



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica, PEBA

FASCICOLO n. 06.02/00779 anno 2021

PUA N. 719_131 denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO"

Codice Pratica SUAP: 03578540233-01092021-1127 Prot. 0463363 del 06-12-2021

Protocollo SUAP: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0463366 del 06-12-2021

C.U.P. OOUU: I31B24000120007

Opera Pubblica Perequativa: viabilità di via Selva e di via Zavarise

C.U.P. OP n. H31B22002560007

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

**allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA corredato dalle OOUU funzionali
e Approvazione Progetto Fattibilità Opera Pubblica a contributo di sostenibilità**

DENOMINAZIONE PUA : SCHEDA NORMA 131 SAN ROCCHETTO A QUINZANO

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004 da inserire nella convenzione urbanistica ai sensi
della deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 12 maggio 2020**

DITTA PROPONENTE: MORGANA SRL – AITECO COSTRUZIONI srl – EGG PROPERTY SRL –
SILVESTRI SANDRO e NONIEGO DINA – BERTOLDI MARIA e RESIDORI DEBORA –

LOCALITA' : via Selva via Zavarise, quartiere Quinzano centro

ATO : 02 CITTÀ CONSOLIDATA NORD

CIRCOSCRIZIONE : 2^a

ISTANZA : in data 6 dicembre 2021 VR-SUPRO/0463366 (PG 419108)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E INTERRUZIONE PER CARENZA DOCUMENTALE:

14 dicembre 2021 VR-SUPRO/0474737 (PG 427580)

INTERRUZIONE PER RICHIESTA PARERE ALLA SOPRINTENDENZA:

27 dicembre 2021 VR-SUPRO/0466476 (PG 444902)

PARERE SOPRINTENDENZA: 24 marzo 2022 VR-SUPRO/0128456 (PG 108990),

INDIZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI : 11 marzo 2022 VR-SUPRO/0105132 (PG 91349)

RICHIESTA INTEGRAZIONI – SOSPENSIONE: 4 maggio 2022 VR-SUPRO/0199710 (PG 162724) e
seguenti

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI: 12 maggio 2022, 17 giugno 2022, 08-25 agosto 2022, 28 ottobre 2022, 26
gennaio 2023, 10 febbraio 2023 e 21 febbraio 2023,

CHIUSURA CONFERENZA: 24 febbraio 2023

INTERRUZIONE PER RICHIESTA PARERE EX ART. 89 DPR 380/2001:

22 febbraio 2023 VR-SURPO/0087931 (PG 78042),

AUTORIZZAZIONE GENIO CIVILE EX ART. 89 DPR 380/2001:

30 agosto 2023 PG 462679 ripresa ex novo dei termini del procedimento

INTEGRAZIONE VOLONTARIA: 11 aprile 2023 VR-SUPRO/0177946 (PG 141096)

CONCLUSIONE INTEGRAZIONE VOLONTARIA: 7 settembre 2023 VR-SUPRO/0432337 (PG 329395)

SOSPENSIONE PER CAMBIO PROPRIETÀ: 8 settembre 2023 SUPRO/0434036 (PG 330584)

CONCLUSIONE DELLA SOSPENSIONE: 02/05/2024 SUPRO/0221353 (PG 168605)

TERMINI PER L'ADOZIONE: 7 luglio 2024 (30 ago ↔ 08 set 2023 gg 9; 2 mag ↔ 07 lug 2024 gg 66)

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B24000120007

C.U.P. Opera pubblica a contributo di sostenibilità H31B22002560007

DUP PERIODO: 2024-2026 inserito

SI

AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA

SI

Verifica da aggiornare per l'approvazione

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : geom. Ennio Benedetti

PROGETTISTA DEL PUA. OOUU E OP: arch. Martina Lonardi

REFERENTE : ing. Orazio Caprini

PROGETTO DI FATTIBILITA' DELL'OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

STAZIONE APPALTANTE: DITTA PROPONENTE

RUP OPERA PUBBLICA: ing. Anna Rossi

ITER ANTECEDENTE alla VARIANTE 23 al P.I. approvata con DCC n.48 del 28/11/2019

Al fine di valutare compiutamente la genesi ed i contenuti della SN 131 vigente, rimodulata in sede di approvazione della Variante 23 al PI (DCC n.48 del 28/11/2019), nonché l'istanza di PUA in oggetto e l'opera pubblica a contributo di sostenibilità, si ritiene utile ripercorrere per sommi capi le vicende pregresse.

- In data 23-12-2011 con DCC n. 91/2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi che nella sezione operativa ha incluso anche la scheda norma 131, il cui ambito ricade in ATO 2 e nel territorio della 2^Circoscrizione, in loc. Quinzano.
- In data **18 dicembre 2013** con atto notaio Elena Borio, rettificato con atto del medesimo notaio in data **18 settembre 2015**, le Ditte Pieve srl, Immobiliare Eureka srl, Legnaghese Real Estate SPA ed il sig. Alessandro Leardini in veste di procuratore dei signori Silvestri Ottino, Residori Mario e Bertoldi Maria, in qualità di proprietari dei terreni, hanno sottoscritto con il Comune l'accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 relativo alla suddetta SN 131. La scheda norma oggetto di detti accordi prevedeva una SUL residenziale di 13.000 mq e un'edificazione con max n.5 piani fuori terra, a fronte di un contributo straordinario di sostenibilità di E. 1.300.000,00.
- In data **15 febbraio 2016** PG 49359 e successiva integrazione del **19 aprile 2016** P.G. 120043, le Ditte Pieve srl, Immobiliare Eureka srl, Legnaghese Real Estate SPA ed il procuratore sig. Alessandro Leardini, hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Piano Urbanistico Attuativo SAN ROCCHETTO A QUINZANO" per l'attuazione dell'ambito di trasformazione della suddetta Scheda Norma 131.
- A conclusione del procedimento istruttorio con esito favorevole, è stata sottoposta alla Giunta la proposta di delibera per l'approvazione del PUA in oggetto. La Giunta Comunale con deliberazione n. **385 del 6 ottobre 2016** ha deliberato di non adottare il PUA, discostandosi dal parere tecnico istruttorio degli uffici e facendo proprie le motivazioni contenute nel parere redatto dall'avv. Stefano Baciga depositato in data 29 settembre 2016 P.G. 282159, disponendo la sua restituzione ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R.V. n. 11/2004;
- in data **16 febbraio 2017** con **DCC n.8/2017**, efficace dal 17/03/2017, il Consiglio Comunale ha approvato la **Variante 22** al P.I. che ha rinnovato e confermato le schede norma per le quali sia stato sottoscritto l'accordo di pianificazione e versato in tutto o in parte il contributo di sostenibilità;
- in data **10 marzo 2017** le Ditte coinvolte hanno spontaneamente versato la somma di E.10.000,00 a titolo di acconto del contributo di sostenibilità;
- con deliberazione n. **174 del 11 maggio 2017** la Giunta comunale ha pronunciato la decadenza delle Previsioni Operative del Piano degli Interventi elencate nell'Allegato Sub 1 alla medesima delibera, tra le quali figura la Scheda Norma 131-San rochetto srl, motivata per decorrenza dei termini di cui all'art.2/co.5 delle NTO del PI-Var.22, ovvero la decadenza delle previsioni operative qualora il PUA non sia approvato entro i cinque anni dall'entrata in vigore del PI;
- nel frattempo con deliberazione n. **31 del 21 giugno 2018** il Consiglio comunale ha ri-adottato la variante n. 23 al P.I. che ha confermato lo stralcio della Scheda Norma n. 131 dal Piano degli Interventi operativo;



Comune di Verona

Attuazione Urbanistica, PEBA

- le ditte coinvolte hanno presentato in tempi diversi **più ricorsi al TAR Veneto** avverso le seguenti deliberazioni: la DGC n. 385/2016 che non ha adottato il PUA 2016 (ricorso n.1514/2016); la DGC n. 174/2017 che non ha confermato la previsione urbanistica operativa della SN 131(ricorso n.835/2017); la DCC n. 8/2017 di approvazione della Variante 22 (ricorso n.835/2017) e la DCC n. 31/2018 di ri-adozione della Variante 23 nella parte in cui non conferma la scheda norma 131 (ricorso n.1231/2018);
- il T.A.R. del Veneto con **sentenza n. 453 pubblicata il 14 aprile 2019** ha accolto il ricorso n. 1514 del 2016 annullando la DGC n. 385 del 6 ottobre 2016 in quanto si era formato il silenzio-assenso sull'adozione del PUA con il conseguente obbligo per il Comune di Verona di provvedere alla pubblicità ai sensi dell'art. 20 co 3 della LR n. 11/2004 per il prosieguo dell'iter di approvazione. Inoltre, con la medesima sentenza, sono state annullate le seguenti disposizioni nel limite di interesse delle ricorrenti:
 - la DGC n. 174/2017 (decadenza SN);
 - la DGC n. 289/2017 (limiti di urbanizzazione consolidata), con l'obbligo di inserire l'area dei ricorrenti nella perimetrazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata sfruttabili ai fini edificatori;
 - la DCC N. 31/2018-PI VAR. 23 per la parte in cui ha confermato lo stralcio della scheda norma n. 131;
- il Comune di Verona, in adempimento alla predetta sentenza del TAR Veneto, in data **2 settembre 2019** mediante avviso pubblico, ha disposto la pubblicazione ed il deposito del PUA "SAN ROCCHETTO A QUINZANO - SCHEDA NORMA 131" adottato per silenzio-assenso;
- con nota PG 293236 del **3 settembre 2019**, ne è stata data comunicazione alla Ditta, precisando altresì che i termini di approvazione del PUA decorreranno dalla data di pubblicazione del Parere Motivato della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), da richiedere alla Regione del Veneto in base alla documentazione prevista dall'allegato "A" della D.G.R.V. 1717/2013;
- il Comune di Verona con nota PG 299537 del **10 settembre 2019**, poiché l'ambito del PUA è interessato dal Vincolo di cui all'art. 136 D. Lgs. 42/2004 Beni Paesaggistici, di cui al decreto D.M. 07/03/1966 (2°vincolo collina), ha richiesto il parere sul PUA in oggetto ai sensi degli art. 16 e 28 della Legge 1150/1942 alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR-RO-VI;
- le ditte Immobiliare Eureka Srl e Sar.Mar SpA con ricorso al **TAR del Veneto RG n. 1012/2019** hanno chiesto l'annullamento della predetta richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR-RO-VI (PG.299537/2019), **ricorso tutt'ora pendente**;
- con nota Prot. n. 26045 del **29 ottobre 2019**, acquisita al PG Comunale n 363447/2019, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR-RO-VI ha trasmesso il parere contenente specifici rilievi di non compatibilità con i valori paesaggistici espressi dall'ambito di riferimento del progetto del PUA assentito;
- le ditte Immobiliare Eureka Srl e Sar.Mar. SpA, a mezzo del loro legale in data **22 novembre 2019** P.G. 3947762, hanno presentato presso il Comune e la Soprintendenza osservazioni e scritti difensivi;
- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR-RO-VI ha trasmesso con nota Prot. n. 28700 del **28 novembre 2019** a questa Direzione, assunto al PG comunale n. 402090/2019, e per conoscenza al legale delle Ditte Immobiliare Eureka Srl e Sar.Mar. SpA, il parere definitivo di competenza e le valutazioni relative alle osservazioni presentate dal legale della ditta, confermando il precedente parere di non compatibilità, aggiungendo che *"..... relativamente ad una nuova proposta pianificatoria [che] deve porsi fra gli obiettivi imprescindibili la ricucitura del rapporto con il più vasto ambito paesaggistico tutelato, tale da consentire all'insieme degli interventi di risultare compatibili con rispetto ai valori paesaggistici."*;
- il Consiglio Comunale, in sede di deliberazione **n.48 del 28 novembre 2019** di approvazione della **variante n. 23 al P.I.**, in attuazione della citata sentenza n. 453 pubblicata il 14 aprile 2019 ha accolto l'emendamento n. 3 del 10 luglio 2019 e reintrodotta nel P.I. Operativo e nel Repertorio Normativo la previsione della **scheda norma n.131 rimodulata** secondo le motivazioni contenute nel medesimo emendamento: la SUL della scheda norma a destinazione abitativa è stata ridotta da 13.000 mq a 6.500 mq e l'altezza da n. 5 a n.4 piani, comportando un ridimensionamento delle carature urbanistiche e delle prescrizioni della scheda norma stessa, nonché determinando una diversa soluzione rispetto allo schema progettuale del PUA assentito. L'approvazione della nuova scheda norma 131 rimodulata in sede di Variante 23, ha determinato l'applicazione delle misure di salvaguardia delle previsioni urbanistiche contenute nell'emendamento approvato, sino all'efficacia della Variante avvenuta il 28 marzo 2020;
- anche la delibera consiliare n. 48/2019 è stata impugnata dalle ditte Immobiliare Eureka Srl e Sar.Mar. SpA con **ricorso dinanzi al TAR Veneto n. 653/2020 di R.G. a tutt'oggi in attesa di definizione**;



- la Giunta Comunale con deliberazione n. **244 del 28 luglio 2020**, venuti meno le condizioni, i requisiti ed i presupposti di conformità per il PUA denominato SAN ROCCHETTO scheda norma 131, presentato in data 15 febbraio 2016, adottato per silenzio assenso in data 16 settembre 2016 e pubblicato in data 2 settembre 2019, nonché a fronte dell'incompatibilità dello stesso rispetto alla nuova scheda norma approvata con la Variante 23, ne ha disposto la restituzione;
- in data 1 dicembre 2020 P.G. 37077 le ditte Eureka Immobiliare Srl e Sar.Mar. SpA hanno depositato **il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica**, per l'annullamento della succitata deliberazione n. 244/2020 e di ogni altro provvedimento pregresso, prodromico, correlato e/o consequenziale. Il Consiglio di Stato, Sezione Prima, Adunanza di Sezione con proprio parere n.133 del 25-30 gennaio 2023 ha ritenuto che il ricorso debba essere dichiarato inammissibile. (nota Avvocatura Civica PG 48531/2023). Il Presidente della Repubblica con Decreto del 3 luglio 2023 ha dichiarato inammissibile il ricorso straordinario (nota Avvocatura Civica PG 282198/2023).

ISTANZA DI PARERE PRELIMINARE

- in data 6 ottobre 2020 con P.G. 296614, in vigore della Variante 23 al PI, ed in previsione di una nuova istanza di PUA, le ditte Immobiliare Eureka srl, Sar.Mar. Spa, Legnaghese cantieri srl e LEARDINI ALESSANDRO in veste di procuratore del sig. Silvestri Ottino hanno presentato agli uffici istanza di parere preliminare in merito all'applicazione delle seguenti flessibilità:
 - ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI-VAR.23: l'aumento della superficie territoriale ST da mq 20.587 a mq. 20.937 per consentire il collegamento con via Selva, entro i limiti ammissibili e senza costituire variante al PI (10% max); l'aumento nel limite del 10% max della SUL da 6.500 mq ad una SUL complessiva di 7.150 mq a destinazione abitativa U1;
 - ai sensi dell'art.9, co.1, n.11 "Definizioni e grandezze" e dell'art.156, co.3, lett.e) "Contenuti specifici delle schede norma" delle NTO del PI-VAR.23, la possibilità di concorrere al reperimento della superficie di Verde-Servizi VS (minimo 50% della ST) anche vincolando 1430 mq a verde privato VM.Inoltre, per il perfezionamento dell'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 relativo alla scheda norma 131 rimodulata, hanno chiesto di avvalersi della procedura semplificata prevista dalla DGC n. 156 del 12-05-2020 che consente la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione in sede di stipula della convenzione. Con riferimento al ricorso al TAR Veneto n. 653/2020 soprarichiamato (avverso la DCC n. 48/2019-Approvazione Var.23 al PI), hanno altresì precisato che: *"Restano, allo stato, salvi gli effetti sostanziali e processuali del suddetto ricorso"*.
- in data 3 novembre 2020 con PG 333320 la Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ha valutato assentibili sotto il profilo tecnico le succitate richieste PG 296614/2020 di applicazione della flessibilità della ST e della SUL, nonché la definizione dell'accordo in sede di convenzione, demandando la loro approvazione all'espressione della Giunta in sede di approvazione dell'istanza di PUA.

ISTANZA DI PUA-OOUU E DI PROGETTO OPERA PUBBLICA

In data **6 dicembre 2021** VR-SUPRO/**0463366** (PG 419108) il procuratore delegato (ing. Orazio Caprini) ha inoltrato **Domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo**, a firma dell'arch. Martina Lonardi, denominato "SAN ROCCHETTO" scheda norma 131 rimodulata, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11/2004, comprensivo del **progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e del Progetto di Opera Pubblica a contributo straordinario di sostenibilità** per la sistemazione della viabilità di via Selva e di via Zavarise, limitrofe al PUA.

I soggetti coinvolti dall'istanza di PUA in qualità di proprietari degli immobili compresi nell'ambito e pertanto aventi titolo all'istanza sono:

- IMMOBILIARE EUREKA srl e SAR.MAR. Spa, in qualità di firmataria e attuatore,
- LEGNAGHESE CANTIERI srl firmataria,
- LEARDINI ALESSANDRO in veste di procuratore del sig.Silvestri Ottino, firmatario.

Tali soggetti firmatari, nel prosieguo verranno chiamati "Ditta".

Figurano invece come proprietari non-firmatari, e pertanto dissenzienti, le sig.re BERTOLDI MARIA e RESIDORI DEBORA.

L'istanza definisce una superficie territoriale ST in mq. 20.937 di proprietà privata e propone, ai sensi dell'art. 4 lett. delle NTO del PI vigente, l'aumento della SUL del 10% da mq. 6.500 a complessivi mq 7.150 mq, con edifici di n.4 piani come da scheda norma.



• **ITER ISTRUTTORIO**

- in data **14 dicembre 2021** VR-SUPRO/0474737 (PG 427580) è stato comunicato alla Ditta l'avvio del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 segnalando la contestuale improcedibilità per carenze documentali (relazione paesaggistica e relazione descrittiva dell'opera pubblica) necessarie alla definizione e comprensione delle motivazioni a supporto delle tematiche affrontate;
- in data **20 dicembre 2021** VR-SUPRO/0485396 (PG 437642) il Soggetto attuatore ha perfezionato la documentazione agli atti superando le carenze riscontrate e allegando, tra l'altro, la nomina del R.U.P. dell'Opera Pubblica e lo schema di convenzione urbanistica aggiornato;
- l'ambito del PUA ricade in area soggetta Vincolo art. 136 D. Lgs. 42/2004 Beni Paesaggistici di cui al decreto D.M. 07/03/1966 (2°vincolo collina). Con nota in data **27 dicembre 2021** VR-SUPRO/0466476 (PG 444902) è stato richiesto alla **Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR RO VI la valutazione ministeriale preventiva ai sensi degli artt. 16 e 28 della L. 1150/1942 in relazione alla nuova soluzione planovolumetrica e di opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità. Tale parere costituisce presupposto per l'approvazione del PUA, determinando motivo di interruzione dei termini del procedimento di approvazione del PUA medesimo, comunicato alla Ditta con nota in data 28 dicembre 2021 VR-SUPRO/0497568 (PG 445223).
- 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 131 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;
- nelle more dell'acquisizione del suddetto parere della Soprintendenza, si è ritenuto, secondo i principi di economicità e di efficacia per lo svolgimento dell'attività istruttoria, di procedere all'acquisizione delle ulteriori espressioni di parere utili al completamento della proposta in atti;
- in data 30 dicembre 2021 con PG 448609 il RUP dell'Opera pubblica ha chiesto via PEC di potersi coordinare con questo ufficio per convocare un'unica Conferenza di Servizi per l'acquisizione dei pareri dei competenti Enti/Uffici;
- in data 2 febbraio 2022 con PG 39853 l'avv. Bortone Giuseppe ha consegnato mandato e procura speciale conferita dalla Ditta Immobiliare Eureka srl per essere rappresentata in qualsiasi controversia;
- in data 10 marzo 2022 con PG 90125 e PG 90147 è stato comunicato tramite raccomandata A.R. rispettivamente alle signore Bertoldi Maria e Residori Debora che la Ditta ha presentato il PUA San Rocchetto il cui ambito comprende immobili di proprietà delle medesime;
- in data **11 marzo 2022** VR-SUPRO/0105132 (PG 91349) è stata indetta e convocata la **conferenza di servizi** invitando Uffici, Enti e Gestori dei pubblici servizi coinvolti ad esaminare i progetti del PUA SN 131, delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica collegata al PUA;
- la **Soprintendenza** Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, con nota Protocollo MIC/MIC_SABAP-VR_UO12/23.03.2022/0007652-P del 23 marzo 2022, ricevuta alla casella PEC di questa Direzione il **23 marzo 2022** PG 107648 ed allo sportello SUAP il 24 marzo 2022 VR-SUPRO/0128456 (PG 108990), (10) ha espresso **parere FAVOREVOLE** con le seguenti prescrizioni:

La zona oggetto del PUA è collocata in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) che ne specifica le caratteristiche di paesaggio pedecollinare punteggiato di architetture residenziali e agricole integrate in una vegetazione ricca e diversificata in termini di varietà di macchie piantumate. Questa ennesima saturazione di area non edificata dovrà essere maggiormente conforme al tessuto insediativo che è caratterizzato da un edificato la cui altezza non superi 3 piani fuori terra e da sagome di dimensioni più ridotte.

- *considerato che le rotatorie sono funzionali a smaltire notevoli volumi di traffico, dovrà essere prevista un'intersezione a incrocio tradizionale alternativa alla rotatoria;*
- *il collegamento ciclopedonale dovrà essere studiato in funzione della reale congruenza e continuità del percorso, dovrà essere il più contenuto possibile e inserito in un progetto di valorizzazione dell'ambito che includa il muro e il capitello, conservando il più possibile le essenze arboree e il brano di paesaggio agrario residuo;*
- *considerato il tessuto insediativo circostante i fabbricati dovranno avere un'altezza massima fuori terra di 3 piani (max m 10,50 alla gronda di copertura piana o a falde con pendenza del 30%);*



- *l'attraversamento del Progno di Quinzano dovrà essere quanto più ridotto possibile e tutto l'argine dovrà mantenere l'attuale vegetazione ripariale;*
- *le opere di mitigazione dovranno essere studiate conservando il paesaggio tradizionale privilegiando il mantenimento delle colture esistenti e non limitarsi a "schermature" che tentano un mascheramento del tutto improbabile oltre che dannoso dal punto di vista percettivo perché oblitterante il contesto collinare di fondo.*
- *Considerato l'alto rischio archeologico, dovrà essere prevista l'assistenza di archeologi professionisti per tutti gli scavi. A tal fine la committenza potrà affidare apposito incarico ad operatori esterni, i cui oneri non saranno a carico di questa Soprintendenza. Resta inteso che la direzione tecnico-scientifica delle indagini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 88, compete alla Scrivente, a cui dovranno essere comunicati, quanto prima possibile, il nominativo degli operatori prescelti e la data di inizio lavori, per poter programmare eventuali sopralluoghi.*

Si specifica che il presente parere è reso esclusivamente per la procedura di cui all'art. 16 della Legge 1150/42. Restano salvi tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

- l'espressione del parere della Soprintendenza ha consentito la ripresa ex novo dal 23 marzo 2022 dei termini del procedimento di approvazione del PUA;
- in data 24 marzo 2022 PG VR-SUPRO/0128915 (PG 109302) il parere della Soprintendenza è stato trasmesso alla Ditta, precisando che del suo contenuto si sarebbe tenuto conto nel verbale della Conferenza di servizi;
- in data 21 aprile 2022 VR-SUPRO/0176510 (PG 146553) per la definizione dell'ambito dell'opera pubblica, sono state chieste informazioni e verifiche alla Circoscrizione 2ª ed all'Ufficio Tecnico di Circoscrizione in merito alla proprietà o all'uso pubblico del mapp. 894 sito in via Zavarise;
- in data **4 maggio 2022** è stato reso il verbale della prima seduta che ha raccolto i seguenti pareri FAVOREVOLI con prescrizioni che determinano modifiche ed integrazioni da apportate ai progetti del PUA, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dell'opera pubblica:

Soprintendenza ABAP.....PG n.107348 del 23-03-2022
Direzione Patrimonio Espropri PG n. 92277 del 15-03-2022
Ufficio Strade e Giardini.....PG n.104303 del 22-03-2022
Direzione Ambiente.....PG n.138400 del 14-04-2022
Ufficio Mobilità e Traffico.....PG n.141184 del 18-04-2022
Direzione LLPP Estimo.....PG n.145096 del 20-04-2022
V-RETI spa.....PG n.145985 del 21-04-2022
AGSM-AIM spa.....PG n.146330 del 21-04-2022
Acque Veronesi scarl.....PG n.146783 del 21-04-2022
Urbanistica..... del 04-05-2022

ed il parere CONTRARIO della Circoscrizione 2: PG n.147743 del 22-04-2022 cui hanno fatto seguito ulteriori espressioni, richieste nel corso dell'iter istruttorio, come meglio riportato, descritto e controdedotto nel proseguo della presente istruttoria;

- in data **4 maggio 2022** VR-SUPRO/0199710 (PG 162724) è stato trasmesso alla ditta il verbale della prima seduta della conferenza dei servizi con i pareri allegati. Con tale nota, è stata comunicata la sospensione del procedimento con richiesta di provvedere entro 30 giorni all'adeguamento degli elaborati da depositare.
- in data 6 maggio 2022 VR-SUPRO/0204170 (PG 165424) il verbale con i pareri allegati è stato trasmesso agli Uffici, Enti e Gestori dei pubblici servizi convocati alla Conferenza. In esito a tale invio in data 10 maggio 2022 PG 170077 è pervenuta una nota da parte della Regione Veneto - Genio Civile che segnalava di aver inviato il proprio parere comunicato all'ufficio scrivente in data 22/03/2022 PG 105467, in tempo utile, ed erroneamente non citato agli atti.

L'ufficio ha quindi provveduto alla rettifica del verbale trasmesso mediante l'inserimento della seguente dicitura:

"REGIONE VENETO – GENIO CIVILE pg 105467 del 22/03/2022

Segnala che le opere di urbanizzazione sono classificabili come rilevanti in relazione alle conseguenze di collasso e quindi soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'art.94 del DPR n.380/2001. A tal fine si

richiede la documentazione utile per l'espressione di parere in argomento ai sensi della DGR 2122/2005 e del Decreto Difesa Suolo n.241/2021.

Al fine della concessione di servizi di attraversamento del torrente Quinzano, si richiede il deposito di adeguata domanda di regolarizzazione corredata della documentazione tecnica utile.

Infine ricorda l'acquisizione del parere ai sensi dell'Art.89 del DPR 380/2001 trattandosi di PUA.”;

- la rettifica del verbale è stata trasmessa in data 11 maggio 2022 VR-SUPRO/0212056 (PG 171331) alla Ditta ed in data 11 maggio 2022 VR-SUPRO/0212109 (PG 171337) ai convocati alla conferenza di servizi;
- in data 12 maggio 2022 VR-SUPRO/0214140 (PG 173133) la Ditta ha depositato gli aggiornamenti da valutare rispetto ai pareri espressi dagli Uffici, Enti e Gestori dei Pubblici servizi e soprattutto ha aggiornato il progetto planivolumetrico a quanto richiesto dalla Soprintendenza e precisamente:
 - *“Modifica della rotatoria con l'inserimento di un incrocio tradizionale*
 - *Riduzione della pista ciclabile da 3,00 m a 2.50 mantenendo lo stesso percorso in quanto risulta già in continuità tra la parte edificata e la parte del brolo.*
 - *L'attraversamento del Progno è stato diminuito di 50 cm con una larghezza complessiva di 11,00 ml, l'argine rimarrà invariato per tutto il percorso del Progno, le sponde essendo artificiali e cioè in muratura, non consentono di attuare la naturalizzazione atta a favorire lo sviluppo della vegetazione ripariale, anche in forza di quanto stabilito dal Genio Civile il 18 giugno 2012, P.G. n. 141854, con parere scritto.*
 - *La fascia di mitigazione posta a Ovest del lotto è stata ristudiata mantenendo un aspetto tradizionale del paesaggio e mantenendo le colture esistenti. L'idea è quella di proseguire l'andamento della collina fino ai lotti privati. È stato inserito in mezzo alla vegetazione un percorso pedonale in terra battuta/asfalto ecologico per permettere la fruizione dell'area partendo dal passaggio pedonale a Nord.*
 - *Gli edifici saranno a tre piani con un'altezza massima di mt. 10,50. Ferme restando le suddette definizioni di altezza edifici e di numero dei piani, viene prevista la facoltà, in sede edilizia, previa autorizzazione, ex art. 146 del D. Lgs. n. 42/2004, paesaggistica – ambientale, di modificare, senza procedere con variante al PUA, la prescrizione del parere espresso sulla Scheda Norma dalla Soprintendenza di Verona del 23.03.2022 prot. n. 0107348/2022 di “avere un'altezza massima fuori terra di 3 piani (max m. 10,50 alla gronda di copertura piana o a falde con pendenza del 30%), ammettendo max n. 4 piani fuori terra, come previsto dalla Scheda Norma n. 131 del P.I.”;*

inoltre è stato allegato il decreto n. 133 del 23 marzo 2022 del Direttore della U.O. Genio Civile di Verona di Concessione idraulica per l'attraversamento del torrente Quinzano con un ponte carrabile, in via Zavarise, in Comune di Verona;

- in data 18 luglio 2022 PG 256704 è pervenuta una nota del Genio Civile di Verona con precisazioni in merito allo scarico delle acque nel torrente Quinzano ed al decreto n.133/2022 di concessione del ponte sul torrente Quinzano. Con tale nota l'Ente ha altresì evidenziato che il Comune di Verona non è ancora dotato di studio di Microzonazione sismica di 2° livello; la nota del Genio Civile è stata trasmessa alla Ditta in data 28 luglio 2022 VR-SUPRO/0347174 (PG 271278);
- il perfezionamento della documentazione agli atti rispetto alle condizioni dei pareri favorevoli espressi nei successivi confronti e valutazioni tra la Ditta e le diverse Direzioni, Enti e Gestori coinvolti, è avvenuto con depositi in data 12 maggio 2022, 17 giugno 2022, 08-25 agosto 2022, 28 ottobre 2022, 26 gennaio 2023, 10 febbraio 2023 e 21 febbraio 2023, come attestato dai verbali in atti delle sedute rispettivamente in data 4 maggio 2022, 14 giugno 2022, 08 luglio 2022, 12 ottobre 2022, 20 dicembre 2022, e in data **24 febbraio 2023** a conclusione dei lavori della conferenza dei servizi indetta il 11 marzo 2022.

Con il perfezionamento della soluzione progettuale, in data **22 febbraio 2023** VR-SURPO/0087931 (PG 78042), è stata trasmessa al competente U.O. Genio Civile di Verona l'attestazione sismica, redatta dai geologi dott.Rizzotto e dott.Tosi corredata degli estratti dello Studio di Microzonazione sismica di 2° livello, per il perfezionamento della **richiesta di parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001**.

L'acquisizione di detto parere ai sensi della norma richiamata costituisce elemento necessario per la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA, anche per la fase di adozione come specificato nella nota di chiarimenti della Regione del 16/02/2022 prot.n. 71886 (PG 60637/2022). La richiesta ha determinato pertanto nuovo motivo di interruzione dei termini del procedimento di PUA. Il parere, per norma nazionale, deve essere rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta del Comune all'Ente competente; in caso di mancato

riscontro deve intendersi reso in senso negativo, fatta salva la facoltà di rilasciare il parere anche successivamente alla scadenza del termine, come chiarito dalla Regione con DGR n. 1381/2021.

PARERI DELLA CIRCOSCRIZIONE 2^a

L'espressione del Consiglio di 2^a Circoscrizione sulle documentazioni agli atti del PUA e dell'opera pubblica, richiesta con la nota di convocazione della Conferenza dei servizi, è stata perfezionata mediante vari pareri come di seguito descritto.

In occasione della prima seduta della conferenza di servizi, la Circoscrizione 2^a con nota PG 147743 del 22 aprile 2022 ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione nella seduta del 19 aprile 2022 ha espresso parere CONTRARIO al PUA presentato, facendo proprie le motivazioni indicate nel documento ivi allegato. Tali motivazioni attengono alla situazione della viabilità della zona, alla previsione di una nuova viabilità alternativa, alla modalità di raccolta delle acque, alla valenza di interesse pubblico dell'opera a contributo di sostenibilità.

Nel verbale della prima seduta datato 4 maggio 2022 in merito al parere della circoscrizione l'ufficio ha precisato che *"in sede di valutazione istruttoria si darà riscontro alle motivazioni addotte anche a fronte della controdeduzione del Soggetto attuatore."*

In data 14 settembre 2022 PG 324756 la Presidente della Circoscrizione 2^a, premettendo che il Consiglio della Circoscrizione era decaduto il 21 aprile 2022 e che si era nuovamente insediato il 6 settembre 2022, ha chiesto aggiornamenti in merito al PUA 719_131 denominato "San Rocchetto a Quinzano" e di *"poter esprimere un parere di merito o eventuali osservazioni nella prima seduta di Consiglio del mese di ottobre"*. L'ufficio in data 20 settembre 2022 PG 333532 ha trasmesso alla Circoscrizione 2^a i verbali agli atti con i pareri espressi.

La Circoscrizione 2^a con nota PG 353579 del 5 ottobre 2022 ha comunicato che il Consiglio nella seduta del 3 ottobre 2023 ha espresso parere CONTRARIO al PUA in esame, confermando il precedente parere CONTRARIO del 22 aprile 2022 PG 147743 e proponendo ulteriori motivazioni, come di seguito riassunto:

- non sia concesso l'aumento della volumetria del 10%;
- non sia prevista la possibilità di accorpamento dei lotti;
- la manutenzione del verde sia in capo al Soggetto attuatore per un periodo di 30 anni;
- venga stralciata la strada lungo il torrente Quinzano per mantenere un corridoio ecologico verde;
- la realizzazione dell'opera (ndr opera pubblica a contributo di sostenibilità) comporta la perdita di posti auto in via Zavarise;
- non è previsto un raccordo ciclopedonale con la rete esistente e secondo le previsioni del PUMS;
- la soluzione del PUA non consente una viabilità alternativa sullo sbocco su via Zavarise, prevista nel precedente PRG.

Nel verbale del 12 ottobre 2022 (quarta seduta CdS) l'ufficio ha chiesto al Soggetto attuatore di controdedurre a tutte le motivazioni del Consiglio della Circoscrizione 2^a al fine di sottoporle alla Giunta Comunale unitamente al parere tecnico istruttorio di questo ufficio ed ha formulato anche le seguenti considerazioni:

Sotto il profilo istruttorio, l'ammissibilità tecnica della richiesta di aumento della SUL è stata verificata, in conformità alla variante 23, in sede di parere preliminare del 3 novembre 2020 PG 333320.

La valutazione dell'ufficio ha tenuto conto del dimensionamento residuo del PAT a destinazione residenziale, riferito all'edificabilità residua a saldo della Variante n. 23 al PI e verificato il limite min/max dell'indice della rispettiva classe perequativa assegnata dalla scheda norma. L'ufficio, a fronte della approvazione della Variante n. 29, perfezionerà tali valutazioni con una ulteriore verifica di ammissibilità, da sottoporre alla Giunta in sede di approvazione del PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

In relazione all'aumento di SUL proposto in sede di istanza di PUA, seppur consentito dalla norma, si annota che la Variante 23 ha conseguito un'importante rimodulazione in riduzione della potenzialità edificatoria della SN 131, a significare l'attenzione per un'area delicata sotto il profilo ambientale e urbanistico, anche per la sua collocazione orografica.

Valutazioni di merito in relazione alle motivazioni dell'Istante sull'applicazione dell'aumento di SUL, sono demandate all'esame della Giunta Comunale in sede di approvazione del PUA, come già ricordato.

Per quanto riguarda l'impossibilità di concedere l'accorpamento dei lotti, si ritiene che tale indicazione abbia fondamento unitamente al divieto di accorpamento dei sedimi degli edifici; l'accorpamento dei sedimi non è conforme alla soluzione progettuale oggetto di parere da parte della Soprintendenza sull'impianto planivolumetrico.

Si ritiene l'indicazione dell'obbligo di manutenzione in capo al Soggetto attuatore/Successori aventi causa correttamente posta, da valutare tuttavia per un periodo congruo, sentito anche la competente Direzione Giardini.



La viabilità lungo il torrente Quinzano, citata nel parere della Circoscrizione, corrisponde in realtà alla viabilità privata di accesso alla UMI 07. Vista la collocazione del passo carraio in adiacenza al nuovo ponte, si ritiene, anche per una maggiore sicurezza stradale, che lo stesso venga collocato lungo la nuova viabilità di PUA, aggiornando l'area a parcheggio e recuperando a verde privato l'attuale passaggio carrabile proposto.

In relazione alla citata "viabilità alternativa", il P.I. non ha confermato la previsione di PRG di una strada di gronda. Tuttavia si valuta utile la previsione di una maggiore cessione di area pubblica a ridefinire il confine della UMI 5 in corrispondenza del tracciato della pista ciclabile, così da poter eventualmente consentire un futuro collegamento viario verso via San Rocco.

In data 28 ottobre 2022 VR-SUPRO/0491087 (PG 389718) la Ditta ha controdedotto ai pareri espressi dal Consiglio di Circoscrizione 2^a nel documento LETTERA DI ACCOMPAGNAMENTO CONCLUSIONI, come di seguito riportato :

- In merito alla richiesta di riduzione del 10% della SUL
Si fa presente che il soggetto attuatore in data 06.10.2020 ha presentato istanza di parere preliminare volta a richiedere l'applicazione della flessibilità prevista dall'art. 4 delle NTO del P.I. vigente in ordine alla definizione dell'ambito della scheda norma ed alla variazione in aumento della SUL prevista dalla scheda norma 131. Il competente Ufficio, in sede di parere preliminare del 3 novembre 2020 PG 333320, considerato che la maggiorazione proposta di SUL, pari a mq.650,00, rientra nei limiti ammessi dalla norma (massimo + 10%) e risultando soddisfatta rispetto al dimensionamento residuo del PAT a destinazione residenziale U1, da riferire all'edificabilità residua a saldo della Variante 23 riportata nel documento "Relazione Illustrativa" della Variante 23, ha considerato l'aumento di SUL ammissibile ai fini dell'istanza di PUA. Pertanto, se si ritenesse di riverificare il dimensionamento residuo del PAT a fronte anche dell'approvazione della Variante n. 29, l'aumento richiesto del 10% della SUL non sarebbe in contrasto con nessuna norma del PI e quindi ammissibile. Si fa presente che l'istruttoria svolta e sino ad oggi completata ha avuto ad oggetto il dimensionamento del PUA comprensivo del 10% e che i pareri resi dagli Uffici e dagli Enti competenti, tra cui la Soprintendenza di Verona, sono stati dunque acquisiti con una SUL di 7.150 mq. quindi comprensiva di tale 10%.
- Per quanto riguarda l'accorpamento dei lotti
Si ritiene ammissibile tale indicazione considerato che l'accorpamento dei sedimi non sia conforme alla soluzione progettuale oggetto di parere da parte della Soprintendenza sull'impianto planivolumetrico, pertanto nella tav 11 – NORME DI ATTUAZIONE all'art. 14 REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI -il punto 2 recita: L'eventuale unione di due o più lotti contigui, non può prevedere l'accorpamento del sedime degli immobili, in conformità all'impianto planivolumetrico oggetto del parere della Soprintendenza. -il punto 3. recita: Gli interrati potranno comunque essere uniti ed essere accessibili anche con unico scivolo che serve più lotti.
- Manutenzione del verde
Si ritiene che l'indicazione dell'obbligo di manutenzione per 30 anni in capo al Soggetto attuatore/Successori aventi causa, non sia previsto da nessuna norma; si ritiene che il periodo di sei mesi, per l'obiettivo previsto di verifica dell'attecchimento delle piante, sia un periodo del tutto adeguato e congruo, così come previsto nei PUA già autorizzati dal Comune.
- Viabilità lotto 07
La viabilità lungo il torrente Quinzano corrisponde alla viabilità privata di accesso alla UMI 07, sarà eseguita con grigliato a verde, ed è necessaria per mantenere un corridoio sgombero di piante di almeno 4 mt. come previsto dal Genio Civile per la manutenzione del Progno.
- Perdita posti auto in Via Zavarise.
Il progetto recepisce l'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità prevista dal Comune; gli Uffici comunali competenti hanno esaminato il progetto di tale opera pubblica, esprimendosi favorevolmente senza alcuna prescrizione sul punto e la variazione dello stato dei luoghi è stata ritenuta necessaria.
- Raccordo ciclopedonale
Il progetto recepisce quanto indicato dalla Circoscrizione e individua un percorso ciclabile di collegamento con la ciclabile esistente in via Selva, benché si evidenzia che il PUMS risulti solo adottato e che gli Uffici comunali competenti, sul punto, non hanno dato indicazioni né prescrizioni.
- Viabilità alternativa
In relazione alla citata "viabilità alternativa", benché la previsione del vecchio PRG di una strada di gronda sia una previsione non più vigente in quanto superata dal PI, è stato comunque verificato che la strada prevista dal PUA corrisponde esattamente alla strada prevista dal vecchio PRG, la strada di gronda prosegue poi verso via San Rocco. Ciò premesso, non esiste nessun impedimento per la fattibilità di uno sbocco viario su via Ca' di Cozzi/viale dei Caduti.

La Circoscrizione 2^a con nota PG 419490 del 18 novembre 2022 ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione nella seduta straordinaria del 17 novembre 2022 ha confermato il parere CONTRARIO al PUA in esame con le motivazioni già espresse nei precedenti pareri in data 22-04-2022 PG 147743 e 05-10-2022 PG 353579 di seguito riproposte e perfezionate:

- non debba essere concesso l'aumento della volumetria del 10%;



- qualora vengano utilizzati tetti a falda vengano indicate le altezze al colmo e che tale tipologia di copertura non sia prevista per la UMI 7 per non ostruire la visibilità dal centro storico verso il paesaggio collinare;
- la manutenzione del verde sia in capo al Soggetto attuatore per un periodo di 30 anni;
- stralciare la strada lungo il torrente Quinzano per mantenere un corridoio ecologico verde;
- venga prevista una viabilità alternativa, alla soluzione di via Zavarise, anche in variante urbanistica, con sbocco su via Cà di Cozzi / viale Caduti del Lavoro, al fine di sgravare la viabilità del centro storico di Quinzano. In tal senso si conferma la richiesta di una maggiore cessione di area ed una ridefinizione degli edifici che arrivano al margine della UMI 5;

La Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica – PEBA, con proprio parere datato 20 dicembre 2022 ha chiesto *“l'adeguamento progettuale sulla scorta dei rilievi del Consiglio di Circoscrizione 2, contenuti nel parere pervenuto il 5 ottobre 2022, con particolare riferimento alla SUL di progetto”*. Nel verbale della seduta del 20 dicembre 2022, a commento del parere della Circoscrizione 2^a ha scritto:

“L'ufficio, tenuto conto delle controdeduzioni del Soggetto attuatore e nel confermare quanto già riportato nel verbale della quarta seduta in relazione alla verifica di ammissibilità tecnica della richiesta di aumento di SUL, ricorda che la valutazione finale in relazione alla concessione di maggiore SUL nei limiti previsti dal PI (art.4 NTO) ed in relazione alla citata viabilità alternativa, è demandata all'esame della competente Giunta comunale.”

In merito all'obbligo di manutenzione in capo al Soggetto attuatore/cessori aventi causa delle aree a parco, si ritiene che un periodo congruo possa essere individuato in 10 anni.

A seguito di incontro tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta in data **26 gennaio 2023** VR-SUPRO/0038560 (PG 39781), la Ditta ha depositato gli elaborati che recepiscono le richieste della Circoscrizione 2^a e di questa Direzione, come riportato nella LETTERE DI ACCOMPAGNAMENTO che si riporta:

PARERE PIANIFICAZIONE URBANISTICA SULLA SCORTA DEI RILIEVI DEL PARERE DEL CONSIGLIO DI CIRCOSCRIZIONE 2.

Si è chiesta anzitutto la riduzione della SUL (10%), maggiorazione proposta in sede di presentazione del PUA ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I. preventivamente ritenuta ammissibile con parere preliminare del competente Ufficio comunale, con nota del 03.11.2020 PG 333320; riduzione invece poi richiesta a seguito dell'incontro tenutosi con l'Amministrazione comunale e a seguito dei rilievi sul punto della Circoscrizione 2^a: si è accolta tale richiesta/modifica e si è proceduto alle conseguenti modifiche/aggiornamenti della documentazione presentata riportando la SUL a mq 6.500 come da Scheda Norma.

Anche in riferimento alle ulteriori prescrizioni, si è proceduto ad integrare tutte le tavole, aggiornandole sulla scorta dei rilievi della Pianificazione Urbanistica e del Consiglio di Circoscrizione 2:

TAV. 7.1 – PLANIVOLUMETRICO – si è proceduto alla riconfigurazione dell'UMI 05 in relazione all'allargamento dell'area da cedere di larghezza 7.50 ml.

TAV. 10 – aggiornamento della relazione secondo le modifiche progettuali effettuate Tav 11 – aggiornamento della relazione secondo le prescrizioni

TAV. OP – aggiornamento delle tavole secondo le prescrizioni richieste.

Quanto alla richiesta di manutenzione del verde pubblico in capo al Soggetto attuatore, dopo il trasferimento delle aree al Comune, per un periodo di 10 anni, si ritiene che tale periodo di 10 anni non sia in alcun modo giustificato ed adeguato.

L'obiettivo non potrebbe che essere quello di verifica dell'attecchimento del verde e delle piante ed in conseguenza si ritiene che un periodo congruo non possa che essere superiore a sei mesi – un anno, come previsto anche nelle recenti convezioni urbanistiche del Comune di Verona di PUA e di PdC convenzionato.

Diversamente, si tratterebbe di un servizio pubblico, a carattere oneroso, da realizzarsi secondo procedure e modalità proprie di tali servizi pubblici medesimi.

In ogni caso, si evidenzia che si tratta di prescrizioni che potranno essere discusse e recepite in sede di approvazione del PUA e di relativo convenzionamento.

Pertanto, viste le integrazioni presentate a perfezionamento della soluzione progettuale in esito dei fattivi confronti tra la Ditta e l'Amministrazione e gli uffici, di seguito citate :

- in data 26 gennaio 2023 P.G. 39781 (VR-SUPRO/0038560), soprarichiamata, dalla quale risulta che:
 - il PUA mantiene la capacità edificatoria originaria della scheda norma pari a 6.500 mq di SUL senza l'aumento del 10% di cui all'art.4 comma 3 delle NTO del PI;
 - l'UMI 05 è stata riconfigurata prevedendo una ulteriore cessione di una fascia di ml 7.50 dalla pista ciclabile, per consentire la realizzazione di una futura viabilità carraia;
 - a seguito di chiarimenti intercorsi fra il progettista e l'U.O. Genio Civile, le integrazioni richieste per l'espressione del parere di competenza in merito al progetto dell'O.P. (Tav.06-sez.BB) nonché sullo scarico del torrente Quinzano, sono demandate alla fase definitiva ed esecutiva, previa acquisizione della valutazione della Commissione Tecnica Regionale Decentrata di cui alla LR 27/2003;
- in data 13 febbraio 2023 P.G. 63723 (VR-SUPRO/0069232 del 10-02-2023) con la quale è stata

depositata l' "ATTESTAZIONE SISMICA ai sensi dell'art. 89 del DPR 280/2001 – DGR 1572/2013 – DGR 1381/2021" prodromica all'inoltro al competente Genio Civile, avvenuto il 22 febbraio 2023 PG 78042, (VR-SUPRO/0087931);

- in data 21 febbraio 2023 P.G. 76799 (VR-SUPRO/0086028) con la quale sono state depositate la OP TAV 6 "opere di urbanizzazione" adeguata agli aggiornamenti richiesti, la TAV 8 "individuazione aree da cedere e vincolare" e la Tav. 11 "norme di attuazione" perfezionate,

si ritiene che le motivazioni a supporto dell'espressione contraria espressa dal Consiglio della Circoscrizione 2ª e contenuta nei pareri del 22 aprile 2022, 05 ottobre 2022 e 18 novembre 2022, agli atti, possano considerarsi soddisfatte e superate dal perfezionamento della soluzione progettuale del PUA e dell'opera pubblica in atti, frutto anche di un fattivo confronto fra le parti.

Durante lo svolgimento dei lavori del complesso iter istruttorio, si segnala altresì che:

- in data 17 giugno 2022 VR-SUPRO/0276836 (PG 220056) nell'integrazione degli elaborati, la Ditta ha allegato anche:
 - o la Documentazione Antimafia
 - o la dichiarazione di conformità del progetto di PUA 719_131 alla Variante n 29 al P.I.
 - o la TAV 7.1bis planivolumetrico riferito al parere della Soprintendenza prot. 34851/21
 - o la dichiarazione rispetto ai contenuti del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (P.R.G.A.)
- in data 23 giugno 2022 PG 225836 sono stati comunicati alla Direzione Bilancio gli importi dei quadri economici del PUA 719_131 ai fini della variazione del bilancio di previsione 2022-2024 (33) approvato con DCC n. 77 del 21/12/2023.

Pertanto, seppur nelle more dell'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, l'Ufficio in data 24 febbraio 2023 ha ritenuto di chiudere i lavori della conferenza di servizi indetta e convocata in data 11 marzo 2022 (VR-SUPRO 0105132) (PG 91349), dal momento che :

- le integrazioni sopra richiamate adeguano la soluzione progettuale del PUA e delle opere urbanizzazione primarie alle richieste di integrazione agli atti, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza;
- a fronte della riduzione della SUL all'originaria caratura della scheda norma (mq. 6500), le integrazioni recepite migliorano l'impianto generale del progetto di PUA garantendo comunque la consistenza già proposta per le aree di interesse pubblico;
- le controdeduzioni del soggetto attuatore alla proposta di durata della manutenzione delle aree verdi, motivano come inadeguata e non giustificabile la stessa, ma lo stesso si dichiara disponibile a perfezionare il tema in sede di approvazione del PUA e di relativo convenzionamento. A tal proposito si ritiene di valutare, in contraddittorio con la competente Direzione Giardini e il Soggetto Attuatore ed a fronte delle disposizioni contenute nel Regolamento del Verde approvato con DCC n.7/2021 (art.4 - Adozione e sponsorizzazioni delle aree verdi; art.6 -La progettazione del verde /co.6 lett.h e co.8), ulteriori note applicative da allegare alle NTA del PUA per la successiva fase definitiva ed esecutiva del progetto delle OOUU.

In relazione al perfezionamento del progetto preliminare dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità secondo le espressioni pervenute ed il cui iter istruttorio compete al RUP nominato, ai fini della proposta di delibera di approvazione del progetto medesimo, è stato chiesto:

- al progettista di trasmettere il verbale conclusivo che verifichi la completezza della documentazione secondo un preciso elenco, la conformità alla normativa vigente, il valore dei lavori previsti;
- al RUP la nota di validazione della verifica del progettista.

In data 24 febbraio 2023 VR-SUPRO/0092850 (PG 82174) è stato trasmesso alla Ditta il verbale della seduta CONCLUSIVA della conferenza di servizi indetta e convocata in data 11 marzo 2022 VR-SUPRO/0105132 (PG 91349) e, a fronte della richiesta di parere al Genio Civile del 22/02/2023 ai sensi del DPR 380/2001 art.89, è stata comunicata l'interruzione dei termini del procedimento di adozione / approvazione del PUA. Nella medesima data, il verbale è stato altresì trasmesso a tutti gli invitati della conferenza di servizi.

AUTORIZZAZIONE SISMICA AI SENSI DELL'ART. 89 DEL DPR 380/2001

- in data 7 febbraio 2023 sono state comunicate per le vie brevi al progettista le modalità di consultazione dello studio di microzonazione di 3° livello redatto per l'intero territorio comunale, utile per predisporre la verifica sismica per l'ambito di PUA;



- in data 10 febbraio 2023 VR-SUPRO/0069232 (PG 63723) la Ditta ha trasmesso, relativamente all'area oggetto di PUA, l'attestazione sismica redatta dai geologi Francesco Rizzotto e Cristiano Tosi, corredata dagli estratti dello Studio di Microzonazione sismica di 3° livello;
- in data 22 febbraio 2023 VR-SUPRO/0087931 (PG 78042) è stata inoltrata alla U.O. Genio Civile di Verona, e per conoscenza alla Ditta, la richiesta di parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, allegando l'attestazione sismica depositata dalla Ditta. La richiesta comporta l'interruzione dei termini del procedimento di adozione / approvazione del PUA che decorreranno ex novo dall'esito favorevole della pronuncia del competente ufficio tecnico Regionale;
- in data 31 marzo 2023 PG 128449 la U.O. Genio Civile di Verona ha reso noto a questa Direzione di aver trasmesso Direzione Regionale Difesa del Suolo e della Costa, Servizio Geologico ed Attività Estrattive, la documentazione del PUA 719_131 denominato SAN ROCCHETTO A QUINZANO al fine di acquisire il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- in data **30 agosto 2023** PG 318901 è pervenuta l'**Autorizzazione del Genio Civile** di Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 protocollo n. 462679 del 30/08/2023, trasmessa alla Ditta in data 8 settembre 2023 VR-SUPRO/0434104 (PG 330584)

INTEGRAZIONE VOLONTARIA

Nelle more della suddetta Autorizzazione sismica, in data 11 aprile 2023 VR-SUPRO/0177946 (PG 141096) la Ditta ha presentato una integrazione volontaria avete ad oggetto la ridistribuzione della SUL limitatamente alle UMI n. 1 - 2 e 7, senza modificare la SUL complessiva, come descritto negli elaborati allegati Tav. 10 Relazione Tecnica e Tav. 11 Norme di Attuazione. Con tale richiesta, infatti, la SUL dell'UMI 1 aumenta da mq. 1100 a mq. 1212; la SUL dell'UMI 2 aumenta da mq. 1100 a mq. 1212 e la SUL dell'UMI 7 si riduce da mq. 966 a mq. 742.

In data 28 aprile 2023 VR-SUPRO/0208992 (PG 164249) l'ufficio ha riscontrato come segue:

"la parziale rimodulazione non risulta adeguatamente documentata rispetto alla dichiarazione di conformità alle prescrizioni della Soprintendenza. Al fine di una compiuta valutazione della stessa, si chiede pertanto di fornire un raffronto planivolumetrico tra la soluzione di massima oggetto di parere da parte della Soprintendenza e la presente proposta, relazionando in merito agli elementi di conformità.

Si anticipa che, qualora accolta, la rimodulazione parziale della SUL comporterà la modifica del co.13 dell'art.14 dell'Elaborato 11-NTA, come segue:

"13. Sarà possibile spostare la SUL da un lotto all'altro nella misura massima del 10%, ad eccezione dei lotti n. 1 e n.2 la cui SUL non potrà superare la quantità stabilita in tabella."

Si richiede pertanto di produrre il perfezionamento sopra evidenziato entro 10 gg dal ricevimento della presente. Nulla ricevendo la soluzione proseguirà come da documentazione in atti.

Richiamato il verbale della seduta conclusiva della conferenza di servizi del 24 febbraio 2023, trasmesso in pari data VR-SUPRO/0092850, si conferma che i lavori della Conferenza di servizi istruttoria indetta e convocata con nota P.G. 91349 del 11 marzo 2022 VR-SUPRO/0105132, sono conclusi con esito favorevole a fronte delle integrazioni di adeguamento in atti della soluzione progettuale.

Infine, nelle more del parere ai sensi dell'art.89 da parte del Genio Civile, si chiede di aggiornare lo schema di convenzione depositato in data 06/12/2021 VR-SUPRO/ con i dati risultanti dalla Conferenza di servizi e con il testo aggiornato alle linee guida approvate con DGC 407/2020 e DGC 303/2023."

- in data 6 giugno 2023 VR-SUPRO/0276706 (PG 212757) la Ditta ha risposto depositando i seguenti documenti:
 - TAV. 17 - Relazione nulla osta preventivo art. 16 L. 1150/42
 - TAV. 18 - Fotoinserimenti
 - TAV. 18.1 - Fotoinserimenti
- in data 21 luglio 2023 VR-SUPRO/0360400 (PG 277240), l'ufficio ha valutato non esauriente quanto presentato a sostegno della proposta contenuta nella integrazione volontaria sopraccitata, in quanto non venivano relazionati **gli elementi di conformità** tra la soluzione di massima oggetto di parere da parte della Soprintendenza e la rimodulazione della SUL proposta sui LOTTI / UMI n. 1, 2 e 7. Inoltre si evidenziava che nell'elaborato TAV. 17 – "Relazione Nulla osta preventivo art 16 L. 1150/42 – GIU 2023" la relazione non si confronta con le prescrizioni del parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio Protocollo MIC/MIC_SABAP-VR_UO12/23.03.2022/0007652-P del 23 marzo 2022. Pertanto è stato chiesto il superamento della carenza riscontrata con un'integrazione utile all'analisi della proposta in atti;
- in data 7 settembre 2023 VR-SUPRO/0432337 (PG 329395) la Ditta ha riscontrato integrando i seguenti documenti:

- TAV. 17 – Relazione nulla osta preventivo art. 16 L. 1150/42
- TAV. 19 – Relazione di conformità alle prescrizioni della Soprintendenza.

Nel frattempo in data 30 agosto 2023 PG 462679 è pervenuta l'Autorizzazione del Genio Civile, come sopra richiamato (vedasi paragrafo AUTORIZZAZIONE SISMICA), consentendo la ripresa ex novo dei termini dal 30 agosto 2023, interrotti con nota VR-SUPRO/0092850 del 24 febbraio 2023 (PG 82174).

Tuttavia, dalla verifica catastale definitiva delle proprietà, funzionale alla predisposizione della proposta di adozione, è emerso che parte delle Ditte firmatarie dell'istanza di approvazione del PUA del 6 dicembre 2021 nel frattempo erano cambiate, **in assenza di comunicazione agli uffici**.

Pertanto, essendo cambiati i soggetti attuatori del PUA, con la nota dell'8 settembre 2023 SUPRO/0434036 (PG 330584) di trasmissione dell'Autorizzazione sismica, veniva chiesto di depositare:

- gli atti compravendita;
- le autocertificazioni per gli accertamenti antimafia;
- le procure speciali per la sottoscrizione digitale e trasmissione dei documenti al SUAP;
- lo schema di convenzione aggiornato con le nuove proprietà e le firme olografe;
- i frontespizi degli elaborati con i nominativi degli attuali proprietari;
- la TAV 003 "Planimetria catastale – identificazione proprietà" e la TAV 10 "Relazione Illustrativa" aggiornate alla nuova compagine;

e precisato che l'aggiornamento dell'assetto proprietario del PUA e la relativa verifica, comportava la **sospensione dei termini** del procedimento di approvazione del PUA fino alla conferma dell'istanza del PUA e dell'opera pubblica da parte dei nuovi soggetti proprietari e degli accertamenti antimafia;

- in data 8 settembre 2023 VR-SUPRO/0434073 (PG 330651) l'ufficio ha dato atto alla Ditta della esaustività della TAV. 19 – relazione di conformità alle prescrizioni della Soprintendenza – e preso atto dell'aggiornamento dell'aggiornamento della TAV. 17 – Relazione nulla osta preventivo art. 16 L. 1150/1942, depositati in data 7 settembre 2023.

Contestualmente venivano segnalate alcune imperfezioni su alcuni elaborati da correggere e la mancata consegna di documenti per l'Opera Pubblica, già richiesti in data 24 febbraio 2023 VR-SUPRO/82174, al fine di poter inoltrare la documentazione definitiva alla Giunta Comunale per l'adozione del PUA, ricordando che i termini del procedimento rimanevano sospesi;

- in data 13 settembre 2023 VR-SUPRO/0441433 (PG 336295) la Ditta ha depositato gli elaborati aggiornati, come richiesto dall'ufficio con la precedente nota 8 settembre 2023 VR-SUPRO/0434073;
- in data 19 settembre 2023 VR-SUPRO/0450357 (PG 342580) l'ufficio ha dato riscontro all'integrazione del 13 settembre 2023 rilevando che la stessa non era esaustiva in quanto mancavano i documenti per l'Opera Pubblica richiesti in data 24 febbraio 2023 VR-SUPRO/82174, nonché la documentazione della titolarità dei Soggetti attuatori e che pertanto la documentazione depositata il 13 settembre 2023 VR-SUPRO/0441433 (PG 336295), sarebbe stata esaminata a fronte della completezza di quanto richiesto;
- in data 18 ottobre 2023 PG 385485, come perfezionata via PEG **SUAP** il 24 ottobre 2023 VR-SUPRO/0511760, (PG 395196), il RUP ha depositato il Computo Metrico Estimativo dell'opera pubblica con l'elenco prezzi aggiornato rispetto quello in atti dal 6 dicembre 2021 (istanza PUA e OOPP);
- in data 24 novembre 2023 VR-SUPRO/00565411 (PG 435498) la Ditta ha chiesto il cambio di proprietà rispetto all'originaria istanza di PUA come sotto riportato, allegando gli atti di compravendita, la documentazione per gli accertamenti antimafia e le procure speciali. La tabella che segue raffronta le due compagini proprietarie aventi titolo e firmatari, da cui si rileva che l'assenza di soggetti dissenzienti :

ISTANZA DI PUA 06/12/2021		AGGIORNAMENTO 24/02/2023	
Immobiliare EUREKA srl	P.I. 03578540233	MORGANA SRL	P.I. 04038630234
SAR.MAR. SRL	P.I. 01239860230	AITECO COSTRUZIONI srl	P.I. 03841050234
LEGNAGHESE CANTIERI	P.I. 03067620231	EGG PROPERTY SRL	P.I. 0487793232
LEARDINI ALESSANDRO procuratore di Silvestri Ottino	C.F. LRDLN65S24L781N	SILVESTRI SANDRO NONIEGO DINA	C.F. SLVSDR47H17L781I C.F. NNGDNI35A67L781V
BERTOLDI MARIA RESIDORI DEBOIRA	DISSENZIENTI	BERTOLDI MARIA RESIDORI DEBORA	C.F. BRTMRA55P43E502B C.F.RSDDBR76C71L781U

- in data 1° dicembre 2023 VR-SUPRO/0579066 (PG 445162) l'ufficio ha trasmesso al Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP le autocertificazioni depositate dalla Ditta per gli accertamenti

antimafia. Il procedimento di verifica antimafia è propedeutico alla predisposizione degli atti di delibera, pertanto obbligatorio;

- in data 6 dicembre 2023 PG 450628 l'ufficio ha trasmesso al Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP gli atti di compravendita per la verifica di alcuni contenuti riportanti la presenza di vincoli anche sulle aree oggetto di futura cessione al Comune;
- in data 4 dicembre 2023 VR-SUPRO/0582864 (PG 447768) la Ditta ha integrato gli elaborati del PUA riportando i nominativi della nuova compagine proprietaria e con l'aggiornamento di alcuni elaborati;
- in data 12 dicembre 2023 VR-SUPRO/0595314 (PG 457448) in riscontro del deposito volontario della documentazione del 4 dicembre, l'ufficio ha confermato la continuazione della sospensione dei termini e l'attesa dell'esito delle verifiche antimafia. L'ufficio comunque, per mero spirito di collaborazione nel perfezionamento definitivo della documentazione, chiedeva di:
 - definire la reale compagine proprietaria firmataria e, in caso di presenza di proprietari non-firmatari, indicare il corretto assetto proprietario ai sensi dell'art. 20 comma 6 della LR n. 11/2004, attestandone gli esiti delle percentuali verificate;
 - apporre le firme olografe dei sottoscrittori del PUA allo schema di convenzione, aggiornandone l'elenco dei nominativi;

e segnalava altresì che:

- lo schema di convenzione (Tav 13) depositato il 24 dicembre 2023 in premessa non richiama il riferimento alla DGC n. 156/2020, in relazione alla possibilità di sottoscrivere con un unico atto pubblico sia l'accordo di pianificazione che la convenzione urbanistica;
- lo schema di convenzione dovrà prevedere, in conformità alle linee guida, la cessione delle aree di interesse pubblico in luogo dell' "impegno a cedere" (art. 4) ed il perfezionamento dell'art. 15 contributo di sostenibilità;
- negli atti di compravendita notaio Emanuele De Micheli in data 31 luglio 2023 Rep.n. 47280 e Rep.n. 47310, all'art. 3 risultano molteplici vincoli che coinvolgono aree oggetto di cessione al Comune;
- alcune modifiche alla Tavola 11 N.T.A.;
- di produrre i documenti dell'opera Pubblica più volte richiesti;
- in data 25 gennaio 2024 VR-SUPRO/0041913 (PG 37021) la Ditta ha depositato tutti gli elaborati con l'aggiornamento delle proprietà sui frontespizi, la Tavola 11 N.T.A. corretta, lo schema di convenzione aggiornato e sottoscritto olograficamente da tutti i proprietari del 100% delle aree dell'ambito del PUA, nonché il Verbale di verifica completezza progettuale e di validazione della progettazione dell'Opera Pubblica, sottoscritto dal Progettista e dal RUP della OP;
- in data 13 febbraio 2024 VR-SUPRO/0076476 (PG 62840) l'ufficio, precisando che la documentazione deposita il 25 gennaio 2024 sarebbe stata puntualmente riscontrata a fronte dell'esito positivo della verifica antimafia e che pertanto, i termini del procedimento restavano sospesi, per mero spirito di collaborazione, rilevava che:
 - non è stato dato riscontro alla segnalazione di questo ufficio del 12 dicembre 2023 che evidenziava: *"negli atti di compravendita notaio Emanuele De Micheli in data 31 luglio 2023 Rep. n. 47280 e Rep. n. 47310, all'art. 3 risultano molteplici vincoli che coinvolgono aree oggetto di cessione al Comune;"*, chiedendo una dichiarazione di impegno da parte del Soggetto attuatore a eliminare i vincoli sulle aree oggetto di cessione al Comune;
 - rispetto alla sottoscrizione olografa depositata, nella TAV. 10 Relazione Illustrativa, è di fatto superata la seguente dicitura a Pag 5 del capitolo "AMBITO DI INTERVENTO" : *"Non tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA sono esclusi quelli di proprietà delle sigg. Bertoldi Maria e Residori Debora, quota parte dell'UMI 8."*, in quanto la compagine proprietaria citata risulta ora firmataria, e non sono più presenti proprietari dissenzienti.
- infine l'ufficio ai fini della proposta di adozione da sottoporre alla Giunta invitava a depositare la rinuncia ai ricorsi proposti da Immobiliare Eureka srl e da SAR.MAR. Spa contro:
 - la richiesta del 10 settembre 2019 dell'ufficio alla Soprintendenza, di parere ex art. 16 e 28 legge 1150/1942 per il PUA in oggetto;
 - la deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 28 novembre 2019 di approvazione della Variante n. 23, per la parte di interesse dei ricorrenti;
- in data 24 febbraio 2024 VR-SUPRO/0097478 (PG 079048) la Ditta ha depositato la TAV. 10 Relazione Illustrativa corretta ed una nota della ditta AITECO COSTRUZIONI SRL che precisa che l'impegno a

cedere le aree libere è stato assunto nella schema di convenzione all'art. 1 DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ *"Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare o impedire o ritardare l'attuazione del PUA."*;

- in data 28 febbraio 2024 PG 83970 è pervenuto dall'Ufficio verifiche antimafia l'esito della verifica dei requisiti generali art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023 dal quale risulta che in Anagrafe Tributaria nei confronti dei nuovi proprietari alla data del 16-01-2024 non risultano violazioni gravi o definitivamente accertate;
- in data 15 marzo 2024 P.G. 105802 il legale del soggetto attuatore manifestava la volontà del soggetto attuatore a *"rinunciare ai suddetti ricorsi, una volta intervenuta la definitiva approvazione del PUA in esame. (...) solo quest'ultima può, infatti, legittimare e giustificare la sopra descritta rinuncia alla tutela giurisdizionale."*.

Vista *"la volontà a procedere al suddetto impegno di rinuncia da parte dei Soggetti Attuatori, all'intervenuta approvazione del PUA, con l'immediata predisposizione di un atto notarile d'obbligo che formalizzi l'impegno alla rinuncia medesima."* dichiarata dal legale del Soggetto attuatore, l'ufficio, per quanto di competenza, ha ritenuto di poter riprendere l'iter di approvazione del PUA;

- in data **02/05/2024 SUPRO/0221353** (PG 168605) è stato depositato l'aggiornamento della Tavola 01-Estratti, che completa il definitivo aggiornamento della documentazione in atti e consente la ripresa dei termini per l'iter di approvazione del PUA e del progetto dell'Opera pubblica.

Si evidenzia tuttavia che, a seguito di tutti gli aggiornamenti e perfezionamenti della compagine proprietaria e firmataria, non risultano soggetti dissenzienti. Pertanto ai fini della definitiva approvazione, lo schema di convenzione depositato in data 25 gennaio 2024, e sottoscritto da tutti i proprietari, dovrà essere aggiornato con la riformulazione del titolo e dei contenuti dell'art. 3 AREE DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI TERZI – ESPROPRIAZIONE IMMOBILI DEGLI AVENTI TITOLO E SPESE NECESSARIE PER LA REALIZZAZIONE DEL PUA/DELL'OPERA PUBBLICA.

A fronte di questo complesso ed articolato iter istruttorio, i termini per l'adozione del PUA in esame sono stati

- interrotti per l'acquisizione dei seguenti pareri e verifiche necessari:
 - Parere Soprintendenza, art.16 e 28 della L.1150/1942 (23/03/2022)
 - Parere Genio Civile ex art.89 del D.P.R. 380/2001 (30/08/2023)
 - Verifica antimafia, art.94 e 95 del D. Lgs 36/2023 (28/02/2024)
- sospesi per il perfezionamento della documentazione agli atti dal 08/09/2023 al 02/05/2024.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i., **il PUA 719_131** denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il **07 luglio 2024**.

SI PROCEDE QUINDI ALLA VALUTAZIONE URBANISTICA DI QUANTO DEPOSITATO

ai fini della verifica della conformità della proposta del 6 dicembre 2021 VR-SUPRO/0463366 (PG 419108) come aggiornata e in atti, rispetto al piano regolatore del Comune di Verona (PAT e PI vigenti) nonché ai piani sovraordinati (PTRC, PGRA, PTCP).

AMBITO DI INTERVENTO

A. LOCALIZZAZIONE

L'ambito del PUA è limitrofo all'esistente abitato di Quinzano è confina a Nord con via Fabbricato scolastico, ad est con il torrente Quinzano, a sud con il muro in sassi di via San Rocco e ad Est con il piede del monte Cavo.

Il perimetro dell'ambito del PUA viene ampliato nel limite del 10% della superficie, consentito dall'art. 4 delle NTO del PI, inserendo a nord due mappali 810-812 del foglio 105 di proprietà di AITECO COSTRUZIONI srl, necessari per collegare il PUA a via Selva.

Viene anche realizzato un ponte sul torrente Quinzano, computato come opera di urbanizzazione primaria, per consentire il collegamento del PUA a via Zavarise.

Collegata al PUA viene realizzata un'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità denominata "viabilità via Selva via Zavarise" che comprende due interventi di opere stradali su terreni di proprietà comunale:

1. la costruzione di un nuovo tratto stradale a nord del PUA per completare il collegamento con via Selva;

2. la sistemazione dell'incrocio tra via Zavarise e via Fabbricato Scolastico con l'installazione di un nuovo impianto semaforico, il rifacimento completo della sede stradale con rampe di raccordo al nuovo ponte, il rifacimento dei marciapiedi e la prosecuzione della pista ciclabile prevista all'interno del PUA fino alla scuola elementare di via Fabbricato Scolastico.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

L'elaborato a TAV. 3 - *Planimetria Catastale – identificazione proprietà*, evidenzia il perimetro dell'ambito di PUA, conforme all'individuazione inserita nel P.I. con l'elenco dei proprietari, nonché la modifica del perimetro dell'ambito nel limite del 10% in termini di superficie, come di seguito riportato, con la precisazione del Progettista che **la superficie catastale corrisponde a quella reale**:

n.	DITTE INTESTATE	Foglio	Mappale	Superficie catastale ha.are.ca	Superficie reale mq
1	MORGANA SRL	104	258	0.69.00	9.262
2			260	0.00.12	
3			333	0.01.44	
4			334	0.01.32	
5			335	0.00.84	
6			336	0.19.90	
7	AITECO COSTRUZIONI SRL EGG PROOPERTY SRL	104	209	0.01.60	9.950
8			212	0.14.10	
9			244	0.13.69	
10			245	0.06.45	
11			246	0.06.45	
12			247	0.01.21	
13			276	0.01.31	
14	SILVESTRI SANDRO NONIEGO DINA	104	337	0.45.69	725
15			239	0.05.17	
16			259	0.02.00	
17	BERTOLDI MARIA RESIDORI DEBORA	104	261	0.00.08	1.550
18			41	0.04.30	
19			175	0.00.55	
20			176	0.05.94	
21			211	0.00.60	
22			277	0.00.34	
23		279	0.03.77		
SUPERFICIE SCHEDA NORMA 131				2.05.87	20.587

n.	Ampliamento perimetro DITTE INTESTATE	Foglio	Mappale	Superficie catastale ha.are.ca	Superficie reale mq
24	AITECO COSTRUZIONI SRL	105	810	0.01.85	350
25			812	0.01.65	
SUPERFICIE AMBITO DEL PUA denominato SAN ROCCHETTO SN 131				2.09.37	20.937

Dimostrazione del rispetto dell'art. 4 co 2 delle NTO del PI -Criteri e limiti di flessibilità del PI e L.R 11/2004 art. 20 co. 8 bis *"Fatte salve le diverse disposizioni dettate dal piano degli interventi (PI) ai sensi dell'articolo 17, comma 2, lettera b), i piani urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10 per cento in termini di superficie, (omissis):*

- Superficie Territoriale (ST) catastale e reale della SN 131 pari a $\text{mq } 20.587 \times 10\% = \text{mq } 2.059 > \text{mq } 350$.

C. INDIVIDUAZIONE SUPERFICI DELL'OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ. COLLEGATA AL PUA

L'elaborato O.P TAV,2 - *Planimetria Catastale – identificazione proprietà*, evidenzia le seguenti aree tutte di proprietà del Comune di Verona:

n.	DITTA INTESTATA	Foglio	Mappale	Superficie catastale ha.are.ca	Superficie occupata mq
26	Comune di Verona	105	832	0.01.95	195
27	Comune di Verona -Strada via Zavarise	105	469	0.11.70	parte
28			470	0.0140	140
29			473	0.01.25	parte
30			504	0.00.68	parte
31	Comune di Verona Area di Ente urbano	105	894	0.01.08	108
32	Comune di Verona -Via fabbricato scolastico	105			parte

CONFORMITÀ URBANISTICA E LETTURA DEL PRG (P.I. e PAT)

In riferimento alla documentazione del piano regionale sovraordinato del **PTRC vigente**, le NTA al Capo 1- Sistema del territorio rurale / art.7-Sistema del territorio rurale, citano l'ambito tra le Aree di agricoltura periurbana identificandole quali "aree cuscinetto" tra i margini urbani, orientata al contenimento del consumo di suolo ed a interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica, perseguendo tra le finalità previste anche la permeabilità delle aree esterne e favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche. All'art.8-Aree di agricoltura periurbana, tra le finalità indicate sono presenti: la valorizzazione del ruolo sociale e ricreativo di tali aree; la fruizione a scopo ricreativo, didattico-culturale e sociale individuando anche una serie di percorsi.

In riferimento al **PTCP vigente**, ed in particolare alle relative Norme Tecniche ed alla Tavola 3a-Sistema ambientale Nord, l'ambito di PUA rientra tra le aree di connessione naturalistica, pedecollinari (art. 47) nelle quali i nuovi interventi di interesse pubblico (n.d.r. PUA) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale in funzione delle caratteristiche delle stesse e con finalità di fruizione ambientale e di inserimento paesaggistico (art. 50).

In data 07/06/2024 PG 217589 è stata inviata alla Direzione Pianificazione Urbanistica la richiesta di valutazione in merito a quanto sopra precisato rispetto ai piani sovraordinati PTRC e PTCP, il cui esito è pervenuto il 11 giugno 2023 pg 221773, confermando le indicazioni rispetto alla normativa sovraordinata.

Le tematiche contenute nella pianificazione sovraordinata saranno oggetto di puntuale approfondimento da parte del soggetto attuatore nella redazione del rapporto Ambientale Preliminare (RAP) a supporto della richiesta di Valutazione VAS.

Si valuta che le indicazioni contenute nei piani sovraordinati citati (PTRC e PTCP), siano state oggetto nella proposta progettuale in atti, di valutazione ed approfondimento, come confermato anche dalla lettura dei seguenti elaborati di PUA: Tav.7.1 e tav. 7.1bis del Planivolumetrico; Tav.10-Relazione illustrativa; Tav.17 Nulla osta preventivo art.16 L.1150/1942. Il progetto infatti pone attenzione alla sistemazione e valorizzazione delle aree a verde, in continuità con l'ambito vegetazione pede-collinare, e delle percorrenze pedo-ciclabili: prevede infatti sia un'area a sud a parco pubblico con una superficie colturale autoctona a frutteto così da evocare le antiche funzioni, sia la realizzazione di un sistema ai piedi del versante collinare con funzione di forestazione urbana, perlopiù piantumata ad ulivi, integrando queste mitigazioni nel paesaggio locale per una maggiore fruizione degli spazi a verde da parte dell'abitato esistente ed una migliore qualità paesaggistica del nuovo intervento edificatorio previsto.

In riferimento al **PAT vigente** Tavola 4 carta della Trasformabilità, l'ambito di interesse è inserito in parte nelle aree residuali periurbane (art.51) quali aree agricole periurbane, immediatamente all'esterno dell'area urbana consolidata (art.50); in parte quale zona di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio delle colline veronesi. Il perimetro dell'ambito definisce altresì il limite per la nuova edificazione (art.52).

In riferimento alla **PI vigente** per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative, già anticipate nel PAT:

TAVOLA 1 – Vincoli della pianificazione

Art. 27....Vincolo paesaggistico art. 136 D. Lgs. 42 2004 Beni Paesaggistici - 2° Vincolo Collina D.M. 07/03/1966 (2° Vincolo Collina) G.U.20/04/1966 n.104

Art. 27....Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua - Lettera c) Art. 142 D. Lgs. 42/2004

Art. 31....Vincolo sismico classe 2

Art. 39....Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: Fiumi e Laghetti - Fasce di rispetto

Art. 43....Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi UNITA B: bassa di pianura e fondovalle

Art. 52....Aeroporti fasce di rispetto

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio

Art. 57,28 ELEMENTI DI NATURA STORICA Aree archeologiche a rischio (b - c)

Art. 57,27 ELEMENTI DI NATURA PAESAGGISTICO AMBIENTALE Buffer di 150 mt rispetto ai Crinali

Art. 57....Limiti fisici alla nuova edificazione (M=Muro - dislivello)

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio

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

TAVOLA 3.1 – Rete Ecologica

Art. 58....RETE DELLE AREE VERDI Aree verdi esistenti

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica – Zonizzazione

Art. 60....Corridoio Ecologico Secondario

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

TAVOLA 5- Disciplina operativa

	Ambiti soggetti a Scheda Norma - accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma 131 rimodulata – repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 131 ATO 2
ST	mq 20.746
SUL	mq 6.500
USI	U1-abitativi.
N.max piani	4
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Direttive	1. il progetto dovrà prevedere la conservazione delle aree a siepi o filari esistenti.
Prescrizioni	1. la VS dovrà essere ceduta all'Amministrazione e dovrà essere realizzata come parco pubblico; la fascia a VS posta fra l'area di concentrazione volumetrica ed il versante collinare di San Rocchetto dovrà essere oggetto di intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale; 2. la strada e i parcheggi di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate all'interno dell' AC; 3. dovrà essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale che colleghi via Zavarise a via S. Rocco; 4. Contestualmente alla trasformazione dovrà essere realizzato un intervento di rinaturazione del torrente Quinzano nell'intero tratto compreso fra il limite nord dell'area di progetto ed l'intersezione con via S. Rocco; 5. l'efficacia delle mitigazioni dovrà essere oggetto di specifica valutazione ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i.

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO n. 131

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Dar	2 arbusti/100 mq
ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI	1. In attuazione della prescrizione dell'art.50, comma 1, delle NTA del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA in adeguamento alla variante 23 al PI approvata, in relazione ai progetti di strade, edifici, impianti, ecc. gli elaborati progettuali dovranno contenere la previsione di specifici interventi di compensazione ambientale idonei a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico attualmente esistente (suolo ineditato), quantificati con metodi analitici. 2. In attuazione degli articoli 46, 47, 48, e 50, comma 2, delle NTA del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA e delle opere pubbliche di sostenibilità in adeguamento alla variante 23 al PI approvata, gli elaborati progettuali, il rapporto preliminare ambientale VAS e la VINCA dovranno: a) prevedere concrete misure di

mitigazione dell'impatto degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria sul paesaggio tutelato con particolare riferimento ai coni visuali da via San Rocchetto rispetto al fondale panoramico collinare verso ovest (chiesa di San Rocchetto e il fondovalle a nord); b) adottare soluzioni progettuali orientate a mantenere il più possibile le caratteristiche ed il ruolo eco-relazionale delle aree in trasformazione nei confronti degli habitat circostanti a sud ed ad ovest non edificati e l'area nucleo individuata sulla collina;

3. La convenzione allegata al PUA adottato dovrà essere rimodulata prevedendo: a) La ridefinizione del contributo straordinario di sostenibilità in rapporto alla riduzione della SUL; b) L'assunzione da parte del soggetto proponente ed il trasferimento ai successori e/o aventi causa degli obblighi conseguenti all'attuazione delle previsioni progettuali di attuazione nel PUA dei precedenti punti 1 e 2 in sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio comunque denominato e della sua attuazione; 4. In applicazione della legislazione vigente e dei criteri desumibili dal parere motivato screening VAS Regione Veneto n.93 del 24/05/2019, l'approvazione del PUA è subordinata al previo ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi dell'art. 28, comma 2, della legge 1150/42 e succ. modificaz. ed integraz. Ed all'esito favorevole della procedura di screening VAS e VINCA ai sensi dell'art. 7 bis delle NTO del PI Variante 23 approvata.

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 2 – SN 131

• superficie di intervento (mq)	20.746
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	423,88
• volume invaso da PAT (mc)	1011,16
INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	SI
• sovradimensionamento delle condotte	SI
• bacino di ritenzione	SI
• bacino e fosso di d'infiltrazione	NO
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	NO
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	SI
• accumulo e immissione in trincee drenanti	NO
• immissione nella rete acque bianche	NO
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	
• Vasca prima pioggia	SI
• recupero acque piovane	SI
• smaltimento con caditoie drenanti	NO
• tetti verdi	SI
• parcheggi grigliati	SI

ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

Oltre al parere favorevole con prescrizioni della Soprintendenza Archeologia Belle Arti Paesaggio di VR RO VI del 24 marzo 2022 VR-SUPRO/0128456 (PG 108990) e al parere sismico favorevole del Genio Civile del 30 agosto 2023 PG 462679, i pareri degli Uffici comunali ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi indetta il giorno 11 marzo 2022 VR-SUPRO/0105132 (PG 91349) e conclusasi con comunicazione di esito favorevole dell'ufficio del 24 febbraio 2023 VR-SUPRO/0092850 (PG 82714), contestualmente alla

trasmissione del verbale della seduta conclusiva della Conferenza di servizi.

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	P.G.	ESITO PARERE
Soprintendenza archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di VR-RO-VI	23-03-2022	107648	FAVOREVOLE con prescrizioni riportate al paragrafo ITER pag. 4
Consiglio di Circoscrizione 2 ^a	22-04-2022 05-10-2022 18-11-2022	147743 353579 419490	CONTRARIO CONTRARIO CONTRARIO (vedi paragrafo dedicato)
Attuazione Urbanistica - PEBA	04-05-2022 10-06-2022 08-07-2022 12-10-2022 20-12-2022 24-02-2023 28/04/2023	 164289	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni VERBALE SEDUTA CONCLUSIVA con prescrizioni In relazione al progetto preliminare dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità-viabilità di via Selva e di via Zavarise, a fronte dei pareri pervenuti ed allegati ai verbali delle sedute trasmessi, ai fini della proposta di delibera di approvazione, si chiede: - al progettista di trasmettere un verbale conclusivo che verifichi la completezza della documentazione secondo un preciso elenco, la conformità alla normativa vigente, il valore dei lavori previsti; - al RUP la nota di validazione della verifica del progettista. Riscontro integrazione volontaria nelle more del parere ai sensi dell'art. 89 da parte del Genio Civile, si chiede di aggiornare lo schema di convenzione depositato in data 06/12/2021 VR- SUPRO/419108 con i dati risultanti dalla Conferenza di servizi e con il testo aggiornato alle linee guida approvate con DGC 407/2020 e DGC 303/2023.
Strade Giardini - Arredo Urbano	22-03-2022 06-06-2022 05-07-2022 29-09-2022 11-11-2022	104303 204607 241027 346233 407492	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE Per la successiva fase si segnala che la voce di computo metrico n. 50.6.10, relativa al sottofondo in cls, va resa coerente con la sezione D-D della tavola 9.8 anche per quanto riguarda il marciapiede, si ricorda inoltre, di specificare come si sono ottenute le quantità indicate nel computo e di indicare negli elaborati grafici le estensioni delle varie opere di urbanizzazione (lunghezza della strada asfaltata, della pista ciclabile e della strada a porfido...) in modo da rendere possibile una verifica delle quantità
- Mobilità e Traffico	16-04-2022 23-05-2022 24-06-2022 30-09-2022 19-11-2022	141184 187148 228055 347219 420563	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni NULLA OSTA a condizione che anche il CME relativo alle opere fuori ambito utilizzi l'EPU in uso presso la

			Direzione scrivente. Per quanto riguarda l'impianto semaforico si rammenta che lo stesso dovrà essere in grado di gestire l'intera intersezione e di essere, come da prassi, centralizzato.
- SUAP-SUEP			Acquisito per silenzio-assenso
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica	14-04-2022 31-05-2022 28-06-2022	138400 197362 232431	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE Si ricorda nuovamente che l'intervento in esame deve essere verificato rispetto all'assoggettabilità a VAS e si suggerisce di recepire nel Rapporto Preliminare Ambientale e nelle NTO del PUA, quali interventi di mitigazione e/o compensazione, le direttive sotto riportate. VINCA Si riconferma quanto espresso nei nostri precedenti pareri, con il quale si evidenziava che non era stata valutata l'eventuale interferenza ambientale, ovvero le problematiche relative all'impatto della realizzazione del nuovo ponte sul Progno di Quinzano, ricordando che questo ultimo rappresenta un corridoio ecologico secondario (TAV 3.2 Rete Ecologica- Zonizzazione, art.60 NTO P.I.) e si prende atto che tali valutazioni verranno effettuate in sede di VAS
- Patrimonio	15-03-2022	96277	Richiesta di chiarimenti su aree extra-ambito e raccomandazioni
- Edilizia Pubblica – Servizi Tecnici Estimo	20-04-2022 03-06-2022	145096 202107	Richiesta di aggiornamenti Presa d'atto aggiornamenti
- Acque Veronesi Scarl	21-04-2022 31-05-2022 22-06-2022	146783 198350 225341	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con adempimenti richiesti per l'inizio dei lavori e dopo la posa delle reti di acquedotto e fognatura
- AGSM Verona spa	21-04-2022 01-06-2022 01-07-2022 27-09-2022 15-11-2022	146330 200826 236308 341827 413135	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con la prescrizione che i progetti illuminotecnici saranno valutati nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- V-RETI spa	21-04-2022 31-05-2022 01-07-2022 29-09-2022 18-11-2022	145985 199131 236306 344861 418898	FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni FAVOREVOLE con prescrizioni da tenere presenti nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- Consorzio di Bonifica Veronese	22-09-2022	337158	FAVOREVOLE con prescrizione da tenere presenti nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- Genio Civile di Verona	22-03-2022 29-03-2022 18-07-2022 28-09-2022	105467 114260 256704 343425	FAVOREVOLI con prescrizioni da tenere presenti nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, rimarcando però la necessità di ottenere il parere ai sensi dell'art. 89 del D,P,R 380/2001



- Telecom Italia Spa			Acquisito per silenzio-assenso
- Amia spa			Acquisito per silenzio-assenso

In merito ai pareri conclusivi riportanti prescrizioni o condizionati si riporta quanto segue:

Nella Tavola n. 11 NTA capitolo 5 PRESCRIZIONI UFFICI/ENTI sono allegati i pareri espressi nella seduta conclusiva (5ª) della Conferenza di servizi con prescrizioni da tenere presenti nella progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione e nella esecuzione dei lavori.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Descrizione attuale dei luoghi:

L'intervento interessa un terreno posto a est dell'abitato di Quinzano, ai piedi del monte Cavo.

Il terreno si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso sud senza nessuna coltura in corso.

Confini: a est per una parte confina con il Progno di Quinzano e per una parte, come pure a sud, con via San Rocco, a ovest con le pendici del monte Cavo, mentre a nord con il PUA scheda n. 09 e con il PUA San Rocco.

All'interno dell'ambito del PUA si trovano due edifici, a due piani, di civile abitazione, quello più a nord ha accesso da via Fabbricato Scolastico mentre quello a più sud con accesso da via San Rocco.

È presente un muro di recinzione in sasso di particolare pregio, dell'altezza superiore ai due metri, tipico della zona, che confina con ad est e a sud con via San Rocco e delimita a nord la nuova zona a verde posta a sud del PUA. A nord una parte di tale muratura è crollata.

Lungo tutto il confine ad ovest esiste una muratura di sostegno in sasso; esiste poi una tubazione consortile interrata di irrigazione posta a confine sul lato ovest e nord.

Come descritto alla TAV. 11 - NTA del PUA/art.16, la realizzazione degli interventi pubblici e privati è consentita anche per stralci funzionali, di cui il primo è individuato nelle opere di urbanizzazione primaria funzionali e nell'opera perequativa; il secondo per le UMI 03-04-05; il terzo per le UMI 01-02-07; il quarto per l'UMI 08 e l'ultimo per l'UMI 06.

Il progetto prevede, in sintonia con lo schema progettuale della scheda norma 131 rimodulata, reintrodotta dalla Variante n. 23 al PI, di realizzare quali opere di urbanizzazione primaria funzionali i seguenti interventi su aree private oggetto di cessione:

- il tratto di viabilità di collegamento tra via Selva e via Zavarise, con l'inserimento di una porzione di terreno di 350 mq a nord del PUA in direzione via Selva e superando il Progno di Quinzano con la costruzione di un nuovo ponte; un raccordo viario e marciapiede che dal nuovo collegamento viabilistico prosegue verso sud fronteggiando le UMI 03-04-05;
- una pista ciclo pedonale che, partendo dal ponte sul Progno di Quinzano, attraversa il PUA fronteggiando le UMI 07-08 e proseguendo dentro l'area parco fino a raggiungere via San Rocco;
- un parcheggio pubblico alberato, di mq. 997 centrale rispetto ai futuri edifici, con una corsia di manovra che termina con la possibilità di inversione di marcia ("cul de sac");
- un parco pubblico di complessivi mq. 7577, costituito da un'area a sud di mq. 4197 all'interno del muro di sasso, attraversato dalla pista ciclo pedonale e da un percorso pedonale in terra battuta, piantumato con un'ampia zona a frutteto ed un'area attrezzata per il benessere fisico, oltre ad un bacino di laminazione; da un'ulteriore area di mq. 3025 nella fascia posta fra i lotti edificabili ed il versante collinare del Monte Cavo, con la continuazione del un percorso pedonale in terra battuta che a nord si congiunge con il marciapiede del nuovo tratto stradale: tale area è vocata ad un intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale;
- la muratura in sasso parzialmente crollata verrà ripristinata con le stesse caratteristiche dell'esistente recuperando il più possibile i materiali crollati; verranno eseguite due brecce, per le percorrenze pedo – ciclabile dell'area verde ed un allargamento dell'accesso da via San Rocco per poter accedere alla manutenzione delle zone a verde. La muratura di sostegno in sasso lungo tutto il confine ad ovest verrà sistemata e ripristinata per le parti ammalorate con le stesse caratteristiche dell'esistente;
- in confine con l'UMI 05 verrà realizzata un'area verde di mq. 207, larga 7,50 metri utile per dare maggior risalto al collegamento delle contermini aree pubbliche lungo la ciclabile e per non precludere successive valutazioni viabilistiche;

Sono altresì previsti ulteriori opere pubbliche a contributo straordinario di sostenibilità che comprendono due interventi di natura viabilistica collegati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte:

1. la costruzione il nuovo tratto stradale a Nord su una porzione di terreno di proprietà comunale (fg 105 particella 832 di 195 mq) posta tra la strada in progetto ed il limite asfaltato di via Selva;
2. la sistemazione dell'area di via Zavarise in raccordo con le rampe del ponte sul Progno di Quinzano; nonché la definizione dell'incrocio tra via Zavarise e via Fabbicato Scolastico con l'installazione di un nuovo impianto semaforico, il rifacimento completo della sede stradale e dei marciapiedi con la pista pedo-ciclabile prevista fino alla scuola elementare di via Fabbicato Scolastico, la sistemazione di alcuni posti auto pubblici.

Nell'area fondiaria di complessivi mq. 10.440 sono previsti i seguenti interventi:

- la suddivisione in 8 UMI, di cui sei UMI (UMI 1-2-3-4-5-7) destinate a nuova edificazione; le restanti 2 UMI (UMI 6-8) sono già edificate e solo per la UMI 8 è prevista l'assegnazione di un residuo di nuova edificazione (mq.84). Le carature edilizie ed i parametri ecologico ambientali sono riportati nella tabella "UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI" nel proseguo descritta;
- la progettazione degli immobili dovrà rispettare il parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza del 23 marzo 2022 citato in premessa che, tra l'altro, prescrive e vincola l' "altezza massima fuori terra di 3 piani (max m 10,50 alla gronda di copertura piana o a falde con pendenza del 30%)". In merito al vincolo di altezza massima, più restrittivo della scheda norma (max n.4 piani), nelle NTA del PUA è inserita la possibilità di attuare tale previsione in sede edilizia, SOLO a fronte di un parere favorevole della stessa Soprintendenza.

DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO - CESSIONI

ST PUA "SAN ROCCHETTO"	mq	20.937 catastale = reale
SUL U1 - abitativi	mq	6.500
Piani fuori terra	n.	3
H massima alla gronda di copertura	ml	10,50
Tipologie costruttive	Edifici plurifamiliari a blocco aperto od a palazzina	
Abitanti insediabili (SUL/66,7)	n.	98
Standard dovuti (n.ab. x 30mq)	mq	2.940
di cui: P2 (art.14 NTO P.I.) VERDE (Standard - P2)	mq	650
	mq	2.290
CITTA' PUBBLICA aree in cessione	mq	10.497
di cui: Strade e marciapiedi	mq	1.355
Piste ciclabili	mq	568
Verde	mq	7.577 > 2.290
Parcheggi P2	mq	997 > 650
Preventivo di spesa per OO.UU.	Euro	1.090.000,00 complessivo e IVA inclusa

Le aree pubbliche che il PUA prevede in cessione, come risulta da TAV. 8 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE, sono:

Strade e marciapiedi (1.005+350)	mq 1.355
Parcheggio pubblico P2 piantumato	mq 997
Verde pubblico a parco e di forestazione (4.197 con tratto ciclabile +3.025+148+207)	mq 7.577
Pista ciclabile a standard primario (art. 63 del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)	Mq 568 (extra quota nel parco)
TOTALE	mq 10.497

VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO AI SENSI DEGLI ARTT. 14 E 20 DELLE NTO DEL PI

Ai sensi dell'art. 20 co.1 delle NTO del PI, la dotazione minima di servizi richiesta per la **residenza**, è pari a 30 mq per abitante teorico, quantificato in 200 mc di volume lordo, ragguagliato a 66,7 mq di SUL e risulta la seguente:

$$\text{- SUL } \text{mq } 6.500 / \text{mq } 66,7 = \text{n.98 abitanti teorici} \times 30 \text{ mq/ab.} = \text{mq } \mathbf{2.940}$$

Ai sensi dell'art. 14 co. 2 delle NTO del PI, la dotazione minima di parcheggi P2 richiesta per la **residenza**, è pari a 1 mq / 10 mq di SUL e risulta la seguente:

$$\text{- SUL } \text{mq } 6.500 / \text{mq } 10 = \text{mq } \mathbf{650}$$

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 20 co.2 delle NTO del PI, la dotazione minima degli altri servizi è quella risultante dalla differenza tra la dotazione minima di servizi di cui al co 1 e la dotazione minima di parcheggi P2 di cui all'art. 14 co 2 e risulta pari a mq **2.290** (mq.2940-mq.650).

Il PUA prevede la cessione e realizzazione della quota dovuta a **standard**, come segue:

Parcheggio	Mq 997 > 650
Verde (con quota ciclabile nel parco)	Mq 7.577 > 2.290
Pista ciclabile (extra quota parco)	mq 568
TOTALE	Mq 9.142 > 2.940

Da quanto riportato nelle tabelle, le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 9.142 risultano assolvere la dotazione minima di servizi richiesta pari a mq 2.940;

La dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 previste dal PUA pari a mq 997 risultano assolvere la dotazione minima richiesta pari a mq 650; analogamente, risulta ampiamente soddisfatta la dotazione a verde (mq 7.577 > mq 2.290).

In applicazione dell'art. 156 commi 5, 6 e 11 delle NTO del PI è prevista la possibilità di destinare parte della SUL originaria ad usi accessori UT2, UT3/1 e UT4 che sono rilevanti ai fini del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 – Dotazione Minima di parcheggi pubblici e privati.

Pertanto, come richiesto dalla Ditta (Fasc.9 NTA, art.14-REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI/co.9), lo standard di area a parcheggio pubblico P2 sarà valutato per gli eventuali usi accessori fino alla concorrenza di mq 337 (mq 997- mq 650).

PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

1) La VS richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale del PUA, pari a mq 20.937* 50% = 10.468,50 mq, è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (da cedere) = strada + standard	mq 10.497
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (se presente)	mq 0
TOTALE		mq 10.497 > 10.468,50

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della ST ovvero 20.937 mq * 30% = mq. 6.281

La **SPt** prevista dal PUA corrisponde alle aree verdi in cessione ed è pari a mq 7.577 > di 6.281

3) La Superficie Pereabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della SF 10.440 * 30% = mq. 3.132 suddivisa per ogni singolo lotto (vedi tabella), fatto salvo quanto previsto all'art. 8/ co.1-progr. 04 delle NTO del PI, in relazione ad eventuali impedimenti non valutati.

4) Da e Dar richiesta è pari a 2 elementi ogni 100 mq ST, calcolata al 50% ed al netto delle superfici destinate a strada e parcheggi; ai sensi dell'art.8/co.1- progr. 07 delle NTO del PI, la quantità relativa alla SN viene raddoppiata, avendo il PUA una SUL maggiore di 2.000 mq.

Il numero degli elementi da mettere a dimora (=nuovo impianto) con il PUA è pertanto pari a n.360 alberi e n.360 arbusti [(mq 20.937 – mq 2920) x 50% x 2/100 x 2 volte].

Il PUA assolve la messa a dimora con le seguenti previsioni:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	201	201
AREE PRIVATE:	159	159
TOTALE	360	360

UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

I dati relativi alla Superficie Fondiaria sono i seguenti:

LOTTE U.M.I.	USI	SUL mq	SF mq	PIANI n.	H ml	VM mq	Spf mq	DA n	Dar n
1	UT1	1.212	1.386	3	10,50	0	30%	22	22
2	UT1	1.212	1.374	3	10,50	0	30%	22	22
3	UT1	1.090	1.349	3	10,50	0	30%	22	22
4	UT1	1.090	1.353	3	10,50	0	30%	22	22
5	UT1	1.070	1.389	3	10,50	0	30%	22	22
6	UT1	ESISTENTE	725	3	10,50	0	30%	14	14
7	UT1	742	1.314	3	10,50	0	30%	20	20
8	UT1	ESISTENTE + 84	1.550	3	10,50	0	30%	25	25
TOTALE.		6.500	10.440			0	3.132	159	159

Superficie Territoriale Reale dell'ambito del PUA è pari a mq 20.937 di cui

- mq.10.497 corrispondono alle Superfici pubbliche da cedere
- mq.10.440 corrispondono alla Superficie Fondiaria

OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI

Il progetto preliminare (fattibilità tecnico-economica) delle OO.UU del PUA prevede :

- la realizzazione della sede stradale corredata di arredo e relativi marciapiedi, della pista ciclabile, del verde pubblico attrezzato e la segnaletica stradale (TAV 9.8);
- la realizzazione del ponte sul progno di Quinzano per collegare Via Selva a via Zavarise (TAV 9.9.1, TAV 9.9.2, TAV 9.9.3);
- la realizzazione delle seguenti estensione di rete:
 - acque bianche (TAV 9.1)
 - acque nere (TAV 9.2)
 - acquedotto (TAV 9.3)
 - telefonica (TAV 9.4)
 - energia elettrica (TAV 9.5)
 - gas (TAV 9.6)
 - illuminazione pubblica (TAV 9.7)

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nelle diverse Tavole n. 9 e saranno realizzate secondo i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione funzionali (TAV 8.5) in base al quadro economico di cui alla TAV 14 ammonta ad un importo di Euro 1.090.000,00 così distinto:

LAVORI (QUADRO A)

- opere di urbanizzazione (iva esclusa).....€.....943.054,13
- oneri per la sicurezza (iva esclusa).....€.....28.054,32
- TOTALE A:.....€.....971.345,75

SOMME A DISPOSIZIONE (QUADRO B)

- Arrotondamenti e/o imprevisti.....€.....3.654,25
- Spese per accertamenti di laboratorio.....€.....5.500,00
- Collaudo tecnico comprensivo di I.v.a. e CASSA PREVIDENZIALE.....€.....12.000,00
- IVA 10% su lavori.....€.....97.500,00

TOTALE B.....€.....118.654,25

Pertanto:

- la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia sarà di Euro 971.054,75 iva esclusa (comprensiva di lavori e oneri per la sicurezza), fatta salva la verifica in sede di collaudo delle stesse;
- l'importo da garantire al Comune con fideiussione è di Euro 1.090.000,00 [quadro economico A+B]

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali del PUA sono inserite nel DUP 2024-2026 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 77 del 21 dicembre 2023 di approvazione del bilancio di previsione per un valore di E. 954.151,82 per strade, parcheggi, ponte ed un valore di E. 114.361,50 per le opere a verde.

Anche l'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità è inserita nel DUP 2024-2026 per un valore di E. 460.000,00.

Per tutte le opere in esame si prevede che il collaudo e quindi la relativa contabilizzazione verrà effettuata nell'anno 2024.

La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA.

Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B24000120007

PROGETTO DI FATTIBILITÀ OPERE PUBBLICHE A CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI SOSTENIBILITÀ
--

Per l'opera pubblica il RUP ha comunicato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): H31B22002560007

Il progetto dell'opera pubblica da realizzare a contributo straordinario di sostenibilità comprende 2 interventi:

- la costruzione di un nuovo tratto stradale di collegamento del PUA con via Selva;
- la sistemazione dell'incrocio tra via Zavarise e via Fabbricato Scolastico con l'installazione di un nuovo impianto semaforico, il rifacimento completo della sede stradale con rampe di raccordo al nuovo ponte, il rifacimento dei marciapiedi e la prosecuzione della pista ciclabile, prevista all'interno del PUA, fino alla scuola elementare di via Fabbricato Scolastico.

La stazione appaltante, nella fattispecie il richiedente il PUA, in data 20 dicembre 2021 ha nominato quale RUP l'ing. **Anna Rossi**.

L'iter istruttorio del progetto si è concluso con il verbale di VERIFICA COMPLETEZZA PROGETTUALE, in atti, sottoscritto dal Progettista arch. Martina Lonardi e dal RUP ing. Anna Rossi, depositato in data 25 gennaio 2024 VR-SUPRO/0041913 (P.G. 3702121).

In sede di delibera di Giunta di adozione del PUA, sarà altresì approvato il Progetto di fattibilità dell'opera pubblica di cui trattasi. Il progetto definitivo/esecutivo sarà oggetto di successiva deliberazione di Giunta.

La realizzazione dell'opera pubblica è soggetta al D. Lgs. 50/2016 Codice dei Contratti Pubblici, in quanto applicabile ai sensi dell'art. 225 - "Disposizioni transitorie e di coordinamento" comma 9 del D. Lgs. n. 36/2023.

PREVENTIVO DI FATTIBILITÀ DEL PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE A CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI SOSTENIBILITÀ

Il valore delle opere a contributo straordinario di sostenibilità come risulta dall'elaborato "OP TAV_10 - PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA- QUADRO ECONOMICO", è pari ad € **518.00,00** (arrotondato):

LAVORI (QUADRO A-B)

- esecuzione delle lavorazioni (iva esclusa).....€.....381.667,30
- oneri per la sicurezza (iva esclusa).....€.....15.266,69
- TOTALE :.....€.....396.933,99

SOMME A DISPOSIZIONE (QUADRO C-D)

- spese tecniche ed imprevisti.....€.....68.700,00
- IVA su lavori e spese tecniche.....€.....51.637,40
- TOTALE :€.....120.337,40

TOTALE OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ.....€.....**517.271,39**

Come già indicato, l'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità è inserita nel DUP 2024-2026 per un valore di E. 460.000,00.

La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA.

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" delle NTO del P.I. ed in applicazione del disposto della DGC 156/2020 di semplificazione, il contributo straordinario di sostenibilità dovuto ammonta ad Euro 650.000,00 così calcolato:

- Zona territoriale n. "3 nord", con destinazione "residenziale" = € 100/mq x SUL mq 650 = € 650.000,00.

All'ART. 15 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ' dello schema di accordo/convenzione vengono definite le modalità di pagamento di detto importo in relazione all'esecuzione dell'opera pubblica prevista, mediante presa d'atto dell'acconto versato (€ 10.000 in data 10 marzo 2017), l'attribuzione del valore delle opere pubbliche da realizzare (€ 518.000,00 progetto preliminare) e l'indicazione del residuo da versare al Comune (€ 122.000,00).

L'importo del contributo di sostenibilità, al netto dell'acconto versato, sarà garantito da fidejussione di € 640.000, che sostituisce quella di Euro 1.300.000,00 prestata da "CONSORZIO ITALIA FIDI" polizza n. 2377 del 18.12.2013 allegata all'accordo di pianificazione ex art. 6 LR 11/2004 rep 11.6667 del 18 dicembre 2013 notaio Elena Borio.

La quota residua del contributo straordinario di sostenibilità verrà esattamente verificata dal Comune in sede di collaudo definitivo dell'opera pubblica in relazione al valore effettivo e contabilizzato della stessa:

- in caso di valore inferiore al contributo dovuto, la differenza dovrà essere versata entro 30 giorni dalla data di notifica del provvedimento di approvazione del collaudo;
- in caso di importo superiore, la Ditta assume a proprio carico l'intero onere economico.

ELABORATI PROGETTUALI

Gli elaborati progettuali relativi:

- al **Piano Urbanistico Attuativo** della scheda norma n. 131 con il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete, a firma del progettista arch. Lonardi Martina;
- al **Progetto di Opera Pubblica a contributo straordinario di sostenibilità** (progetto di fattibilità tecnico economica) per la viabilità di via Selva e di via Zavarise, a firma del progettista arch. Lonardi Martina;

sono di seguito elencati:

PUA E OPERE DI URBANIZZAZIONE			
TAV	Descrizione PUA e OOUU	Data	Prot. SUAP
01	Estratti PI – Scheda norma 131 – Definizione ambito d'intervento	02-05-2024	168605
02	Vincoli gravanti sull'area	25-01-2024	41913
03	Planimetria catastale – identificazione proprietà	25-01-2024	41913
04.1	Cartografia stato di fatto – documentazione fotografica	25-01-2024	41913
04.2	Cartografia stato di fatto – piano quotato con sezioni A-A	25-01-2024	41913
04.3	Cartografia stato di fatto – piano quotato e sezioni B-B	25-01-2024	41913
05	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	25-01-2024	41913
06.1	Analisi geologica e geomorfologica	25-01-2024	41913
06.2	Studio compatibilità idraulica	25-01-2024	41913
06.3	Dichiarazione Piano Gestione Rischio Alluvioni	25-01-2024	41913
06.4	Attestazione per ottenimento parere sismico art.89 D.P.R. 380/2001	25-01-2024	41913
07.1	Progetto planivolumetrico	25-01-2024	41913
07.1 bis	Progetto planivolumetrico rif. <i>parere Soprintendenza prot. 34851/21</i>	25-01-2024	41913

07.2	Progetto planivolumetrico – sezioni di progetto A-A	25-01-2024	41913
07.3	Progetto planivolumetrico – sezioni di progetto B-B	25-01-2024	41913
08	Individuazione delle aree da cedere	25-01-2024	41913
09.1	Schema OOUU – rete acque bianche	25-01-2024	41913
09.2	Schema OOUU – rete acqua nere	25-01-2024	41913
09.3	Schema OOUU – rete acquedotto	25-01-2024	41913
09.4	Schema OOUU – rete energia elettrica	25-01-2024	41913
09.5	Schema OOUU – rete telefonica	25-01-2024	41913
09.6	Schema OOUU – rete gas metano	25-01-2024	41913
09.7	Schema OOUU – rete illuminazione pubblica	25-01-2024	41913
09.8	Schema OOUU – particolari costruttivi	25-01-2024	41913
09.9.1	Schema OOUU – ponte piante e sezioni	25-01-2024	41913
09.9.2	Schema OOUU – ponte piante e sezioni	25-01-2024	41913
09.9.3	Schema OOUU – ponte relazione geologica e geotecnica	25-01-2024	41913
10	Relazione illustrativa	24-02-2024	97478
11	Norme di attuazione	25-01-2024	41913
12	Prontuario per la mitigazione ambientale del PUA	25-01-2024	41913
13 rev.1	Schema di convenzione	25-01-2024	41913
14	Preventivo sommario di spesa entro ambito	25-01-2024	41913
15	Screening VINCA	25-01-2024	41913
16	Screening viabilità	25-01-2024	41913
17	Relazione nulla osta preventivo art. 16 L.1150/42	25-01-2024	41913
18	Coni visuali e foto inserimenti	25-01-2024	41913
18.1	Coni visuali e foto inserimenti	25-01-2024	41913
19	Relazione di conformità alle prescrizioni della Soprintendenza	25-01-2024	41913

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA OPERA PUBBLICA PEREQUATIVA

TAV	Descrizione tavole Opera Pubblica	Data	Prot. SUAP
OP_01	Estratto P.I. - scheda norma 131 – opera fuori ambito	25-01-2024	41913
OP_02	Planimetria catastale – identificazione proprietà	25-01-2024	41913
OP_03	Rilievo piano stato di fatto – piano quotato con sezioni	25-01-2024	41913
OP_04	Cartografia stato di fatto – documentazione fotografica	25-01-2024	41913
OP_05	Planimetria delle infrastrutture – reti esistenti	25-01-2024	41913
OP_06	Schema OOUU – piano quotato con sezioni	25-01-2024	41913
OP_07	Schema OOUU – rete acque bianche	25-01-2024	41913
OP_08	Schema OOUU – rete illuminazione pubblica	25-01-2024	41913
OP_09	Semaforizzazione intersezione stradale tra via Fabbricato scolastico, via Cerpelloni e via Zavarise	25-01-2024	41913
OP_10	Computo metrico estimativo e quadro economico – fuori ambito	25-01-2024	41913
OP_11	Relazione tecnica descrittiva	25-01-2024	41913
OP_12	Attestazione di verifica- Verbale di verifica completezza progettuale	25-01-2024	41913

e saranno elencati con rispettive impronte informatiche nel **"Riepilogo - plico"** da registrare al protocollo e consultabili all'indirizzo riportato in delibera.



PARERI VINCOLANTI L'APPROVAZIONE DEL PUA

SCREENING VAS

Il soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere agli adempimenti VAS, quali presupposto per l'approvazione del PUA medesimo, avendo cura di affrontare in particolare le tematiche ambientali contenute nel PTRC e PTCP e nel Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO n. 131.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA - PROPOSTA

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il **PUA** denominato “**SAN ROCCHETTO A QUINZANO**” corredato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione funzionali, e composto dagli elaborati elencati al precedente capitolo ELABORATI PROGETTUALI, sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati, **con le seguenti prescrizioni propedeutiche per la successiva approvazione:**

- acquisizione del parere in merito agli adempimenti VAS, e nuova verifica delle disposizioni antimafia;
- la TAV.13-Schema di convenzione, dovrà prevedere la riformulazione dell'art.3 rispetto alla compagine proprietaria e firmataria; l'aggiornamento con i dati dei pareri acquisiti (VAS, Genio Civile); l'aggiornamento dell'art.26-”Uso pubblico e manutenzione delle opere” in relazione alla durata della manutenzione del verde pubblico in capo e onere al privato per un periodo di dieci anni, fatta salva diversa disposizione da attuarsi con provvedimento dirigenziale. Il testo della Tav.13 adeguato sarà oggetto di determina dirigenziale.

L'adeguamento degli elaborati a dette condizioni dovrà avvenire prima dell'approvazione.

Si ritiene altresì che il progetto di fattibilità tecnico economica delle **opere a contributo straordinario di sostenibilità**, composto dagli elaborati elencati al precedente capitolo ELABORATI PROGETTUALI e verificato dal competente RUP nominato dalla stazione appaltante, sia meritevole di approvazione ai sensi del D. Lgs. n.50/2016 con la seguente prescrizione:

-in sede di approvazione del PUA, dovrà essere altresì approvato il progetto DEFINITIVO ai sensi del D.Lgs n.50/2016, depositato dal soggetto attuatore e verificato dal RUP di tale opera.

Si sottopone al Dirigente ed alla Giunta Comunale per l'adozione del PUA corredato del progetto preliminare delle OOUU funzionali e per l'approvazione del progetto di fattibilità delle opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità.

Verona, 17 giugno 2024

Il tecnico istruttore:	geom. Ennio Benedetti
Il Responsabile del Procedimento :	arch. Paola Prospero
Visto:	
Il Dirigente Attuazione Urbanistica, PEBA:	arch. Anna Grazi

*Documento firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.*

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

Segreteria tel. 045-8078633/7511

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

Sito istituz.: www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

APPENDICE

DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO - CESSIONI

ST PUA "SAN ROCCHETTO"	mq	20.937 catastale = reale
SUL U1 - abitativi	mq	6.500
Piani fuori terra	n.	3
H massima alla gronda di copertura	ml	10,50
Tipologie costruttive	Edifici plurifamiliari a blocco aperto od a palazzina	
Abitanti insediabili (SUL/66,7)	n.	98
Standard dovuti (n.ab. x 30mq)	mq	2.940
di cui: P2 (art.14 NTO P.I.) VERDE (Standard - P2)	mq	650
	mq	2.290
CITTA' PUBBLICA aree in cessione	mq	10.497
di cui: Strade e marciapiedi	mq	1.355
Piste ciclabili	mq	568
Verde	mq	7.577 > 2.290
Parcheggi P2	mq	997 > 650
Preventivo di spesa per OO.UU.	Euro	1.090.000,00 complessivo e IVA inclusa

AREE DA CEDERE:

Strade e marciapiedi (1.005+350)	mq 1.355
Parcheggio pubblico P2 piantumato	mq 997
Verde pubblico a parco e di forestazione (4.197 con tratto ciclabile +3.025+148+207)	mq 7.577
Pista ciclabile a standard primario (art. 63 del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)	Mq 568 (extra quota nel parco)
TOTALE	mq 10.497

STANDARD URBANISTICO

Parcheggio	Mq 997 > 650
Verde (con quota ciclabile nel parco)	Mq 7.577 > 2.290
Pista ciclabile (extra quota parco)	mq 568
TOTALE	Mq 9.142 > 2.940

Da e Dar:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	201	201
AREE PRIVATE:	159	159
TOTALE	360	360

La Superficie Permeabile territoriale - SPt prevista dal PUA è pari a mq 7.577 > di 6.281 (30%)

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta è pari a mq. 3.132 (30% della SF) suddivisa per ogni singolo lotto