



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica, PEBA

PUA n. 719_418

IUG Codice Pratica:

01285920235-23122021-1153 Prot. 493870 del 23-12-2021

Istanza IUG: Prot. 493873/23-12-2021

CUP: I31B24000110007

FASCICOLO 2021/06.02/829

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

**allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA IN VARIANTE AL PI
corredato dalle OOUU primaria funzionali e della VARIANTE URBANISTICA n.53 al PI**

DENOMINAZIONE PUA : “PUA 418”

PROPONENTE : ELLE IMMOBILIARE S.P.A., EDILZAMBO S.N.C. DI ZAMBONI CLAUDIO

SCHEDA NORMA: 418

LOCALITA' : B.go Milano – Corso Milano, via Pietro Gobetti e via Lionello Fiumi

ATO : 3^A

CIRCOSCRIZIONE : 3^A

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004: del 23.07.2021 N. 26779 Repertorio. N. 13428
Progressivo Atto notaio Art Paladini

ISTANZA DI PUA E OOUU FUNZIONALI : SUPRO 493873/23-12-2021

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO CON CONTESTUALE INTERRUZIONE DEL PROCEDIMENTO PER
CARENZA DOCUMENTALE:** SUPRO 499357/28-12-2021

INDIZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI : SUPRO 282003 del 21.06.2022

CHIUSURA CONFERENZA: 24.11.2023 SUPRO 565679

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B24000110007

DUP PERIODO 2024-2026

AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA

Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP: nota PG sicra 83948 del 28.02.2024 e nota PG 161425 del 24.04.2024, successiva conferma PG 309006 del 20.08.2024 e del 21.11.2024 PG 431240

TERMINI PER L'APPROVAZIONE La procedura prevista dal comma 8ter dell'art.20 L.R. 11/2004 – “PUA in Variante al PI”, esula dai termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo.

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : arch. Michela Bertoncelli

PROGETTISTA : arch. Paolo Richelli

REFERENTE : arch. Paolo Richelli

PREMESSE ANTE PUA- ACCORDO

- In data 23.12.2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Verona e nel dettaglio la scheda norma n. 418, che prevedeva l'attuazione di un intervento a destinazione residenziale di SUL pari a mq. 3.700 in C.so Milano (Circoscrizione 3^A, ATO 3^A), tramite Piano Urbanistico Attuativo;
- in data 10 marzo 2017 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 con atto Notaio Art Paladini - rep. n. 18493 racc. n. 10157;
- con la delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2017 di approvazione della Variante n. 22 al P.I., divenuta efficace il 17 marzo 2017, sono state confermate le previsioni operative della Scheda Norma n.418;
- la Giunta comunale con DGC n. 174 del 11 maggio 2017 ha definito la necessità di stipulare accordi confermativi integrativi, limitati alla ridefinizione dei termini di scadenza, per le schede norma confermate dalla variante stessa;
- in data 28 novembre 2019 con Delibera di Consiglio Comunale n. 48, è stata definitivamente approvata la Variante 23, che ha rimodulato la scheda norma n.418 declinando la SUL complessiva invariata di mq. 3.700 nelle destinazioni commerciale U2 per mq 800 e residenziale U1 per mq. 2.900;
- in data 23 luglio 2021, con atto Notaio Art Paladini rep. 26779 progr. 13428, è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 della scheda norma rimodulata, che ha preso atto di quanto già versato a contributo di sostenibilità;
- in base alle disposizioni di legge applicabili relative alla proroga dei termini di validità, le previsioni della scheda norma n.418 sono prorogabili al 15.09.2027.

ITER PUA

- con nota SUPRO 493873 del 23.12.2021 il progettista delegato ha inoltrato istanza di PUA comprensivo del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. I proponenti il PUA sono gli stessi sottoscrittori dell'accordo di pianificazione del 2021;
- in data 28.12.2021 SUPRO 499357 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L 241/1999 con contestuale l'interruzione per carenza documentale;
- la ditta ha richiesto le seguenti proroghe in data 27.01.2022 SUPRO 32315, 03.03.2022 SUPRO 91309 e 07.04.2022 SUPRO 154300 accordate rispettivamente nelle seguenti date 03.02.2022 SUPRO 44912, 07.03.2022 SUPRO 95078 e 08.04.2022 SUPRO 156149;
- in data 28.04.2022 SUPRO 189252 la Ditta ha trasmesso l'integrazione documentale a seguito della quale in data 03.05.2022 SUPRO 197706 l'ufficio ha comunicato la continuazione dell'interruzione del procedimento per carenza di chiarimenti richiesti in merito alla titolarità ed all'operazione di permuta;
- in data 06.06.2022 SUPRO 255896 ed in data 17.06.2022 P.G. 277469 la Ditta ha trasmesso le integrazioni documentali che riportano altresì gli approfondimenti richiesti dall'ufficio (SUPRO 264528 /10.06.2022), consentendo dal 17 giugno 2022 la ripresa ex novo dei termini di cui all'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i, precedentemente interrotti, comunicata con nota SUPRO 279629 del 20.06.2022;
- con nota del 21.06.2022 SUPRO 282003 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi relativa al PUA ed al progetto delle OOUU primarie funzionali in oggetto, finalizzata all'acquisizione dei pareri da parte dei Settori ed Enti coinvolti, con indicazione del termine ultimo per l'espressione di parere;
- con nota SUPRO 361280 del 05.08.2022 è stato trasmesso alla Ditta il verbale con allegati e richiesto l'adeguamento degli elaborati, nonchè comunicata la sospensione dei termini del procedimento;
- in data 05.08.2022 SUPRO 361419 è stato trasmesso il verbale con i pareri allegati ai settori ed enti convocati;
- la Ditta per adempiere compiutamente alle richieste espresse nei pareri, ha richiesto le seguenti proroghe in data 05.09.2022 SUPRO 399907, 06.10.2022 SUPRO 454987, accordate rispettivamente nelle seguenti date 06.09.2022 SUPRO 0402261 ed 11.10.2022 SUPRO 461982. Alla luce dei pareri espressi, tuttavia, la Ditta ha rivisto il progetto agli atti, in particolare la soluzione per le aree pubbliche a verde



prevedendo lo stralcio del collegamento pedonale tra via Fiumi e via Gobetti, a causa della complessa orografia dell'area, con conseguente modifica della superficie oggetto di permuta;

- con nota SUPRO 483957 del 25.10.2022 la Ditta ha trasmesso a quest'ufficio la soluzione progettuale aggiornata con esplicito riferimento alle aree oggetto di permuta, che quest'ufficio ha inoltrato all'Estimo con nota del 27 ottobre 2022 SUPRO 0488878 per le valutazioni di competenza;
- in data 25.11.2022 SUPRO 546342, 28.11.2022 SUPRO 549307 e 08.12.2022 SUPRO 567582 la Ditta ha integrato la documentazione a seguito delle risultanze della 1^ seduta della conferenza e dei pareri resi successivamente. Tale integrazione, in regime di sospensione, è stata sottoposta con nota del 19.12.2022 SUPRO 584031 alla valutazione delle Direzioni ed Enti interessati con indicazione della seconda seduta della conferenza dei servizi. L'integrazione in data 8 dicembre contiene altresì la richiesta di applicazione del **comma 8 ter dell'art. 20 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo** della L.R. 11/04 ovvero di procedere tramite **PUA in variante al PI** con adozione e approvazione da parte del Consiglio Comunale. La Ditta motiva tale richiesta in relazione al collegamento viario tra via Fiumi e C.so Milano, ad oggi precluso, e al progetto di miglioramento di via Gobetti: la realizzazione di entrambe le opere viarie necessita di conformità urbanistica mediante modifica della destinazione urbanistica e di acquisizione di aree di terzi con apposizione del vincolo espropriativo. La variante riguarda inoltre una diversa dislocazione dell'area a verde (compresa nella VS) che la SN colloca a sud dell'ambito: le condizioni morfologiche ed orografiche delle aree hanno suggerito una diversa ubicazione a confine con l'esistente area residenziale posta a nord, quale elemento di ricucitura e cerniera tra gli insediamenti;
- la proposta di PUA, compiutamente descritta nel proseguo dell'istruttoria (sezione Descrizione attuale dei luoghi e del progetto), prevede la realizzazione di un intervento a destinazione abitativa e commerciale con una media struttura (sup. vendita < 1500 mq); la riqualificazione ed integrazione della viabilità esistente mediante il completamento del collegamento tra via Sicilia e Corso Milano attraverso via Fiumi e la regolarizzazione del sedime di via Gobetti; la soluzione delle aree a verde che, data la conformazione orografica del terreno non regolare, oltre a dare riscontro ad una quota di standard pubblico, si configura quale elemento di continuità e relazione con l'edificato esistente limitrofo, anche mediante il perfezionamento dell'operazione di permuta;
- con nota SUPRO 76058 del 15.02.2023 è stato trasmesso alla ditta il verbale della seconda seduta ed i pareri allegati. Con la medesima è stato reso noto che è variata la classe sismica del Comune di Verona e conseguentemente l'Amministrazione ha provveduto a depositare presso l'U.O. Genio Civile lo Studio di Microzonazione sismica di 3° livello di tutto il territorio veronese, che verrà approvato con specifica variante al Piano degli Interventi. La modifica della classificazione sismica necessita dell'espressione del parere ex art. 89 del DPR 380/2001 da parte del Genio Civile già in sede di adozione del PUA, determinando l'interruzione dei termini del procedimento di approvazione del PUA, ai sensi dell'art.20 L.R. 11/04;
- in data 17.03.2023 SUPRO 133423 è stata richiesta proroga riscontrata con nota del SUPRO 155577 del 29.03.2023;
- con nota PG 192965 del 22.05.2023 è pervenuta l'autorizzazione dei Servizi Forestali alla riduzione della superficie a bosco con le seguenti prescrizioni: *Prima dell'esecuzione dei lavori i Soggetti Attuatori dovranno acquisire oltre al titolo abilitativo l'approvazione delle procedure di cui alla DGR 1400/2017 e l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.*;
- con nota SUPRO 257678 del 25.05.2023 l'ufficio ha comunicato alla Ditta che la proposta rientra nella fattispecie prevista dal comma 8 ter dell'art. 20 della L.R. 11/04 , "PUA in variante al PI" sopra richiamata;
- in data 19.06.2023 PG sicra 231556 sono pervenute da parte del valutatore incaricato dal Comune la perizia di stima relativa alle aree oggetto di esproprio e la stima delle aree oggetto di permuta comprese nell'ambito del PUA, trasmesse da quest'ufficio al Soggetto Attuatore con nota SUPRO 331203 del 05.07.2023. L'ufficio ha chiesto di adeguare la documentazione di PUA e di variante secondo le risultanze delle suddette stime a sostegno di un'operazione di permuta tra aree di pari valore;
- con nota SUPRO 331059 del 05.07.2023 è pervenuta la presa d'atto dell'UO Genio Civile ai sensi della DGRV n. 2948 del 06.10.2009 dell'asseverazione e della documentazione di Variante urbanistica al PI inviata il 15.06.2023 SUPRO 0296853 relative al regime idraulico, facendo presente che la variante urbanistica comporta un'alterazione trascurabile del regime idraulico e che non è necessario uno studio di compatibilità;



- con nota SUPRO 356453 del 19.07.2023 e nota SUPRO 506220 del 20.10.2023 la Ditta ha trasmesso a quest'ufficio la documentazione di PUA integrata, comprensiva della documentazione relativa alla Variante Urbanistica:
 - secondo i pareri espressi in sede di seconda seduta della conferenza;
 - ai sensi del comma 8 ter dell'art. 20 – "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo della L.R. 11/04 e dell'art.10 /co.1 DPR 327/2001", per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e per la conformità urbanistica;
 - secondo le stime pervenute ed agli atti;
- con nota SUPRO 512066 del 24.10.2023 è stata convocata la seduta conclusiva della conferenza relativa al PUA in oggetto;
- in data 24.11.2023 SUPRO 565679 è stata comunicata alla Ditta la conclusione della conferenza dei servizi con esito favorevole condizionato a quanto riportato nel verbale e nei pareri allegati alla nota di conclusione;
- in data 15.01.2024 la Ditta ha depositato le integrazioni in merito alle quali l'ufficio ha ritenuto di chiedere verifica di competenza alla Direzione Mobilità e Traffico con nota del 01.02.2024 PG 47338 che ha dato riscontro con parere PG 50217 del 05.02.2024. Con nota SUPRO 69777 del 08.02.2024 il parere della Direzione Mobilità e Traffico è stato inoltrato alla Ditta che ha depositato gli elaborati adeguati con note SUPRO 97261 del 23.02.2024 e SUPRO 111037 del 01.03.2024;
- con nota del 22.01.2024 PG 30384 è pervenuto il parere ex art. 89 del DPR 380/01 relativo al PUA e alla VARIANTE URBANISTICA da parte del Genio Civile richiesto dall'ufficio con nota SUPRO 296911 del 15.06.2023. Il suddetto parere è stato trasmesso alla Ditta con nota SUPRO 50998 del 30.01.2024 comunicando la ripresa ex novo dei termini del procedimento di approvazione del PUA e la contestuale sospensione fino all'attestazione di quest'ufficio della completezza/adeguamento della documentazione;
- con nota SUPRO 121241 del 07.03.2024 è stata chiesta la pubblicazione dell'avviso del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio delle aree di terzi ed alla dichiarazione di pubblica utilità;
- in data 10.01.2024 SUPRO 12954 come integrata in data 18.04.2024 SUPRO 198885 e in data 19.04.2024 SUPRO 201009 è stata depositata la documentazione antimafia trasmessa all'ufficio competente Direzione - Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP che ne ha dato riscontro con nota PG 161425 del 24.04.2024 e successiva conferma PG 309006 del 20.08.2024;
- in data 03.04.2024 è stato pubblicato l'avviso sui quotidiani "Arena" e "Repubblica", in data 04.04.2024 sul sito del Comune di Verona (sezione Avvisi della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA), in data 05.04.2024 sul sito informatico del Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto (BURVET) n. 43 del 05.04.2024 ed in data 08.04.2024 all'Albo Pretorio del Comune di Verona.
- da tale ultima data di pubblicazione (08.04.2024), sono decorsi i 30 giorni per la presentazione delle eventuali osservazioni pertinenti l'oggetto da parte dei proprietari;
- entro la data del termine (08.05.2024) non sono pervenute osservazioni;
- in data 14.06.2024 SUPRO 321746 è stata trasmessa al tecnico referente della Ditta la chiusura dell'iter istruttorio;
- in data 16.09.2024 PG 338859 (SUPRO n. 487476) la Ditta ha trasmesso a questa Direzione e ai Servizi Tecnici Estimo la nota esplicativa relativa alla perizia di stima riguardante la permuta di aree prevista nell'ambito del PUA. In data 16.09.2024 PG 339243 detta nota con allegati è stata inoltrata ai Servizi Tecnici Estimo con richiesta di aggiornamento della perizia. La perizia di stima è stata integrata da parte della Direzione Edilizia Pubblica Servizi Tecnici Estimo con nota aggiuntiva PG 366972 del 07.10.2024.
- successivamente con nota SUPRO 587778 del 30.10.2024 è stato chiesto l'aggiornamento della documentazione antimafia e dello stato dei luoghi in conformità all'autorizzazione forestale.
- in merito all'antimafia, in data 12.11.2024 SUPRO 619075 (PG 418528/2024), la Ditta ha depositato la documentazione antimafia, trasmessa all'ufficio competente Direzione - Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP che ne ha dato riscontro con nota PG 431240 del 21.11.2024.
- in data 26.11.2024 SUPRO 659935 la Ditta ha protocollato la documentazione relativa all'adeguamento dello stato dei luoghi.

La procedura prevista dal comma 8ter dell'art.20 L.R. 11/2004 – PUA in Variante al PI, esula dai termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo. Visto l'iter istruttorio complesso, i pareri acquisiti e il perfezionamento della documentazione agli atti, si ritiene di procedere con l'iter di approvazione da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale mediante la proposta di deliberazione per l'adozione del PUA.

LETTURA DEL P.I. E CONFORMITÀ URBANISTICA

In riferimento al PGRA, la lettura della CARTA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA – Riquadro AH10 e CARTA DEL RISCHIO IDRAULICO – Riquadro AH10 conferma che l'ambito di PUA non risulta mappato a supporto di quanto dichiarato dal progettista nell'elaborato Tav. 4.2 *Compatibilità Idraulica*.

A tal proposito è riportato che, oltre alla consultazione del PGRA, il soggetto attuatore ha effettuato anche una ricerca cartografica storica di settore e sono stati contattati gli enti competenti in tema di salvaguardia idraulica. Alla luce delle ricerche e verifiche effettuate ai sensi dell'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PGRA il tecnico dichiara che la verifica condotta sulle condizioni di pericolosità idraulica sull'area di intervento può confermare l'assenza di aree a pericolosità idraulica o soggette a dissesto idraulico.

In riferimento alla PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art. 31 - Vincolo sismico classe 2
Art. 37 - Strade Romane – Fasce di rispetto
Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi
Art. 43 - vulnerabilità intrinseca degli acquiferi UNITA' A alta di pianura e fondovalle
Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto
Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri - parte

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio

Art.57 Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige
--

TAVOLA 3.1 – La Rete Ecologica

Art. 58 – Zone boscate

TAVOLA 5- Disciplina operativa

Art. 121-122-123-124 - Aree per servizi pubblici o privati di uso pubblico
Strade
Art. 104 Tessuti con edificazione mista (Tcb2)
Scheda Norma 418

SCHEDA NORMA 418

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma 418 – repertorio normativo Sez. 1, Bando 2 N. REP. 418 approvata con DCC 91/2011 e rimodulata con DCC n. 48/2019 (Variante n. 23 al PI)
ST	9.297 mq calcolata al netto delle superfici di proprietà comunale
SUL	3.700 mq di cui 2.900 U1-abit. e 800 U2-comm.
Classe perequativa	n.6
USI	Abitativo e commerciale
N.max piani	4
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Prescrizioni	1. L'edificato va concentrato a nord dell'ambito 2. Il progetto dovrà prevedere il completamento della strada lungo il confine est dell'ambito, con eventuale cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della

	sezione stradale da definire in coerenza con la scheda n. 418 3. La VS va concentrata a sud in prossimità di Corso Milano
--	--

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 3

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
QUOTA ERS (SUL)	1500 mq

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 3 – SN 418

• superficie di intervento (mq)	9297
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	175,95
• volume invaso da PAT (mc)	453,14
INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di d'infiltrazione	si
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	si
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	no
• accumulo e immissione in trincee drenanti	si
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	
• vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

In merito al dato della ST, il PUA prende a riferimento la superficie reale di mq. 9.037 relativa ai mappali compresi nella scheda, al netto delle proprietà comunali. Tale dato differisce da quello della scheda norma pari a mq. 9.297: la differenza di consistenza è stata documentata e chiarita al capitolo 2.2 del Fascicolo 5 Tav. 5.1 Relazione illustrativa. Il dato preso a riferimento è frutto di un'attenta e capillare disamina dei valori catastali e reali, frutto di dettagliate rilevazioni da parte dei tecnici progettisti.

L'ufficio nel prendere atto di quanto dichiarato, ha altresì verificato che la classe perequativa 6 (indice compreso tra 0,15 mq/mq e 0,70 mq/mq) applicata alla scheda norma è confermata anche per la ST catastale e reale effettiva.

CONSUMO DEL SUOLO

Con DCC n. 27 del 10 giugno 2021 è stata approvata la variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, secondo le procedure semplificate di cui all'art. 14 della L.R. 14/17. Con detta delibera l'ambito oggetto di PUA è riconosciuto come *Interventi sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR 668/2018 ai sensi dell'art. 12 della L.R. 14/2017 - Interventi attuativi del PAQE.*

MOTIVAZIONI PUA IN VARIANTE

In fase istruttoria, il Soggetto Attuatore, con nota 8 dicembre 2022 SUPRO 567582 in premessa citata, ha chiesto di accedere alla procedura prevista dal comma 8 ter dell'art. 20 – *Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo* della L.R. 11/04 che recita: *“8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”, i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8.”* per le motivazioni di seguito descritte.

La realizzazione del collegamento tra corso Milano e via Fiumi (strategico per l'organizzazione della viabilità di quartiere) e la sistemazione di via Gobetti (necessaria al fine della regolarizzazione del sedime ai sensi del Codice della Strada) previste dal PUA necessitano: di conformità urbanistica delle aree di progetto per la quota che il PI vigente non individua a sede stradale nelle Tav. 4 e Tav.5 del PI Regolativo e Operativo; di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, ai sensi del DPR 327/2001, dato che alcune aree essenziali per la realizzazione delle opere stradali sopra citate non sono in proprietà del Soggetto Attuatore ma di terzi che non partecipano al PUA e per le quali l'acquisizione bonaria non si è perfezionata, come attestato dal progettista.

La normativa regionale consente di approvare il PUA contestualmente alla variante urbanistica, *“... purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI.”*, semplificando l'iter di approvazione dei singoli istituti. Diversamente infatti sarebbero occorse distinte procedure, per la preliminare conformità urbanistica e apposizione del vincolo espropriativo da un lato; e la successiva approvazione del PUA dall'altro.

A conferma dell'importanza del collegamento tra via Fiumi e c.so Milano si fa presente che:

- il Piano degli Interventi (con la Tavola 6.1 Programmatica delle opere pubbliche e con la Relazione programmatica) prevede che con l'attuazione delle scheda norma 418 e 598 venga realizzata la *Nuova strada di collegamento tra Viale Sicilia e Corso Milano* (opera n. 3.09). La situazione viabilistica attuale, con particolare riferimento a via L. Fiumi, risulta insoddisfacente; il contesto altamente urbanizzato non trova sbocchi diretti sia su Corso Milano (Via Fiumi non è collegata alla rotatoria esistente) che su viale Sicilia. Il collegamento oggi è tortuoso e in buona parte si sviluppa su strada privata. La realizzazione del primo tratto di strada posto a nord è attestato su via Sicilia, previsto dal PUA della SN n.598 denominato *“Via Sicilia”* è già stato approvato e convenzionato, ed a seguito del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dette opere sono in fase di realizzazione.
- nella scheda norma 418 è riportata la seguente prescrizione: *“Il progetto dovrà prevedere il completamento della strada lungo il confine est dell'ambito, con eventuale cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della sezione stradale ...”*.
- lo stesso PTCP approvato ha valutato quale indicazione programmatica (TAVOLA 4/A) l'asse di collegamento tra viale Sicilia e via San Marco a sud, coinvolgendo via Fiumi e via Gramsci con l'attraversamento di corso Milano all'altezza della rotatoria esistente.

La variante riguarda inoltre una diversa dislocazione dell'area a verde (compresa nella VS) che la SN colloca prevalentemente a sud dell'ambito con riferimento alla prescrizione n.3 ed in coordinamento con la prescrizione n.1 relativa alla concentrazione a nord dell'edificato.

Ai sensi dell'art. 156 delle NTO del PI, lo schema progettuale inserito nelle scheda norma costituisce il quadro di riferimento per lo sviluppo della proposta progettuale attuativa delle previsioni della stessa, unitamente alle prescrizioni eventualmente presenti, come nel caso in esame, da rispettare nella progettazione dell'intervento urbanistico. Fatti salvi gli aspetti di flessibilità consentiti dall'art.4 delle NTO del PI, le prescrizioni hanno carattere di cogenza e non derogabilità.

Le condizioni morfologiche ed orografiche delle aree oggetto di PUA come pure la tutela dell'edificato esistente posto a nord dell'ambito ed in situazione depressa rispetto alla quota stradale di via Fiumi, hanno determinato la necessità di una diversa soluzione rispetto alle previsioni della scheda norma (schema progettuale e prescrizioni), approvata dal Consiglio comunale (DCC n.48/2019).

PROCEDURA ESPROPRIATIVA

Il PUA comprende aree di terzi che non hanno partecipato all'istanza di PUA come previsto dall'art. 20 comma 8 bis della L.R. 11/04. E' stata conseguentemente attivata la procedura espropriativa ai sensi del DPR 327/2001.

Nella Tav. 1.5 DIMOSTRAZIONE 51% - 75%, è dimostrato che gli aventi titolo rappresentano più del 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e rappresentano più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.

Il valore delle aree oggetto di esproprio è stato valutato con perizia di stima da parte del valutatore incaricato dal Comune (determina della Direzione Edilizia Pubblica n. 2118 del 18.05.2023) pervenuta in data 19.06.2023 PG 231556.

Fa parte integrante del PUA la documentazione relativa alla variante urbanistica finalizzata anche all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità.

In data 03.04.2024 è stato pubblicato l'avviso del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 11 e 16 D.P.R. n. 327/2001 (Testo Unico sulle espropriazioni) sui quotidiani "L'Arena" e "Repubblica", in data 04.04.2024 su sito del Comune di Verona (sezione Avvisi della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA), in data 05.04.2024 sul sito informatico del Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto (BURVET) n. 43 del 05.04.2024 ed in data 08.04.2024 all'Albo Pretorio del Comune di Verona.

Da tale ultima data di pubblicazione, sono decorsi i 30 giorni, per la presentazione delle eventuali osservazioni pertinenti l'oggetto da parte dei proprietari.

Entro la data del termine per presentare osservazioni, non sono pervenute osservazioni.

AMBITO DI INTERVENTO

La Tavola 1.1 - *Planimetria Catastale*, parte del Fascicolo 1 - *Inquadramento*, evidenzia che i mappali di proprietà privata ricompresi nel perimetro dell'ambito della **scheda norma e citati nell'accordo di pianificazione sono i seguenti**:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq	Superficie reale mq
1	Elle Immobiliare	204	1121 (ex mapp.571/p)	201 (5332/p)	201
			1122 (ex mapp.571/p)	5131 (5332/p)	5242
2	Edil Zambo	204	1117 (446/p)	209 (2688/p)	209
			1118 (446/p)	2479 (2688/p)	2662
3			447	432	443
4			1119 (448/p)	81 (200/p)	81
			1120 (448/p)	119 (200/p)	199
TOTALE AREA privata				8652	9037

Nella scheda norma sono inoltre ricompresi i seguenti mappali di proprietà comunale:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq	Superficie reale mq
1	Comune	204	572	210	200
2	Comune	204	334	1130	1087
TOTALE AREA COMUNALE				1340	1287

TOTALE AREA COMUNALE + PRIVATA	9992	10324
---------------------------------------	-------------	--------------

FLESSIBILITÀ DELL'AMBITO

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI, il PUA propone una variazione della ST dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma. La variazione rientra nella misura massima del 10% della ST ferma restando la capacità insediativa del Piano. La flessibilità dell'ambito interessa:

- il versante prospiciente via Fiumi, che include aree di proprietà del soggetto attuatore e porzioni di aree di terzi, sia per una migliore riqualificazione di via Fiumi stessa, distribuzione delle destinazioni e dello standard previsti dal PUA, nonché per il collegamento con la viabilità di c.so Milano;
- il versante prospiciente via Gobetti per la regolarizzazione del sedime stradale.

Gli identificativi catastali del nuovo ambito previsto dal PUA in applicazione dell'art.4 delle NTO del PI sono i seguenti:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq	Superficie reale mq
1	Edil Zambo	204	1118 (446/p)	2479 (2688/p)	2662
2	Edil Zambo	204	447	432	443
3	Edil Zambo	204	1120 (448/p)	119 (200/p)	199
4	Elle Immobiliare	204	1122 (ex mapp.571/p)	5131 (5332/p)	5242
5	Edil Zambo Elle Immobiliare	204	585	327	325
6	Edil Zambo Elle Immobiliare	204	587	203	200
7	Elle Immobiliare	204	207 parte	85	85
TOTALE AREA privata di proprietà dei lottizzanti				8776	9156
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	Parte 478 sub 222	sup. reale mq.69	69
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	Parte 586 sub 49	sup. reale mq.4	4
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	232 parte	35	35
TOTALE AREA privata di proprietà dei dissenzienti				108	108

(*) omissione di denominazione generalità nel rispetto della privacy					
TOTALE AREA privata di proprietà dei lottizzanti e dei dissenzienti				8884	9264
	Comune di Verona	204	417 parte	sup. reale mq.47	47
			418 parte	sup. reale mq.38.	140
			420 parte	sup. reale mq.337	337
			555 parte	sup. reale mq.105	105
			478 sub 240	1289	1320
			578 sub1	50	50
			578 sub2	21	21
			577 parte	sup. reale mq.16	16
AREA pubblica				1903	2036
	Comune di Verona - PERMUTA	204	334	1130	1087
TOTALE AREA pubblica				3033	3123
TOTALE AREA PRIVATA E PUBBLICA				11917	12387

Nella Tav.1.1 Planimetria catastale è verificato che, come previsto dell'art.4 delle NTO del PI, la flessibilità della ST privata è inferiore al 10% della ST ovvero:

REALE

mq. **9264** < mq. 9037+ 10% (= mq. 9940,70)

e comunque inferiore alla flessibilità max calcolata rispetto alla ST della scheda norma pari a mq. 9297 ovvero:

mq. 9264 < mq. 9.297 + 10% (= mq. 10226,70)

e rispetto alla superficie CATASTALE

mq. 8884 < mq. 8652 + 10% (= mq. 9517,20).

Si valuta pertanto ammissibile - sotto il profilo tecnico - la proposta di applicazione della flessibilità dell'ambito come sopra descritta.

Con la delibera di adozione si sottopone alla valutazione del **Consiglio Comunale** l'applicazione della flessibilità, finalizzata ad una migliore distribuzione delle destinazioni e dello standard previsti dal PUA, di cui all'art. 4 comma 2 ovvero nei limiti del comma 8-bis dell'art. 20, della L.R. 11/2004, ovvero entro il 10% di ST prevista dalla scheda norma.

Sono inoltre previste OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI EXTRA-AMBITO per la sistemazione superficiale di tratti di viabilità e per l'estensione della rete di sotto servizi sui seguenti mappali:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq	Superficie reale mq
1	(*) (nominativo ditta dissenziente)	204	232 parte	772	772
2	Elle immobiliare	204	207 parte	222	222
3	Comune di VERONA	204	572 parte	100	100
TOTALE AREA				1094	1094

In relazione all'area di terzi, agli atti è stato acquisito l'assenso del proprietario.

PERMUTA

In data 19.06.2023 PG 231556 è pervenuta da parte del valutatore incaricato dal Comune (con determina della Direzione Edilizia Pubblica n. 2118 del 18.05.2023) la perizia di stima relativa alle aree oggetto di permuta comprese nell'ambito del PUA integrata con successiva nota aggiuntiva dalla Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo PG 366972 del 07.10.2024.

Si tratta di permuta di aree (Fascicolo 7- Tavola 7.2 B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SUPERFICIE IN PERMUTA) di pari valore ma di diversa superficie: il Comune cede alla Ditta mq. 860 (Mapp. 334/parte Fg.204) e la Ditta cede al Comune mq. 1075 (Mapp.li 447/parte-1118/parte-1122/parte Fg.204).

Con la Delibera di Consiglio Comunale di adozione del PUA e della VARIANTE si provvederà a sottoporre al Consiglio l'approvazione della permuta come segue:

Rif. pratica	Tipo negozio	Oggetto	Dati catastali	Contraente	Corrispettivo	Note
719_418	permuta senza conguaglio	terreni in località Borgo Milano -via Gobetti 719_418 denominato "PUA 418"	Il Comune acquisisce la proprietà dei mapp.li 447/parte-1118/parte (ex 446/parte)-1122/parte (ex 571/parte) Fg.204 di totali mq.1.075 e trasferisce la proprietà del Mapp. 334/parte Fg.204 di mq.860 (permuta).	EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio e ELLE IMMOBILIARE s.p.a Soggetto attuatore del PUA 719_418 denominato "PUA 418"	Permuta senza conguaglio di due aree di diversa superficie. L'area di proprietà del Comune (Mapp. 334/ parte Fg.204) di mq. 860,00 ha un valore di Euro 43.000,00 (50 Euro/mq) e l'area di proprietà del privato (Mapp.li 447/parte-1118/ parte-1122/parte Fg.204) di mq. 1.075,00 ha lo stesso valore di Euro 43.000 (40 Euro/mq).	Permuta tra Comune ed il Soggetto attuatore del PUA 719_418 di due aree di diversa superficie ma di pari valore (Mapp.li 447/parte-1118/parte-1122/parte Fg.204 di mq.1.075 e Mapp. 334/parte Fg.204 di mq.860) fatte salve le risultanze dei frazionamenti a cura e spese dei privati. Il Soggetto attuatore si obbliga a provvedere, a propria cura e spese, all'atto di permuta in sede di convenzione urbanistica. Le spese contrattuali sono a totale carico del soggetto attuatore. Il titolare del procedimento è la Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA.

A seguito della permuta e a fronte della flessibilità sopra richiamata, l'ambito del PUA è identificato come segue:

N° di	Ditte intestate scheda	Foglio	Mappali	Superficie	Superficie
-------	------------------------	--------	---------	------------	------------



ordine	norma			Catastale mq	reale mq
1	Edil Zambo	204	1118 parte (ex 446 parte)	1897	2080
2	Edil Zambo	204	447 parte	387	398
3	Edil Zambo	204	1120 (ex 448 parte)	119	199
4	Elle Immobiliare	204	1122 parte (ex 571 parte)	4683	4794
5	Edil Zambo Elle Immobiliare	204	585	327	325
6	Edil Zambo Elle Immobiliare	204	587	203	200
7	Elle Immobiliare	204	207 parte	85	85
8	Edil Zambo Elle Immobiliare	204	334 parte	860	860
AREA privata di proprietà dei lottizzanti				8561	8941
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	Parte 478 sub 222	sup. reale mq.69	69
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	Parte 586 sub 49	sup. reale mq.4	4
	(*) (nominativi ditte dissenzienti)	204	232 parte	35	35
AREA privata di proprietà dei dissenzienti				108	108
(*) omissione di denominazione generalità nel rispetto della privacy					
TOTALE AREA privata di proprietà dei lottizzanti e dei dissenzienti				8669	9049
	Comune di Verona	204	417 parte	sup. reale mq.47	47
			418 parte	sup. reale mq38	140

			420 parte	sup. reale mq.337	337
			555 parte	sup. reale mq.105	105
			478 sub 240	1289	1320
			578 sub1	50	50
			578 sub2	21	21
			577 parte	sup. reale mq.16	16
AREA pubblica				1903	2036
	Comune di Verona (in esito alla permuta)	204	334 parte	240+30	200+27
		204	1118 parte (ex 446 parte)	582	582
		204	1122 parte (ex 571 parte)	448	448
		204	447 parte	45	45
AREA pubblica				1345	1302
TOTALE AREA pubblica				3248	3338
TOTALE ST di PUA (PRIVATA E PUBBLICA)				11917	12387

ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I pareri delle Direzioni ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi convocata con nota 21-06-2022 SUPRO 0282003/21-06-2022

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di Circoscrizione 3 ^a	03/02/2023 03/05/2023	PG 52089 PG 168504	Favorevole con osservazioni Favorevole con segnalazioni
- Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA	24/11/2023	PG 435419	Favorevole con prescrizioni
- Pianificazione Urbanistica	27/10/2023	PG 399678	Favorevole
- Direzione Strade Giardini Arredo Urbano	15/11/2023	PG 421851	Favorevole con prescrizione

- Direzione Mobilità e Traffico	05/02/2024	PG 50217	Favorevole con prescrizioni
- Direzione SUAP-SUEP	13/11/2023	PG 418867	Favorevole con prescrizioni
- Ambiente	15/11/2023	PG 421930	Supporto Istruttorio
- Direzione Patrimonio	11/11/2023	PG 417650	Nulla osta con prescrizioni (successiva email di riscontro con una prescrizione)
- Direzione Edilizia Pubblica Servizi -Tecnici Estimo	08/11/2023	PG 412370	Favorevole
- consulente incaricato dal Comune di Verona relativamente all'importi relativi alla permuta di aree e importi di aree oggetto di esproprio	19/06/2023	PG 231556	Trasmissione perizie di stima
- Direzione Commercio	07/11/2023	PG 410831	Favorevole con prescrizione
- Direzione Tributi-Accertamento riscossioni	25/01/2023	PG 36141	Non Favorevole
- Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica, PEEP	12/01/2023	PG 15691	Favorevole con prescrizioni
- Acque Veronesi Scarl	27/10/2023	PG 400010	Favorevole
- AGSM AIM Spa	06/11/2023	PG 409461 (IUG 531749)	Favorevole con prescrizioni
- V-reti	14/11/2023	PG 420302 (IUG 545675)	Favorevole con prescrizioni
- Consorzio di Bonifica Veronese	25/01/2023	PG 36636	Favorevole con prescrizioni
- Telecom Italia Spa			Silenzio assenso verbalizzato nel verbale della 2^ seduta della CdS
- Provincia di Verona			Silenzio assenso verbalizzato nel verbale della 2^ seduta della CdS
- U.O. Forestale Ovest	22/05/2023	PG 192965	Autorizzazione con prescrizioni
- AMIA	15/11/2023	PG 422044	Favorevole con prescrizione

In merito ai pareri conclusivi con prescrizioni, si riporta quanto segue:

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA: parere favorevole con prescrizioni soddisfatte con il perfezionamento della documentazione, come da parere tecnico istruttorio.

Direzione Commercio: la Direzione con il parere conclusivo del 07.11.2023 ha richiamato la prescrizione riportata nel primo parere (l'apertura dell'esercizio commerciale è subordinata alla presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 18, comma 1, della predetta legge, nel caso di media struttura di vendita (superficie di vendita compresa tra mq 251 e mq 1.500) e la presa d'atto di quanto riportato nel secondo parere.

La prescrizione suddetta è stata riportata all'art.4 del Fascicolo 9 – NTA da ottemperare nella fase successiva.

Direzione Strade Giardini Arredo Urbano: la prescrizione riportata nell'ultimo parere del 15.11.2023 relativa alla manutenzione del parcheggio P2 privato ad uso pubblico è stata inserita nello schema di convenzione.

Direzione Ambiente: la prescrizione relativa alla presenza della colonia felina, riportata nell'ultimo parere del 15.11.2023, è stata riportata all'art.8 del Fascicolo 9 – NTA (da ottemperare nella fase successiva).

U.O. Amministrativo Urbanistica ERS – PEEP: la prescrizione riportata nel parere del 12.01.2023 di adeguamento del testo di convenzione in relazione all'ERS è stata ottemperata con gli elaborati depositati il 15.01.2024.

U.O. Forestale Ovest: l'autorizzazione alla riduzione della superficie a bosco, pervenuta con nota PG 192965 del 22.05.2023, riporta prescrizioni da ottemperare prima dell'esecuzione dei lavori ovvero: approvazione delle procedure di cui alla DGRV 1400/2017 e l'Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 24/2004 e ss.mm.ii. Il parere è allegato al Fascicolo 5.

Direzione Tributi-Accertamento riscossioni: in conformità al parere del 25.01.2023, gli elaborati sono stati adeguati stralciando il riferimento al totem pubblicitario.

Consorzio di Bonifica Veronese: le prescrizioni del 25.01.23 da ottemperare per il PdC sono allegate al Fascicolo 9 – NTA.

Amia: la prescrizione riportata nel parere del 15.11.2023 da ottemperare per il PdC, è stata allegata al Fascicolo 9 – NTA.

Direzione Patrimonio: a seguito di richiesta per vie brevi, l'elaborato ai fini della privacy è stato adeguato.

Direzione Mobilità e Traffico: l'elaborato è stato adeguato ad una prescrizione riportata nel parere PG 50217 del 05.02.2024, mentre quella relativa alla segnaletica stradale è stata riportata all'art. 8 del Fascicolo 9 – NTA in quanto da ottemperare nella fase successiva.

Direzione SUAP-SUEP: gli elaborati sono stati aggiornati secondo la prescrizione riportata nel parere 13.11.2023 ed è stata inoltre inserita nel Fascicolo 9 – NTA quale prescrizione da verificare/ottemperare anche in sede dei successivi PdC.

Agsm Aim spa: le prescrizioni riportate nel parere del 06.11.2023 da ottemperare per il PdC delle OOUU, sono state allegate al Fascicolo 9 – NTA

V-Reti: le prescrizioni riportate nel parere del 14.11.2023 da ottemperare per il PdC delle OOUU, sono state allegate al Fascicolo 9 – NTA

PARERE GENIO CIVILE ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 – verifica sismica

In data 22.01.2024 PG 30384 è pervenuto il parere favorevole ex art. 89 del DPR 380/01 relativamente al PUA ed alla Variante Urbanistica con una prescrizione da ottemperare nella fase esecutiva. La stessa è stata inserita nel Fascicolo 9 – NTA del PUA.

PARERE GENIO CIVILE ai sensi della DGRV n. 2948 del 06.10.2009 - compatibilità idraulica

A seguito della richiesta di parere da parte dell'ufficio (nota SUPRO 0296853 del 15.06.2023) ai sensi della DGRV n. 2948 del 06.10.2009, con nota SUPRO 331059 del 05.07.2023 è pervenuta da parte dell'UO Genio Civile la presa d'atto dell'asseverazione e della documentazione allegata facendo presente che la variante urbanistica comporta un'alterazione trascurabile del regime idraulico e che non è necessario uno studio di compatibilità.

PARERI DELLA CIRCOSCRIZIONE

Il Consiglio di 3^a Circoscrizione è stato chiamato più volte ad esprimersi nelle conferenze di servizi tenutesi relativamente al progetto di PUA:

1. nella seduta del 1 febbraio 2023 ha espresso parere favorevole, pervenuto con nota PG 52089 del 03/02/2023, con le seguenti osservazioni:
 - ritiene necessario realizzare due sensi unici con ingresso da Corso Milano tramite via Fiumi verso via Sicilia e uscita da via Sicilia tramite via Gobetti su c.so Milano;
 - propone di elevare la quota di progetto dell'area verde a livello del parcheggio;
 - a tale riguardo questo ufficio, richiamando quanto verbalizzato il 15/02/2023 (seconda seduta CdS), controdeduce quanto segue a sostegno della soluzione progettuale del PUA:
 - la circolazione proposta dal Consiglio di Circoscrizione non è realizzabile quale opera di urbanizzazione primaria del PUA, data l'assenza del collegamento di via Gobetti con viale Sicilia. La soluzione viabilistica proposta con il PUA, in continuità con la realizzazione in corso nel limitrofo PUA 7190598, consentirà invece il collegamento tra viale Sicilia e Corso Milano, completando in tal modo

una previsione programmatica del PI (opera 3.09-Nuova strada di collegamento tra Viale Sicilia e Corso Milano).

- la scelta progettuale per la realizzazione dell'area verde ad una quota inferiore rispetto a quella stradale si è resa necessaria al fine di tutelare l'edificazione residenziale esistente posta a nord dell'ambito, in conformità alla disciplina delle distanze.
2. con nota PG 123691 del 28.03.2023 la 3^a Circoscrizione ha chiesto chiarimenti rispetto al verbale trasmesso con nota P.G. n. 52089/2023, riscontrata con nota del 12/04/2023 PG 143951 e per le vie brevi da parte dell'ufficio a chiarimento di quanto richiesto;
3. con nota PG 118241 del 23.03.2023 l'Ufficio ha richiesto il parere alla 3^a Circoscrizione relativamente alla modifica dell'istanza del PUA da ordinario a PUA in variante al PI (comma 8 ter dell'art. 20 della L.R. 11/04);
- in data 03.05.2023 PG 168504 è pervenuto il parere favorevole della 3^a Circoscrizione con le seguenti segnalazioni relative:
 - alla sicurezza della rotatoria di C.so Milano, visto la presenza di più accessi verso l'attuale via Fiumi: propone di chiudere l'attuale ingresso da C.so Milano su via Fiumi;
 - al peggioramento del traffico su via Chinotto fintanto che non sarà completata la viabilità del PUA 719-598;
 - alla possibilità di istituire sensi unici tra via Sicilia, via Chinotto e via Lucania proposto al PUA 719_598.

Le segnalazioni sopra riportate sono state sottoposte alla competente Direzione Mobilità e Traffico, in sede di convocazione della seduta conclusiva della conferenza dei servizi (nota SUPRO 512066 del 24.10.2023), la quale con proprio parere PG 418286 del 13.11.2023 si è espressa solamente sulla proposta di chiusura dell'attuale diramazione di via Fiumi su c.so Milano condividendola. Questo Ufficio ritiene di demandare la verifica della fattibilità di tale indicazione in sede di PdC delle OOUU del PUA; valutazioni sulla condizione della viabilità esistente (sensi di marcia, condizioni temporanee di disagio per cantieri) saranno ugualmente demandati alla successiva fase del progetto delle OOUU.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Descrizione attuale dei luoghi e del progetto

Il PUA in variante al PI si caratterizza per una particolare conformazione irregolare dell'ambito e per notevoli dislivelli di quote al proprio interno.

La dislocazione di edifici, aree pubbliche e private, viabilità, ecc. è stata studiata in maniera tale da assecondare e compensare la conformazione dell'area, rispettando le distanze dagli insediamenti contermini e regolarizzando la viabilità.

Come già descritto in premessa, il PUA prevede la realizzazione di un edificio residenziale e di un edificio a destinazione commerciale che ospiterà una media struttura di superficie di vendita inferiore ai 1500 mq. Sono inoltre previste la riqualificazione ed integrazione della viabilità esistente mediante il completamento del collegamento tra via Sicilia e Corso Milano attraverso via Fiumi e la regolarizzazione del sedime di via Gobetti. Data la conformazione orografica non regolare del terreno, la soluzione dell'area a verde con conformazione ad "L", oltre ad assolvere ad una quota di standard pubblico, si configura quale elemento di continuità e relazione con l'edificato esistente limitrofo, grazie anche all'operazione di permuta di terreni che consente l'accorpamento all'area a standard.

Il PUA prevede inoltre la permuta di due aree comprese nell'ambito del PUA tra Comune e Ditta oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Nell'ambito delle opere di urbanizzazione il PUA prevede, oltre alle opere stradali sopra descritte, la realizzazione di un'area a parcheggio commerciale oggetto di vincolo all'uso pubblico, di un'area a parcheggio residenziale oggetto di cessione e di un'area verde (di cui quota parte comunale a seguito della permuta) alla stessa quota dell'edificato esistente posto a nord dell'ambito, al fine di tutelare tale presenza abitativa ed in conformità alla disciplina delle distanze.

Nella parte privata il PUA prevede:

- la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale pari a mq. 800 di SUL, più 580 mq. di destinazione accessoria commerciale con accesso da via Gobetti, strada con quote variabili da + 63,14 m. a + 65,40 m. sul livello del mare;

- la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale pari a mq. 2.320 di SUL con accesso da via L. Fiumi, strada con quota media pari a circa + 61,70 m. sul livello del mare.

DATI DIMENSIONALI di PROGETTO

DATI DIMENSIONALI DI PROGETTO	
ST PUA "PUA 418" (reale)	mq 12.387 mq. (privata + pubblica)
VS (min.50% area privata: SN mq. 9.297)	mq 4.648,50 min.
Totale VS di progetto	mq 4.664 (> 4.648,50)
Di cui : area pubblica ceduta/vincolata	mq 4.540 ("Città pubblica")
area privata con vincolo a Verde Mitigazione (VM)	mq 124 (area fondiaria)
SUL UMI1 USO U2	mq 800
USO UT2 destinazione accessoria da U1	mq 580
SUL UMI2 USO U1	mq 2.320 (2900-580)
SUL totale di progetto	mq 3.700 come da SN
Tipologie costruttive	edifici in linea e a blocco
CITTÀ PUBBLICA :	
Strade e marciapiedi	mq 1.108
Standard a Verde	mq 221
Standard a Parcheggi P2	mq 2.950
Standard piste ciclabili	mq 186
cabina elettrica	mq 75
TOTALE	4.540
Monetizzazione quota standard a verde	mq 548
Preventivo di spesa per OO.UU. - Quadro economico	E. 1.270.400,00

Superficie Territoriale reale dell'ambito del PUA = mq 12.387

costituita da Sup. fondiaria 4509 + mq.4540 (Sup. privata da cedere/vincolare) + mq 3.338 comunale

STANDARD URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R.11/2004 E DELL'ART.20 DELLE NTO DEL P.I.

STANDARD URBANISTICO						
		TOTALE DOVUTO	Di cui:	TOTALE PROGETTO	Di cui:	NOTE
UMI 1 RESIDEN. (SUL 2900 mq)	Standard residenziali	mq. 1.320	-mq. 290 P2 -mq. 1030 Verde	mq. 772 (<1320)	-mq. 365 P2 (>290) -mq. 221 verde -mq. 186 ciclabile	mq. 548 (mq. 1320 -772) verde da monetizzare
	Standard destinazione accessoria U2 (art. 159 delle NTO)	mq. 290 P2	mq. 290 P2	mq. 2.585 (> 1090)	mq. 2.585 P2	Standard assolto
UMI 2 COMM. (SUL 800 mq)	Standard commerciali	mq. 800 (1 mq/1 mq SUL)	-mq. 400 P2 -mq. 400 P2/Verde			
UMI RESIDEN. + UMI COMM.	STANDARD TOTALE	mq. 2.410 (1320 + 800 + 290)	-mq. 1380 P2 -mq. 1030 Verde	mq. 3.357 (> 2410)	-mq. 2.950 P2 (> 1380) -mq. 221 verde -mq. 186 ciclabile	mq. 548 verde da monetizzare

Modalità di calcolo e determinazione dello standard urbanistico

La **dotazione minima di servizi**, richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI, **complessivamente ammonta a mq 2.410**, così calcolati:

uso residenziale U1:

SUL mq 2.900/66,7 mq/ab = n. 44 abitanti teorici insediabili

n. 44 ab. x 30 mq./ab = 1.320 mq. Standard residenziale suddiviso tra

- **P2** (1mq./10 mq SUL U1 pari a mq 2.900) = **290 mq.**
- **verde** minimo/standard residuo (1.320 mq. - 290 mq.) = **1.030 mq.**

destinazione accessoria art. 159 delle NTO

Ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI, la destinazione accessoria richiesta pari al 20% della U1, ovvero mq 580 di UT2, comporta l'individuazione del seguente maggior carico urbanistico a parcheggio:

- **P2** (5mq./10 mq SUL accessoria pari a mq 580) = **290 mq.** localizzati nell'UMI 2 commerciale.

Lo **standard minimo dovuto complessivo** (relativo al **residenziale + accessorio**) è quindi pari a mq. 1.610 (1320+290) suddiviso tra

- **P2 per mq. 580** (mq. 290+mq. 290)
- **verde per mq. 1.030 mq**

uso commerciale (U2)

SUL mq.800

- **P2** minimo dovuto 5mq/10mq: il PUA prevede una maggiore quantità pari a 10mq /10mq ST = **800 mq**

Conseguentemente

- lo standard minimo attribuito al **LOTTO RESIDENZIALE** è:
P2 290 mq. + verde minimo 1.030 mq. = 1.320 mq.
- lo standard minimo attribuito al **LOTTO COMMERCIALE** è:
P2 290 mq. + P2 800 mq = 1.090 mq.

Lo standard totale minimo è 2.410 mq.

Rispetto alle suddette dotazioni minime richieste da norma, il PUA prevede la cessione e realizzazione della quota dovuta a **standard**, come segue:

Parcheggio P2 residenziale con vincolo ad uso pubblico	mq. 365 (>290)
Verde (cessione)	mq. 221
Pista ciclabile (cessione)	mq. 186
Tot. standard residenziale	mq. 772
Parcheggio P2 commerciale (vincolo ad uso pubblico)	mq. 2.585
Tot. standard commerciale	mq. 2.585
TOTALE	Mq 3.357 (>2.410)

Da quanto sopra riportato si evidenzia che - nonostante la superficie complessiva dello standard di progetto sia maggiore della superficie a standard minima dovuta - lo standard è parzialmente assolto. Infatti, mentre la dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 previste dal PUA risultano assolvere la dotazione richiesta, maggiore di quella minima, la superficie a verde è inferiore a quella dovuta: lo standard minimo dovuto specifico per l'ambito residenziale non è soddisfatto, dato che 772 mq < 1320 mq.

Quindi il PUA prevede la monetizzazione di mq. **548 a verde** (1320-772), valutata secondo i valori di aree ed opere previste dalla DGC 334/12, essendo esclusa dall'applicazione dell'aggiornamento dei valori di cui alla DGC n.398 del 16.04.2024:

Valore area	mq 548,00 x € 80,00/mq	= Euro 43.840,00
Valore opera	mq 548,00 x € 76,00/mq	= Euro 41.648,00
TOTALE		= Euro 85.488,00

La monetizzazione di aree a standard ai sensi dell'art. 20 comma 13 delle NTO del PI è ammessa nelle ATO che non presentino, sulla base dei dati riportati nell'ultima variante di aggiornamento del PI, deficit di dimensionamento di servizi. A tale riguardo con nota PG 176226 dell'8.05.2024 la Direzione Pianificazione Urbanistica ha verificato che non vi è deficit di standard nell'ATO 3.

D'altro canto le particolari caratteristiche e la conformazione altimetrica dell'ambito, la presenza di abitato a confine in condizione di terreno depresso rispetto alla quote di via Fiumi, caratterizzano e condizionano la soluzione di progetto. E' in ogni caso prevista la realizzazione di un parco di complessivi mq.1.296,00 (221 mq di verde a standard oltre ai mq 1.075 di superficie acquisita dal Comune in permuta e realizzata/equipaggiata dal lottizzante) che consente comunque la formazione di un'area verde, fruibile e piantumata, nella quale troverà collocazione l'esistente colonia felina. Ulteriore dotazione piantumata sarà realizzata lungo via Fiumi e nelle aree a parcheggio.

Come previsto dall'art. 24 comma 3 delle NTO del PI, è competenza del Comune, nel caso specifico del Consiglio Comunale trattandosi di PUA in Variante, autorizzare la suddetta monetizzazione.

VS E PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

1) La VS pari al 50% della Superficie Territoriale privata calcolata sul dato maggiore, ovvero 9.297,00 quindi la VS minima è pari a mq. $9.297,00 \text{ mq} / 2 = \text{mq. } 4.648,50$ è così soddisfatta:

VS					
VS MINIMA DOVUTA	Aree pubbliche	Parcheggio commerciale	a vincolo ad uso pubblico	2.585 mq	2.585 mq
		Parcheggio residenziale	in cessione	1.955 mq	365 mq
		Verde			221 mq
		Pista ciclabile			186 mq
		Strade			1.108 mq (di cui mq.108 oggetto di esproprio)
		Cabina			75 mq
	VM			124 mq	124 mq
mq. 4.648,50 (9.297,00 mq/2)	TOTALE DI PROGETTO			4.664 mq	4.664 mq

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della ST ovvero mq. $12.387 * 30\% = \text{mq. } 3.716,10$

La **SPt** prevista dal PUA è la seguente:

Nelle aree pubbliche:

mq. $(338+76+135+110+28+221 \text{ V}+1075 \text{ Permuta}+27 \text{ V}+349) = \text{mq. } 2.359$ (verde drenante)

mq. $(930+114)$ (aree con pavimentazioni drenanti) = mq. $(1044*40\%) = \text{mq. } 417,60$ arrotondato dal PUA a mq. 418,00

Tot. Aree permeabili pubbliche mq. 2.776,60 arrotondato dal PUA a mq. 2.777

Nelle aree private = mq. $(222+95+393) = \text{mq. } 710$

Tot. Aree permeabili pubbliche e private mq. 3487 < mq. 3.716,10

Agli atti del Fascicolo 9 NTA è allegata l'asseverazione di impedimento a conseguire l'intera percentuale di permeabilità con conseguente realizzazione di opere compensative a livello edilizio.

3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della SF (4.509* 30% = mq. 1.352,70)

UMI1 mq. 222+95 = mq. 317

UMI2 = mq. 393

Tot. SPf mq. 710

Agli atti del Fascicolo 9 NTA è allegata l'asseverazione di impedimento a conseguire l'intera percentuale di permeabilità con conseguente realizzazione di opere compensative a livello edilizio.

4) Da e Dar richiesta è pari a 2 elementi ogni 100 mq ST. Ai sensi del punto 07 del comma 1 dell'art. 8 delle NTO del PI, la quantità relativa alla SN 418 viene raddoppiata, avendo il PUA la SUL maggiore di 2.000 mq. Il numero degli elementi da mettere a dimora con il PUA è pertanto pari:
n.120 alberi e n.120 arbusti

mq 50% * (12.387 ambito – 1108 strade – 365 P2 – 2585 P2 – 200 strade– 2036 strada esistente- 75 cabina) mq * 2 * 2 = 50% 6018/100 x 2 x 2 = 120 alberi

mq 50% * (12.387 ambito – 1108 strade – 365 P2 – 2585 P2 – 200 strade– 2036 strada esistente- 75 cabina) mq * 2 * 2 = 50% 6018/100 x 2 x 2 = 120 arbusti

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

	N. ALBERI (Da)		
	DOVUTI	A DIMORA	DA MONETIZZARE
AREE PUBBLICHE	120	100	
AREE PRIVATE:		10	
TOTALE	120	110	10

	N. ARBUSTI (Dar)	
	DOVUTI	A DIMORA
AREE PUBBLICHE	120	75
AREE PRIVATE:		100
TOTALE	120	175

Si prevede la monetizzazione di 10 alberi al sensi della DGC 334/2012 (essendo esclusa dall'applicazione dell'aggiornamento dei valori di cui alla DGC n.398 del 16.04.2024)

Euro 110,00 *N.10 alberi = Euro 1.100

Come previsto dall'art. 24 comma 3 delle NTO del PI, è competenza del Comune, nel caso specifico del Consiglio Comunale, autorizzare la suddetta monetizzazione.

DATI DIMENSIONALI UMI

I dati relativi alla superficie fondiaria sono i seguenti:

LOTTE U.M.I.	DESTINAZIONE	SUL mq (Superficie Utile Lorda)	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf	DA	Dar
1	U2	800	2.802 al netto del P2	2	9	124	317	5	70
	UT2 dest. Acc. di U1	580							
2	U1	2.320 di cui 1.500 ERS	1707	4	14	0	393	5	30
TOT.		3.700	4.509			124	710	10	100

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In sede di approvazione della Variante 23, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dai Soggetti Attuatori delle schede norma n. 34 (soggetto attuatore 2) e n. 418 (soggetto attuatore 1), sono state rimodulate le schede suddette con lo spostamento della SUL commerciale pari a mq. 800 dalla scheda 34 alla scheda 418 e di mq 800 di SUL residenziale dalla scheda 418 alla scheda 34. Visto che il Soggetto Attuatore 2 della scheda 34 aveva già provveduto prima della descritta rimodulazione al versamento dell'intera cifra, in sede di accordo congiunto delle schede 34 e 418 è riportato che:

8.4 Il credito del Soggetto Attuatore 2 nei confronti del Comune di Verona risultante dal ricalcolo dovuto alla modifica della scheda norma apportata dalla Variante 23 è pari ad Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero).

8.5 Il credito del Soggetto Attuatore 2 nei confronti del Comune di Verona viene interamente ceduto al Soggetto Attuatore 1, rinunciando il Soggetto Attuatore 2 ad ogni credito e rivalsa nei confronti del Comune, che viene escluso dalla regolamentazione economica tra le parti.

8.6 Si dà atto che le parti si sono accordate negli aspetti economici del trasferimento di SUL tra le Schede Norma 34 e 418 nell'atto in data 15 settembre 2020, Repertorio n. 25248, a mio rogito, registrato a Verona il 28 settembre 2020 al n.ro 28195 serie 1T.

8.7 Il contributo di sostenibilità per la SN 418 rimodulata con la Variante 23 è pari complessivamente ad Euro 336.000,00 (trecentotrentaseimila virgola zero zero) come definito al precedente art. 5.

*8.8 Pertanto, in virtù di quanto versato e di quanto ancora da corrispondere per il primo accordo e in forza del contributo dovuto per la scheda norma rimodulata, la restante somma del contributo di sostenibilità dovuto dalla **SN 418 è pari ad Euro 106.551,12** (centoseimilacinquecentocinquantuno virgola dodici).*

Essendo l'attuazione subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, la somma sarà versata nei modi ed i termini stabiliti dalla convenzione del PUA, previa produzione di polizza fideiussoria a garanzia dell'importo dovuto e non ancora versato. Il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa alla formazione dell'agibilità sui manufatti edilizi.

8.8 Le fidejussioni in essere per la SN 418 costituite in sede di accordo si intendono pertanto svincolate, poiché saranno sostituite dopo l'approvazione del PUA SN 418 in sede di convenzione.

Pertanto all'art. 13 dello schema di convenzione (Tav. 11), in ottemperanza all'accordo pubblico-privato è previsto quanto segue:

[...]

4. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo di sostenibilità di cui al comma 3 pari a Euro 106.551,12 (diconsi Euro centoseimilacinquecentocinquantuno/12) in quattro rate semestrali uguali e posticipate. La prima rata di Euro 26.637,78 (diconsi Euro ventiseimilaseicentotrentasette/78), pari al 25% dell'importo, è stata versata dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. _____ del _____ con la seguente causale _____.

5. Il rimanente contributo pari a Euro 79.913,34 (diconsi Euro settantanovemilanovecentotredici/34) sarà versato in tre rate semestrali uguali e posticipate decorrenti dalla data della presente stipula e precisamente:

- pagamento della seconda rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della terza rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della quarta rata (Euro 26.637,78) (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;"

[...]

8. A garanzia dell'importo delle rimanenti rate, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 79.913,34 (diconsi Euro settantanovemilanovecentotredici/34), prestata da _____ (indicare gli estremi ed i dati identificativi), giusta fidejussione emessa da _____ in data _____.

9. La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta proporzionalmente al pagamento delle rate con determina dirigenziale, su istanza dell'interessato. L'istanza dovrà essere corredata della prova dell'avvenuto versamento.

10. In ogni caso il saldo del contributo deve precedere il deposito della documentazione per l'ottenimento dell'agibilità del primo edificio previsto; il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa al deposito della segnalazione certificata di agibilità.

In sede di Consiglio Comunale, sarà sottoposta ad approvazione la modalità di corresponsione in monetario del contributo di sostenibilità residuo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI

Lo schema progettuale delle OO.UU del PUA prevede:

- la realizzazione del collegamento tra corso Milano e via Fiumi e la sistemazione di quest'ultima con la realizzazione di un tratto di pista ciclabile con marciapiede ed arredo urbano, la realizzazione dello spazio per i cassonetti della raccolta dei rifiuti, la sistemazione della segnaletica stradale;
- gli accorgimenti progettuali idonei ai fini del superamento delle barriere architettoniche, per le diverse disabilità motorie, visive, cognitive. In sede di approvazione andrà verificato il computo metrico per detti materiali;
- la regolarizzazione di via Gobetti di cui viene previsto un allargamento ai sensi del codice della strada mediante la realizzazione di un marciapiede, la sistemazione della segnaletica stradale e dell'illuminazione pubblica;
- la realizzazione di un'area verde corredata di alcune panchine, illuminazione e irrigazione che degrada lentamente dalla quota stradale di via Fiumi fino a porsi alla stessa quota dell'edificato esistente posto a nord. Detta area è per la maggior parte derivante dalla permuta di aree tra il comune ed il soggetto attuatore e per minor parte in cessione da parte del soggetto attuatore;
- la realizzazione delle seguenti reti oggetto di elaborati specifici: illuminazione pubblica, smaltimento acque meteoriche, rete energia elettrica con realizzazione nuova cabina elettrica, fognaria, irrigazione, rete telecomunicazioni, allacci alla rete dell'acquedotto ed alla rete gas;
- la realizzazione di un parcheggio residenziale, da cedere al Comune, accessibile da via Fiumi e di un parcheggio commerciale, oggetto di vincolo di uso pubblico, accessibile da via Gobetti.

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nelle diverse Tavole del Fascicolo 8 OOUU e descritte nel Fascicolo 5 Relazioni 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 in base alla TAV 8.6 QUADRO ECONOMICO ammonta ad un importo di Euro 1.270.400,00 così distinto:

LAVORI

- opere di urbanizzazione..... Euro 921.300,00
- oneri per la sicurezza..... Euro 30.000,00

TOTALE LAVORI Euro 951.300,00

SOMME A DISPOSIZIONE

- Imprevisti e interferenze Euro 10.000,00
- Rilievi, accertamenti e indagini Euro 5.000,00
- Allacciamenti a pubblici servizi Euro 25.000,00
- Acquisizione aree e immobili, espropri, indennità, atti Euro 19.000,00
- Spese tecniche PDE, CSP, DL, CSE + 4% CI Euro 120.000,00
- Spese per accertamenti laboratorio, verifiche, collaudi Euro 7.500,00
- IVA 10% su lavori Euro 95.130,00
- IVA 22% su altre spese Euro 36.850,00
- Arrotondamento Euro 620,00

TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE Euro 319.100,00

TOTALE LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE Euro 1.270.400,00

Pertanto:

- la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia sarà di Euro 951.300,00 (comprensiva di lavori e oneri per la sicurezza) più E. 41.648,00 di monetizzazione di opere a verde, per un totale di Euro 992.948,00;
- l'importo da garantire al Comune con fidejussione sarà di Euro 1.270.400,00. [quadro economico A+B]

RENDICONTAZIONE CONTABILE

Con deliberazione di Consiglio comunale n. 77 del 21.12.2023, immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di previsione finanziario 2024 - 2026 con la nota del aggiornamento del DUP 2024 – 2026 (Documento Unico di Programmazione).

Con deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 09.01.2024 dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'anno 2024.

L'importo delle opere di urbanizzazione comprensivo di lavori, sicurezza ed IVA è inserito nel DUP per un valore complessivo di E. 1.078.550,00 con previsione di collaudo nel 2024.

In sede di aggiornamento del bilancio di previsione finanziario 2024-2026 del DUP di prossima approvazione, con nota del 16/05/2024 PG 188586 è stata richiesta la variazione di bilancio in conseguenza dell'aggiornamento del valore durante l'iter istruttorio: il valore complessivo è stato suddiviso in opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi per E. 946.722,34 ed in opere a verde per E. 99.707,66, con previsione di collaudo nel 2025.

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) I31B24000110007.

Nel DUP 2024-2026 è inserito anche il valore dell'area che verrà ceduta al Comune a titolo di permuta (Euro 43.000 + IVA = Euro 52.460,00).

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.

SCREENING VAS

Il PUA in variante al PI in esame, corredato del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e della variante urbanistica, è soggetto agli adempimenti VAS, che costituiscono presupposto alla successiva approvazione del Piano stesso. Il soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere agli adempimenti VAS.

ELABORATI PROGETTUALI

Il Piano Urbanistico Attuativo in variante al PI (dotato del progetto delle OOUU e delle infrastrutture a rete) corredato della Variante Urbanistica è composto dai seguenti elaborati.

PROGR.	FASCI-COLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	P.G. E DATA IIUG SUPRO
1	1	INQUADRAMENTO	PUA-418-FASCICOLO 1 PRIVACY	97261/23-02-2024
		1.1 PLANIMETRIA CATASTALE		
		1.1.A VISURE CATASTALI		
		1.1.B PLANIMETRIA CATASTALE PERMUTA		
		1.2.ESTRATTO PREVISIONI DEL PI		
		1.3 ELENCO VINCOLI		
		1.4A RAPPRESENTAZIONE VINCOLI PAT		
		1.4B RAPPRESENTAZIONE VINCOLI PI		
		1.5 DIMOSTRAZIONE 51% - 75%		
2	2	ANALISI URBANISTICA	PUA-418-FASCICOLO 2	659935/26-11-2024
		2.1 MOBILITÀ E SERVIZI		
		2.2.A RETI ESISTENTI - AGSM		
		2.2.B RETI ESISTENTI – ACQUE VERONESI		
		2.2.C RETI ESISTENTI - TELECOM		
3	3	STATO DEI LUOGHI	PUA-418-FASCICOLO 3	659935/26-11-2024

		3.1. PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI		
		3.2 A SEZIONI STATO DEI LUOGHI 1-2		
		3.2 B SEZIONI STATO DEI LUOGHI 3-4		
		3.2 C SEZIONI STATO DEI LUOGHI 5-6		
		3.2 D SEZIONI STATO DEI LUOGHI 7		
		3.3 RILIEVO FOTOGRAFICO - IN AMBITO		
		3.4 RILIEVO FOTOGRAFICO - AREE COMUNALI E PPE		
		3.5 RILIEVO FOTOGRAFICO - EXTRA AMBITO		
		3.6 RILIEVO FOTOGRAFICO - CONTESTO		
4	4	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA	PUA-418-FASCICOLO-4	20609/15-01-2024
		4.1 ANALISI GEO - IDROGEOLOGICA		
		4.2 COMPATIBILITÀ IDRAULICA		
5	5	RELAZIONI	PUA-418-FASCICOLO 5 PRIVACY	659935/26-11-2024
		5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
		5.2 SCREENING E ANALISI D'IMPATTO VIABILISTICO		
		5.3 CLIMA ACUSTICO		
		5.4 CALCOLO ILLUMINOTECNICO		
		5.5 RELAZIONE TECNICA IMPIANTI		
		5.6 RELAZIONE GENERALE OO.UU.		
6	6	SCREENING VINCA	PUA-418-FASCICOLO 6 PRIVACY	659935/26-11-2024
		6.1 Screening vinca		
7	7	PLANIVOLUMETRICO	PUA-418-FASCICOLO 7	659935/26-11-2024
		7.1 DATI E CARATURE URBANISTICHE		
		7.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO		
		7.2A PLANIVOLUMETRICO VISTE		
		7.2B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SUPERFICIE IN PERMUTA		
		7.2C VERIFICA DEGLI STANDARDS		
		7.2D RAPPRESENTAZIONE LIMITI DI EDIFICAZIONE		
		7.3 PLANIMETRIA DI PROGETTO - sezioni		



		progressive		
		7.3 A SEZIONI DI PROGETTO 1-2		
		7.3 B SEZIONI DI PROGETTO 3-4		
		7.3 C SEZIONI DI PROGETTO 5-6		
		7.3 D SEZIONI DI PROGETTO 7		
		7.3 E SEZIONI DETTAGLIO CONFINI		
		7.3 F SEZIONI DETTAGLIO CONFINI		
		7.4 CESSIONI E VINCOLI		
		7.4 A CESSIONI E VINCOLI – DISTINTA VOCI		
		7.5 PERMEABILITA'		
		7.6 SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE AI SENSI DGRV 1428/2011		
8	8	OPERE DI URBANIZZAZIONE	PUA-418-FASCICOLO 8	97261/23-02-2024
		8.0 FASI ATTUATIVE OO.UU. - RAPPRESENTAZIONE GRAFICA		
		8.1A PROG. DI FATTIBILITÀ - SEZIONI TIPO Via Gobetti AA-BB		
		8.1 B PROG. DI FATTIBILITÀ - SEZIONE TIPO Via Gobetti CC		
		8.1 C PROG. DI FATTIBILITÀ - SEZIONI TIPO Via Fiumi DD-EE		
		8.1 D PROG. DI FATTIBILITÀ - SEZIONI TIPO Parcheggio UMI 1 FF		
		8.2 PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO		
		8.2A PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO- AREA IN PERMUTA		
		8.2B PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO- AREA IN PERMUTA		
		8.3 VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE		
		8.4 A1 RETI DI PROGETTO - ACQUE NERE		
		8.4 A2 RETI DI PROGETTO – ALTIMETRIE E PARTICOLARI		
		8.4 B RETI DI PROGETTO - ACQUEDOTTO		
		8.4 C RETI DI PROGETTO - ACQUE BIANCHE		
		8.4 D RETI DI PROGETTO – GAS METANO		

		8.4 E1 RETI DI PROGETTO - ENERGIA ELETTRICA		
		8.4 E2 RETI DI PROGETTO – PARTICOLARI DI CABINA		
		8.4 F RETI DI PROGETTO - ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
		8.4 F2 RETI DI PROGETTO – PARTICOLARI ILLUMINAZIONE PUBBLICA		
		8.4 G RETI DI PROGETTO - TELECOMUNICAZIONI		
		8.4 H RETI DI PROGETTO - IRRIGAZIONE		
		8.4 I RETI DI PROGETTO - TELECOM		
		8.5 CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA		
		8.6 QUADRO ECONOMICO		
9	9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	PUA-418-FASCICOLO 9 PRIVACY	111037/01-03-2024
		9.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
10	10	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	PUA-418- FASCICOLO-10	20609/15-01-2024
		10.1 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE		
11	11	SCHEMA DI CONVENZIONE	PUA-418-FASCICOLO 11 PRIVACY	97261/23-02-2024
		11.1 SCHEMA DI CONVENZIONE		
12		ATTESTAZIONE SISMICA AI SENSI DELL'ART. 89 DEL D.P.R. 380/2021, DELLA D.G.R. 1572/2013 E D.G.R. 1381/2021	GS742-Attestazione- sismica	281492/07-06-2023
13		PIANO PER LA CARATTERIZZAZIONE DEI MATERIALI DI RISULTA DEGLI SCAVI	GS742 - Piano di caratterizzazione materiali di risulta _	659935/26-11-2024
14		Variante n. 53 al P.I. LAVORI STRADALI PER : APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Relazione tecnica	PI VAR 53 RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PUA 418 PRIVACY	659935/26-11-2024
15		Variante n. 53 al P.I. LAVORI STRADALI PER : APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Elaborati grafici	PI-VAR-53-ELABORATI- GRAFICI-di-PI	281492/07-06-2023
16		Variante n. 53 al P.I. LAVORI STRADALI PER : APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON	PPE - MAPPA TAB REL PRIVACY	97261/23-02-2024

		AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Piano particellare di esproprio – mappa – tabella e relazione		
17		Variante n. 53 al PI LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI -PUA SCHEDA 418 IN VARIANTE AL PI Relazione per Verifica di non assoggettabilità a VInCA con rimando ad Elaborato 6.1 del PUA	VINCA418	0281492/07-06- 2023
18		VARIANTE N. 53 AL P.I. - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Asseverazione compatibilità idraulica (con espresso rimando al PUA 418 - fascicolo 4 – elaborato 4.2)	AC064 - Asseverazione compatibilità idraulica	97261/23-02-2024
19		VARIANTE N. 53 AL P.I. - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Attestazione di non necessità di approfondimento dell'“Analisi geo – idrogeologica” (con espresso rimando al PUA 418 - fascicolo 4 – elaborato 4.1)	GS742 - Dichiarazione non necessità approfondimento geologico	97261/23-02-2024
20		VARIANTE N. 53 AL P.I. - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Dichiarazione di conformità dell'“Attestazione sismica” (con espresso rimando al PUA 418)	GS742 - Dichiarazione di conformità attestazione sismica	97261/23-02-2024
21		Istanza di PUA e Variante n. 53 al PI Asseverazione elaborati PUA 418 - fascicolo 4 e attestazione sismica	AC064-GS742- Asseverazione-elaborati	20609/15-01-2024
22		Istanza di PUA e Variante n. 53 al PI Asseverazione elaborati PUA 418 - fascicolo 6	asseverazione- fascicolo-6	20609/15-01-2024

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA - PROPOSTA

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA in variante al PI denominato “PUA 418” corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dalla Variante urbanistica n. 53 al PI, composti dagli elaborati elencati al precedente capitolo ELABORATI PROGETTUALI, siano meritevoli di adozione ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della LR 11/2004 ed ai sensi dell'art.10 /co.1 DPR 327/2001 ai fini dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della conformità urbanistica.

Stante l'ammissibilità tecnica ai sensi dell'art. 4 comma 2 delle NTO del PI, verificata dalla Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A., con la presente delibera si sottopongono alla valutazione del Consiglio comunale l'adozione del PUA, l'approvazione dell'operazione di permuta, l'applicazione della flessibilità dell'ambito di PUA, l'autorizzazione della proposta di monetizzazione di quota di standard a verde e di densità arborea, nonché l'approvazione della modalità di corresponsione del contributo di sostenibilità secondo la modalità prevista nello schema di convenzione (art.13).

Per il PUA in variante al PI in oggetto, si esprime pertanto parere favorevole con le seguenti prescrizioni di perfezionamento della documentazione da ottemperare prima dell'approvazione:

- dovrà essere acquisito il parere regionale in merito agli adempimenti VAS;



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica, PEBA

- la tav. 8.5 *"Capitolato e preventivo sommario di spesa"* e la tav. 8.6 *"Quadro economico"* dovranno essere integrate inserendo il costo degli accorgimenti progettuali idonei ai fini del superamento delle barriere architettoniche da parte degli utenti deboli in conformità alla Tav. 7.6 *"Superamento ed eliminazione barriere architettoniche ai sensi DGRV 1428/2011"*;
- la Tav. 9.1 *"Norme tecniche di attuazione"* sia integrata con i seguenti allegati: il parere favorevole dell'U.O. Genio Civile Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 del 22.01.2024 PG 30384 e la presa d'atto da parte del UO Genio Civile con nota SUPRO 331059 del 05.07.2023 dell'asseverazione della Variante e della documentazione allegata, ai sensi della DGRV n. 2948 del 06.10.2009; il parere regionale in merito agli adempimenti VAS;
- la Tav. 11 *"Schema di convenzione"*, all'art. 4 – *PERMUTA DI BENI IMMOBILI* comma 3, dovrà essere integrata con il riferimento alla nota aggiuntiva della Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo nei seguenti termini: dopo la dicitura *"in data 19.06.2023 PG n.231556"* inserire *"integrata con successiva nota aggiuntiva dalla Direzione Edilizia Pubblica - Servizi Tecnici Estimo con nota PG n. 366972 del 07.10.2024."*

Si sottopone al Dirigente ed al Consiglio Comunale per l'adozione il PUA in variante al PI denominato "PUA 418" corredato del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dalla Variante urbanistica.

Il tecnico istruttore
arch. Michela Bertoncelli

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

VISTO:
La Dirigente Attuazione Urbanistica, PEBA
arch. Anna Grazi

Comune di Verona
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A
Segreteria tel. 045-8078633/7535
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
E-Mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N