

PUA n. 719_533
CODICE PRATICA SUAP : 00777430232-23042025-1714
Protocollo istanza SUAP: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/455963 del 12/06/2025
Protocollo istanza Sicra: PG 218241 del 12/06/2025
FASCICOLO n. 06.02/441/2025

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA corredato dalle OOUU funzionali

DENOMINAZIONE PUA : n. 719_533 denominato "AI PARCHI"

SCHEDA NORMA: 533

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004: del 08.10.2013 Rep 7879 Racc 5949 registrato a Verona 1 del 15.10.2013 al n. 18398 Serie 1T e trascritto il 15.10.2013 pres. 131 RG 34500 RP 23473

ACCORDO INTEGRATIVO: del 15.12.2023 Rep. 12824 Racc. 9854 Registrato a Verona il 21/12/2023 al n. 42983 Serie 1T

PROPONENTE : SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA

LOCALITA' : via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^

ATO : 3^

CIRCOSCRIZIONE : 3^

ISTANZA DI PUA E OOUU FUNZIONALI : in data 12/06/2025 SUPRO 455963 integrata il 19/06/2025 SUPRO 473996, 07/07/2025 SUPRO 526100, 23/12/2025 914376 SUPRO 914376-914570, 30/03/2026 SUPRO 179661, 01/04/2026 SUPRO 186621 e 02/04/2026 PG 126893

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: 23.06.2025 SUPRO 481283

INDIZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI: 03.04.2026 SUPRO 192327

RICHIESTA INTEGRAZIONI – SOSPENSIONE: 20.05.2026 SUPRO 286472

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI: 30.05.2026 SUPRO 310968 e 04.06.2026 SUPRO 317129

CHIUSURA CONFERENZA: 08.06.2026 SUPRO 324184

TERMINI PER L'ADOZIONE: 22.08.2026

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B26000140007

DUP PERIODO 2026-2028: inserito con proposta di DCC n. 44/2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028

AUTOCERTIFICAZIONE ANTIMAFIA riscontro dello Staff Tecnico Giuridico del 29.05.2026 PG 202820

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

PROGETTISTA : Arch. Giancarlo Franchini

REFERENTE : Arch. Giancarlo Franchini

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. 533, che prevede l'attuazione di un intervento a destinazione residenziale di SUL pari a mq. 4.284 (Circoscrizione 3^a, ATO 3^a), tramite Piano Urbanistico Attuativo;
- in data 08/10/2013 stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 con atto Notaio Andrea Lanza di Verona (VR) Rep 7879 Racc 5949 registrato a Verona 1 del 15.10.2013 al n. 18398 Serie 1T e trascritto il 15.10.2013 RG 34500 RP 23473;
- 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.533;
- 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;
- con atto del 15/12/2023 Rep. 12824 Racc. 9854 Registrato a Verona il 21/12/2023 al n. 42983 Serie 1T è stato stipulato dal notaio Lanza Andrea l'accordo integrativo di pianificazione ex art.6 della L.R. 11/04 in cui è riportato che il contributo di sostenibilità è stato già completamente assolto dal Soggetto attuatore.

ITER PUA

- in data 12/06/2025 con prot. IIUG SUPRO 455963 (PG 218241) ed integrata il 19/06/2025 SUPRO 473996 (PG 227627) è stata depositata presso la scrivente Direzione istanza diretta all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, cui ha fatto seguito la comunicazione di avvio del procedimento in atti (SUPRO 481283 e PG 230615 del 23/06/2025) con contestuale interruzione per carenza di documentazione tra cui quella necessaria per l'acquisizione del parere sismico;
- a seguito di integrazione da parte della Ditta con nota SUPRO 526100 del **07/07/2025** (PG 0250160), l'ufficio con nota 15/07/2025 SUPRO 552612 (PG 262321) ha comunicato alla Ditta: la presa d'atto della documentazione perfezionata per la richiesta di parere al Genio civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 con conseguente interruzione dei termini di approvazione del PUA (art.20 LR.11/2004) e segnalato la necessità dell'aggiornamento dello stato catastale e di fatto ai fini della richiesta pareri/cds;
- in data 18/07/2025 SUPRO 563831 (PG 268464) quest'ufficio ha inoltrato al competente Genio Civile la richiesta di parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 per la compatibilità sismica. Con successiva nota pervenuta a questa Direzione p.c. PG 300792 del 13/08/2025 il Genio Civile ha trasmesso alla Regione Veneto la documentazione di PUA per il parere di competenza;
- in data 23/12/2025 SUPRO 914376-914570 (PG 474474 - PG 474505) la Ditta ha integrato parzialmente la documentazione, verificato dall'ufficio con nota del 29/12/2025 SUPRO 918626 (PG .0477323) e richiesta di perfezionamento della documentazione, confermando la continuazione dell'interruzione;
- con nota SUPRO 91161 del 17/02/2026 (PG 067274) la Ditta ha richiesto una proroga dei termini per le integrazioni documentali richieste, accordata da questa Direzione in 30 gg con nota SUPRO 92980 del 18/02/2026 (PG 68534);
- in data 30/03/2026 con nota SUPRO 179661 (PG 122444), in data 01/04/2026 SUPRO 186621 (PG 126526) ed in data 02/04/2026 con PEC PG 126893 la Ditta ha integrato la documentazione facendo presente che è in corso un ri-confinamento finalizzato a risolvere le discrepanze tra rilievo e mappa catastale relativi ai confini Fg 246, mappali 693 e 554 (interni all'ambito) e del mappale 696 (di terzi ed esterno all'ambito) e allegando l'atto del notaio Lanza rep. 11589 racc. 8911 del 21.04.2021 di permuta e costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mapp. 111 Fg. 259 (esterno all'ambito del PUA) e che grava sul mappale 273 Fg 259 (compreso nell'ambito del PUA).

A tale riguardo con nota PEC PG 169969 del 05/05/2026 questa Direzione ha inoltrato al proprietario del mapp. 111 Fg.259 la Comunicazione avvio del procedimento ai sensi dell'art.7 L.241/1990 in relazione alla modifica della servitù, garantendo l'accessibilità al mapp. 111 Fg. 259 tramite la nuova strada pubblica e tramite un nuovo accesso carrabile riservato. In detto avvio del procedimento è richiamato quanto riportato all'art. 1 - *Consenso ed oggetto* del sopracitato atto notarile: *"Le parti dichiarano che l'immobile in oggetto [ndr: Foglio 259 particella 273] è confinante con la scheda norma 533 del Piano degli Interventi del Comune di Verona e risulta indispensabile per la realizzazione della strada di accesso alla futura lottizzazione"*. Entro il termine assegnato 26/05/2026 non sono pervenute osservazioni;

ITER

- Nelle more dell'acquisizione del parere del competente Genio Civile ed a fronte del perfezionamento in data 01/04/2026 SUPRO 186621 (PG 126526) della documentazione del PUA, è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi con nota del 03/04/2026 SUPRO 192327 (PG 129871) finalizzata all'acquisizione degli ulteriori pareri da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti dal procedimento di approvazione del PUA e del progetto preliminare delle OOUU primaria funzionali, con indicazione del termine ultimo per l'espressione di parere il 04/05/2026;
- in data 20/05/2026 SUPRO 0286472 (PG 191371) è stato trasmesso alla Ditta il verbale della conferenza dei servizi con i pareri allegati con contestuale richiesta di adeguamento degli elaborati;
- in data 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735) e 04/06/2026 SUPRO 317129 (PG 207477) il progettista referente della Ditta ha inoltrato la documentazione;
- in data 08/06/2026 PG 210859 è pervenuto il parere favorevole del Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001
- in data 08/06/2026 SUPRO 324184 (PG 211596), è stata comunicata alla ditta la conclusione della Conferenza dei Servizi con esito favorevole con prescrizioni per la definitiva approvazione e per la successiva fase progettuale;

Conseguentemente ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il **PUA 719_533** denominato "AI PARCHI" 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 **22/08/2026** (75 gg dal 08/06/2026).

ANTIMAFIA

Con nota PG 276654 del 25/07/2025 questa Direzione ha trasmesso al competente Staff Tecnico Giuridico la documentazione antimafia pervenuta da parte della ditta.

Con nota del 30/07/2025 PG 0283387 lo Staff ha richiesto integrazioni, trasmesse dalla Ditta con nota SUPRO 861851 del 27/11/2025 (PG 440045).

A seguito dell'ultima integrazione effettuata direttamente dalla Ditta alla Direzione competente, il 29/05/2026 PG 202820 è pervenuta la comunicazione da parte dello Staff Tecnico Giuridico che il soggetto attuatore risulta in regola rispetto alle verifiche dei requisiti generali art. 94 e 95 del D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023,

DESCRIZIONE DEL PUA

Il **Piano Urbanistico Attuativo** è composto dalla proposta di PUA e dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali.

AMBITO DI INTERVENTO

A. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di PUA si attesta a San Massimo tra via Carnia e Via Friuli in 3^a Circoscrizione.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La Tavola 1.1 - Planimetria Catastale, parte del Fascicolo 1 - Inquadramento, evidenzia il perimetro dell'ambito di PUA, conforme all'individuazione inserita nel PI.

I mappali individuati in sede degli Accordi pubblico-privato stipulati sono i seguenti:

N° di ordine	Ditte intestate norma <NUM>	scheda	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq.
1	BRUNELLI PIETRO e		246	788 (ex 192)	605
2	SORDONI STELLA		259	371 (ex 57)	174
3			246	193	565
4	TOMELLERI LUIGI,		259	58	155
5	BRUNELLI GEMMA		246	787 (ex 192)	42
6			259	372 (ex 57)	16
7	GASPERI WALTER e Mulyukova Elmira		246	205	65
8			246	178	3570
9	ZAMBO EDIL GROUP S.R.L."		246	587	11402
10			259	268	370
11	BIONDANI T.M.G. SPA		246	554	16

12		691	7
13		693	150
TOTALE AREA			17.137

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE E APPLICAZIONE FLESSIBILITA' AMBITO

Ai sensi dell'art. 4/comma 2 delle NTO del PI, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma ricomprendendo parte del mapp. 273 fg. 259 al fine di adeguare la viabilità di accesso ed escludendo due piccoli mappali marginali (mapp.li 205 - 691 Fg 246 rispettivamente di mq.65 e mq.7) nella misura massima del 10% della ST ferma restando la capacità insediativa del Piano.

Nell'ambito viene inoltre ricompreso il mappale comunale Fg. 246 Mapp. 578 interessato da lavorazioni di tipo stradale, in quanto una minima porzione dello stesso è identificata come tessuto residenziale risalente al precedente PRG '75. Al fine di una compiuta perimetrazione sono inseriti in ambito anche i mappali comunali 269-274 Fg. 259 già realizzati a strada.

Gli identificativi catastali del nuovo ambito previsto dal PUA in applicazione dell'art.4 comma 2 delle NTO del PI sono i seguenti:

sono i seguenti:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma <NUM>	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq.	Superficie reale dichiarata mq.
1	SARA 72 SOC. COOPERATIVA	246	788 (ex 192)	605	
2		259	371 (ex 57)	174	
3		246	193	565	
4		259	58	155	
5		246	787 (ex 192)	42	
6		259	372 (ex 57)	16	
7		246	178	3570	
8		246	587	11402	
9		259	268	370	
10		246	554	16	
11			693	150	
12		259	273 (parte)	340	
TOTALE AREA PRIVATA				17.405	17.625,70
13	Comune di Verona	246	578	209	
14		259	269	55	
15		259	274	85	
TOTALE AREA COMUNALE				349	328,45
TOTALE AREA PRIVATA + COMUNALE				17.754	17.954,15

Sul mapp. 273 Fg. 259 grava una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mapp. 111 Fg. 259, come da atto di permuta e costituzione di servitù del notaio Lanza rep. 11589 racc. 8911 del 21.04.2021 pervenuto a quest'ufficio con l'integrazione del 01/04/2026.

A Tale riguardo, prima dell'approvazione del PUA, la Ditta Attuatrice dovrà stipulare con il proprietario del mapp. 111 Fg. 259 un atto con cui venga riconosciuta la modifica della servitù trascritto in Conservatoria ed a carico del Soggetto Attuatore. Gli estremi di detto atto dovranno essere richiamati nella Tav. 10 Schema di convenzione prima dell'approvazione.

Il PUA prevede inoltre la sistemazione delle seguenti aree comunali extra-ambito :

N° di ordine	Opere extra ambito	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq.
		246	435	388
		246	559	73
		246	588	337
		246	593/p	1.179

		246	626/p	397,40
		246	630/p	60
		246	635	291
		246	692	55
		259	59	20
TOTALE AREA				2800,40

Prima dell'approvazione del PUA nella tav. 1.1.C **DEFINIZIONE AMBITO E EXTRA AMBITO** dovrà essere verificata l'effettiva superficie del mapp. 635 interessata dai lavori.

Il mapp. 59 Fg. 259 è stato oggetto di cessione al Comune e sistemazione nell'ambito del PdC convenzionato - scheda norma 242. Tale mappale rientra nell'intervento del presente PUA per il collegamento del percorso ciclopedonale a sud.

Nella tav. 1.1.A **DEFINIZIONE AMBITO** è verificato che, come previsto dell'art.4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI, la flessibilità è inferiore al 10% della ST della scheda norma ovvero pari al 2,85% così determinata:

mq. 17.625,70 – mq 17.137,00 = variazione di mq. 488,57 pari al 2,85%

Si valuta pertanto ammissibile - sotto il profilo tecnico - la proposta di applicazione della flessibilità dell'ambito come sopra descritta finalizzata in particolare a garantire una migliore accessibilità all'ambito ed ad escludere piccole aree ininfluenti, oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione.

Rispetto all'analisi ed ai dati sopra riportati, prima dell'approvazione del PUA necessita l'aggiornamento Fascicolo 1-INQUADRAMENTO (TAVOLA 1.1A **DEFINIZIONE AMBITO**, TAVOLA 1.1B **DEFINIZIONE AMBITO**, TAVOLA 1.2.A **ESTRATTI DEI REPERTORI NORMATIVI VIGENTI**, TAVOLA 1.2.B **ESTRATTI DEI REPERTORI NORMATIVI VIGENTI**, TAVOLA 1.2.C **ESTRATTI DEGLI STRUMENTI VIGENTI**, TAVOLA 1.2.E **ELENCO VINCOLI**)

CONFORMITÀ URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

Con riferimento all'ambito di interesse, si da lettura dei seguenti piani sovraordinati:

- PTRC, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020;
 - PTCP, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 236 del 3 marzo 2015;
- entrambi assunti nel PAT con la variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- PGRA, con le delibere n. 11 e 12 del 18/12/2025 della Conferenza Istituzionale Permanente, sono state adottate in salvaguardia le mappe di allagabilità (altezze idriche), di pericolosità e di rischio da alluvione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Tali mappe sono divenute vigenti il giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 21 gennaio 2026.

In riferimento al contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 l'ambito della scheda norma 533 rientra, come riportato nella tav. allegata alla DCC n.27 del 10 giugno 2021, tra le aree oggetto di procedimenti in corso alla data in vigore dell'art. 13 della L.R. 14/2017 ovvero di Accordi tra soggetti pubblici e privati di cui all'art.6 L.R. 11/2004 per i quali all'entrata in vigore della legge, sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico.

I mappali comunali necessari per accedere all'ambito ricadono negli ambiti di urbanizzazione consolidata, per i quali è sempre consentito realizzare lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

A riscontro di quanto sopra:

- agli elaborati di PUA è stata allegata la dichiarazione di conformità alla variante al PAT approvata in conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. N. 11/2004 e ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025;
- il PGRA è stato richiamato nel Fascicolo 3.1 (*Analisi geologica, geotecnica e sismica (con dichiarazione PGRA)* a pag. 6-9-33, in cui è riportato *"Indicazioni del PGRA ... Sito mappato dal PGRA, nessuna indicazione di pericolosità idraulica"*

In riferimento al 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. 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 - parte
Art. 54 - Elettrodotti fasce di rispetto - parte

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – tutela del Paesaggio

Art. 57, 91, 92 - Cintura dei Forti - parte

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio

Art. 57 Unità 2 Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato (pianura aperta)

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

Art. 62. Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana - parte

TAVOLA 5- Disciplina operativa

- sede stradale - parte
- Art. 142 - Disciplina speciale della zona rurale di ammortizzazione e transizione - parte
- Art. 26 - Disposizioni generali sulle fasce di rispetto – parte
- Art. 106 - Tessuti con prevalenza di case uni-bifamiliari -parte
- SCHEDA NORMA 533

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma 533 – repertorio normativo Sez. 1, Bando 2 N. REP. 533 approvata con DCC 91/2011
ST	17.137
SUL	4.284 mq
Classe perequativa	n.6
USI	Abitativo
N.max piani	3
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Direttive	1. il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.
Prescrizioni	2. il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida di “via Carnia” (tav. programmatica) che prevede aree VS il più possibile continue e non frammentate fruibili per la localizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico (es. scuola materna, nido, primaria ecc.)

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 3

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Dar	3 arbusti/100 mq

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 3 – SN 533

• superficie di intervento (mq)	17137
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	338,94
• volume invaso da PAT (mc)	835,26
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

Rispetto all'analisi di cui sopra ed ai fini della definitiva approvazione del PUA, necessiterà prima dell'approvazione del PUA il seguente aggiornamento:

- il Fascicolo 3.1 -Analisi geologica, geotecnica e sismica (con dichiarazione PGRA) dovrà essere integrato con la Dichiarazione, a firma del geologo, in aree non mappate da PGRA e dichiarazione rispetto al PGRA adottato con delibera n. 12 del 18.12.2025 in salvaguardia, inserendo gli stralci di tutte le relative tavole.

ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I pareri delle Direzioni ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi.

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di Circoscrizione 3 ^A	15/05/2026	PG 185070	Parere contrario
- Attuazione Urbanistica e PEBA	20/05/2026 nota PEBA PG 178727 del 12/05/2026	PG 191072	Parere favorevole con prescrizioni
- Acque Veronesi S.c.a.r.l.	17/04/2026	PG 147596	Parere favorevole con prescrizioni
- Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica	17/04/2026	PG 148693	Parere favorevole con prescrizioni
- Consorzio di Bonifica Veronese	21/04/2026	PG 153536 SUPRO 224819	Parere favorevole con prescrizioni
- Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità	28/04/2026	PG 162499	Parere favorevole con prescrizioni
- Direzione SUAP-SUEP	29/04/2026	PG 165357	Parere favorevole con prescrizioni
- Terna Rete Italia S.p.A.	30/04/2026	PG 165712	Parere favorevole con prescrizioni
- Patrimonio (compreso Estimo)	04/05/2026	PG 167956	Parere favorevole con prescrizioni
- V-RETI S.p.A.	05/05/2026	PG 169398 SUPRO 251900	Parere favorevole con prescrizioni
- Magis S.p.A.	05/05/2026	PG 170034 SUPRO 252582	Parere favorevole con prescrizioni
- FiberCop S.p.A.	email del 07/05/2026 prot. 08/05/2026	PG 175498	Parere favorevole con prescrizioni

- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica	08/05/2026	PG 175934	Relazione di Supporto istruttorio con prescrizioni
- AMIA			acquisito l'assenso ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4 della L.n. 241/1990 e s.m.i.
- Direzione Pianificazione territoriale			acquisito l'assenso ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4 della L.n. 241/1990 e s.m.i.
- Provincia di Verona - Area manutenzione del patrimonio edilizio e rete viaria - U.O. Concessioni e Autorizzazioni			acquisito l'assenso ai sensi dell'art. 14-bis, comma 4 della L.n. 241/1990 e s.m.i.

Gli esiti delle espressioni pervenute riportano prescrizioni che necessitano di adeguamenti rispetto alle diverse fasi procedurali del PUA ed alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione ed alla loro realizzazione.

Gli elaborati depositati in data 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735) e 04/06/2026 SUPRO 317129 (PG 207477) a seguito della CdS, sono stati adeguati alle prescrizioni finalizzate all'adozione, in particolare come segue:

- sono state aggiornate le seguenti tavole e fascicoli: le tavole: 1.1.a – 1.1.b – 1.1.c - 1.3 condizioni per il progetto - 2.3 cartografia, 4.2 relazione illustrativa, il fascicolo 6 con la modifica della quota dell'area fondiaria in ottemperanza al DM 1444/1968;
- è stato adeguato il Fascicolo 8 Norme Tecniche di Attuazione cap.8 Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OO.UU. e degli interventi edilizi – cap. 6.1-Attuazione interventi richiamando ed allegando tutti i pareri delle Direzioni ed Enti che hanno espresso prescrizioni da ottemperare in sede di PdC;
- è stata adeguata la tavola 7.5.A INFRASTRUTTURA A RETE - RETE FOGNARIA con l'estensione del nuovo tracciato (parere Acque Veronesi s.c.a.r.l. - PG 147596 del 17/04/2026);
- è stata inserita la tavola relativa alla predisposizione rete gas (parere V-RETI S.P.A. PG. 169398 del 05/05/2026 (SUPRO 0251900/05-05-2026);
- è stata verificata l'idonea larghezza della pista ciclopeditonale che collega l'ambito del PUA a via Friuli;
- è stato adeguato lo schema di convenzione in particolare:
 - secondo la prescrizione del Consorzio di Bonifica Veronese - PG 153536 del 21/04/2026;
 - con il riferimento: al piano economico con la stima dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico, a carico della Ditta successori ed aventi causa per 5 anni a partire dall'ultima segnalazione certificata di agibilità dei fabbricati previsti nel PUA; la fideiussione a garanzia della manutenzione sopra citata;
 - con il riferimento all'atto in merito alla servitù di passaggio pedonale e carraio da stipulare prima dell'approvazione del PUA tra il Soggetto Attuatore ed il proprietario del mapp. 111 Fg. 259;
 - con il riferimento alla procedura ambientale da utilizzare per la presenza di materiale di origine antropica rilevata in ambito del PUA.

E' demandato invece alla definitiva approvazione del PUA il seguente adeguamento:

- FASCICOLO 3 TAV. 3.1 ANALISI GEOLOGICA GEOTECNICA SISMICA - adeguare i dati al PUA revisionato e confermare la dichiarazione del dott. geol. Rossi in merito all'attestazione di Microzonazione sismica;
- FASCICOLO 3 TAV. 3.4 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA: - adeguare i dati al PUA revisionato;
 - integrare il documento con il riferimento/verifica rispetto al repertorio normativo del PI Sezione 8;
- il perfezionamento dell'Allegato E *Dichiarazione di proprietà*

PARERE DELLA CIRCOSCRIZIONE 3^A

In data 15.05.2026 PG 185070 è pervenuto il parere contrario del Consiglio della Circoscrizione 3^A, espresso nella seduta del 13 maggio 2026, motivato rispetto a *“l'altezza massima delle palazzine in progetto e la consistenza del PUA in termini di SUL paiono fuori contesto rispetto agli edifici costruiti nei lotti vicini (3 piani vs. 2 piani). Si osserva inoltre che, rispetto agli indirizzi del nuovo PAT in redazione, sarebbe opportuno riallacciare l'intervento rispetto alle nuove linee guida del PAT stesso.”*

In merito all'altezza ed alla SUL proposte con l'istanza di PUA, le stesse risultano conformi al PI ed alla scheda norma n. 533: è stata chiesta una controdeduzione al soggetto attuatore che nel file *Accompagnatoria-*

INTEGRAZIONI-per-ADOZIONE pervenuto il 30.05.2026 riporta:

“In relazione al parere del Consiglio della 3^a Circoscrizione PG 185070 del 15/05/2026 si precisa che altezza e SUL proposte in questo intervento sono perfettamente allineate a quanto previsto dalla Scheda Norma del Piano degli Interventi e approvato con D.C.C. n.91 del 23.12.2011 e pertanto i parametri qui riportati sono rispettati e non in contrasto”.

In merito agli indirizzi del redigendo PAT, questa Direzione valuta la conformità rispetto alla PAT vigente ovvero rispetto alla variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, rispetto alla quale non si ravvisano incompatibilità.

AUTORIZZAZIONE ALLA RIDUZIONE DELLA SUPERFICIE BOSCATI

Con nota del 23.12.2025 SUPRO 914376 (PG 474474) la Ditta ha inoltrato a questa Direzione e successivamente all'Ente competente la Richiesta di autorizzazione *alla riduzione di superficie boscata per la realizzazione di iniziative edilizie* con i relativi allegati (tra cui la *Relazione tecnica - richiesta autorizzazione alla riduzione di superficie boscata per la realizzazione di iniziative edilizie - ai sensi dell'art. 15 della L.R. 52/78*).

In data 02/03/2026 PG 83879 è pervenuta da parte dell'OU Servizi Forestali l'Autorizzazione alla riduzione della superficie boscata presente nell'ambito del PUA, ai sensi dell'ex art. 15 della L.R. 52/78 con le seguenti prescrizioni: “

- *Prima dell'esecuzione dei lavori codesta Società è tenuta ad acquisire, oltre al necessario titolo abilitativo in ordine agli aspetti urbanistico/edilizi, anche l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i..*

- *Le prescrizioni e i lavori di riduzione dovranno essere eseguiti entro e non oltre il termine di mesi ventiquattro dalla data della presente autorizzazione.*

L'autorizzazione forestale è stata allegata alla tav. 4.2. RELAZIONE ILLUSTRATIVA come da elaborato del 30.05.2026.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA prevede la trasformazione urbanistica di mq. 17.954,15 (superficie da rilievo) di cui mq.17.625,70 di proprietà del soggetto attuatore e mq. 328,45 di proprietà comunale tra via Friuli, via Carnia e via Bellotti ubicati nella parte sud-ovest quartiere del quartiere San Massimo, e si caratterizza per la presenza della fascia di rispetto degli elettrodotto con andamento nord-sud e di un traliccio nella parte nord-ovest dell'ambito. L'ambito di PUA si trova per la maggior parte ad una quota inferiore rispetto alle aree confinanti delimitate da muretti di contenimento a confine; le differenze di quota sono variabili con un dislivello massimo sul lato est pari a -1,10 m. e sul lato ovest pari a - 1,35 m.

Il PUA prevede la realizzazione di:

- la realizzazione di Opere di urbanizzazione primaria funzionali quali: una strada che attraversa l'interno ambito da sud a nord e che si innesta su via Bellotti e termina a nord dell'ambito consentendo l'inversione di marcia; lungo la strada sono disposti i parcheggi pubblici (P2), verde di arredo e la cabina elettrica; la dislocazione delle aree verdi pienamente fruibili all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto, si trovano nella parte sud dell'ambito, mentre le aree verdi all'interno di detta fascia non potranno essere attrezzate e senza previsione di alberature ad alto fusto, in conformità alla vigente normativa in materia. Lungo il verde si articolano percorsi pedonali, ciclabili e ciclopeditoni. In particolare il tratto di collegamento con via Friuli presenta una larghezza di 4 m. L'impossibilità di ubicare alberature ad alto fusto nella fascia di rispetto comporta la necessità di prevedere la monetizzazione di una quota di alberi. La superficie pubblica mantiene pressoché le quote esistenti con conseguenti raccordi del terreno nella parte privata verso l'area pubblica.

L'andamento nord-sud della strada e la dislocazione a sud delle aree verdi fruibili si sviluppano in coerenza con la scheda ed il progetto speciale di via Carnia, tenuto conto della presenza dell'elettrodotto.

- nella parte est dell'ambito la Superficie fondiaria è pari a mq. 7.048,50; le quote sono adeguate alle quote dei lotti confinanti, in ottemperanza al DM 1444/1968; la Superficie Utile Lorda (SUL) con destinazione residenziale complessiva pari a 4.284,00 mq, è articolata in due Unità Minime di Intervento (UMI): UMI1 con 2.884,00 e UMI2 con 1.283,00 di SUL; l'altezza max dei fabbricati è pari a 3 piani di h.max di 10 m, ad eccezione dell'edificio A con altezza max pari a 9,5 m.;

DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO – CESSIONI

ST PUA “AI PARCHI” reale	17.954,15 mq. , di cui mq. 17.625,70 (privata)
---------------------------------	---

	mq. 328,45 (comunale)	
SF	mq	7.048,50
SUL UMI USO U1 residenziale	mq	4.284,00
Tipologie costruttive	a blocchi, a torre, in linea	
Standard dovuti (Rif. Articoli 20 – 14 NTO PI)		
- Residenziale		
Abitanti insediabili (SUL/66,7)	4284 / 66,7= n.65	
Standard dovuti (n.ab. x 30mq)	1950,00 mq	
Di cui: P2 (art.14 NTO P.I.)	428,40 mq	
VERDE (Standard -P2)	1521,60 mq (residuo)	
P2 di PROGETTO	Mq. 1.265,55	
VERDE di PROGETTO	Mq. 5.877,95 (di cui 5.096,40 mq verde pubblico + 194,4 mq percorso ped. nel verde + 186,00 mq percorso ciclabile nel verde + 401,15 mq percorso ciclopedonale nel verde)	
TOTALE STANDARD	Mq. 7143,5	
VS DOVUTA (50%ST) =	Mq. 8.812,85	
CITTA' PUBBLICA di progetto		
Strade e marciapiedi	mq	2.905,35
		mq.1.649,65 (strade) + 486,95 (arredo stradale) + 768,75 (marciapiede)
Piste ciclabili (strada)	mq	348,15
Cabina elettrica	mq	173,65
Piazzola ecologica	mq.	6,55
Verde + percorsi pedonali	mq	5.877,95
		5.096,40 mq verde pubblico + 194,4 mq percorso ped. nel verde + 186,00 mq percorso ciclabile nel verde + 401,15 mq percorso ciclopedonale nel verde
Parcheggi P2	mq	1.265,55
		274,00 mq verde di arredo

Tot VS di progetto	mq	10.577,20	
Tot standard	mq	7143,5	
Preventivo di spesa per OO.UU. (Quadro Economico)	Euro	1.215.509,45 (IVA INCLUSA)	

Superficie Territoriale Reale dell'ambito del PUA = mq. **7.048,50** (Sup. Fondiaria) + mq. **10.577,20** (Sup. da cedere/vincolare) + Mq 328,45 di proprietà comunale = Totale mq. **17.954,15**

Verificando le dotazioni richieste da norma, il PUA prevede la cessione e realizzazione della quota dovuta a **standard**, come segue:

Parcheggio P2	mq. 1.265,55 > mq 428,40
Verde di cui 5.096,40 mq verde pubblico + 194,4 mq percorso ped. nel verde + 186,00 mq percorso ciclabile nel verde + 401,15 mq percorso ciclopedonale nel verde	mq. 5.877,95 > mq1521,60
TOTALE	mq. 7.143,5

Da quanto riportato nelle tabelle, le dotazioni di servizi previste dal PUA mq risultano assolvere la dotazione minima di servizi richiesta.

PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

1) La VS richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale privata, ovvero **17.625,70 mq/2 = 8.812,85 mq** nel PUA, è così verificata:

VS	STANDARD	Mq. 7.143,50
	AREE STRADALI	Mq. 2.905,35
	PISTA CICLABILE	Mq. 348,15
	CABINA	Mq. 173,65
	PIAZZOLA ECOLOGICA (parte)	Mq. 6,55
		Mq. 10.577,20

La VS risulta soddisfatta essendo Mq. 10.577,20 > Mq. 8.812,85

Tutta la VS è prevista in cessione.

Le aree comunali comprese in ambito sono di seguito identificate:

AREE STRADALI (mq. 210,45 + mq 15,65 arredo stradale + mq. 93,50)	Mq 319,60
PIAZZOLA ECOLOGICA (parte)	Mq 8,85
TOTALE AREE COMUNALI	Mq 328,45

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della ST **17.954,15 mq*30% = mq. 5.386,245**

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

Nelle aree pubbliche = mq. 5.096,40 (verde PUBBLICO drenante)
 = mq. 486,95 (verde di arredo stradale)
 = mq. 274,00 (verde arredo parcheggio)
 = mq. 15,65 (verde arredo aree comunali)
 SP aree pubb.tot: mq. 5.873,00
 Spf: mq. 2.114,55
 tot. mq. 7.987,55 > 5.386,245

La Spt minima è soddisfatta.

3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della SF (**7.048,50* 30% = mq. 2.114,55**)

e risulta soddisfatta essendo maggiore o = a mq. 2.114,55
con Spf UMI1 maggiore o = a mq. 1452,93
con Spf UMI2 maggiore o = a mq. 661,62

La Spf minima è soddisfatta.

4) Da e Dar minima richiesta è pari a 3 elementi ogni 100 mq ST; ai sensi del punto 07 del comma 1 dell'art.8 delle NTO del PI, la quantità relativa alla SN 533 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. 388 alberi e n. 388 arbusti, così determinato

$3/100 \text{ (ST-P2-STRADE)} * 50\% * 2 = 3/100 \text{ (17.954,15 mq} - 1.265,55 \text{ mq. P2} - 2.905,35 \text{ mq strade} - 348,15 \text{ mq. pista ciclabile} - 173,65 \text{ cabina} - 6,55 \text{ piazzola} - 319,60 \text{ aree stradale su area comunale} - 8,85 \text{ cabina su area comunale)} * 50\% * 2 = 3/100 * (17.954,15 \text{ mq} - 5027,7 \text{ mq}) * 50\% * 2 = 3/100 * 12.926,45 * 50\% * 2$

Il PUA calcola come quota minima n. 399 DA e n. 399 Dar che prevede di distribuire come segue:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	83	399
AREE PRIVATE:	155	0
Monetizzazione	161	0
TOTALE	399	399

La richiesta di monetizzare una quota di alberi è motivata dall'impossibilità di localizzarli in fascia di rispetto dell'elettrodotto come previsto dalla normativa vigente di settore e riportato nel parere di TERNA *(l'eventuale piantumazione di piante, all'interno dell'area asservita, è consentita solo a patto che vengano messa a dimora essenze a basso fusto e a crescita lenta e che, comunque, sia lasciata sgombra tutta la fascia a terra compresa tra la proiezione dei conduttori esterni più almeno 2 metri (due metri) per parte);*

Il conteggio della Dar e Da minima è stato effettuato erroneamente in eccesso: n.399 in luogo di n. 388. In sede di definitiva approvazione se ne chiede la correzione:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	83	388
AREE PRIVATE:	155	0
Monetizzazione	150	0
TOTALE	388	388

Da verificare nei seguenti elaborati:

- Fascicolo 6 *Planovolumetrico* alle tabelle 6.4.2 – 6.4.6 - 6.4.8 della Tav. 6.4 *Dati*;
- Fascicolo 7 *Opere di urbanizzazione* alla *tav.7.4.C Particolari - verde e arredo urbano*;
- Fascicolo 8 *Norme Tecniche di Attuazione* all'art.6.1. *Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi* il calcolo che determina la quantità minima di Da e Dar e la conseguente dotazione di progetto, motivando la mancata realizzazione dell'intera dotazione arborea (un'asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici), nonché precisando la quota di Da oggetto della richiesta di monetizzazione ed il relativo valore economico.

Qualora autorizzata dall'Amministrazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 delle NTO del PI, il PUA dovrà prevedere la monetizzazione di 150 alberi ai sensi della DGC n.398 del 16.04.2024.

Euro 110,00 con agg. ISTAT* = $134,97 \text{ Euro/Da} \times n.150 \text{ Da} = \underline{\text{Euro 20.245,50 da monetizzare}}$

Le aree comunali extra ambito sono di seguito identificate:

Strade + Percorso pedonale marciapiede + Arredo stradale	mq. 2.635,45 + 20,10+mq. 5,2= 2.660,75
Verde pubblico + Percorso pedonale nel verde pubblico + Percorso ciclopeditonale nel verde	mq. 31,85 + mq. 4,2 + mq. 19,5= mq. 55,55
Raccolta rifiuti	mq.1,4
TOTALE	Mq 2.717,70

UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

I dati relativi alla superficie fondiaria di cui al Fascicolo 6 *Planovolumetrico* sono i seguenti:

LOTTE U.M.I.	DEST.	SUL mq (Superficie Utile Lorda)	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf	DA	Dar
1	U1	2.884,00	4.843,10	3	10,00 (per edificio A H max m. 9,50)	0	1452,93	113	0
2	U1	1.400,00	2.205,40	3	10,00	0	661,62	42	0
TOT.		4.284,00	7.048,50				2114,55	155	0

Prima dell'approvazione dovranno essere corretti, in conformità ai dati soprariportati i refusi relativi all'UMI1 della tabella dell'art.6.2 *Edificazione privata* del Fascicolo 8 *Norme Tecniche di attuazione*

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Come riportato all'art.2 dell'accordo integrativo, i pagamenti del contributo di sostenibilità, che ammonta complessivamente ad Euro 342.720,00 (SUL 4.284,00 mq * 80 Euro/mq) sono stati tutti corrisposti:

"... Il Soggetto Attuatore ha assolto gli adempimenti relativi al contributo di sostenibilità dovuti, ai sensi dell'art. 157 delle N.T.O. del P.I. e di cui all'articolo 7 dell'accordo di pianificazione, pari ad Euro 342.720,00 (trecentoquarantaduemilasettecentoventi), come di seguito:

- il 10% (dieci per cento) del contributo, pari a Euro 34.272,00 ... è stata pagata, come da bonifico bancario n. 22023 del 7 ottobre 2013;

- la prima rata, pari a Euro 61.689,60 ... è stata pagata, come da bonifico bancario n. 25288 del 7 ottobre 2014;

- la seconda rata, pari a Euro 61.689,60 ... è stata pagata, come da bonifico bancario n. 30237 dell'8 ottobre 2015;

- la terza, la quarta e la quinta rata, pari a Euro 185.068,80 ... sono state pagate, in un'unica soluzione, come da pagamento pa IUV n. 02142230011541501, eseguito in data 12 dicembre 2023, dell'importo di Euro 185.068,80.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI

Il progetto preliminare delle OO.UU del PUA prevede :

- la realizzazione di sede stradale e relativi marciapiedi corredata di arredo;
- la realizzazione di pista ciclabile in alcuni tratti parallela alla strada in altri nel verde;
- la realizzazione di verde pubblico, attrezzato esclusivamente all'esterno della fascia di rispetto dell'elettrodotto;
- la realizzazione delle seguenti reti:
 - rete della fognatura;
 - rete energia elettrica con realizzazione nuova cabina elettrica;
 - illuminazione pubblica;
 - acque meteoriche
 - rete dell'acquedotto;
 - illuminazione pubblica
 - In merito alla rete del gas, nella *Relazione illustrativa con relazione cam* (Tavola 4.2) come richiesto da V-RETI in sede di CdS è stato precisato che per l'ambito di intervento è prevista la sola predisposizione della linea gas lungo tutto il nuovo tratto stradale, visto che il soggetto attuatore prevede l'utilizzo della sola energia elettrica per approvvigionare le nuove unità immobiliari.

Il progetto delle OOUU risulta condizionato dalla presenza del traliccio e della fascia di rispetto (arredo urbano, piantumazioni, illuminazione);

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nelle diverse Tavole del Fascicolo 8 "OOUU", descritte nella Tav. 4.2 *RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON RELAZIONE CAM* e saranno realizzate secondo i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA E Q.E. DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione funzionali riportato in TAV 7.6 PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA (CME) E QUADRO ECONOMICO, presenta un importo di Euro 1.215.509,45 IVA inclusa, così distinto:

QUADRO A

- tot opere di urbanizzazione..... E 944.686,19
- oneri per la sicurezza..... E 28.340,59
- TOTALE LAVORI Euro 973.026,77**

QUADRO B

SOMME A DISPOSIZIONE

- IVA 10% su lavori e sicurezzaEuro 97.302,68
- Oneri per il collaudatoreEuro 6.200,00
- Oneri professionaliEuro 112.800,00
- IVA 22% professionaliEuro 26.180,00

TOTALE LAVORI E SOMME A DISPOSIZIONE Euro 1.215.509,45

Pertanto in base a tale stima:

- la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stimata in Euro 973.026,77 (comprensiva di lavori e oneri per la sicurezza)
- l'importo da garantire al Comune con fidejussione sarà di Euro 1.215.509,45 [quadro economico A+B].

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000140007.

Le opere di urbanizzazione primarie funzionali suddivise in strade-parcheggi e verde sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, con previsione di collaudo nel 2029 come di seguito riportato:

CODICE INTERNO	PROCEDIMENTO COLLEGATO	DITTA RICHIEDENTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO euro	ANNO COLLAUDO	DATA e NUMERO/CONVENZIONE	CLASSIFIC. BILANCIO Missione-Programma	CAPITOLO ENTRATA	CAPITOLO USCITA
7190533	PUA AI PARCHI	SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA	Opere di urbanizzazione e primaria: strade, parcheggi	Progetto preliminare CUP //	€ 761.153,61	2029	Istanza 12/06/2025	10.5 Strade	21209/000	21410/1900
7190533	PUA AI PARCHI	SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA	Opere di urbanizzazione e primaria: verde	Progetto preliminare CUP //	€ 306.341,79	2029	Istanza 12/06/2025	9.2 aree verdi	21209/000	21420/1900

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.

In sede di approvazione definitiva del PUA, gli importi sopra citati dovranno essere verificati ed adeguati secondo quanto si seguito riportato:

- Tav. 7.6 *Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico*: adeguare gli importi in conformità ai pareri allegati al Fascicolo 8 NTA ed in particolare: parere di Acque Veronesi s.c.a.r.l. - PG 147596 del 17/04/2026; parere della Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica PG 148693 del 17/04/2026; parere di V-RETI S.P.A. PG. 169398 del 05/05/2026 (SUPRO 0251900/05-05-2026); - sistemare i refusi; - stralciare i costi degli allacci; - inserire la rete delle acque meteoriche nel Capitolo strade e parcheggi; - suddividere nel QE il valore delle opere in: strade (compreso l'arredo urbano); parcheggi (compreso l'arredo urbano); verde pubblico con relativo impianto illuminazione e impianto di irrigazione; pista ciclabile; cabina elettrica; rete illuminazione pubblica; rete gas; rete acquedotto; rete fognatura; rete EE; rete telecomunicazione/dati; rete acque meteoriche;
- Tav. 10 schema di convenzione (art. 10 - Valore delle opere di urbanizzazione procedura applicabile, art. 16 – Oneri di urbanizzazione – scomputo, art. 17 – Cauzione OO.UU) inserire gli importi aggiornati dello scomputo e della fideiussione.

ELENCO ELABORATI di PUA:

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
1	1 INQUADRAMENTO	1.1 A Definizione Ambito	FASCICOLO-1- INQUADRAMENTO.pdf.p7 m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		1.1.B Definizione Ambito			
		1.1.C Definizione ambito e extra ambito			
		1.2.A Estratti dei repertori normativi vigenti			
		1.2.B Estratti dei repertori normativi vigenti			
		1.2.C Estratti degli strumenti vigenti			
		1.2.D Estratti degli strumenti vigenti			
		1.2.E Elenco vincoli			
		1.3 Condizioni per il progetto			
2	2 STATO DEI LUOGHI	2.1 Documentazione fotografica	FASCICOLO-2- STATODEILUOGHI.pdf.p7 m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
		2.2 Analisi urbanistica			
		2.3 Cartografia			
		2.3.A Cartografia			
		2.3.B Cartografia			
		2.4.A Sezioni			
		2.4.B Sezioni			
		2.5.A Rete fognaria			
		2.5.B Rete idrica			
		2.5.C Energia elettrica			
		2.5.D Illuminazione pubblica			
		2.5.E Telefonia			
		2.5.F Irrigazione			
		2.5.G Acque meteoriche			
		2.5.H Infrastruttura a rete gas metano			
3	3 ANALISI	3.1 Analisi geologica, geotecnica e sismica (con dichiarazione PGRA)	F3-3.1- ANALISIGEOLÓGICA- GEOTEC-SISMICA privacy.pdf	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
4	3 ANALISI	3.4 Valutazione di compatibilità idraulica	F3-3.4-ANALISI-VCI privacy.pdf	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
5		Chiarimenti riferiti all'attestazione microzonizzazione sismica e relazione sismica	LETTERA-DI- TRASMISSIONE.pdf.p7m	250160 del 07/07/2025	526100 del 07/07/2025
6	4 RELAZIONI	4.1 Analisi storica-ambientale	00777430232-23042025- 1714.016.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
7	4 RELAZIONI	4.2 Relazione illustrativa con relazione CAM	FASCICOLO-4-2- RELAZIONE- ILLUSTRATIVA privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
8	4 RELAZIONI	4.3 Relazione sulla mobilità	FASCICOLO4.3- RELAZIONEMOBILITA.pdf .p7m	914570 del 23/12/2025	474505 del 23/12/2025
9	4 RELAZIONI	4.5 Relazione superamento ed eliminazione barriere architettoniche e dichiarazione di conformità	00777430232-23042025- 1714.019.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
10	4 RELAZIONI	4.7 Altre relazioni specialistiche	00777430232-23042025- 1714.020.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
		4.7.A Relazione rete energia elettrica			
11	4	4.7.B Relazione rete illuminazione	00777430232-23042025-	218241 del	455963 del



N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
	RELAZIONI	pubblica - Progetto illuminotecnico - Quadro generale illuminazione pubblica	1714.021.pdf.p7m	12/06/2025	12/06/2025
12	4 RELAZIONI	4.7.C Relazioni rete telecomunicazioni	00777430232-23042025- 1714.022.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
13		5.1 VINCA Valutazione Preliminare Format Proponente (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.4)	Format-Proponente- Screening-Specifico- Sara72.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
14	6 PLANIVOLUMETRICO	6.1 Planimetria 6.1.A Planimetria 6.1.B Planimetria 6.2.A Sezioni 6.2.B Sezioni 6.3 Fotosimulazioni 6.4 Dati 6.5.A VS – Aree a Servizi 6.5.B VS – Aree a Servizi 6.6.A Cessioni e vincoli 6.6.B Cessioni e vincoli 6.7.A Permeabilità 6.7.B Permeabilità	FASCICOLO-06- PLANIVOLUMETRICO.pdf. p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
15	7 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7.1 Schema delle opere di urbanizzazione 7.1.A Particolari opere di urbanizzazione 7.2.A Viabilità e segnaletica stradale 7.2.B Viabilità e segnaletica stradale 7.3.A Superamento barriere architettoniche 7.3.B Superamento barriere architettoniche 7.3.C Superamento barriere architettoniche 7.3.D Superamento barriere architettoniche 7.4.A Verde e arredo urbano 7.4.B Verde e arredo urbano 7.4.C Particolari – verde e arredo urbano	FASCICOLO-07- pt.1.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
16	7 OPERE DI URBANIZZAZIONE	7.5.A Infrastruttura a rete - Rete fognaria 7.5.B Infrastruttura a rete - Rete idrica 7.5.B.1 Particolari rete idrica 7.5.C Infrastruttura a rete - Energia elettrica 7.5.C.1 Particolari energia elettrica 7.5.C.2 Particolari energia elettrica 7.5.C.3 Particolari energia elettrica - sezioni 7.5.C.4 Particolari energia elettrica - sezioni	FASCICOLO-07- pt.2.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026

N.	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo SICRA	Protocollo IIUG
		7.5.C.5 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.C.6 Particolari energia elettrica - sezioni			
		7.5.D Infrastruttura a rete - Illuminazione pubblica			
		7.5.D.1 Particolari illuminazione pubblica			
		7.5.D.2 Particolari illuminazione pubblica			
		7.5.E Infrastruttura a rete - Telefonia			
		7.5.E.1 Particolari telefonia			
		7.5.F Infrastruttura a rete - Irrigazione			
		7.5.G Infrastruttura a rete - Acque meteoriche			
		7.5.G.1 Particolari acque meteoriche			
		7.5.H Infrastruttura a rete gas metano			
17		7.6 Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico	00777430232-23042025-1714.026.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
18	8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	8.1 Norme tecniche di attuazione (NTA)	FASCICOLO-08-NTA privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
19	9 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	9.1 Prontuario di mitigazione ambientale	00777430232-23042025-1714.014.pdf.p7m	218241 del 12/06/2025	455963 del 12/06/2025
20	10 SCHEMA DI CONVENZIONE	10.1 Schema di convenzione urbanistica	FASCICOLO10SCHEMADI CONVENZIONE.pdf.p7m	207477 del 04/06/2026	317129 del 04/06/2026
21		Valutazione previsionale di clima acustico	SARA72climaviaFriuli-signed.pdf.p7m	122444 del 30/03/2026	179661 del 30/03/2026
22		Dichiarazione di conformità alla variante al PAT approvata in conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con Deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025	AD-U-Dich.Conformita-Variante-PAT.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
23		Allegato E Dichiarazione di proprietà	ALL-E-DICHIARAZIONESOSTITUTIVA-SERVITU.stamped privacy.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
24		Riscontro alla richiesta di integrazioni a seguito della CdS	Accompagnatoria-INTEGRAZIONI-per-ADOZIONE privacy.stamped.pdf	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026
25		DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'	Barriere-Arch-1428-all-b.pdf.p7m	203735 del 30/05/2026	310968 del 30/05/2026

PARERI VINCOLANTI PER L'APPROVAZIONE DEL PUA

SCREENING VAS- RPA

A seguito dell'adozione del PUA, il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) agli atti dell'ufficio dovrà essere aggiornato al fine di renderlo conforme al PUA adottato e verrà successivamente adottato dalla Giunta con specifica delibera ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025 in materia di VAS.

Anche la VINCA facente parte degli elaborati di PUA così come i file txt agli atti, dovranno essere adeguati al PUA revisionato essendo parte integrante del procedimento di screening VAS.

Il successivo Provvedimento di verifica, che assoggetta o esclude il piano o programma dalla VAS, è in capo alla Commissione regionale per la VAS, quale autorità competente.

Prima della definitiva approvazione del PUA, necessiterà il seguente aggiornamento:

- Tav. 5.1 VINCA Valutazione Preliminare Format Proponente (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.4): Adeguare i dati e la rappresentazione del planivolumetrico di PUA secondo il progetto revisionato.
- Tav. 5.2 VAS Rapporto Ambientale Preliminare (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.3) agli atti: il documento dovrà essere adeguato al PUA revisionato e verrà adottato successivamente al PUA con relativa DGC.

PARERE SISMICA GENIO CIVILE

L'esito della richiesta inoltrata in data 18/07/2025 SUPRO 563831 (PG 268464) al Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, precedentemente citata, è presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

In data 08/06/2026 PG 210859 è pervenuto il parere con esito favorevole.

Alla luce della modifica delle quote della superficie fondiaria presente negli elaborati depositati in data 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735), prima della definitiva approvazione del PUA, dovrà essere richiesto nuovo parere ovvero la verifica del parere espresso ex art.89 del DPR 380/2001.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA - PROPOSTA

Tutto ciò premesso e considerato, valutata con esito favorevole la Relazione in atti, se ne condividono i contenuti nel presente Parere Tecnico Istruttorio allegato "A" che forma parte integrante e sostanziale della proposta di delibera di adozione del PUA "Ai Parchi".

Vista la soluzione planivolumetrica e progettuale che si è perfezionata nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, a conclusione dell'iter istruttorio del procedimento di approvazione del PUA 719_533 denominato "Ai Parchi" composto dagli elaborati sopra elencati, **si esprime, per quanto di competenza, parere tecnico favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati**, citati nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale, **in merito a:**

1_la richiesta di applicazione di flessibilità dell'ambito prevista dall'art. 4, comma 2 delle NTO del P.I., nei limiti previsti dall'art. 20, comma 8-bis della L.R. 11/2004 (ovvero entro il 10% di ST prevista dalla scheda norma), comportante una nuova delimitazione dell'ambito di intervento, finalizzata a migliorarne l'accessibilità;

2_l'adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 del PUA denominato "Ai Parchi" corredato degli elaborati sopra elencati relativi al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, con le prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA:

1- il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) in atti dovrà essere coerente con i dati urbanistici e l'impostazione del PUA revisionato, per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale propedeutica all'acquisizione del parere regionale in merito agli adempimenti VAS;

2- a fronte della modifica delle quote della superficie fondiaria rappresentata negli elaborati del 30/05/2026 SUPRO 310968 (PG 203735) l'acquisizione del nuovo parere di compatibilità sismica ex art.89 DPR 380/2001 ovvero della verifica di quello pervenuto in data 08/06/2026 agli atti;

3- MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE:

- in merito al mapp. 273 Fg. 259 (interno all'ambito del PUA) su cui grava una servitù di passaggio pedonale e carraio a favore del mapp. 111 Fg. 259 (esterno all'ambito del PUA), la Ditta Attuatrice dovrà stipulare con il proprietario del mapp. 111 Fg. 259 un atto con cui venga riconosciuta la modifica della servitù trascritto in Conservatoria ed a carico del Soggetto Attuatore. Gli estremi di detto atto dovranno essere richiamati nella Tav. 10 schema di convenzione;

- aggiornamento del Fascicolo 1-INQUADRAMENTO (TAVOLA 1.1A DEFINIZIONE AMBITO, TAVOLA 1.1B DEFINIZIONE AMBITO, TAVOLA 1.1.C DEFINIZIONE AMBITO E EXTRA AMBITO, TAVOLA 1.2.A ESTRATTI DEI REPERTORI NORMATIVI VIGENTI, TAVOLA 1.2.B ESTRATTI DEI REPERTORI NORMATIVI VIGENTI, TAVOLA 1.2.C ESTRATTI DEGLI STRUMENTI VIGENTI, TAVOLA 1.2.E ELENCO VINCOLI);

- Fascicolo 2 STATO DEI LUOGHI: - quotare le aree in coerenza con le tav. 6.1-6.1.A-6.2.B interessate dalle opere di urbanizzazione primaria nell'ambito del PUA e le aree a confine con l'ambito sia nel caso di aree pubbliche sia private;

- il Fascicolo 3.1 - Analisi geologica, geotecnica e sismica, adeguare i dati al PUA revisionato e integrare con la Dichiarazione a firma del geologo di aree non mappate da PGRA adottato con delibera n. 12 del 18.12.2025 in salvaguardia, inserendo gli stralci di tutte le relative tavole;

- FASCICOLO 3 TAV. 3.4 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA: - adeguare i dati al PUA revisionato; - integrare il documento con il riferimento/verifica rispetto al repertorio normativo del PI Sezione 8; adeguare di conseguenza la Tav. 7.5.G Infrastruttura a rete - acque meteoriche;

- Tav. 5.1 VINCA Valutazione Preliminare Format Proponente (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.4):

adeguare i dati e la rappresentazione del planivolumetrico di PUA secondo il progetto revisionato;

- *rivedere* il conteggio della Dar e Da minima dovuta e la conseguente dotazione di progetto, motivando la mancata realizzazione della quota parte di dotazione arborea (un'asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici), nonché precisando la quota di Da oggetto della richiesta di monetizzazione ed il relativo valore economico. Aggiornare in merito i seguenti fascicoli: Fascicolo 6 *Planovolumetrico* alle tabelle 6.4.2 – 6.4.6 – 6.4.8 della Tav. 6.4 *Dati* ; Fascicolo 7 *Opere di urbanizzazione alla tav.7.4.C Particolari - verde e arredo urbano*; Fascicolo 8 *Norme Tecniche di Attuazione all'art.6.1.Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi* ;
- Tav. 6.1-6.1.A- 6.1.B PLANIMETRIA: - inserire quote mancanti: nelle aree limitrofe confinanti; nelle aree verdi anche al fine del raccordo con le aree verdi comunali di recente realizzazione nelle aree pubbliche; - riportare le distanze mancanti tra la sagoma di massimo ingombro di progetto e gli edifici posti ad est dell'ambito al fine della verifica del ribaltamento DM 1444/1968;
- Tav. 6.2A-6.2B SEZIONI: - le sezioni dovranno essere estese oltre ai confini dell'ambito, e dovranno riportare: le variazioni altimetriche rispetto allo stato di fatto, come già indicate nelle tavole 2.4A-2.4B. Vanno altresì rappresentati, con campitura gialla, gli scavi / sbancamenti, e con campitura rossa, i riporti di terreno, che modificano la morfologia dell'ambito di intervento;
- Tav. 7.6 *Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico*: adeguare gli importi in conformità ai pareri allegati al Fascicolo 8 NTA ed in particolare: parere di Acque Veronesi s.c.a.r.l. - PG 147596 del 17/04/2026; parere della Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica PG 148693 del 17/04/2026; parere di V-RETI S.P.A. PG. 169398 del 05/05/2026 (SUPRO 0251900/05-05-2026); - sistemare i refusi; - stralciare i costi degli allacci; - inserire la rete delle acque meteoriche nel Capitolo strade e parcheggi; - suddividere nel QE il valore delle opere in: strade (compreso l'arredo urbano); parcheggi (compreso l'arredo urbano); verde pubblico con relativo impianto illuminazione e impianto di irrigazione; pista ciclabile; cabina elettrica; rete illuminazione pubblica; rete gas; rete acquedotto; rete fognatura; rete EE; rete telecomunicazione/dati; rete acque meteoriche;
- Fascicolo 8 *Norme Tecniche di attuazione*: - all'art. 5 *Invarianza idraulica* sostituire quanto riportato con la seguente dicitura: "*Si richiamano i contenuti della tav. 3.4 Valutazione di compatibilità idraulica*"; - i dati della tabella dell'art. 6.1 *Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi* così come i dati della tabella 6.4.4 del fascicolo Tav. 6.4 *Dati* dovranno essere raggruppati per tipologia (es. strada, verde); nella tabella dell'art.6.2 *Edificazione privata*: correggere i refusi relativi all'UM1 al fine di rendere i dati conformi a quelli riportati nella Tav. 6.4 *Dati* e nella nota (1) riportare la specifica "*a parcheggio*" in riferimento alla quota eccedente lo standard minimo dovuto; al cap. 8.2 *Prescrizioni PUA per la successiva fase DPR 380/2001* inserire il seguente ultimo capoverso: "*La segnaletica orizzontale/verticale in corrispondenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto (nelle aree verdi) dovrà riportare l'obbligo di non stazionamento per più di 4 ore*" e "*Come riportato nel Parere ex art. 89 DPR 380/2001 in fase esecutiva per tutti gli interventi previsti dal PUA in oggetto, risulta necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. del 17/01/2018*".
- tav. 9.1 *Prontuario di mitigazione ambientale* adeguare secondo il progetto revisionato;
- Tav. 10 schema di convenzione (art. 10 - Valore delle opere di urbanizzazione procedura applicabile, art. 16 – Oneri di urbanizzazione – scomputo, art. 17 – Cauzione OO.UU) inserire gli importi aggiornati dello scomputo e della fideiussione.
- il perfezionamento dell'Allegato E *Dichiarazione di proprietà*;
- verificare gli elaborati rispetto ai dati ed al perimetro ridefiniti dal PUA;

3_La monetizzazione pari a euro Euro 20.245,5 di parte della DA – Dotazione Arborea, ovvero di n. 150 alberi, calcolata applicando il valore di euro 134,97/albero così come aggiornato con DGC 398/2024.

Inoltre, si dà atto che:

- gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente- art.107, c.1,lett. a), il PUA non potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, per una stima iniziale IVA inclusa di: E. 761.153,61 per strade parcheggi; E. 306.341,79 per verde primario; con previsione di collaudo nel 2029. 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.): I31B26000140007.

Ciò premesso, si ritiene che per il PUA “Ai Parchi” composto dagli elaborati sopraelencati sussistano i presupposti per l’adozione ai sensi dell’art.20 della LR 11/2004 con le prescrizioni sopra riportate e si propone tale adozione alla Giunta Comunale, facendo salve le eventuali valutazioni in ordine al merito delle scelte pianificatorie che costituiscono espressione di alta discrezionalità amministrativa, riservata all’organo politico competente, in quanto attinenti alla definizione degli obiettivi di pubblico interesse e delle strategie di governo del territorio.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Paola Prospero

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

La Dirigente Attuazione Urbanistica e 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 e PEBA

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