

PUA n. 719_E4 denominato "Santa Caterina"
Codice Pratica 04142770231-25072022-1625
Istanza IUG REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0345893 del 27/07/2022
CUP I39J23001340007

FASCICOLO n 06.02/462 /2022

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 7190E4 DENOMINATO "SANTA CATERINA" –
SCHEDE NORMA N. E4 – STRADA SANTA CATERINA, LOCALITA' PALAZZINA, VERONA.
INTESTATARIO: IMPRENDO BUILDING S.R.L.**

AUTORIZZAZIONE ALL'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.

La DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
ATTUAZIONE URBANISTICA – PEBA

Visti:

- l'istanza presentata in data 27.07.2022 PG 270458 - Codice Pratica IUG REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0345893 dalla Ditta SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSI PAOLA & C. intesa ad ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, secondo il progetto redatto dal tecnico Arch. Alfredo Pasquetto, C.F. [REDACTED], quale professionista incaricato, formulata dalla sig.ra PAOLA TRENTAROSSI, C.F. [REDACTED], amministratore socio della ditta SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSI PAOLA & C. - SOCIETA' SEMPLICE, P. IVA 04142770231, con sede a VERONA;
- l'autorizzazione in atti della sig.ra VALLE ISOLINA, C.F. [REDACTED], comproprietaria e amministratore unico della ditta IMPRENDO BUILDING S.R.L., P.IVA 04142030230, alla presentazione dell'istanza di cui sopra;
- la Deliberazione n. 1276 del 01 dicembre 2023, con cui la Giunta Comunale di Verona ha adottato il Piano Urbanistico Attuativo n.719-E4 denominato "Santa Caterina";
- il parere motivato VAS_VFSA n.117 in data 16 maggio 2024 e le condizioni in esso contenute;
- la Deliberazione n. 903 del 17 settembre 2024 esecutiva, con cui la Giunta Comunale di Verona ha approvato il PUA - Piano Urbanistico Attuativo n.719-E4 denominato "Santa Caterina";
- la Determina dirigenziale n. 947 del 3 marzo 2026 che ha preso atto degli elaborati aggiornati alle modifiche conseguenti all'approvazione nonché del frazionamento delle aree oggetto di cessione al comune;
- l'aggiornamento della proprietà in seguito ad atto di vendita da "Società Aspes di Trentarossi Paola & C." a "IMPRENDO BUILDING SRL", unica proprietaria, stipulato in data 31.10.2025 con atto del notaio dott. Francesco Tinazzo e depositato presso i nostri uffici con nota SUPRO 895883 del 16.12.2025 – Pg 462529/2025;
- la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del PUA con valore di Accordo pubblico privato ex art.6 LR 11/2004 (ndr. Art.11 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'), sottoscritta il 4 marzo 2026 con atto del Notaio dott. Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, rep. n. 32861, racc. n. 16763, registrato il 24.03.2026 al n. 9480 serie 1T e

trascritto nella medesima data al R.G 11314-R.P 8364, al R.G. 11315-R.P. 8365 e al R.G. 11316 – R.P. 8366;

- il Codice Unico Progetto assegnato al progetto (CUP I39J23001340007) per le opere di urbanizzazione allegato alla presente e che dovrà essere riportato nell'istanza ed in tutti gli elaborati della successiva istanza per il Permesso di Costruire;
- il pagamento in data 21.07.2022 dei diritti di segreteria previsti;

Visti altresì:

- il PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021; la variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, dichiarata immediatamente eseguibile e attualmente in regime di salvaguardia ai sensi art 29 della LR 11/2004;
- Il Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti approvate n.22/2017, n. 23/2019 e n. 29/2022;
- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e successive integrazioni e modificazioni;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni e integrazioni;
- la Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e modificazioni;
- il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e successive integrazioni e modificazioni per le parti ancora vigenti;
- il Decreto Legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- il Decreto Legislativo 6 giugno 2001 n. 380 e successive integrazioni e modificazioni;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive integrazioni e modificazioni;

AUTORIZZA

la Ditta IMPRENDO BUILDING S.R.L.,

in qualità di Soggetto Attuatore ad attuare il P.U.A in oggetto sulle aree censite catastalmente al Foglio 334, mappali 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 402, 403, 185, 190, 203, 207, 400, 401 e sulle aree censite sui mappali 00ID1 e 00ID2 di proprietà del “Consorzio di Bonifica Veronese”, per i quali l'ente ha rilasciato propria autorizzazione prot. 12250/2025, e costituito dai seguenti elaborati:

N.	Tav.	Nome file	contenuto elaborato	Prot. SUAP	Data
1	TAV.1	INQUADRAMENTO 1.1. PLANIMETRIA CATASTALE 1.2. ESTRATTO PREVISIONI DEL PI 1.3 ELENCO VINCOLI 1.4 RAPPRESENTAZIONE VINCOLI	TAV.1.INQUADRAMENTO. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02- 2023	84017 del 27.02.2023
2	TAV.2	ANALISI URBANISTICA	TAV.2.ANALISI- URBANISTICA.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02-	84017 del 27.02.2023



		2.1. MOBILITA' E SERVIZI 2.2 A RETI ESISTENTI-FOGNATURA 2.2 B RETI ESISTENTI-ACQUEDOTTO 2.2 C RETI ESISTENTI-METANO 2.2 D RETI ESISTENTI-ELETTRICA 2.2 E RETI ESISTENTI-ILLUMINAZIONE PUBBLICA		2023	
3	TAV. 3	STATO DEI LUOGHI 3.1 CARTOGRAFIA 3.2 SEZIONI 3.2.1 SEZIONI	TAV.3-STATO-DEI-LUOGHI.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02-2023	84017 del 27.02.2023
4	TAV. 4	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA 4.1 RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA 4.2 RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	TAV.4-ANALISI-GEO-IDROLOGICA-compressed.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0546462/14-11-2023	420761 del 14.11.2023
5	TAV. 5	RELAZIONI 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA 5.2 SCREENING VIABILISTICO	TAV.5.RELAZIONE-TECNICA-ILLUSTRATIVA.SCREENING.VIA BILISTICO.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO 0479099/05-10-2023	366515 del 05.10.2023
6	TAV. 6	SCREENING VINCA 6.1 NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA 6.2 DESCRIZIONE	TAV.6-SCREENING- VINCA. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02-2023	84017 del 27.02.2023
7	TAV. 7	PLANIVOLUMETRICO 7.1 DATI 7.2.1 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO-GENERALE 7.2.2 DISTANZE DA CONFINI ED EDIFICI 7.3.1 SEZIONI 7.3.2 SEZIONI 7.4 CESSIONI E VINCOLI 7.4.1 PARTICOLARE P2 7.5 PERMEABILITA'	TAV.7-PLANIVOLUMETRICO. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02-2023	417014 del 10.11.2023
8	TAV. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.1 PROGETTO DI FATTIBILITA' 8.2 PROGETTO AREA VERDE-ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE 8.2.A PROGETTO AREA VERDE-SEZIONI 8.2.B PROGETTO AREA VERDE-ARREDO URBANO FITNESS ALL'APERTO	TAV.8.OPERE-DI-URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02-2023	417014 del 10.11.2023



		8.3 STRADE E SEGNALETICA 8.3.A SEZIONI STRADALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI			
9	TAV. 8.4	OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.4 A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADE E PARCHEGGI 8.4 A.1 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA AREA VERDE 8.4 A.2 PARTICOLARI RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA 8.4.B PROGETTO RETE IRRIGAZIONE AREA VERDE 8.4.C RETE ACQUEDOTTO 8.4.C.1 PARTICOLARI RETE ACQUEDOTTO 8.4.D RETE ACQUE NERE 8.4.D.1 PROFILO LONGITUDINALE RETE DI FOGNATURA 8.4.D.2 PARTICOLARI RETE DI FOGNATURA 8.4.E RETE GAS METANO 8.4.E.1 PARTICOLARI RETE GAS METANO 8.4.F RETE ENERGIA ELETTRICA 8.4.G RETE ACQUE METEORICHE 8.4.G.1 PARTICOLARI RETE ACQUE METEORICHE 8.4.H RETE TELECOM 8.4.H.1 PARTICOLARI RETE TELECOM 8.4.I RETE DATI	TAV.8.4.-OPERE- URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02- 2023	417014 del 10.11.2023
10	TAV. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.5 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 8.6 QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA 8.7 RELAZIONE ILLUMINOTECNICA con DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LR 17/09	TAV.8.5.-OPERE-DI- URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02- 2023	417014 del 10.11.2023
11	TAV. 9	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	TAV..9.PRONTUARIO FI MITIGAZIONE AMBIENTALE- Model PDF P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO 0479099/05-10- 2023	366515 del 05.10.2023
12	TAV. 10	NORME TECNICHE ATTUATIVE	TAV.10-NTA.pdf	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 912215/23-12-2025	473053/2025
13	/	ATTESTAZIONE SISMICA	GS1025-Attestazione- sismica.pdf,p7m	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0095548/27-02- 2023	84017 del 27.02.2023
14	/	NOTA INTEGRATIVA- APPROFONDIMENTI IDRAULICI IN MERITO AL P.G.R.A.	GS1025-NOTA-INTEGRATIVA- APPROFONDIMENTI- IDRAULICI.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ R-SUPRO 551624/16-11-2023	424544 del 16.11.2023

15	/	DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI	Calcolo-compenso-collaudatore-mod.-Corrispettivi-del-20-06-2024-15-34.pdf	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO/ 0333856/20-06-2024	234904 del 20.06.2024
----	---	-------------------------------------	---	---	--------------------------

e dalla Convenzione sottoscritta il 4 marzo 2026 con atto del Notaio dott. Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, rep. n. 32861, racc. n. 16763, registrato il 24.03.2026 al n. 9480 serie 1T e trascritto nella medesima data al R.G 11314-R.P 8364, al R.G. 11315-R.P. 8365 e al R.G. 11316 – R.P. 8366, che allegati in copia costituiscono parte integrante del presente atto.

Sono fatti salvi i diritti di terzi e i poteri spettanti ad altre autorità con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

La presente Autorizzazione all'attuazione del PUA non dà titolo alla diretta esecuzione delle opere di urbanizzazione ivi previste, per le quali dovrà essere ottenuto il necessario Permesso di Costruire.

Per l'attuazione del PUA, dovrà essere rispettato quanto previsto nella citata convenzione urbanistica.

Dovranno in particolare essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- come riportato all'art. 5 "*CESSIONE-VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE*" della convenzione stipulata in data 4 Marzo 2026, le aree cedute al Comune in sede di stipula, oggetto di frazionamento n. VR212147.1/2025 del 4 agosto 2025, rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune fino alla presa in carico delle medesime aree e opere al Comune che avverrà con l'approvazione del collaudo;
- come prescritto agli articoli "20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA" e "23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI", alla dichiarazione di fine lavori e alle istanze di titolo abilitativo degli edifici, rilasciate dalla competente Direzione Comunale, dovranno essere allegate le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 117 del 16 MAGGIO 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Si precisa che il PUA è entrato in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione, avvenuta il 03/10/2024.

Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l'ampliamento o il cambio d'uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall'articolo 31 della L.R. 11/04.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 20 "*FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA*" della Convenzione, il certificato di **collaudo delle opere di urbanizzazione** potrà essere effettuato non prima del decorso di 60 giorni e non oltre sei mesi dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione lavori; inoltre l'art. 23-PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI della Convenzione, definisce le modalità per il



**Comune
di Verona**

Attuazione Urbanistica e PEBA

deposito della **segnalazione certificata di agibilità degli edifici**.

Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

Fatte salve le eventuali proroghe ex lege, ove applicabili, prima della scadenza del termine, il Comune su richiesta del soggetto attuatore può valutare se accogliere la richiesta di proroga della validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

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.)*

Allegati:

CUP

ELABORATI PUA

CONVENZIONE STIPULATA REGISTRATA E TRASCRITTA

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