti.*";
- l'aggiornamento dell'elaborato "8.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" ai seguenti articoli: - 4. *Elaborati di PUA*, per la definizione dell'elenco degli elaborati saranno citate le delibere di adozione e approvazione del PUA: in tal senso perfezionare la dicitura del testo; - 9. *Attuazione e modalità d'intervento*, dopo la dicitura del secondo capoverso "*...a seguito dell'approvazione del PUA*", inserire la seguente: "*e della procedura espropriativa per la definizione del sedime della rotatoria,*"; la documentazione del PUA non contiene gli elaborati progettuali che consentono l'attuazione dell'immobile edilizio tramite SCIA: in tal senso aggiornare il secondo capoverso; per la definizione dei dati stereometrici di progetto richiamare la documentazione del PUA (elab. 6.4.1 tabelle riepilogative): in tal senso integrare il testo; - 9.1 *Opere di urbanizzazione*, in relazione alla realizzazione dello stralcio della rotatoria, specificare che con l'approvazione del progetto definitivo di tale opera ed a seguito della stipula della convenzione del PUA, sarà possibile la presentazione dell'istanza e il subitaneo rilascio del relativo permesso di costruire;
- l'aggiornamento dei dati riportati nel Fascicolo 6- PLANO VOLUMETRICO, elaborato 6.4.1 relativamente a : la tabella 6.4.5 "Aree pubbliche extra ambito", correggendone i valori in coerenza con quanto riportato nella tabella 1.3 Elenco mappali oggetto extra ambito PUA" riportata nell'elaborato "Fascicolo 1 - 1.1 Ambito"; la tabella 6.4.7 AREE PRIVATE rispetto ai dati riportati al precedente capitolo UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI; la "TABELLA SINOTTICA 6.4.8 " rispetto agli aggiornamenti menzionati ed ai dati riportati al precedente capitolo DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO – CESSIONI.
- l'aggiornamento dell'elaborato 4.5 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA/ "cap.5 Dati dimensionali di progetto " stralciando la tabella e inserendo il richiamo all'elaborato elaborato 6.4.1.

3\_ la presa d'atto del progetto definitivo della rotatoria di cui al Fascicolo 7b - OPERE DI URBANIZZAZIONE ROTATORIA allegato al PUA che sarà approvato in sede di definitiva approvazione del PUA;

4\_ l'adozione della Variante urbanistica n. 65 al PI da "area-da-pianificare" a "strada" finalizzata all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi degli artt.10-19 del DPR 327/2001 ed alla dichiarazione di pubblica utilità sulla parte del mp. 199 parte fg 103 di mq 135 di proprietà di terzi, demandando alla successiva

#### **Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

fase del procedimento espropriativo la determinazione dell'indennità da corrispondere all'espropriato vista la sua osservazione agli atti;

4\_ l'adozione del "Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 D. Lgs 152/2006 e s.m.i." ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS, da adeguare con il perfezionamento ai dati stereometrici aggiornati del PUA, prima dell'inoltro alla competente autorità regionale in materia di VAS.

**Il Responsabile del Procedimento**

**arch. Paola Prospero**

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

**La Dirigente**

**Attuazione Urbanistica e PEBA**

**arch. Anna Grazi**

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