

Comune di Verona

Provincia di Verona

TITOLO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PUA "AI PARCHI" SCHEDA NORMA N° 533

FASCICOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 8

TAVOLE

8.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (NTA)

GRUPPO DI LAVORO

committenti

SARA 72
SOCIETÀ COOPERATIVA
Via S. Annone, 5/A - 37139 VERONA
☎ 045 4647620
Cod. Fisc. e P. Iva: 00777430232

progettista



ulteriori figure professionali

Geologo
Dr. Geol. Michele De Rossi

Progetto Infrastrutture
P.I. Simone Burato

AGGIORNAMENTI

data

num. rev.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “AI PARCHI” S.N. 533

Norme Tecniche Attuative

INDICE

1. FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE	Pag. 2
2. ELABORATI DEL PUA	Pag. 2
3. DEFINIZIONI E GRANDEZZE	Pag. 2
4. AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE	Pag. 2
5. INVARIANZA IDRAULICA	Pag. 2
6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	Pag. 3
6.1 CITTÀ PUBBLICA O AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI	Pag. 3
6.2 EDIFICAZIONE PRIVATA	Pag. 5
6.2.1 UMI (LOTTI)	Pag. 5
6.2.2 TRASPOSIZIONE DI SUL	Pag. 6
6.2.3 TIPOLOGIA	Pag. 6
6.2.4 DISTANZE MINIME	Pag. 6
7. DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIATELE	Pag. 7
7.1 RECINZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI	Pag. 7
7.2 ESSENZE ARBOREE	Pag. 7
8. ULTERIORI PRESCRIZIONI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI EDILIZI	Pag. 7
8.1 ELEMENTI TECNOLOGICI	Pag. 7
8.2 PRESCRIZIONI PUA PER SUCESSIVA FASE DPR 380/2001	Pag. 8
9. VARIANTI	Pag. 8

1. Finalità e Ambito di applicazione

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Al PARCHI" il cui ambito è individuato nel "Fascicolo 1" alla "Tav. 1.1.C Definizione Ambito e Extra Ambito" del PUA.

Esse devono essere rispettate in fase di Permesso di Costruire nella redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione attinenti al piano e nel progetto degli edifici privati.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio. In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore. In caso di incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti (ovvero Tav. 6.4 DATI - Tav. 8 Norme tecniche di attuazione - Tav. 10 schema di convenzione urbanistica).

2. Elaborati del PUA

Per gli elaborati si rimanda a quelli pubblicati e allegati ai provvedimenti di approvazione.

3. Definizioni e grandezze

Valgono le definizioni e grandezze, che si intendono integralmente riportate, di cui agli artt.8-9-10 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente/approvato con DCC n. 91 del 23 dicembre 2011 e sue varianti, se non abrogate dalla variante di adeguamento (DCC n. 32/2021) alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica e le definizioni di cui agli artt. 2 e 3 del Regolamento Edilizio approvato con DCC n.32 del 24 giugno 2021 e s.m.i.

La quota assoluta di riferimento (capi-saldo) è fissata in extra-ambito sull'intersezione fra via Perlasca, via Mons. Bellotti e via Carnia ed è pari a m.59,00 slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla quota/e di sistemazione esterna indicata/e nella TAV 6.1 Planimetria del Fascicolo 6 – Planivolumetrico del PUA.

4. Autorizzazioni preventive al rilascio dei Permessi di costruire

a) L'intervento non è soggetto ad autorizzazioni preventive.

5. Invarianza idraulica

Come indicato nel "Fascicolo 3 Analisi" alla "Tav. 3.4 Valutazione Compatibilità Idraulica", tutte le acque meteoriche provenienti dalle aree pubbliche permeabili e semimpermeabili saranno raccolte e convogliate in n°12 pozzi perdenti la cui dimensione pari m^3 . 5,3 .

La gestione delle acque meteoriche di dilavamento provenienti dalle parti impermeabili interne ai singoli lotti (tetti e pavimentazioni esterne) sarà separata da quella pubblica e i dispositivi di invarianza idraulica dovranno essere progettati in funzione delle superfici dei

singoli lotti.

I dispositivi di invaso e smaltimento interni ad ogni singolo lotto potranno essere ricondotti alle seguenti tipologie:

- Lotto 1 - 4 pozzi drenanti ad anelli pari m³. 5,3 ciascuno con profondità massima di m. 3,00 dalla quota di scorrimento del piano interrato;
- Lotto 2 - 8 pozzi drenanti ad anelli pari m³. 5,3 ciascuno con profondità massima di m. 3,00 dalla quota di scorrimento del piano interrato;

In ogni caso i piani interrati delle abitazioni dovranno comunque essere impermeabilizzati per le parti a contatto con il terreno per evitare possibili infiltrazioni d'acqua. Per le acque meteoriche provenienti dai tetti e dai camminamenti pedonali non è previsto un eventuale trattamento prima dello smaltimento al suolo. Si dovrà però provvedere a trattare esclusivamente le acque degli scivoli delle autorimesse, attraverso un pozzetto disoleatore prima dell'immissione nella rete di infiltrazione.

I volumi da adottare per i singoli lotti sono quelli indicati nel "Fascicolo 3 Analisi" alla "Tav. 3.4 Valutazione Compatibilità Idraulica" e qui di seguito riportati:

lotto 1 Volume invaso di progetto m³ 21,20

lotto 2 Volume invaso di progetto m³ 42,40

E' ammesso e consigliato il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, per l'irrigazione di aree verdi. Queste dovranno essere raccolte in apposita vasca a tenuta con smaltimento del "troppo pieno" sempre mediante i suddetti dispositivi di invaso e smaltimento interni ad ogni singolo lotto.

6. Attuazione degli interventi

Le presenti Norme disciplinano gli interventi relativi alla città pubblica e all'edificazione privata. Sulla particella 56 foglio 259 corrispondente al tratto di strada classificato come comunale e toponomasticamente denominato "Via Carnia Diramazione 2-2", in sede di PdC delle Opere di urbanizzazione sarà consentito effettuare lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria.

6.1. Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi:

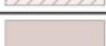
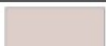
La delibera di G.C. di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione, in forma di atto pubblico, della convenzione urbanistica.

Il soggetto attuatore ha titolo di presentare la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA a seguito dell'Autorizzazione a Lottizzare.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato.

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (Fascicolo 7 Tavola 7.6).

Le opere di urbanizzazione previste dal presente PUA e le quantità da rispettare (entro ed extra ambito) sono le seguenti:

AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO			
IN CESSIONE		STRADE	1.649,65 mq
		ARREDO STRADALE	486,95 mq
		PARCHEGGIO PUBBLICO P2 (standard) compreso verde di arredo urbano (pari a 274,00 mq)	1.265,55 mq
		VERDE PUBBLICO	5.096,40 mq
		PERCORSO CICLABILE *	348,15 mq
		PERCORSO CICLABILE NEL VERDE*	186,00 mq
		PERCORSO CICLOPEDONALE**	401,15 mq
		PERCORSO PEDONALE marciapiede	768,75 mq
		PERCORSO PEDONALE nel verde	194,40 mq
		CABINA ELETTRICA	173,65 mq
		PIAZZOLA ECOLOGICA (parte)	6,55 mq
TOTALE IN CESSIONE			10.577,20 mq
DI PROPRIETA' COMUNALE		STRADE	210,45 mq
		ARREDO STRADALE	15,65 mq
		PERCORSO PEDONALE marciapiede	93,50 mq
		PIAZZOLA ECOLOGICA (parte)	8,85 mq
TOTALE DI PROPRIETA' COMUNALE			328,45 mq
TOTALE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO			10.905.65 mq
* Tot. Metri lineari ciclabile + ciclabile nel verde = 206,25			
** Tot. Metri lineari ciclopeditone in ambito = 112,45			

Con la seguente dotazione di standard ecologico ambientali:

Superficie Permeabile territoriale (Spt) 30% ST (17.954,15 mq. x 30%)	5.386,24 mq	di cui: - in area pubblica - in area privata "fondiaria" (Sf)	mq. 5.873,00 mq. 2.114,55
Densità Arborea (DA) n. 3 alberi/100/mq. (17.954,15 mq. x 50%) 4.679,55)x50%x3/100	Totale n. 399	di cui: - in area pubblica - in area privata - da monetizzare	n. 83 n. 155 n. 161
Densità Arbustiva (Dar) n. 3 arbusti/100/mq. (17.954,15 mq. x 50%) 4.679,55)x50%x3/100	Totale n. 399	di cui: - in area pubblica - in area privata	n. 399 n. 0

Il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti e come da progetto di PUA.

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione sostitutiva della quota di n. 187 DA secondo i valori di riferimento stabiliti dalla DGC n. 334 del 12 settembre 2012 e aggiornati come previsto dalla DGC 398 del 16.04.24:

- n. 161 alberi x 134,97 euro/albero per un importo complessivo pari a 21.730,17 euro (ventunomilasettecentotrenta/17 euro) corrisposto in sede di stipula di convenzione urbanistica.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle “Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione - opere stradali, del verde e dell'arredo urbano” approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n.6161 del 10.12.2012 e delle “Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione” di Acque Veronesi S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto e del vademecum pubblicato sul portale di AGSM Verona spa.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto del Fascicolo n°7 e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

Ogni singola porzione di verde pubblico in cui sono presenti essenze arboree o arbustive dovrà essere idoneamente irrigata. Lo schema riportato nel “Fascicolo7” alla “Tavola 7.5.F” del è puramente indicativo e serve solo ad evidenziare quali zone pubbliche a verde saranno irrigate. Nell'istanza di P.d.C. per le O.U. il Soggetto Attuatore dovrà allegare il progetto definitivo/esecutivo per l'irrigazione delle suddette aree verdi.

6.2 Edificazione privata

6.2.1 UMI (LOTTI)

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per ogni singolo lotto. E' possibile presentare un unico Permesso di Costruire che contempli entrambi i lotti non è invece ammessa la loro suddivisione o modifica.

I lotti sono rappresentati nel “Fascicolo 6 Planivolumetrico” alle “Tavv. 6.1 – 6.1.A e 6.1.B Planimetria”. All'interno del limite di massimo ingombro, la rappresentazione degli edifici è puramente indicativa.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

U.M.I. Lotti	USO ⁽¹⁾	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	SF (mq) Sup. Fondiarie	PIANI max (n.)	H max (m.) altezza edifici max ⁽²⁾	Sup. Permeabile Fondiarie ⁽⁴⁾ (mq.) SPf (mq e %SF)	DA ⁽³⁾	DAr ⁽³⁾
1	UT1 - Residenziale	2884,00	4.843,07	3	10,00	≥ 1.452,92	113	0
2	UT1 - Residenziale	1400,00	2.205,40	3	10,00	≥ 661,62	42	0
TOTALI		4.284,00	7.048,50			≥ 2.114,54 > 30% SF	155	0
(1) Sono consentite destinazioni d'uso accessorie alla destinazione principale ai sensi dell'art.159 delle NTO del PI. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della dotazione minima dello standard relativo. Pertanto si destina la quota eccedente lo standard minimo dovuto pari a mq. 837,05 ai fini delle destinazioni accessorie art. 159 NTO del PI (2) Rispetto alla quota di sistemazione esterna rappresentata al "Fascicolo 6 Planivolumetrico" nelle "Tavv. 6.2.A e 6.2.B Sezioni" Per il lotto 1 – edificio "A" H.max 9,50 m (3) L'avente titolo può richiedere la monetizzazione ai sensi dell'art.8 comma 7 delle NTO del PI (4) la localizzazione riportata nelle tav.le 6.7 A-B Permeabilità è indicativa								

6.2.2 TRASPOSIZIONE DI SUL

Il trasferimento di SUL tra i Lotti all'interno del piano è ammesso nella percentuale massima del 10% della SUL del singolo lotto. E' fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti per i lotti oggetto di trasposizione. Il trasferimento è subordinato alla stipula di un atto notarile registrato e trascritto nelle forme di legge.

6.2.3 TIPOLOGIA

Sono consentite le seguenti tipologie di edifici, consone al contesto: a blocchi, a torre, in linea. I parcheggi privati dovranno essere interrati e ricavati all'interno di ciascun lotto di pertinenza nel rispetto delle N.T.O. del PI; per i posti auto privati per disabili è ammessa la realizzazione al piano terreno internamente ai lotti, nel rispetto della Sup. permeabile fondiaria. Nel caso la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà essere rispettato il parametro di permeabilità fondiaria e assicurato, oltre l'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa, uno strato di terreno vegetale di almeno 30 cm.

6.2.4 DISTANZE MINIME

Le distanze minime tra fabbricati interni ed esterni al PUA, dai confini di proprietà, dalle strade, dalle aree pubbliche sono rappresentate al "Fascicolo 6 – Planivolumetrico" nelle "Tavv.6.1, 6.1.A e 6.1.B – Planimetria". Le distanze dei nuovi edifici dai manufatti esterni all'ambito di PUA, dovranno essere verificate in sede edilizia ai sensi dell'art.9 del DM 1444/1968.

7. Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale

Si dovranno rispettare le seguenti disposizioni nel rispetto del Regolamento Edilizio e non dovranno essere previste alberature ad alto fusto, panchine o spazi di sosta in fascia di rispetto dell'elettrodotto ai fini del rispetto della normativa di settore vigente. In corrispondenza dei confini, i raccordi in pendenza dovranno essere arretrati di 1,5 m. nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 905 e 906 del Codice Civile.

7.1 Recinzioni tra spazi pubblici e privati

Le recinzioni saranno realizzate in conformità all'articolo 55 del REC.

Quelle private a confine con aree pubbliche in cessione andranno realizzate in sormonto al muro di contenimento del terrapieno dei lotti.

Queste potranno essere realizzate con muretto, sia in cls facciavista, sia intonacato, sia rivestito, con ringhiera in ferro a disegno semplice zincata a caldo verniciata con colore micaceo RAL 7011 "grigio ferro".

Per quanto riguarda il confine dell'ambito a sud, con diritto di passo del confinante, verrà ristabilita una rete modulare con cancello come indicato nell'elaborato Tavola 7.4.C.

7.2 Essenze arboree ed arbustive

Le essenze arboree ammesse sono:

- a) Pyrus Calleryana;
- b) Parrotia Persica;
- c) Tilia cordata;
- d) Carpinus Betulus;
- e) Fraxinus Excelsior.

Le essenze arbustive ammesse sono:

- f) Viburnum Tinus;
- g) Ligustrum Texanum;
- h) Abelia Grandiflora;
- i) Hypericum cultivar.

8. Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle OO .UU. e degli interventi edilizi

8.1 Elementi tecnologici

E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari le quali dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio e non poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto oggetto di richiesta di permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno

rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici;
- norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF.;
- prescrizioni ed indicazioni di ENEL, TELECOM, AGSM;
- norme e prescrizioni del RE.

8.2 Prescrizioni PUA per la successiva fase DPR 380/2001

Di seguito l'elenco di tutti i pareri degli Enti e delle Direzioni coinvolte nella CdS:

1. Acque Veronesi s.c.a.r.l. - PG 147596 del 17/04/2026
2. Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica PG 148693 del 17/04/2026
3. Consorzio di Bonifica Veronese PG 153536 del 21/04/2026 (SUPRO 0224819/21/04/2026)
4. Direzione Infrastrutture Viarie e Mobilità PG 162499 del 28/04/2026
5. Direzione SUAP-SUEP PG 165357 del 29/04/2026
6. Terna Rete Italia spa PG 165712 del 30/04/2026
7. Direzione Patrimonio e Servizio Estimo PG 167956 del 04/05/2026
8. V-reti S.p.A. PG. 169398 del 05/05/2026 (SUPRO 251900/05/05/2026)
9. Magis S.p.A PG 170034 del 05/05/2026 (SUPRO 252582/05/05/2026)
10. FiberCop S.p.A. email del 07/05/2026 (PG 175498 del 08/05/2026)
11. Direzione Ambiente e Transizione Ecologica PG 175934 del 08/05/2026
12. Parere 3^ Circoscrizione PG 185070 del 15/05/2026
13. Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA PG 191072 del 20/05/2026 + nota PEBA PG 178727 del 12/05/2026
14. Parere VAS

In sede di PdC verrà rispettato l'obbligo ai sensi dell'art 28, comma 5 delle NTO del PI relativo ad indagini archeologiche preliminari; gli obblighi riportati nella Tav. 3.1. Analisi geologica, geotecnica e sismica e nella Tav. 3.4 Valutazione di compatibilità idraulica.

9. Varianti

Non costituiscono varianti al PUA le variazioni rispettose dei seguenti parametri:

- lo spostamento dei passi carrai, ferma restando la disciplina del Codice della strada e del relativo regolamento di Attuazione e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi privati di penetrazione interna ai Lotti e lo spostamento dei relativi accessi;
- modificazioni da progettazione preliminare (fattibilità) a progettazione

definitiva/esecutiva, purché senza diminuzioni della superficie, delle aree destinate a standard o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture di rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore;

- la localizzazione degli alberi ed arbusti dettata da esigenze emergenti in corso d'opera, fermo restando le quantità previste nella parte pubblica e nella privata.
- la variazione della tipologia di essenze arboree e arbustive purché già ricomprese all'interno di quelle stabilite nella tavola del "Fascicolo 7 – tavola 7.4.C" e al paragrafo 7.2 delle presenti norme;
- in sede di progettazione definitiva: le modifiche conseguenti alla definizione del servizio di raccolta rifiuti;
- in sede di progettazione definitiva: l'implementazione della rete ciclabile del PUA;
- variazioni della localizzazione della Superficie Permeabile Fondiaria, rappresentata nel Fascicolo 6 *Planivolumetrico* tavole 6.7 A-B-PERMEABILITA', nel rispetto delle superfici di cui alla tabella di cui all'art. 6.2.1 UMI (LOTTI) del presente fascicolo 8 NTA.

In allegato pareri CdS

Spett.le

COMUNE DI VERONA

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica – P.E.B.A.

Via Pallone, 9

37121 VERONA

c.a.

Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

A mezzo PEC : urbanistica@pec.comune.verona.it

Sigle: TEC_LPA/IR/SA/ab

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

Ns. Rif.: CODICE ATTIVITÀ ACQUE VERONESI: 2026_L_D2_23091_10

Oggetto: INDIZIONE E CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n.719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^

Soggetto Attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA

In merito alla Vostra richiesta di esame del progetto dell'intervento in oggetto, per quanto di propria competenza, Acque Veronesi S.c a r.l. rilascia **PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI** all'allacciabilità alle reti dell'acquedotto e della fognatura nera secondo i seguenti elaborati visionati:

- TAVOLA 7.5.A – RETE FOGNARIA
- TAVOLA 7.5.A.1 – PROFILO ALTIMETRICO
- TAVOLA 7.5.A.2 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO
- TAVOLA 7.5.A.3 – IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO
- TAVOLA 7.5.B – RETE IDRICA
- TAVOLA 7.5.B.1 – PARTICOLARI RETE IDRICA

ACQUEDOTTO:

Inserire la dicitura PN16 nelle tubazioni .La rete principale, comprensivo degli allacciamenti per gli idranti soprasuolo UNI70 e per le aree verdi in cessione, sono da considerarsi opere di urbanizzazione. Si consiglia di valutare con ente competente, la possibilità di ridurre gli idranti soprasuolo ad uno solo.



FOGNATURA:

L'impianto di sollevamento è da considerarsi opera di urbanizzazione, oggetto di cessione a seguito di collaudo definitivo. L'impianto dovrà essere realizzato su area a destinazione pubblica, con dimensioni adeguate e adeguatamente accessibile per la futura manutenzione.

È necessario rivedere il tracciato del nuovo collettore in GRES300 e della tubazione di spinta in PEAD110 PN16 (vedi figura 1), riducendo la pendenza allo 0,5%. Inserire la dicitura SN8 alle tubazioni in PVC.

Rivedere i dettagli tecnici riguardanti l'impianto di sollevamento scaricabili a I link <https://acqueveronesi.it/servizi-per-le-utenze/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazioni>

Le tavole progettuali dovranno essere modificate con tali indicazioni.



Figura 1

Si ricorda che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al **Referente Lavori** ¹ con almeno 15 giorni di anticipo, mediante l'apposito modulo *"Comunicazione inizio lavori"* reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

Inoltre, Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà:

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete di fognatura nera.

I costi delle succitate operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo *"Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione"* reperibile sul sito di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

Dovranno essere inviati via mail gli elaborati grafici in formato "shp" (shape file) delle opere realizzate al seguente indirizzo: sit@acqueveronesi.it ² per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche ed eventuali vasche di prima pioggia, invasi di laminazione, pozzi disperdenti). Il manuale per la restituzione delle opere eseguite si può scaricare all'indirizzo:

<https://gis.acqueveronesi.it/geoportale/DOC/ACQVR-GIS-RESTITUZIONE-DATI-RETI.zip>

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Distinti saluti

IL DIRETTORE TECNICO

(Ing. Isacco Rigodanze)



ISACCO RIGODANZE
16/04/2026 16:34:02 UTC+0200

Responsabile procedimento/Referente: **Sergio Albrigo** tel. 045 8677853 e-mail: sergio.albrigo@acqueveronesi.it

¹**Arch. Alessio Benini** Ufficio Lottizzazioni, c/o sede centrale Verona Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona e-mail: lottizzazioni@acqueveronesi.it

² Responsabile Ufficio Cartografia: **Ing. Pierpaolo Rugiero** c/o sede centrale Verona Acque Veronesi Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona tel. 045 8677534 fax 045 8677737 e-mail: pierpaolo.rugiero@acqueveronesi.it



Alla Direzione Attuazione Urbanistica e Peba
Servizio Piani Urbanistici Attuativi

**Oggetto: Istanza di PUA n.719_533 denominato “Ai Parch“, sito in via Carnia, San Massimo ,
ato 3. Soggetto attuatore: Sara 72 società cooperativa.**

Parere direzione verde.

In riscontro alla richiesta acquisita al prot. 129871 in data 3 aprile 2026, per quanto di competenza e limitatamente al verde, si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni e revisioni:

- si prende atto delle limitazioni delle aree verdi derivanti da fascia di rispetto dell'elettrodotto che impedisce di mettere a dimora piante ad alto fusto ma solo arbusti che non consentono adeguata mitigazione delle aree e ombreggiatura dei parcheggi; si valuti la possibilità di mettere a dimora piante di terza grandezza tipo *Morus alba* fruiltless, *Pyrus Calleryana* e *Cercis Siliquastrum* la cui altezza a maturazione è inferiore a 10 ml. Per contribuire alla mitigazione climatica e allo smaltimento delle acque meteoriche si suggerisce di valutare di realizzare coperture a verde sugli edifici;
- nell'area verde a sud realizzare il percorso interno in materiale naturale tipo calcestre o stabilizzato della larghezza di ml. 1,80 ; modificare anche la forma con aggiunta di una “piazzetta” centrale per renderlo maggiormente fruibile;
- non recintare l'area verde a uso pubblico se non nelle parti a confine con area privata; prevedere un accesso per i mezzi di manutenzione;
- per garantire la corretta crescita delle specie prevedere su tutti i nuovi alberi e arbusti impianto di irrigazione ad ala gocciolante;
- per garantire stabilità alle piante è opportuno che i nuovi alberi vengano messi a dimora con tre pali tutori (articolo 60.6.10.7 di elenco prezzi Opere a Verde del Comune);
- per il computo utilizzare prezziari opere del verde e stradali del comune di Verona anno 2025 o Regione Veneto 2025;
- si rilevano incongruenze tra il numero di piante sul progetto e quello indicato nel computo;
- per la recinzione a confine utilizzare quella a rete quadra (articoli di prezzo opere del verde anno 2025 -art. 61.2.20.5 o 61.2.20.6)
- per le panchine preferibile utilizzare quelle in plastica riciclata (articoli di prezzo opere del verde anno 2025 -art. 2.67.50.5);
- si può evitare la cessione delle aree pubbliche al comune predisponendo il vincolo ad uso pubblico con adeguata manutenzione a carico del privato.

Prescrizioni generali:

- per le piante nelle aree verdi e nei percorsi pedonali/ciclabili porre attenzione alla distanza minima di impianto, tra un esemplare e l'altro, secondo quanto previsto nell'Allegato D del Regolamento Comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato;
- porre attenzione alla distanza dai confini secondo quanto indicato nell'articolo 892 del codice civile.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Arch. Gianluca Felici

(Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e smi)

**CONSORZIO
DI BONIFICA
VERONESE**Verona, lì **21 APR. 2026**

Allegati n.

Prot. arrivo 4854 in data 07.04.2026

Rif.: Ing. Alberto Sandrini
e-mail: alberto.sandrini@bonificaveronese.it
PEC consorzio@pec.bonificaveronese.it

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA
suap.verona@certpec.camcom.it

e p.c.
SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA
Il tecnico: Arch. Giancarlo Franchini
giancarlo.franchini@archiworldpec.it

Oggetto: Pratica SUAP: 00777430232-23042025-1714
Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n.719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 -Circoscrizione 3^ nel comune di Verona.
Ditta: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA
Parere di competenza sullo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi del DGRV 2948/2009.
Pratica n. 51836 / 2026

Con nota in data 07/04/2026, il Comune di Verona ha indetto la conferenza dei servizi relativa all'intervento in progetto e trasmesso la relazione di compatibilità idraulica, a firma del Dott. Geol. Michele De Rossi, al fine di ottenere il parere idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica.

Dall'esame della documentazione presentata si rileva quanto segue.

L'intervento prevede la realizzazione di un complesso residenziale, delle opere di urbanizzazione e di un'area verde destinata a parco, su una superficie complessiva pari a **17.206 m²**, oltre a una superficie extra ambito di **755 m²**. L'intervento pertanto è classificato di "*significativa impermeabilizzazione potenziale*", ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009.

Lo studio idraulico, fa riferimento a curve di possibilità pluviometriche con tempo di ritorno di 50 anni elaborate con serie storiche relative alla stazione meteo ARPAV di Verona – Parco Adige Nord.

Le opere di compensazione previste in progetto consistono in pozzi perdenti, ciascuno di diametro 1,5 m e altezza 5,0 m, così suddivisi:

- Area PUA n. 22 pozzi
- Area extra ambito n. 1 pozzo
- Area lotti n. 22 pozzi

L'intervento non prevede scarichi diretti o indiretti di acque meteoriche in corsi d'acqua consortili; di conseguenza *non può determinare alterazioni al complessivo regime idraulico delle reti scolanti in gestione al Consorzio di Bonifica.*

Tutto ciò considerato con la presente si esprime

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica relativa all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- La ditta ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere idrauliche di compensazione, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto.

Al Comune di Verona si raccomanda la verifica della regolare esecuzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche al suolo.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Stefano De Pietri



IL DIRETTORE TECNICO
(Ing. Andrea De Antoni)

A handwritten signature in black ink, appearing to be "A. De Antoni".



**Comune
di Verona**

Infrastrutture Viarie e Mobilità

Fascicolo n. 06.02/441/2025

Fascicolo n. 06.05/40/2026

Verona, 24.04.2026

Spett.le Direzione
Attuazione Urbanistica PEBA

OGGETTO: INDIZIONE E CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^
Soggetto Attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA

Parere di competenza

Con riferimento alla richiesta di parere del 03/04/2026 – PG. 0129871, per quanto di competenza si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni :

- 1) Prevedere per la strada di lottizzazione l'utilizzo di cm 4 di tappeto d'usura, anziché 3 cm;
- 2) Predisporre l'ubicazione dei pozzi perdenti distribuiti nei vari parcheggi auto, in modo tale di non avere un'unica batteria di pozzi in un solo parcheggio e al fine di avere una maggiore distanza di rispetto tra un pozzo e l'altro;
- 3) Alla sezione F-F/elaborato 7.1.A relativamente al bordo lato Est della pista ciclabile, predisporre un cordolo rialzato rispetto all'area verde attigua che risulta in pendenza verso la ciclabile;
- 4) I nuovi marciapiedi ai limiti dell'intervento si raccordano con marciapiedi esistenti, si richiede pertanto di evidenziare in una planimetria di riferimento tali collegamenti. Si chiede anche di evidenziare sempre tramite particolare grafico il raccordo posto a Nord della pista ciclabile con lo sbocco su Via Friuli;
- 5) Per quanto riguarda la parte terminale della pista ciclabile posta a Nord/Est si chiede di evidenziare nella planimetria di riferimento nel punto di svolta la sua larghezza, in quanto pare risulti esserci un restringimento accentuato, oltre ad avere un cambio di direzione ad angolo retto, pertanto a tal riguardo è richiesto di rendere tale svolta curvilinea, e la possibilità di realizzare una sezione trasversale in quel tratto più ampia;
- 6) Si prescrive per i percorsi pedonali e ciclabili all'interno di tutte le aree verdi l'utilizzo di una pavimentazione che abbia le stesse caratteristiche come quella realizzata nella Scheda n. 242 posta a fianco dell'intervento in oggetto, in modo tale da avere uniformità nella scelta dei materiali;
- 7) Per quanto riguarda la prevista installazione della cabina elettrica, si chiede di realizzare una

faccia a vista di colore verde per meglio contestualizzarla a livello cromatico con le aree piantumate ad essa circostante, mitigando pertanto l'impatto di tale manufatto;

8) Prevedere durante la fase esecutiva delle opere, prove di piastra statica per verificare la portanza del pacchetto stradale delle aree di manovra e di quello dei parcheggi, rispettando il valore limite evidenziato nel Capitolato Tecnico in uso comune alla scrivente Direzione Strade. Si rammenta prima di eseguire tali prove di avvisare i nostri uffici al fine di presenziare ai test di portanza.

Distinti saluti.

Il Dirigente

Ing. Michele Fasoli

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

Infrastrutture Viarie e Mobilità

Servizio Grandi Opere e Ponti

MF/NZ/tp

Largo Divisione Pasubio, 1 - 37121 Verona

Tel. 045 8078609-3 - Fax 045 8010621

Email: direzione.strade@comune.verona.it - strade@pec.comune.verona.it - -

www.comune.verona.it **Partita IVA 00215150236**

CODICE UNIVOCO UFFICIO 5HGMM

Riferimenti:

PUA n. 719_533 denominato "AI PARCHI" sito in Via Carnia, San Massimo, Verona, ATO 3 Circoscrizione 3^

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

(Rif. PEBA Fasc. n. 06.02/441/2025)

Verona, 28/04/2026

Trasmesso a:

Alla Direzione
Attuazione Urbanistica e P.E.B.A.
c.a. Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Prospero
Sede

OGGETTO: Rif.: Vostra CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241/90 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione dell'istanza di PUA n. 719_533 denominato "AI PARCHI" sito in Via Carnia, San Massimo, Verona – ATO 3 –Circoscrizione 3^, - Soggetto attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA.
PARERE della Direzione SUAP e SUEP in risposta a Vs. richiesta PG 129871 del 03.04.2026.

In relazione alla Conferenza dei Servizi in oggetto, si comunica quanto segue.
Verificata la documentazione inerente il PUA oggetto della Conferenza dei Servizi, per quanto di competenza sotto l'aspetto edilizio, si esprime parere favorevole di massima, evidenziando quanto segue:

- E' necessario il rispetto del criterio del reciproco "Ribaltamento" degli edifici di cui all'art. 9 del D.M. 1444/68, che dal progetto visionato non risulta rispettato;
- Si rileva che la sagoma di galleggiamento del piano interrato risulta non coincidente rispetto alla sagoma di galleggiamento dei fabbricati;
- Necessita l'indicazione corretta delle quote altimetriche di progetto del terreno e della quota d'imposta del fabbricato anche in riferimento all'altezza max indicata.

Inoltre si precisa:

- I muri di contenimento se servono solo a contenere una scarpata o un terreno nel suo stato naturale, **non vengono considerati come costruzioni** ai fini delle distanze legali (art. 873 c.c.) mentre se i muri sostengono un terrapieno creato artificialmente, sono **considerati come costruzioni**, in tal caso, devono rispettare le distanze previste dalle N.T.O. del P.I.;

Comune di Verona

Direzione Attività Edilizia SUAP - SUEP

Segreteria Tel. 045 8079857- 58

Ufficio Edilizia Residenziale

Lungadige Capuleti n. 7 – 37122 Verona

Tel. 045/8079905 - 045/8079841

Apertura al pubblico: mercoledì, venerdì 9-12

E-Mail suep.edilizia.residenziale@comune.verona.it – PEC: edilizia.online@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

- la differenza di quota non determina una servitu' di veduta in quanto il Pua ha una quota inferiore;
- la cabina elettrica ha una distanza corretta.

Distinti saluti.

**Il Dirigente Direzione
SUAP e SUEP
(Arch. ALBAN ANDREA)**
*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*

MD/sb

Spett. le
Comune di Verona (VR)
PEC: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Oggetto: Elettrodotto a 132kV "PERI RT - VERONA S. LUCIA RT", cod. 23.026K1, tra i sostegni n. 141 e n. 143, di Rete S.r.l..
COMUNICAZIONE SUAP PRATICA N.00777430232-23042025-1714 - SUAP 735 - 00777430232 SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA
Distanza di Prima Approssimazione (DPA).

Terna Rete Italia S.p.A. è la società del Gruppo Terna che cura, per conto delle società del Gruppo (in particolare per Rete S.r.l.), l'esercizio e la manutenzione degli impianti.

Con riferimento alla vs. richiesta in data 03.04.2026, Vi comunichiamo che l'area interessata è attraversata dall'elettrodotto a 132kV "PERI RT - VERONA S. LUCIA RT", cod. 23.026K1, tra i sostegni n. 141 e n. 143, di Rete S.r.l., in Comune di Verona.

Precisiamo che la costruzione di fabbricati e/o manufatti in prossimità di elettrodotti deve necessariamente risultare compatibile con gli stessi e, in particolare, deve essere rispettata la vigente normativa in materia di distanze tra manufatti e conduttori elettrici, di seguito specificata:

- **D.M. 449 del 21 marzo 1988** [in S.O. alla G.U. n. 79 del 5.4.1988] e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- **Legge n. 36 del 22 febbraio 2001** [in G.U. n. 55 del 7.3.2001], legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, e relativo decreto attuativo emanato con **D.P.C.M. 8 luglio 2003** [in G.U. n. 200 del 29.8.2003], recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti.

Per quanto attiene alla legge 36/2001 e al relativo decreto attuativo evidenziamo che, "nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio", devono essere rispettate le norme relative alle fasce di rispetto (DM 29 maggio 2008, par. 3.2). All'interno di dette fasce, infatti, non è consentita "alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore" (art. 4, comma 1, lett. h, legge 22 febbraio 2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"). Il D.P.C.M. 8/7/2003, attuativo della legge quadro, precisa (art. 6 comma 1) che "per la determinazione delle Fasce di Rispetto, si dovrà far riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art.4 ed alla portata in corrente in servizio normale definita dalle CEI 11.60...".

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 (in G.U. del 05.07.2008) e relativi allegati, e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, riportiamo in allegato le distanze di prima approssimazione (DPA) per il caso specifico.

Si informa inoltre che, la DPA, è stata determinata secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del documento allegato al già menzionato decreto, applicando la corrente di calcolo prevista al punto 3.1 della norma CEI 11-60 corretta del fattore 1,5 di cui al punto 3.3 comma 2 della medesima norma.

Infatti, qualora le opere in progetto ricadano all'interno della DPA, invitiamo a trasmetterci il progetto definitivo che riporti, nelle planimetrie, nelle sezioni quotate e nei prospetti, sia l'inserimento dell'asse linea, che la DPA, nonché eventuali tavole comparative ed opere accessorie, al fine di effettuare le verifiche di compatibilità con la normativa sopra citata, tenendo conto delle seguenti ulteriori condizioni e prescrizioni:

- il fabbricato, in ogni caso, non dovrà essere destinato a deposito di materiale infiammabile od esplosivo né dovrà arrecare disturbo, sotto qualunque veste, all'esercizio della rete e non dovranno essere costruite piazzole destinate a deposito di gas a distanza inferiore a quelle previste di legge;
- eventuali modifiche dei livelli del terreno non dovranno interessare in alcun modo le aree sottostanti i conduttori e le aree attorno ai sostegni;
- per quanto riguarda la realizzazione di parcheggi, recinzioni metalliche ed opere varie, Vi precisiamo che i sostegni delle linee elettriche sono muniti di impianti di messa a terra e pertanto soggetti, in condizioni normali di esercizio, a dispersione di corrente; dovranno pertanto essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare il trasferimento a distanza, attraverso materiali metallici, dei potenziali originati dal normale funzionamento degli elettrodotti;
- l'eventuale piantumazione di piante e/o l'installazione di torri e lampioni di illuminazione dovrà essere conforme a quanto previsto dal DM 449 sopra richiamato e dalla norma CEI 64-7, (tenuto conto, tra l'altro, dello sbandamento dei conduttori, della catenaria assunta da questi alla temperatura di 40°C) ed all'art. 83 del D.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 che trascriviamo in calce;
- 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;
- la proprietà dovrà garantire l'accesso H24, pedonale e carraio, ai sostegni ed ai conduttori eventualmente presenti e/o sopra passanti le proprie aree, per l'esecuzione della manutenzione su guasto.

Informiamo che il nostro incaricato, ing. Federico Orlando (e-mail federico.orlando@terna.it), è a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Vi segnaliamo infine, che i nostri conduttori sono da ritenersi costantemente in tensione e che l'avvicinarsi ad essi a distanze inferiori a quelle previste dalle vigenti disposizioni di legge (art. 83 del D. Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 che trascriviamo in calce), sia pure tramite l'impiego di attrezzi, materiali e mezzi mobili (con particolare riguardo all'utilizzo di gru), costituisce pericolo mortale.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore chiarimento in merito, porgiamo distinti saluti.

A valere per la Conferenza di Servizi del 04.05.2026.

Il Responsabile
Unità Impianti Dugale

All:

COMUNICAZIONE TERNA DELLE DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE-23026K1

Ns. Rif. 26002_026-fo_CDS_Verona_DPA
Copia a UIDUG

D.Lgs n. 81 del 9 aprile 2008 - Art. 83

LAVORI IN PROSSIMITA' DI PARTI ATTIVE

1. Non possono essere eseguiti lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette, e comunque a distanze inferiori ai limiti di cui alla tabella 1 dell'allegato IX (5 metri per linee A.T. fino a 132 kV, 7 metri per 220 kV e 380 kV), salvo che vengano adottate disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi.



**Comune
di Verona**

Patrimonio

Verona, data del protocollo

alla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

OGGETTO: INDIZIONE E CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^ - Riscontro Direzione Patrimonio.

Si riscontra la richiesta di parere relativamente alla CdS in oggetto, precisando quanto segue.

Le particelle oggetto extra ambito PUA interessano la diramazione 2-2 di via Carnia, che attualmente risulta classificata come "strada comunale" con deliberazione consiliare n. 575 del 22-11-1984.

Risultano già di proprietà del Comune di Verona le particelle di seguito elencate:

foglio n.246 particelle n.578 e 630 (porzione);

foglio n.259 particelle n.59, 269 e 274.

In riferimento agli aspetti di competenza della scrivente Direzione relativi al documento "Accompagnatoria-INTEGRAZIONI 31-03-2026", relativi alle seguenti questioni patrimoniali, si precisa:

- **per quanto riguarda la particella 56 foglio 259**, la Scrivente Direzione ritiene essersi maturata e consolidata sul sedime di tale particella una servitù di pubblico transito ciclo-pedonale a favore del Comune di Verona corrispondente al tratto di strada classificato come comunale e toponomasticamente denominato "Via Carnia Diramazione 2-2"; su tale porzione di sedime si ritengono pertanto ammissibili interventi manutentivi ordinari e straordinari coerenti con il mantenimento di tale tipologia di strada;

- **per quanto riguarda il mappale 273 foglio 259**, viste le clausole contenute nell'atto di permuta stipulato tra il soggetto attuatore Edilzambo e i signori Romani (titolari della medesima servitù) a rogito notaio Lanza rep. 11589 del 21/04/2021, si ritiene che con l'attuazione del PUA non vi sia un aggravio del diritto di passo dell'attuale soggetto titolare della predetta attuale servitù.

Si prende inoltre atto della attività di ri-confinamento in corso comunicata e si rimane in

attesa dell'aggiornamento per le verifiche di competenza.

Con riferimento alle aree di proprietà del Soggetto Attuatore che saranno cedute al Comune e/o vincolate all'uso pubblico, si chiede ai fini del puntuale aggiornamento dell'Inventario del Patrimonio comunale, che, nell'atto con il quale verranno cedute al Comune le aree di proprietà privata/verrà costituito un diritto di uso pubblico sulle aree di proprietà privata, venga precisata la relativa destinazione d'uso risultante alla fine dei lavori.

Precisamente, le superfici e relative particelle dovranno cortesemente essere distinte come segue:

Superficie strade/piazze/marciapiedi e verde di arredo stradale di urbanizzazione: fg....mapp.....mq.....;

Superficie piste ciclabili: fg....mapp.....mq.....;

Superficie cabine con area di pertinenza: fg....mapp.....mq.....;

Superficie parcheggi pubblici: fg....mapp.....mq.....;

Superficie verde pubblico/ area verde attrezzata: fg....mapp.....mq.....;

Superficie extra ambito: fg....mapp.....mq.....;

E' necessario, inoltre, che nei documenti contabili del PUA, da presentare dopo il collaudo, il valore totale delle opere eseguite (che deve corrispondere perfettamente all'importo totale da scomputare) sia suddiviso in:

- strade (compreso arredo, come, ad esempio, i tratti alberati/di verde attorno ai marciapiedi, ecc.);
- parcheggi, compreso arredo;
- verde pubblico, con relativo impianto illuminazione e impianto di irrigazione;
- pista ciclabile;
- cabine;
- rete illuminazione pubblica;
- rete gas;
- rete acquedotto;
- rete fognatura;
- rete EE;
- rete telecomunicazioni/dati;

- rete acque meteoriche.

Si precisa che, ai fini sopra indicati, la documentazione che occorre inviare relativamente ai PUA è (solo) la seguente:

- Convenzione iniziale;
- Atto di cessione delle aree/atto con il quale viene costituito un diritto di uso pubblico su aree di proprietà privata
- Mappa con suddivisione dei mappali in base alla destinazione d'uso (Strade/parcheggi/verde/cabine/ecc.);
- Tabella riassuntiva con suddivisione degli importi dei costi per singole destinazioni che deve necessariamente corrispondere al centesimo con i mandati inseriti dalla Ragioneria su richiesta della Direzione competente;
- Determina di approvazione del collaudo definitivo delle opere;
- Collaudo.

Cordiali saluti.

Direzione Patrimonio
Avv. Marina Designori
documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e
s.m.i.



V-RETI
USCITA Prot. 0000649/26
Del 04/05/2026



0002519015

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica
e PEBA
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a. Responsabile del
Procedimento Arch. Paola Prospero

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

Oggetto: 2013_L_152 - CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona – ATO 3 – Circoscrizione 3^.
Soggetto Attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. richiesta di parere del 03/04/2026, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link:
<https://spazio.comune.verona.it/s/ZWiA8geawjyMLM6>,

V-RETI esprime PARERE FAVOREVOLE evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate che dovranno essere recepite in fase di **progettazione esecutiva** ed in particolare:

Gas Metano

Esame infrastrutture esistenti – Descrizione eventuali interventi intra ed extra ambito

Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione.

Esaminando gli elaborati di progetto non è specificato se il lottizzante necessita o meno del Servizio Gas.

La zona è infrastrutturata con una condotta gas di Bassa Pressione in Pead de 160 che transita su Via Carnia, nella parte Sud del Lotto.

Le infrastrutture esistenti sarebbero pertanto in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione.

Restiamo pertanto in attesa della conferma di sviluppi progettuali orientati o meno all'utilizzo di tale servizio, e dei relativi assorbimenti richiesti.

Questo sarebbe propedeutico al dimensionamento della condotta che, a nostro avviso, sarebbe comunque opportuno posare in antenna come Opera di Urbanizzazione intra ambito, anche solo come predisposizione a servizio di eventuali future singole richieste di allacciamento.

Invitiamo pertanto il soggetto attuatore, a valle di sviluppi progettuali che definiscano puntualmente tipologia e potenze richieste, ad un confronto con la scrivente in tavoli tecnici al fine di approfondire e definire quanto sopra descritto.

Osservazioni e Prescrizioni

Esaminando gli elaborati di progetto rileviamo le seguenti osservazioni, da cui scaturiscono le prescrizioni evidenziate nella tabella seguente che devono essere recepite nelle successive fasi progettazione:

	Osservazioni	Prescrizioni
GM_1	Nell'elaborato "4.2 Relazione Illustrativa con relazione cam" non è specificato se il lottizzante necessita o meno del servizio Gas e l'eventuale previsione delle Opere di Urbanizzazione relative a tale servizio.	<u>Nella Relazione esplicitare e motivare la necessità o meno del servizio Gas.</u> Eventualmente integrare la Relazione descrivendo il fabbisogno energetico, percorsi, tipologia e diametri delle tubazioni e le verifiche da eseguire per il collaudo delle stesse alla presenza di tecnici V-Reti.
GM_2	Mancanza di una tavola di progetto dedicata e quotata relativa al servizio GAS.	Integrare eventualmente la documentazione prevedendo un elaborato grafico dedicato che contenga le reti GAS esistenti, le condotte di progetto, i materiali e le sezioni di scavo e i particolari costruttivi secondo le Specifiche tecniche V-Reti.



Servizio Energia Elettrica :**Esame infrastrutture esistenti – Descrizione eventuali interventi extra ambito**

Le infrastrutture esistenti non sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova Lottizzazione.

Per non compromettere l'affidabilità e l'assetto delle reti in questa porzione di territorio, è **necessaria la realizzazione di una nuova Cabina EE MT/BT di rete all'interno dell'ambito (Opere di Urbanizzazione)**, la cui previsione è stata correttamente recepita nella Relazione Rete Energia Elettrica e nella tavola di progetto 7.5.C INFRASTRUTTURA A RETE ENERGIA ELETTRICA.

Osservazioni e Prescrizioni

Esaminando gli elaborati di progetto rileviamo le seguenti osservazioni da cui scaturiscono le prescrizioni evidenziate nella tabella seguente (che dovranno essere recepite nelle successive fasi progettazione):

	Osservazioni	Prescrizioni
EE_1	Nell'elaborato di progetto "7.5.C INFRASTRUTTURA A RETE ENERGIA ELETTRICA" è da ridefinire il contesto intra ambito, a carico del Lottizzante, relativo a: i percorsi, le polifore EE MT/BT, le sezioni di scavo, la tipologia delle camerette EE MT giunti e passacavo, i pozzetti di intercettazione EE BT e le predisposizioni EE BT.	Aggiornare l'elaborato di progetto e la legenda a valle di un incontro tecnico dei Progettisti con la Scrivente.
EE_2	Nell'elaborato di progetto "7.5.C INFRASTRUTTURA A RETE ENERGIA ELETTRICA" sono riportate le sezioni di scavo non conformi agli standard V-Reti e mancano le specifiche tecniche V-Reti relative alle camerette EE MT giunti e passacavo.	Correggere ed integrare gli elaborati inserendo le Specifiche Tecniche V-Reti corrette relative alle sezioni di scavo e alle camerette EE MT/BT.



EE_3	Mancanza di un elaborato grafico dedicato agli Impianti di messa a terra della nuova Cabina di trasformazione EE MT/BT.	Produrre un Elaborato grafico progettuale relativo agli impianti di messa a terra di protezione e del conduttore di neutro, al loro posizionamento e alle loro caratteristiche corredati delle relative Specifiche Tecniche V-Reti.
-------------	---	---

Si ricorda:

- i chiusini per le camerette EE MT e per i pozzetti di intercettazione EE BT intra ambito dovranno rispettare gli standard progettuali V-Reti, essere marchiati V-Reti e potranno essere forniti a pagamento da V-Reti.
- i cavidotti EE devono essere costituiti da tubazioni in corrugato a doppio strato de 125 mm per la BT e de 160 mm per la MT, tipo pesante, in barre semirigide da 6m comprensive di manicotto e con Resistenza allo schiacciamento $\geq 750N$, come da Specifica Tecnica Agsm/V-Reti DO 179 (riportare questa dicitura in legenda).

Relativamente alla predisposizione degli stacchi verso i singoli lotti, per motivi prettamente pratici, si consiglia di posare, contestualmente al cavidotto corrugato a doppio strato de 125 mm (anche non in barre) per il contatore/i definitivo/i, anche una predisposizione con cavidotto corrugato doppio strato de 63 mm, per l'allacciamento provvisorio ad uso cantiere.

È consigliato predisporre canalizzazioni di Bassa Tensione, con riferimento alle specifiche tecniche V-Reti, fino a:

- Eventuali punti di ricarica auto (colonnine di ricarica) situate nei pressi di stalli a parcheggio pubblico
- Impianti di sollevamento che necessitino di alimentazione
- Quadri di illuminazione pubblica che necessitino di alimentazione
- Nicchie contatori in generale

Con riferimento alla nuova Cabina, si precisa infine quanto segue:

A cura e carico del Soggetto Attuatore:

- Realizzazione e collaudo statico del manufatto edile.
- Realizzazione e verifica dei relativi impianti di terra di protezione e del neutro.
- Rilievo AS BUILT delle infrastrutture Energia Elettrica, canalizzazioni e cabina.

A cura e carico di V-Reti :

- Interventi e/o estensioni extra ambito EE MT per alimentazione nuova Cabina.
- Allestimento elettromeccanico della Cabina e messa in esercizio.
- Collegamento alle reti.
- Autorizzazione all'elettificazione della Cabina ai sensi del DM 20.10.2022 (DIL).

Note per il Comune:

- Le Linee guida nazionali per la semplificazione dei procedimenti autorizzativi riguardanti la costruzione e l'esercizio delle infrastrutture appartenenti alla rete di distribuzione Energia Elettrica con decreto attuativo Gazzetta Ufficiale del 20 ottobre 2022 a cura del Ministero della transizione ecologica, all'articolo 6.3 della sopracitata normativa viene esplicitato che la DIL (emessa dal Gestore di rete) autorizza la realizzazione di reti ed impianti di distribuzione dell'Energia Elettrica, fatto salvo le opere edilizie adibite a Cabine in aree private.
Pertanto il PDC emesso da Codesta Amministrazione dovrà essere omnicomprensivo anche del manufatto Cabina Elettrica.
- La distanza della Cabina dai confini, per il rispetto delle Distanze di Prima Approssimazione (DPA), dovrà essere minimo 3 metri.

In generale :

L'estensione intra ambito della rete Gas ed Energia Elettrica dovrà essere progettata e realizzata nel rispetto delle distanze di sicurezza tra i diversi sottoservizi (rif. Normativa CEI e UNI vigente e D.Lgs. applicabili).

Il progetto dovrà essere redatto secondo gli standard e le specifiche tecniche di V-Reti, che potranno essere richiesti all'indirizzo mail: urbanizzazioni@v-reti.it

NOTA IMPORTANTE : A Permesso di Costruire ottenuto, e ad Inizio Lavori confermato, si invita il Lottizzante a coinvolgere i Tecnici V-Reti in sopralluoghi congiunti propedeutici al coordinamento, al monitoraggio e alla corretta esecuzione dei lavori.

Cordiali Saluti

Il Consigliere Delegato
V-Reti
Ing. Livio Negrini



Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a. Arch. Paola Prospero

FASCICOLO n. 06.02/441/2025
PUA n. 719_533

Oggetto: 13L152 - CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. richiesta di parere del 03/04/2026, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali, relativamente al servizio Illuminazione Pubblica,
AGSM AIM esprime PARERE FAVOREVOLE evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate.

	Osservazioni	Prescrizioni
IP_1	Le tavole riguardanti gli impianti di illuminazione pubblica contenute nel "FASCICOLO7-operediurbanizzazione-parte-2.pdf" devono essere modificate	Modificare l'elaborato con le seguenti indicazioni: • Completare le sezioni rappresentanti le distanze dei conduttori AT dagli apparecchi di illuminazione prevedendo le condizioni evidenziate dalle norme (con conduttori in posizione normale e con sbandamento di 30°) e distanza di rispetto 7 mt (non 6,5 mt); • Eliminare il quadro elettrico di progetto previsto; l'impianto dovrà essere derivato dall'impianto esistente di via Mons. Luigi Bellotti; • Prolungare le canalizzazioni di progetto fino al limite dell'ambito di intervento ed in ogni caso raccordate con quelle esistenti degli impianti di illuminazione limitrofi; • Adottare il percorso più breve per alimentare i punti luce di progetto; • Prevedere la posa dei cavidotti sotto le superfici pavimentate evitando, ove possibile, di attraversare le aree verdi e

		prevedendo il rinfiacco in cls delle canalizzazioni per i tratti obbligati; • Adottare sbracci dei sostegni conformi agli standard aziendali (no sbracci l = 1 mt); • Correggere in legenda le dimensioni del plinto per il portale attraversamento pedonale; • Risolvere le interferenze delle alberature con i punti luce e i cavidotti di progetto; • Rilevare l'impianto di illuminazione pubblica esistente sul percorso pedonale ad ovest dell'area di intervento, inserirlo in planimetria e valutare eventuali interferenze con le opere di urbanizzazione di progetto; integrare nei calcoli i punti luce esistenti al fine di ottimizzare l'impianto di progetto; • Spostare sul marciapiede nord l'impianto di illuminazione del tronco di strada più a sud derivandosi dall'impianto IP esistente, riportare correttamente il pozzetto esistente sul marciapiede ed eliminare invece il punto luce adiacente l'area raccolta rifiuti; • adottare la sezione di scavo conforme e rappresentare le versioni ad 1 e 2 cavidotti, in PEAD de125 750N; • completare la legenda con la descrizione completa delle simbologie utilizzate e le caratteristiche di tutti i materiali impiegati (chiusini marchiati "MAGIS", profili di dimmerazione degli apparecchi di illuminazione secondo standard MAGIS, formazione e sezione cavi di alimentazione, ecc.); • rivedere la posizione del punto luce prospiciente l'ingresso del parcheggio P4 in quanto sembra ricadere in posizione potenzialmente soggetta ad urti dei veicoli in manovra;
IP_2	La relazione contenuta nell'elaborato "00777430232-23042025-1714.021.PDF" deve essere modificata.	Aggiornare il documento sulla base delle seguenti indicazioni: • Specificare che l'alimentazione e la distribuzione avverrà con linea trifase e formazione cavi unipolare; • Arricchire il capitolo 9 inserendo i criteri per la individuazione della categoria di

		progetto; le categorie scelte a progetto risultano eccessive: valutare l'adozione della categoria M5 (e/o C5) per la viabilità veicolare interna e P3 per le zone ciclabili e pedonali; • Attenersi al valore inferiore dei parametri previsti nella categoria adottata, considerando che la normativa prevede valori di contenimento fino al 25% dei parametri delle categorie C e il 35% delle categorie M;
IP_3	I calcoli illuminotecnici contenuti nell'elaborato "00777430232-23042025-1714.021.PDF".	Aggiornare il documento sulla base delle seguenti indicazioni: • Inserire nei calcoli le alberature di progetto nelle loro dimensioni da adulte e verificare la soluzione tecnica proposta al fine del rispetto dei parametri normativi sulle diverse aree da illuminare; • Inserire nei calcoli illuminotecnici anche gli apparecchi di illuminazione esistenti e considerarne il contributo; • Attenersi al valore inferiore dei parametri previsti nella categoria adottata, considerando che la normativa prevede valori di contenimento fino al 25% dei parametri delle categorie C e il 35% delle categorie M; • Rialzare l'apparecchio di 0.5 mt rispetto all'altezza del sostegno quando previsto l'impiego di bracci;
IP_4	Il quadro elettrico nell'elaborato "00777430232-23042025-1714.021.PDF" risulta superfluo.	Eliminare lo schema unifilare del quadro dal fascicolo.

Invitiamo i progettisti a un confronto con l'ufficio scrivente individuare una soluzione tecnica ottimale per l'impianto, scrivendo all'indirizzo mail lottizzazioni@gruppomagis.it.

Cordiali Saluti

MAGIS SMART S.r.L
Il Direttore Pubblica Amministrazione

Ing. Andrea Ferrarese



Andrea Ferrarese
05/05/2026 08:21:25 UTC+0200



Magis Smart S.r.l.
Contrà Pedemuro San Biagio, 72
36100 Vicenza
www.magissmart.it

Cap. Soc. € 3.000.000,
C.F. e R.I. 04147220232
P. Iva 04147220232 - R.E.A. VR 399690
PEC_smart@pec.gruppomagis.it

Società soggetta ad attività
di Direzione e Coordinamento
di Magis S.p.A.
Società con Socio Unico

Carbonio**R: [EXT] Conferenza dei servizi****Da:** [REDACTED]

ven, mag 08, 2026 10:21 AM

Oggetto: R: [EXT] Conferenza dei servizi**A:** [REDACTED]

Attachments:

 Outlook-Immagine c.png Outlook-Immagine c**Da:** [REDACTED]**A:** [REDACTED]**Cc:** [REDACTED]**Inviato:** giovedì 7 maggio 2026 10:01**Oggetto:** R: [EXT] Conferenza dei servizi

Buongiorno, abbiamo verificato le tavole di progetto relative alle infrastrutture telefoniche che saranno predisposte nella nuova lottizzazione, il dimensionamento è corretto per ospitare la rete tradizionale rame e la nuova rete ottica.

Segnaliamo che se è necessario un parere/collaudo delle opere e l'indicazione precisa per la realizzazione delle infrastrutture interne ai lotti dei singoli edifici è necessario formulare a cura costruttore una richiesta tramite il nostro portale dedicato <https://portaleimprese.fibercop.com/>
A disposizione per eventuali chiarimenti, cogliamo l'occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

Paolo Gaspari

**Operations Area Nord Est**
O.A.NE FOL/TAA.FC**FiberCop S.p.A.**

Via Giuseppe Belluzzo, 12B - 37132 Verona

tel. [REDACTED]

Fax +39 069186-4894

FiberCop Official: [LinkedIn](#) - [fibercop.it](https://www.fibercop.it)

Da: [REDACTED]
Inviato: Mercoledì, 06 Maggio, 2026 11:38
A: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Oggetto: Fw: [EXT] Conferenza dei servizi

Paolo,
Cortesemente verifica la documentazione indicata sotto e dimmi se quanto previsto in termini di infrastrutture è adeguato alle nostre esigenze.

Grazie



[REDACTED]
Field Operations Line Trentino Alto Adige
Field Creation & Maintenance

FiberCop S.p.A.
Via Belluzzo, 12 – 37132 Verona (VR)
Mobile: [REDACTED]

FiberCop Official: [LinkedIn](#) - [fibercop.com](https://www.fibercop.com)

Fibercop - Confidential

From: [REDACTED]
Sent: Monday, May 4, 2026 1:17 PM
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: [EXT] Conferenza dei servizi

Come da accordi telefonici le allego la Convocazione della CdS relativa al del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona
Soggetto Attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA.

Si veda in particolare al link
<https://spazio.comune.verona.it/s/ZWiA8qeawjyMLM6>
psw: qP3oNL2NBT

citato nella CdS i file denominati:

- FASCICOLO2- *statodeiluoghi* che riporta la *tav. 2.5.E Telefonia*
- 7_FASCICOLO7-*operediurbanizzazione-parte-2* che riporta le *tav. 7.5.E INFRASTRUTTURA A RETE - TELEFONIA* e *7.5.E.1 PARTICOLARI TELEFONIA*;
- 7_00777430232-23042025-1714.026 che riporta il Computo metrico estimativo
- 00777430232-23042025- 1714.022 che riporta che riporta la *tav. 4.7.C Relazioni rete telecomunicazioni*.

Restando a disposizione per chiarimenti porgo distinti saluti.



Questo messaggio e i suoi allegati sono indirizzati esclusivamente alle persone indicate. La diffusione, copia o qualsiasi altra azione derivante dalla conoscenza di queste informazioni sono rigorosamente vietate. Qualora abbiate ricevuto questo documento per errore siete cortesemente pregati di darne immediata comunicazione al mittente e di provvedere alla sua distruzione, Grazie.

This e-mail and any attachments is confidential and may contain privileged information intended for the addressee(s) only. Dissemination, copying, printing or use by anybody else is unauthorized. If you are not the intended recipient, please delete this message and any attachments and advise the sender by return e-mail, Thanks.

Rispetta l'ambiente. Non stampare questa mail se non è necessario.

mail.comune.verona.it

**Alla Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA
SEDE**

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^.
Relazione di supporto istruttorio.

Richiedente: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA.

Acquisita la vostra richiesta di rilascio di valutazione istruttoria di competenza e la documentazione messa a disposizione in relazione alla pratica in oggetto, per quanto di competenza esclusivamente del Servizio Autorizzazioni Ambientali, si comunica quanto segue esclusivamente in relazione alle tematiche indicate.

PUA

RUMORE

Si prende atto che il tecnico incaricato ha attestato che la previsione del clima acustico evidenzia il rispetto dei limiti stabiliti dalla zonizzazione acustica comunale vigente e che, pertanto, l'intervento in progetto risulta acusticamente compatibile con l'area di insediamento.

Si ricorda inoltre che, in sede di richiesta del permesso di costruire, è obbligatoria la presentazione della relazione previsionale sui requisiti acustici passivi degli edifici, redatta secondo le modalità definite nelle linee guida approvate con determina dirigenziale n. 4537 del 02/10/2012 del Comune di Verona, in conformità al D.P.C.M. 05/12/1997 e disponibili sul sito istituzionale dell'Ente.

ACQUE e SCARICHI

Si prende atto che è prevista la realizzazione di un nuovo tratto di rete fognaria a servizio dell'ambito, alla quale si prescrive che vengano allacciati tutti gli scarichi degli edifici di progetto, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi.

Strada e parcheggi

Si osserva che si è scelto di NON installare alcun impianto di trattamento delle acque meteoriche ricadenti sul nuovo tratto stradale e sui nuovi parcheggi.

Si ricorda che, come previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012), *"il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate"*.

PAESC

Per le opere in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano D'azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC).

Azione di adattamento S1, "Ridurre l'isola di calore". In assenza di un regolamento di attuazione, si invita a valutare l'applicazione di interventi quali:

- riduzione della superficie impermeabile mediante la sostituzione della stessa con aree a prato o con pavimentazione di tipo filtrante;
- sostituzione della pavimentazione in materiali che assorbono il calore con quella maggiormente riflettente e utilizzo di colori chiari;
- incremento delle aree ombreggiate mediante l'inserimento di elementi vegetali (alberi, rampicanti) o di manufatti e sistemi di schermatura, quali pergolati e tessuti parasole;
- verde pensile;
- fontane e specchi d'acqua.

Azione di mitigazione "Tr.1 Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)": il PUA è coerente con questa azione per la prevista realizzazione della pista ciclabile.

INQUINAMENTO LUMINOSO

Si prende atto che i sistemi di illuminazione esterna di progetto rispetteranno la normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009). E' tuttavia necessario che vengano verificate anche le disposizioni del PICIL (Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso) approvato con delibera n. 46 del 27 luglio 2023, in particolare quanto indicato nel capitolo "Pianificazione dei nuovi impianti di illuminazione pubblica" in relazione alla temperatura di colore delle lampade.

ELETTROMAGNETISMO

Cabina elettrica

Si prende atto della posizione della nuova cabina elettrica.

A tale proposito, visto che "*sarà delimitata da una recinzione*" e risulta posizionata in corrispondenza di parcheggi e/o vie di pubblico transito per le quali non è prevista la permanenza di persone per periodi prolungati, non si ritiene strettamente necessaria una perimetrazione dell'area interna alla fascia di rispetto.

Elettrodotto

Si prende atto che i nuovi fabbricati di progetto saranno ubicati all'esterno delle DPA dell'elettrodotto presente nell'area.

Si ricorda che, all'interno di tali fasce di rispetto, dovrà essere inibita la permanenza di persone, ovvero limitata ad un periodo di tempo non superiore alle 4 ore giornaliere, provvedendo eventualmente a perimetrare l'area (anche mediante segnaletica orizzontale) e informando sul tempo massimo di permanenza. Relativamente alle porzioni di aree esterne comprese nella fascia di rispetto, nel caso si tratti di parcheggi o vie di pubblico transito per le quali non è prevista la permanenza di persone per periodi prolungati, non risulta necessaria la perimetrazione.

TERRE E ROCCE DA SCAVO

I materiali oggetto di scavo dovranno essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Se gestiti come rifiuto, tali materiali sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si ricorda che il DPR n° 120/2017 ha riordinato la disciplina di gestione delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti ed ha abrogato la normativa precedente.

Per i piani/comunicazioni già approvati/inviati prima del 22/08/17 (data di entrata in vigore della norma) resta valida la normativa previgente.

Eventuali ulteriori materiali di origine non naturale dovranno essere trattati come previsto dalla normativa vigente.

Oltre a quanto evidenziato di seguito, nel caso in cui sul lotto in oggetto si dovesse riscontrare la presenza di ulteriori rifiuti e/o di porzioni di terreno potenzialmente contaminate, si dovrà provvedere a redigere una dettagliata relazione che illustri le modalità prescelte per la corretta gestione di tali materiali, sulla base di quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999. La caratterizzazione del terreno dovrà seguire quanto previsto dalla DGRV 2922/2003.

SUOLO

Nel ricordare che tutti i materiali di origine non naturale dovranno essere trattati come previsto dalla normativa vigente, in considerazione del fatto che su una porzione del lotto è stata riscontrata la presenza di materiali di origine antropica, si dovrà provvedere a definire le modalità prescelte per la corretta gestione di tali materiali, sulla base di quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999.

La caratterizzazione del terreno dovrà seguire quanto previsto dalla DGRV 2922/2003.

Si ricorda che i materiali di origine non naturale dovranno essere gestiti come rifiuti (quindi con la predisposizione di un apposito ed adeguato Piano di Smaltimento secondo quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999) oppure potranno essere gestiti come terre e rocce da scavo solo nel caso in cui rispondano ai requisiti previsti dal DPR 120/2017.

VINCA

Nell'ambito dei procedimenti di VAS il soggetto competente in materia di Vinca è la Regione Veneto.

RPA

Si segnala che il RPA non valuta la coerenza con il PAESC (Piano D'azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima) ed il PICIL (Piano dell'illuminazione per il contenimento dell'inquinamento luminoso).

Distinti saluti.

Il Dirigente Direzione Ambiente e Transizione Ecologica
Dott.ssa Barbara Likar

DT/DM/LR/GF_S:\PARERI\23\PIANIFICAZIONE\2026\25-441 719_533 Ai Parchi via Carnia\260430 parere pua ai parchi.doc

Comune di Verona

Ambiente e Transizione Ecologica
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458078754/7098 - Fax 0458004488
PEC: ambiente@pec.comune.verona.it - www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Per chiarimenti o informazioni sui singoli aspetti:

- acustica 045.807.8549 (D. Mutinelli)
- suolo e acque 045.807.8754 (G. Franchi)
- aria e risp. energetico 045.807.7098 (D. Tajoli)
- Vinca 045.807.7642 (L. Reich)

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00 (solo su appuntamento).

Alla Direzione Attuazione
Urbanistica – P.E.B.A.
C.a. Arch. Paola Prospero

SEDE

OGGETTO: Oggetto: Indizione e convocazione conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "Ai Parchi", sito in Via Carnia, San Masimo, Verona – ATO 3 – Circoscrizione 3^a
Soggetto attuatore: Sara 72 Società Cooperativa
P.G. n. 129871 del 03/04/2026.

Con riferimento all'oggetto, si comunica che il Consiglio della Circoscrizione 3^a, nella seduta del 13 maggio 2026, recependo le indicazioni della competente Commissione circoscrizionale permanente di lavoro 4^a Urbanistica - Edilizia Privata – Ambiente – Ecologia – Transizione ecologica, riunitasi in data 11 maggio 2026, ha espresso parere contrario all'unanimità dei 13 Consiglieri presenti con la seguente motivazione: si osserva che 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 rianalizzare l'intervento rispetto alle nuove linee guida del PAT stesso.

Cordiali saluti.

La Responsabile Amministrativa
Circoscrizionale Circoscrizione 3^a
Dott.ssa Isabella Loncrini

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

Allegati:

- Allegato C Dichiarazione di proprietà

- nota PEBA PG 178727/2026

OGGETTO: CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14 della L.n. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 719_533 denominato "AI PARCHI", sito in via Carnia, San Massimo, Verona - ATO 3 - Circoscrizione 3^
Soggetto Attuatore: SARA 72 SOCIETA' COOPERATIVA
PARERE UFFICIO

Visionata e valutata la documentazione depositata con istanza del 12/06/2025 con prot. IIUG SUPRO 455963, integrata 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 (Codice Pratica IUG: 00777430232-23042025-1714) per quanto di competenza si esprime **parere favorevole condizionato alle seguenti modifiche ed integrazioni da aggiornare per la chiusura istruttoria della fase di adozione (A):**

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE GENERALE (A)

- A.1** DEFINIZIONE AMBITO: TAVOLA 1.1.A, TAVOLA 1.1.B e TAVOLA 1.1.C_FLESSIBILITÀ ART.4 NTO del PI: ai fini della conformità urbanistica, il mappale comunale Fg. 246 Mapp. 578 interessato da lavorazioni di tipo stradale, dovrà essere inserito in ambito mediante la flessibilità prevista dall'art. 4 comma 2 delle NTO del PI, in quanto una minima porzione dello stesso è identificata come tessuto residenziale risalente al precedente PRG '75. Ai fine di una compiuta perimetrazione si ritiene di aggiornare inserendo in ambito anche i mappali comunali 269 e 274 già realizzati a strada. La superficie reale relativa ai tre mappali, parte dell'ambito, concorre alla definizione della Permeabilità territoriale.
- A.2** DEFINIZIONE AMBITO: TAVOLA 1.1.C DEFINIZIONE AMBITO E EXTRA AMBITO, inserire quale extra ambito di proprietà comunale la parte di via Friuli relativa ai mappali 692-626-635-559-588-593-435 Fg. 246 necessari al collegamento delle reti di progetto a quelle esistenti (rete fognaria, rete idrica, telefonia); aggiornare l'ambito a sud tra via Perlasca/via Bellotti come sopra riportato.
- A.3** CONFORMITÀ DEL PUA:
- 1_allegare la dichiarazione sostitutiva di notorietà, resa dal proprietario richiedente il PUA e attestante ai sensi del DPR 445/2000 (rif. Allegato C *Dichiarazione di proprietà* che per comodità si allega), l'assenza di proprietà di terzi, l'assenza di servitù ad eccezione di quella gravante sul mapp. 273 Fg. 259 a favore del mapp. 111 Fg. 259 di terzi;
 - 2_PGRA - Fascicolo 3.1 (*Analisi geologica, geotecnica e sismica (con dichiarazione PGRA)*): necessita redigere a firma del geologo la *Dichiarazione in aree non mappate da PGRA* come previsto dall'art.8 delle NTA del *Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni* del distretto idrografico delle Alpi Orientali - DPCM del 01.12.2022 (G.U. n°31 del 07.02.2023) e s.m.i. [*vedere i requisiti riportati nelle Linee guida (tav. 3.7)*], e dichiarare la conformità al PGRA adottato con delibera n. 12 del 18.12.2025 in salvaguardia, inserendo gli stralci di tutte le relative tavole;

- 3_MARCIAPIEDE/PASSAGGIO CICLABILE: Si chiede di riportare in tav. 2.3 CARTOGRAFIA la misura rilevata tra le recinzioni esistenti sia fronte strada v. Friuli che in corrispondenza del mp.554 fg 246. Si precisa inoltre che in relazione al tratto promiscuo pedociclabile di collegamento con via Friuli, ai sensi del D.M. 557/1999 art.7 necessita una larghezza minima di ml. 2,50 per la parte ciclabile eventualmente incrementata; diversamente dovrà essere valutato come tratto pedonale. In assenza della larghezza minima ciclabile si confermi la proposta di riconfinamento già segnalata nel documento Accompagnatoria-INTEGRAZIONI 31-03-2026 da perfezionare per la definitiva approvazione e finalizzata altresì a risolvere le discrepanze tra rilievo e mappa catastale relativi ai confini dei FG. 246 mappali 693 e 554 (interni all'ambito) e del mappale 696 (di terzi ed esterno all'ambito);
- 4_BARRIERE ARCHITETTONICHE, allegare dichiarazione del professionista attestante la conformità alla DGRV 1428/2011;

A.4 FASCICOLO 3 TAV. 3.1 ANALISI GEOLOGICA GEOTECNICA SISMICA

- adeguare i dati al PUA revisionato (rappresentazione di pagg.10-34-35) e confermare la dichiarazione in atti del dott. geol. Rossi in merito all'attestazione di Microzonazione sismica;

A.5 FASCICOLO 3 TAV. 3.4 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

- adeguare i dati al PUA revisionato (rappresentazione di pag.10 e tabella 2 pag 12);
- integrare il documento con il riferimento/verifica rispetto al repertorio normativo del PI Sezione 8.

A.6 FASCICOLO 6 TAVOLA 6.4 DATI:

- definizione della ST: in tabella 6.4.2 e tabella 6.4.8 inserire una riga relativa alla ST reale di proprietà pubblica;
- tab. 6.4.8: stralciare la dicitura "max. 10% (flessibilità art. 4 NTO)" in quanto sembra riferita alla SUL; in riferimento alla Densità Arborea stralciare la dicitura "assolto**" e la nota (**) ed inserire la seguente: "quota da monetizzare n. ____ alberi" in conformità all'art.4/co.3 del Fascicolo 10-SCHEMA DI CONVENZIONE
- aree in cessione (TABELLA 6.4.4 E TABELLA 6.4.5):
 - "*percorso ciclabile*", il dato dovrà differenziare la superficie ricadente nel verde;
 - riportare anche la misura lineare dei percorsi ciclabili e ciclopedonali;
 - sono da conteggiare quali aree di arredo stradale e non verde pubblico: 1. l'area a verde triangolare posta a sud dei parcheggi lungo strada (lato ovest), 2. l'area verde posta in prossimità di via Perlasca su cui insiste anche l'area raccolta rifiuti, 3. la striscia di verde posta a nord tra la pista ciclabile ed il marciapiede, 4. le due aree verdi poste ad ovest dell'edificio D. Stralciare la dicitura "attrezzato" riferita al verde pubblico visto che solo la parte fuori dalla fascia di rispetto sarà attrezzata.
- dotazione di Aree per servizi "VS" (TABELLA 6.4.8)
 - nel conteggio dello standard urbanistico rientrano esclusivamente: il verde con i percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali in esso ricadenti; i parcheggi pubblici con il relativo arredo urbano.
Le restanti aree pubbliche previste in cessione al comune (strade, marciapiedi, pista ciclabile autonoma/lungo strada, verde di arredo stradale, cabina elettrica, area rifiuti...) concorrono alla superficie VS ma non sono standard. Alla luce della verifica del conteggio dello standard urbanistico, verificare le quantità minime di Da e Dar e la soluzione progettuale. Si rammenta che il conteggio della DA e DAR è da effettuare al netto di strade e simili e parcheggi;
- TABELLA 6.4.6: dato atto che la superficie territoriale aggiornata concorre alla definizione della Permeabilità territoriale, in merito alla Sup. permeabile delle aree pubbliche si rammenta

che la percentuale di permeabilità massima (100%) è riferita al verde profondo (ndr. verde pubblico, arredo urbano della strada e dei parcheggi);

- TABELLA 6.4.8: in merito alla Sup. permeabile territoriale, il dato corrisponde alla somma della Sup. permeabile delle aree pubbliche e della Sup. permeabile fondiaria;

A.7 ANTIMAFIA: dovrà essere depositata la documentazione come richiesto dalla Direzione competente.

A.8 5.1 VINCA Valutazione Preliminare Format Proponente (Regolamento Regionale 09 gennaio 2025, n.4) il tecnico procuratore dovrà sottoscriverla digitalmente.

A.9 FASCICOLO 6

Le Tav. 6.1-6.1.A- 6.1.B PLANIMETRIA

richiamate all'art. 6.2.4 delle fascicolo 8 NTA sono carenti di alcune informazioni (vedi sia planimetria che legenda):

- Tav. 6.1-6.1.A, aggiornare la perimetrazione dell'ambito (linea rossa) come da tavola 1;
- 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; nei lotti le quote di sistemazione esterna di riferimento per il calcolo dell'altezza degli edifici;
- inserire la distanza minima di 10 m. tra fabbricati interni all'ambito del PUA;
- riportare su tutti i lati la distanza della sagoma fuoriterza di max ingombro dai confini/dalle strade/dai fabbricati limitrofi/dal limite della SF;
- inserire la larghezza di tutte le piste ciclabili/ciclopedonali rappresentate.

A10 TAV. 8 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adeguare come di seguito riportato:

- inserire al cap.1 Finalità e Ambito di applicazione il seguente ultimo periodo: *"In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore. In caso di incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti (ovvero Tav. 6.4 DATI - Tav. 8 Norme tecniche di attuazione - Tav. 10 schema di convenzione urbanistica)."*
- al cap.2 Elaborati del PUA sostituire la tabella degli elaborati con la dicitura: *"Per gli elaborati si rimanda a quelli pubblicati e allegati ai provvedimenti di approvazione"*
- al cap.3 Definizioni e grandezze sostituire come segue:
Valgono le definizioni e grandezze, che si intendono integralmente riportate, di cui agli artt. 8, 9 e 10 delle Norme Tecniche Operative del PI vigente/approvato con DCC n. 91 del 23 dicembre 2011 e sue varianti, se non abrogate dalla variante di adeguamento (DCC n. 32/2021) alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica e le definizioni di cui agli artt. 2 e 3 del Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 32 del 24 giugno 2021 e s.m.i. La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata in extra-ambito sull'intersezione fra via Perlasca, via Mons. Bellotti e via Carnia ed è pari a m. 59,00 slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla quota/e di sistemazione esterna indicata/e nella TAV. 6.1 Planimetria del Fascicolo 6 - Planivolumetrico del PUA.
- al cap.5 Invarianza idraulica richiamare il contenuto della tav. 3.4 Valutazione di compatibilità idraulica;
- al cap.6.1 Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi
Nella tabella riportare i dati della tav. 6.4 DATI
Dopo la tabella della dotazione aggiornata di DA/Dar inserire la seguente dicitura:
In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione sostitutiva della quota di n. DA secondo i valori di riferimento stabiliti dalla DGC n. 334 del 12 settembre 2012 e aggiornati come previsto dalla DGC 398 del 16.04.24:
 - n. alberi x 134,97 euro/albero = euro

per un importo complessivo pari a euro (importo in lettere/00 euro) corrisposto in sede di stipula di convenzione urbanistica.

- al cap. 6.2 Edificazione privata:
 - dopo il secondo capoverso inserire: *“All’interno del limite di massimo ingombro, la rappresentazione degli edifici è puramente indicativa.”;*
 - adeguare la nota (1) in calce alla tab. aggiungere dopo *“standard relativo.”* quanto segue: *Pertanto si destina la quota eccedente lo standard minimo dovuto pari a mq. _____ ai fini delle destinazioni accessorie art. 159 NTO del PI;*
- al cap.6.2.2 Trasposizione di SUL inserire *“Il trasferimento è subordinato alla stipula di un atto notarile registrato e trascritto nelle forme di legge.”;*
- al cap. 6.2.3 Tipologia: inserire la tipologia degli edifici e la tipologia delle coperture (vedi schema tipo NTA). In relazione alla possibilità di realizzare posti auto per disabili al piano terreno precisare *“nel rispetto della Sup. permeabile fondiaria”;*
- al cap. 5.2.3 Distanze minime aggiungere quanto segue: *Le distanze dei nuovi edifici dai manufatti esterni all’ambito di PUA, dovranno essere verificate in sede edilizia ai sensi dell’art. 9 del DM 1444/1968;*
- al cap. 7 Disposizione sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale inserire:
 - *non dovranno essere previste alberature ad alto fusto, panchine o spazi di sosta in fascia di rispetto dell’elettrodotto ai fini del rispetto della normativa di settore vigente;*
 - *in corrispondenza dei confini, i raccordi in pendenza dovranno essere arretrati di 1,5 m. nel rispetto di quanto stabilito agli artt. 905 e 906 del Codice Civile;*
- al cap.7.1 Recinzioni tra spazi pubblici e privati inserire:
Le recinzioni saranno realizzate in conformità all’art. 55 del REC.
- al cap.8.2 Prescrizioni per la tutela Ambientale del Fascicolo 8 *Norme Tecniche di Attuazione* stralciare il testo e ed inserire il seguente titolo: *Prescrizioni PUA per la successiva fase DPR 380/2001 e:*
 - citare tutti i pareri degli Enti e delle Direzioni coinvolte della Cds;
 - citare il parere VAS (che verrà richiesto a seguito dell’adozione ai sensi dell’art. 3 del Regolamento in materia di VAS)
 - allegare tutti i pareri, compreso quello del ns. ufficio corredato di allegato;
 - citare gli obblighi già contenuti della Documentazione di PUA (l’obbligo *ai sensi dell’art. 28, comma 5 delle NTO del PI* relativo ad indagini archeologiche preliminari; gli obblighi riportati nella Tav. 3.1 Analisi geologica, geotecnica e sismica e nella tav. 3.4 Valutazione di compatibilità idraulica)
- al cap. 9 Varianti aggiungere i seguenti punti:
 - *in sede di progettazione definitiva: le modifiche conseguenti alla definizione del servizio di raccolta rifiuti;*
 - *in sede di progettazione definitiva: l’implementazione della rete ciclabile del PUA.*

A11 TAV. 10 SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA

adeguare il testo ai contenuti del PUA aggiornato e sottoscrivere lo schema su tutte le pagine da parte del Soggetto Attuatore.

Si anticipa che per la successiva fase di approvazione saranno necessari i seguenti adeguamenti (P):

DI CARATTERE GENERALE

- verificare gli elaborati rispetto ai dati ed al perimetro ridefiniti dal PUA;
- il dato complessivo della superficie di mq. 194,4 dovrà essere ripartito tra: area per Cabina elettrica; accesso carraio al mp.111 fg 259; raccolta rifiuti. Quest'ultima definizione in sede di PdC delle OOUU potrà essere aggiornata in base alla modalità di consegna dei rifiuti. Dovrà essere ripartita individuando una sup. specifica per l'area destinata alla cabina mentre la sup. per la raccolta rifiuti dovrà essere conteggiata a parte come piazzola ecologica e l'accesso carraio dovrà rientrare nella sup. destinata alle strade;
- gli elaborati di PUA in atti con competenze specifiche (elaborati *ALLEGATO C-Modulo VAVAS e VAS-Rapporto Ambientale Preliminare-Scheda Norma 533, Modulo proc-VINCA-livello I*) dovranno essere perfezionati anche con la sottoscrizione digitale del tecnico procuratore. Si ricorda che i tecnici firmatari con competenze specifiche dovranno dare anch'essi procura al tecnico progettista incaricato dalla ditta;
- dovrà essere trasmesso con posta elettronica certificata (PEC) il perimetro dell'ambito di PUA derivante dal rilievo topografico dell'area in formato DWG/DXF o SHAPE, quale polilinea chiusa e georeferenziata sulla cartografia comunale; l'extra-ambito andrà identificato da ulteriori polilinee;

Fascicolo 1

- nella TAVOLA 1.1B *Definizione ambito* correggere il refuso della rappresentazione del perimetro d'ambito sul catastale;
- 1.2.B ESTRATTI DEI REPERTORI NORMATIVI VIGENTI: inserire il Repertorio Normativo Sezione 8 del Piano degli Interventi relativo allo *smaltimento prevalente* ed alle *buone pratiche costruttive* del – Impatto idraulico;
- 1.2.C ESTRATTI DEGLI STRUMENTI VIGENTI: aggiornare gli estratti del PAT vigente (di adeguamento al PTCP e PTRC ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026);

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.

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)

Il documento dovrà essere adeguato al PUA e verrà adottato successivamente al PUA con relativa DGC.

Tav. 6.2A-6.2B SEZIONI

- correggere la dicitura “*stato di fatto*” delle sezioni 6.2.A - 6.2.B SEZIONI trattandosi di sezioni di progetto;
- le sezioni dovranno essere estese oltre ai confini dell'ambito (sezione A-A lato sud, sezione B-B vedi lato nord e sud), e dovranno riportare: le variazioni altimetriche rispetto allo stato di fatto, come già indicate nelle tavole 2.4A-2.4B (stato di fatto). 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. Vanno rappresentati infine dettagli a scala adeguata delle soluzioni a confine, i raccordi con la viabilità esistente ed eventuali situazioni particolari.

Tav. 6.7.A Permeabilità

- verificare il refuso relativo alla superficie a P2 indicata in mq. 277,60

Fascicolo 7

7.2.A-7.2.B- Viabilità e segnaletica stradale

inserire la segnaletica orizzontale/verticale relativa all'obbligo di non stazionamento per più di 4 ore in corrispondenza della fascia di rispetto dell'elettrodotto (nelle aree verdi);

7.5.G Infrastruttura a rete - acque meteoriche

dovrà essere integrata/adeguata in conformità alla compatibilità idraulica e con la posizione dei pozzi nella superficie fondiaria (specificando che sono indicativi);

tav. 7.6 Preventivo sommario di spesa (CME) e quadro economico

- si rammenta che rientrano nel CME e dal QE i costi delle nuove reti e non gli allacci (riferimento all'acquedotto e fognatura);
- nel QE la rete delle acque meteoriche è stata erroneamente inserita nel *Capitolo area verde* anziché nel *Capitolo strade e parcheggi*;
- come di norma richiesto dalla Direzione Patrimonio, il valore delle opere deve essere suddiviso in: - strade (compreso l'arredo urbano); - parcheggi (compreso l'arredo urbano); - verde pubblico, con relativo impianto illuminazione, impianto di irrigazione - pista ciclabile; - cabina elettrica; - rete illuminazione pubblica; - rete gas; - rete acquedotto; - rete fognatura; - rete EE; - rete telecomunicazione/dati; - rete acque meteoriche;
- in merito al calcolo della parcella del collaudatore: il compenso per il collaudatore dovrà essere stimato e calcolato con software Blumatica o similare (per es. sul sito <https://www.professionearchitetto.it/tools/parametri/>); il calcolo effettuato dovrà essere depositato agli atti separatamente, mentre nella corrispondente riga del QE va indicata la specifica: *"Compenso per il collaudatore (prestazione stimata e calcolata con software");*

Barriere architettoniche: si rimanda alla nota allegata che dovrà essere inserita al capitolo 8.2 delle NTO del PUA unitamente al presente parere.

La Dirigente
Attuazione Urbanistica e P.E.B.A
arch. Anna Grazi
*Documento firmato digitalmente
(ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)*



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica e PEBA

COMUNE DI VERONA

COMUNE DI VERONA

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0178727/2026 del 12/05/2026
Fascicolo 6.2 N.49/2026

Firmatario: Anna Grazi

Protocollo N.0191072/2026 del 20/05/2026
Fascicolo 6.2 N.441/2025

NOTE GENERALI

Progettazione in materia di assenza barriere architettoniche.

Verifica del regolamento e normativa vigente

Analizzata la documentazione del PUA, con oggetto la nuova edificazione ed urbanizzazione, si dovranno sviluppare soluzioni in assenza di barriere architettoniche, comprendenti quelle senso-percettive, ai sensi DPR 503/96 e del DM 236/1989 ove applicabile. La DGRV n. 1428 del 06.09.2011 e s.m.i. deve essere presa come riferimento metodologico tecnico-culturale anche per quanto riguarda gli spazi pubblici nei casi di nuova progettazione, nonostante il campo di applicazione riguardi il privato e il privato aperto al pubblico.

Si richiamano le seguenti prescrizioni e indicazioni da verificare in sede di progettazione edilizia delle OOUU e degli immobili:

- in generale percorsi pedonali, attraversamenti, aree verdi, aree pubbliche, accessi agli edifici pubblici e non, dovranno essere dotati di ogni accorgimento ed ausilio che consenta la percorribilità in sicurezza, il facile orientamento, la riconoscibilità degli elementi di pericolo, dei servizi generali, dimensionando adeguatamente i percorsi (larghezza min. cm 150 e in presenza di restringimenti, passaggio min. di 90 cm), prevedendo percorsi tattili LVE laddove non vi sia presenza di guide naturali riconoscibili (facciate di edifici, cordone emergenti dalla pavimentazione, recinzioni) e/o ad integrazione di tali guide;
- i percorsi pedonali vanno previsti prevalentemente piani (art.4.2 D.M. 236/89); ove sia necessaria la realizzazione di raccordi per il superamento di dislivello, vanno garantite lievi pendenze comunque non superiori alle pendenze longitudinali e trasversali previste dalla normativa vigente (art.20 D.G.R.V. 1428/2011; artt. 8.2.1 e 8.2.2 D.M. 236/89), dotati prevalentemente di guide naturali e lasciati liberi da ostacoli, rammentando che va garantita la percorribilità in autonomia (pendenza longitudinale massima 5%);
- gli attraversamenti pedonali su strade e parcheggi dovranno garantire sicurezza per tutti gli utenti; pertanto dovranno essere collocati ad idonea distanza da incroci, curve, ecc. e dovrà essere prevista per ognuno la sosta prevalentemente in piano antistante l'inizio delle strisce pedonali; il segnale tattile (cod."pericolo valicabile") in corrispondenza di strisce pedonali deve essere largo quanto le medesime e posizionato in maniera tale da poter consentire l'attraversamento pedonale perpendicolarmente alle strisce medesime;
- è da prevedere una netta separazione tra i percorsi pedonali/marciapiedi e le ciclabili; ove non sia possibile individuare una sede diversa dovrà essere attuata una separazione con idonea pavimentazione tattile LVE (cod. arresto/pericolo);
- vanno installate pavimentazioni tattili LVE:
 - con cod. "pericolo valicabile" in corrispondenza di tutti gli attraversamenti pedonali, ciclabili, rampe con pendenza maggiore del 5% e ogni altra situazione di potenziale pericolo; con cod. "direzione rettilinea" in assenza di guide naturali, percorsi guida;
 - con cod. "arresto/pericolo" in prosecuzione del limite del marciapiede qualora non sia possibile proseguire nel percorso per la presenza di situazioni di pericolo;
 - laddove necessario, per varchi larghi con uscita continua di mezzi, al termine del percorso pedonale e in corrispondenza dell'attraversamento inserire segnalazione cod. "pericolo valicabile";
- i posti auto a servizio di persone con disabilità previsti nelle aree di parcheggio devono essere collocati in prossimità dell'ingresso/uscita e collegati con idoneo percorso ai marciapiedi e agli attraversamenti pedonali; tutti devono avere pavimentazione in piano idonea e continua, essere sullo stesso piano dei marciapiedi e aree pedonali, anche quelli posti parallelamente alla strada (art.4.2.3, art. 8.2.2 e art. 8.2.3 D.M. 236/89);
- gli elementi delle piste tattili LVE siano contrastati cromaticamente o, a dir meglio, sotto l'aspetto del coefficiente di luminanza (contrasto chiaro-scuro); le pavimentazioni tattili non dovranno avere cromia rossa, che può essere mal percepita da persone con disabilità sensoriali o scarso senso cromatico: nel caso di pavimentazioni in asfalto o masselli grigio scuro dovranno pertanto



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica e PEBA

essere utilizzate piastrelle LVE preferibilmente di colore giallo; nel caso di pavimentazioni in pietra chiara (tipo pietra di Prun/masselli autobloccanti chiari), calcestre, ecc. dovranno essere utilizzate LVE di colore grigio medio/scuro;

- prevedere un adeguato numero di stalli rosa di cui all'art. 188-bis del Nuovo Codice della Strada;
- è opportuno prevedere in ogni parcheggio colonnine di ricarica elettrica per gli stalli al servizio anche di persone con disabilità;
- per garantire l'inclusività delle aree a parco e a verde attrezzato si invita in generale a prevedere anche arredi per i giochi, per l'attività fitness, e comunque arredi e attrezzature funzionali all'utilizzo da parte di tutti gli utenti;
- la collocazione di arredi, pali di illuminazione e segnaletica verticale, attrezzatura per posteggio biciclette; dissuasori stradali (si rimanda anche a c. 2 art.48 REC); cestini per i rifiuti e aree per raccolta rifiuti deve essere prevista in modo che non costituiscano ostacolo di qualsiasi natura per il transito in sicurezza particolarmente delle persone fragili e con disabilità motoria e/o visiva antepponendosi alle guide naturali;
- allegare dichiarazione del professionista dell'opera attestante la conformità al DPR 503/96 (art. 21) ed esaustiva Relazione Tecnica descrittiva delle specifiche soluzioni progettuali attuate per la loro realizzazione in assenza di barriere architettoniche.

La Dirigente
Attuazione Urbanistica e PEBA

Arch. Anna Grazi

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

Rif. Servizio PEBA
Il tecnico geom. Stefania Aiardi
email: stefania.aiardi@comune.verona.it

Rev. 1 – 11.05.20026

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