



PUA n. 719_379

Istanza IIUG SUPRO. 0350480 del 28.06.2024

Codice Pratica IIUG 00215070236-24062024-1106

FASCICOLO n 06.02 / 495 / 2024

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

**allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA 719_379
corredato dalle OOUU funzionali e schema FORESTAZIONE**

DENOMINAZIONE: "SACRA FAMIGLIA" - SCHEDA NORMA 719_379

SOGGETTO ATTUATORE: SITTA Srl

LOCALITA': Via Apollo - **ATO:** n. 10 - **CIRCOSCRIZIONE:** 5^A

CUP OOUU: I31B26000090007

SN 379 approvata con DCC n. 48 del 28/11/2019 (Variante 23 al PI)

perfezionamento dell'ambito conseguente all'approvazione della VAR.45 (DCC n.36 del 16/05/2024)

Accordo pubblico-privato ex art.6 LR 11/2004: stipulato in data 31/01/2024 - Atto Rep. 4717 Racc. 4065 Notaio Gregorio Castellani

ISTANZA: SUPRO 0350480 (PG 0245523) del 28/06/2024

AVVIO PROCEDIMENTO E INTERRUZIONE TERMINE: SUPRO 0357600 (PG 0250378) del 03/07/2024

RICHIESTA PARERE SISMICO ai sensi dell'art.89 DPR 380/01: SUPRO 0358024 (PG 0250648) del 03/07/2024

RICHIESTA S.A. FLESSIBILITÀ PER RIDUZIONE AMBITO (VAR.45 PI): SUPRO 0428399 (PG 0297477) del 07/08/2024

INTEGRAZIONE: SUPRO 0458474 (PG 0365765) del 29/08/2024

RISCONTRO FAVOREVOLE FLESSIBILITÀ IN RIDUZIONE (VAR 45 al PI): SUPRO 0530371 (PG 0365765) del 07/10/2024

INTEGRAZIONE e AGGIORNAMENTO ELABORATI: SUPRO 0622084 (PG 0420101) del 13/11/2024 con individuazione nuovo perimetro in riduzione

RICHIESTA INTEGRATIVA PARERE SISMICO con nuovo perimetro: SUPRO 0639244 (PG 0428116) del 19/11/2024

PARERE SISMICO ART. 89 DPR 380/01: parere favorevole PG 0137974, del **11/04/25**

Tempo trascorso per esito sismico= 278 gg

COMUNICAZIONE RIPRESA EX NOVO TERMINI: 15/04/2025 SUPRO 0295041 (PG 0142592)

Tempo trascorso = 4 gg

AVVISO ESPROPRIO DA PARTE DI Soc.AUTOSTRADE: PG 0104688 del 18/03/2025

RICHIESTA Sogg.Att. REVISIONE PUA CAUSA PROGETTO AUTOSTRADA: SUPRO 0252927 (PG 0122237) del 01/04/2025

RISCONTRO E RICHIESTA ADEGUAMENTO NORMATIVO VAS/VINCA con SOSPENSIONE TERMINI:

SUPRO 0296247 (PG 0143434) del 15/04/2025

RICHIESTA PROROGA x Deposito INTEGRAZ.: SUPRO 0350474 (PG 0181064) del 15/05/2025 (30gg)

INTEGRAZIONE VAS/VINCA: SUPRO 0441097 (PG 0211161), SUPRO 0443077 (PG 0212145), metadati via PEC (PG 0212426) del 09/06/2025

Tempo trascorso per proroga integrazioni = 26 gg

CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI (CdS): SUPRO 0453724 (PG 0217194) del 12/06/2025

INTEGRAZIONE VOLONTARIA: SUPRO 0472056 (PG 0226461) del 18/06/2025

VERBALE 1 SEDUTA – RICHIESTA INTEGRAZIONI e continuazione sospensione (valutazione Soc. Autostrade), richiesta adeguamento/integrazione elaborati (30gg=6 sett): SUPRO 0619797 (PG 0293057) del 07/08/2025

CdS - VERBALE INTEGRATIVO x parere P.T.: SUPRO 0628905 (PG 0297036) del 11/08/2025

RICHIESTE PROROGHE: SUPRO 0678805 (PG 0319043) del 03/09/2025 (60gg) e SUPRO 0820479 (PG 0412252) del 07/11/2025 (15gg)

Tempo trascorso per proroga integrazioni = 75 gg

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI: SUPRO 0847248 (PG 0430661) del 20/11/2025 e SUPRO 0857781 (PG 0437244) del 26/11/2025

PRECISAZIONI INGERENZA PROGETTO A4 X AMBITO E SUL; ADOZIONE PCCA in salvaguarda e richiesta integrazioni: SUPRO 0890006 (PG 0458968) del 12/12/2025 (30gg=11 gen)

RICHIESTA PROROGA: SUPRO 0011409 (PG 0009092) del 12/01/2026 (30gg)

INTEGRAZIONI PARERE LEGALE: SUPRO 0078659 (PG 0059095) del 11/02/2026

Tempo trascorso per proroga integrazioni = 30 gg

CdS - RICHIESTA VALUTAZIONE DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA: SUPRO 0084499 (PG 0062910) del 13/02/2026

CdS - INVIO VERBALE CONCLUSIVO: SUPRO 0231857 (PG 0157809) del 23/04/2026, chiusura conferenza dei servizi e richiesta elaborati per il perfezionamento della proposta ADOZIONE PUA - **Continua sospensione termini**

INTEGRAZIONE PARZIALE DOCUMENTI: SUPRO 0233356 (PG 0158644) il 24/04/2026 per l'acustica

RICHIESTA VALUTAZIONE DOC. ACUSTICA: alla Direzione Ambiente e Transizione Ecologica il 28/04/2026, SUPRO 0240224 (PG 0163016), con esito favorevole del **15 maggio 2026** PG 0185487

INTEGRAZIONE FINALE: il 08/05/26 SUPRO 0261980 (PG 0175716), schema di convenzione aggiornato;

RISCONTRO INTEGRAZIONI: SUPRO 028724 (PG 0191980) del 20/05/2026

RIPRESA TERMINI 20/05/2026 (75GG - 4gg=71gg, dal 20/05/2026)

TERMINE PER L'ADOZIONE: 30/07/2026

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B26000090007

DUP PERIODO 2026-2028: in corso di inserimento con proposta di DCC n. 44 del 28.05.2026

(assunta la rich del 20/05/2026 PG 0192275 di variazione bilancio)

VERIFICA ANTIMAFIA: In data 20/04/2026 PG 151228 è stata richiesta la verifica per gli accertamenti antimafia agli uffici competenti del Comune, esito in corso. La verifica favorevole dovrà pervenire per la definitiva approvazione del PUA.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: ing. Elisa Somnavilla

PROGETTISTA E REFERENTE: arch. Paschetto Alfredo

PREMESSA. PREVISIONI OPERATIVE DEL P.I. - VALIDITÀ

- la presente istruttoria è condotta a verificare la conformità della proposta agli atti rispetto al piano regolatore del Comune di Verona (PAT e PI vigenti) nonché ai piani sovraordinati (PTRC, PGRA, PTCP);
- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18/12/2007 e successive varianti:
 - + di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23/04/2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10/06/2021; rispetto a tale variante la scheda norma 719_379 in esame è riconosciuta tra le aree oggetto di procedimenti in corso alla data di entrata in vigore dell'art.13 della LR 14/2017, ovvero Accordi pubblico privati ex art.6 LR 11/2004 per i quali alla data di entrata in vigore della legge sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico;
 - + di adeguamento al PTCP e al PTRC adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, poi approvata in Conferenza di servizi il 28/10/2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026. Con dichiarazione asseverata pervenuta il 20/11/2025, SUPRO 0847248 (PG 0430661) allegata alla documentazione di PUA, il Progettista ha verificato che il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico;
- in data 23/12/2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 è stato approvato il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, entrato in vigore il 13/03/2012 e successive varianti:
 - + n. 22 (DCC n. 8 del 16/02/2018) e n. 23 (DCC n. 48 del 28/11/2019 efficace dal 18/03/2020) che ha approvato anche la scheda norma n. 422/b;



- + n. 29 (DCC n.19 del 05/04/2022) che non ha modificato la scheda norma in oggetto;
- + n. 45 (DCC n.36 del 16/05/2024) che ha modificato il perimetro della SN379 stralciando il mp 398, fg 388, che tiene conto della realizzazione della rotatoria Via Vigasio / Strada Cà Brusà;
- in data 31 gennaio 2024 è stato sottoscritto l'Accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 27/04/2004 N.11. tra Comune di Verona e il Soggetto Attuatore Sitta s.r.l., n. 719_379 denominato "**Sacra famiglia**", atto Notaio Castellani rep. 4717, racc. 4065, registrato e trascritto.

PUA - ITER AMMINISTRATIVO

- il 28/06/2024, SUPRO 0350480 (PG 0245523), è stata depositata l'istanza di approvazione del PUA in oggetto corredato del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché dello schema della Forestazione quale opera avente natura compensativa la cui cessione e realizzazione esonera dal pagamento del contributo straordinario, ai sensi degli art. 157/co e 158 delle NTO del PI come richiamati all'Art. 4 dell'Accordo. L'istanza è stata presentata dalla ditta proprietaria degli immobili;
- il 03/07/2024, SUPRO 0357600 (PG 0250378), è stata trasmessa comunicazione di avvio del procedimento con contestuale comunicazione di interruzione per l'acquisizione del parere del Genio Civile, ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, a cui è stata inviata contestuale richiesta con SUPRO 0358024 /2024 (PG 0250648);
- il 07/08/2024, SUPRO 0428399 (PG 0297477), il Soggetto Attuatore ha richiesto la flessibilità in riduzione della superficie territoriale della Scheda Norma da mq 117.260,00 a mq 116.528,00 in adeguamento alla Variante 45 al P.I. approvata con DCC 36/2024 che tiene conto della realizzazione della rotatoria Via Vigasio / Strada Cà Brusà; ed in data 29/08/2024, con SUPRO 0458474 (PG 0365765), ha depositato la documentazione di PUA adeguata che sostituisce ed integra parzialmente quella già in atti;
- il 07/10/2024, SUPRO 0530371 (PG 0365765), questo Ufficio ha riscontrato positivamente alla richiesta di applicazione della flessibilità in riduzione ed ha richiesto il completo aggiornamento della documentazione per proseguire l'iter di approvazione che il Sogg. Attuatore ha depositato il 13/11/2024, con SUPRO 0622084 (PG 0420101);
- il 19/11/2024, SUPRO 0639244 (PG 0428116), questo Ufficio ha inoltrato la documentazione ricevuta al Genio Civile per il perfezionamento del parere sismico già richiesto;
- il 18/03/2025, PG 0104688, la Società Autostrade ha inviato al Comune di Verona l' "*Avviso di avvio del procedimento ai fini dell'adozione di variante al piano urbanistico e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ex art. 11 – comma 1 lettera b), comma 2 d.p.r. 8 giugno 2011 n.327*" relativo alla localizzazione del futuro progetto di viabilità di interesse statale "*Revisione della viabilità ordinaria del nodo di Verona Sud e collegamento alla Tangenziale Sud di Verona Lotto 2*", per la pubblicazione ai sensi del DPR 327/2001, art.11/co.1 lett.b e co.2. Tale avviso di esproprio da parte della società Autostrade interessa parzialmente il PUA nella parte dell'ambito a ovest destinato a forestazione, lungo strada della Genovesa;
- il soggetto Attuatore a seguito dell'avviso di esproprio da parte della Soc. Autostrada A4 sopra richiamato, ha richiesto in data 01/04/2025, con SUPRO 0252927 (PG 0122237) un confronto con l'Amministrazione per valutare le eventuali ricadute dei provvedimenti inerenti il progetto dell'opera pubblica della società Autostrada A4 sulla scheda norma 379 e sull'istanza di PUA in corso, chiedendo il mantenimento delle carature della scheda norma anche a fronte della probabile riduzione della forestazione da cedere a causa delle previsioni espropriative;
- a seguito di più interlocuzioni con l'Amministrazione, e nelle more di riscontro da parte della Soc. Autostrada A4 in relazione al perfezionamento della procedura espropriativa, visti i termini di legge dell'art.20 della LR 11/2004, si è ritenuto opportuno proseguire il perfezionamento istruttorio con la proposta da sottoporre agli Enti e Direzioni coinvolti;
- il 11/04/2025, con PG 0137974, il Genio Civile ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sul PUA in oggetto;
- il 15/04/2025, con SUPRO 0295041 (PG 0142592), questo Ufficio ha comunicato al Soggetto Attuatore l'Autorizzazione sismica e la ripresa ex novo dei termini; lo stesso giorno con nota SUPRO 0296247 (PG 0143434), ha comunicato la sospensione dei termini a fronte degli adeguamenti ed integrazioni dovuti all'entrata in vigore delle nuove disposizioni normative e regolamentari in materia di VAS e VINCA nonché in carenza della valutazione della Soc. Autostrade in relazione all'area dell'ambito oggetto di esproprio per la nuova opera pubblica viabilistica di interesse statale;
- a seguito della richiesta di proroga del 15/05/2025 SUPRO 0350474 (PG 0181064), il Soggetto Attuatore in data 09/06/2025 con SUPRO 0441097 (PG 0211161), SUPRO 0443077 (PG 0212145) e via PEC (PG 0212426 x metadati), ha trasmesso documentazione integrativa relativamente al perfezionamento in materia di VAS e VINCA, completando la documentazione utile per la valutazione del PUA anche in pendenza del riscontro da parte della Soc. Autostrada A4;
- il 12/06/2025, con SUPRO 0453724 (PG 0217194), è stata convocata la **conferenza dei servizi (CdS)** per l'acquisizione dei pareri dei Settori ed Enti coinvolti dal procedimento. In tale nota è stata chiesta alla Soc. Autostrada la valutazione della tempistica dello procedura espropriativa necessaria per la realizzazione

- dell'opera pubblica viabilistica nonché dirimente per la definizione dell'ambito e dell'intervento di forestazione alla base della proposta planivolumetrica del PUA;
- il 18/06/2025, con SUPRO 0472056 (PG 0226461), il Soggetto Attuatore ha integrato volontariamente per la sostituzione della tavola 7ter trasmessa ai convocati il 19/06/2025, con SUPRO 0475208 (PG 0228096);
 - il 07/08/2025, SUPRO 0619797 (PG 0293057), è stato trasmesso al soggetto attuatore il verbale dell'esito della 1^a seduta della CdS con richiesta di documentazione integrativa e continuazione della sospensione del termine del procedimento;
 - il 08/08/2025, PG 0294818, la Direzione Pianificazione Territoriale ha inviato il proprio parere fuori dai tempi della CdS. Il parere, valutato rilevante ai fini istruttori in relazione al documento preliminare del PAT ed anche in relazione all'area di forestazione coinvolta nel progetto dell'opera pubblica della Soc. Autostrada A4, è stato inviato al Soggetto Attuatore in data 11/08/2025 SUPRO 0678805 (PG 0297076) con il verbale integrativo di presa d'atto;
 - a seguito della richiesta di proroga del 03/09/2025 SUPRO 0678805 (PG 0319043), in data 20/11/2025 SUPRO 0847248 (PG 0430661) e 26/11/2025 SUPRO 0857781 (PG 0437244), il Soggetto Attuatore ha trasmesso documentazione integrativa, ad eccezione della nomina del RUP e del progetto del PFTE dell'opera Forestazione assimilata ad urbanizzazione secondaria da assoggettare al D.Lgs. n.36/2023 – codice Appalti;
 - con nota del 12/12/2025, con SUPRO 0890006 (PG 0458968), l'Ufficio ha precisato alcune criticità collegate all'assolvimento della funzione di Forestazione dell'area oggetto di futuro esproprio per l'opera pubblica viabilistica ed alla conseguente definizione della SUL in riduzione, riconducibile all'applicazione della flessibilità di cui all'art.4 della NTO del PI. Inoltre ha richiesto: documentazione integrativa a seguito dell'adozione con DCC n. 56 del 23/10/2025 del Piano comunale di Classificazione Acustica (PCCA) in salvaguardia; la verifica della distanza di prima approssimazione rispetto all'elettrodotto di Terna, nonché alcune precisazioni.
 - a seguito della richiesta di proroga del 12/01/2026 SUPRO 0011409 (PG 0009092), in data 11/02/2026, SUPRO 0078659 (PG 0059095) il Soggetto Attuatore ha trasmesso il parere legale nel quale si motiva il superamento della criticità del progetto dell'opera pubblica dell'Autostrada A4 rispetto al procedimento di approvazione del PUA in corso. In esito a tale parere il progettista conferma l'impostazione progettuale del PUA in atti sia per l'ambito che per la SUL della scheda norma, definendo lo schema di piantumazione della forestazione in conformità alla futura viabilità pubblica;
 - il 13/02/2026, con SUPRO 0084499 (PG 0062910), all'interno del procedimento di conferenza dei servizi, è stata richiesta la valutazione della documentazione integrativa ai Settori ed Enti coinvolti, corredata anche della nota del legale. In tale sede la Soc. Autostrada A4 con nota PG 106136 del 18.03.2026 ha comunicato la compatibilità del progetto sottoposto in conferenza dei servizi con l'intervento denominato "Revisione della situazione viaria del casello di Verona Sud", del quale sono state avviate dall'Ente le procedure partecipative e di VIA propedeutiche alla fase approvativa del progetto dell'opera;
 - il 23/04/2026, SUPRO 0231857 (PG 0157809), è stato trasmesso al soggetto attuatore il verbale conclusivo della Conferenza dei servizi. Per il perfezionamento della proposta di adozione del PUA è stata richiesta la sola documentazione non differibile alle fasi successive (Relazione Acustica/PCCA, Fascicolo 10-Convenzione sottoscritta olograficamente);
 - il 24/04/2026 SUPRO 0233356 (PG 0158644), è stata integrata la relazione acustica, inviata alla Direzione Ambiente e Transizione Ecologica il 28/04/2026 SUPRO 0240224 (PG 0163016), che ne ha dato riscontro favorevole in data 15/05/2026 PG 0185487;
 - il 08/05/2026 SUPRO 0261980 (PG 175716), è stato depositato il Fascicolo 10-Convenzione, sottoscritta olograficamente;
 - ai fini dell'iter di approvazione, il 20/04/2026 SUPRO 0221817 (PG 0151228), è stata chiesta all'Area Territorio la verifica antimafia del Soggetto Attuatore, ad oggi in corso;
 - il 20/05/2026, SUPRO 028724 (PG 0191980), a fronte dell'iter svolto, è stata comunicata la chiusura della fase istruttoria propedeutica alla proposta di adozione con prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA;
 - con proposta di delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 è stato richiesto l'inserimento nel DUP 2026-2028 delle opere di urbanizzazione del presente PUA con previsione di collaudo al 2029, anticipata con richiesta di variazione di bilancio del 20/05/2026 PG 0192275.

Pertanto i termini (75 gg) di cui all'art.20 della L.R. 11/2004 per l'adozione del PUA e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e delle opere di urbanizzazione secondaria (schema forestazione), ripresi ex novo dal 11/04/2025 (parere sismico), sospesi per il perfezionamento istruttorio dal 15/04/2025 fino al 20/05/2026, terminano il 30/07/2026.

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito del PUA prevede un intervento di trasformazione urbanistica di un'area di circa 116.528 mq, sita in zona Verona Sud (quartiere Borgo Roma), con destinazione residenziale, dei quali circa 84.000 mq destinati a

forestazione e cessione ai sensi dell'art.158- Classe perequativa delle NTO del PI. Nell'ambito è altresì prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento stesso.

L'area interessata dal piano urbanistico attuativo è molto ampia:

- superficie SN 116.528,00 mq
- superficie reale (tav. 1.1.A) 114.380,00 mq

Il riferimento per le relative carature minime del PUA è la superficie maggiore tra quella reale e quella da SN: mq. 116.528,00.

Inoltre la superficie catastale (tav. 1.1.A) risulta di 115.316,00 mq

Si fa presente che secondo l'Accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 registrato a Verona il 9 febbraio 2024 al n. 4102, repertorio 4717, raccolta 4065:

- all'Art 3 – “Oggetto dell'accordo”: “Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo “VS” minimo 50%, tale quantitativo dovrà essere calcolato sulla ST di proprietà del Soggetto Attuatore **al netto di quella destinata a forestazione**; ...” “... Analogamente a quanto riportato per la determinazione della VS, il parametro di riferimento per il calcolo dei quantitativi ecologici – ambientali è da intendersi la ST di proprietà del Soggetto Attuatore, al netto di quella destinata a forestazione essendo quest'ultima area, in sede di PUA, oggetto di specifico progetto di agro-forestazione.”

Conseguentemente i parametri di cui sopra sono determinati secondo la tabella di seguito riportata:

ST complessiva da SN _mq.	ST forestazione_ mq	ST di riferimento per VS ex art. 3 Accordo_ mq
116.528,0032	- 84.000,00	= 32.528,00
VS (50% ST di riferimento)		16.264,00

- l'Art 7 – “Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità” prevede che la Classe Perequativa n.2, attribuita da SN, prevede un indice di edificabilità dato dalla realizzazione di un'area di forestazione con cessione della stessa, esonerando dal pagamento del contributo straordinario di sostenibilità, ai sensi del comma 11 dell'art. 157 delle NTO del PI.

Tutto ciò premesso la definizione della proprietà dell'ambito come indicato nella tav. 1.1.A – *Estratto di mappa catastale* è la seguente:

(TAV. 1.1.A)	Soggetti interessati	titolo	foglio	mappali	sup. catastale (mq)	sup. reale (mq)
INTRA AMBITO	Sitta s.r.l.	Proprietaria	387	169	174,00	81,00
				209	45.803,00	45.429,00
			388	93	33.248,00	33.081,00
				94	1.455,00	1.178,00
				95	798,00	773,00
				397	33.838,00	33.838,00
TOTALE =				115.316,00	114.380,00	

LETTURA DEL P.I.

TAVOLA 1 – Vincoli:	Art. 31 – Vincolo sismico classe 2
	Art. 33 – Ambiti di Ricomposizione Paesaggistica
	Art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi
	Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi di pianura e fondovalle - UNITA' E: vulnerabilità intrinseca elevata
	Art. 52 – Infrastrutture della mobilità: Aeroporti - fasce di rispetto
	Art. 54 – Elettrodotti - fasce di rispetto
TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio:	no vincoli
TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio:	Art.57 Unità 2 - Ambito Planiziale dell'acquifero indifferenziato (pianura aperta)
TAVOLA 3.1 – Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi:	Parte, art 58 – Filare alberati in territorio aperto
TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica:	Art 62 – Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana
TAVOLA 4 REGOLATIVO – TAVOLA 5 OPERATIVO:	Art. 6 SN – 379, accordi (art. 6 L.R. 11/2004) repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 379
	Art. 26 – Sistema delle Infrastrutture per la Mobilità, Fasce stradali
	Art. 142 – Sistema dei Parchi e del Territorio Agricolo, Zona a prevalente destinazione agricola, Sub-Ambito Agricolo di Ammortizzazione e Transizione

ATO 10 repertorio 379 SCHEDA NORMA VARIANTE 45	
ST S.N.	116.528 mq
Classe Perequativa	n.2 (SUL attribuita come credito per forestazione e cessione (84.000 mq x 0,06) da trasferire su area idonea all'edificazione (AC)
SUL	5.040 mq residenziale
USI	U1 abitativi
N.max piani	2
VS	Min. 50% di ST
Modalità di attuazione	PUA
DIRETTIVE DA S.N.	//
PRESCRIZIONI DA SCHEDA NORMA	1. Dovrà essere previsto l'allargamento stradale di via Apollo. 2. La forestazione prevista dovrà essere completata, collaudata e ceduta contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione

REPERTORIO NORMATIVO – Sezione 1 bando 2 ATO 10:

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	3 alberi/100 mq
Dar	3 arbusti/100 mq

REPERTORIO NORMATIVO - Sezione 8 - Impatto idraulico bando 2 ATO 10 – SN 719_379:

• superficie di intervento (mq)	117.260,00
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	5.636,76
• volume invaso da PAT (mc)	5.715,25
INVASO PREVALENTE:	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di infiltrazione	si
SMALTIMENTO PREVALENTE:	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	si
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	no

• accumulo e immissione in trincee drenanti	si
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE:	
• Vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti (4), solo in zone con elevata permeabilità e alta soggiacenza e verificando il rischio d'inquinamento dei corpi idrici sotterranei	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTERIORI LAVORI

L'ambito è ubicato ai limiti dell'area urbana residenziale di Borgo Roma, tra due Strade extraurbane secondarie (tipo C) ad alto traffico, Via Vigasio ad est, Strada di Ca' Brusà a sud, ed infine con Strada della Genovesa ad ovest. Interposto fra queste ultime due strade e l'ambito del PUA si trovano delle canalette irrigue di proprietà del Consorzio di Bonifica, con passaggio acqua per l'irrigazione di terreni agricoli, attualmente a cielo libero e non interessata dall'intervento in oggetto. Ad oggi, l'area si presenta come agricola, frammentata, che si sviluppa a sud di alcuni insediamenti residenziali. L'ambito ha forma rettangolare ed è spezzato a metà da nord a sud da via Apollo, che permette di raggiungere un'area privata, intestata ad altro proprietario, individuata come Zona a prevalente destinazione agricola. La quota del piano di campagna è costante con minime variazioni, la quota di caposaldo scelta è 39.90 m slm posizionata su via Apollo. L'ambito è costituito da mappali di proprietà privata, separati dalla strada di viabilità pubblica comunale via Apollo.

Il progetto propone, solo nella parte nord/est est dell'ambito, la realizzazione di un intervento a destinazione residenziale costituito da n. 28 UMI con fabbricati di massimo n. 02 piani (come previsto dalla SN). Le UMI hanno SUL da 170 mq a 210 mq per una SUL complessiva di 5.040 mq e si distribuiscono intorno ad un'area destinata a verde pubblico attrezzato. L'accesso all'area della lottizzazione avverrà da via Apollo, che sarà allargata come da prescrizione n.1 di SN, e la strada di lottizzazione servirà gli accessi alle singole UMI, le aree a parcheggio pubblico oltre gli stalli distribuiti lungo strada.

Il resto del lotto sarà interessato dalla Forestazione, identificata quale opera pubblica di urbanizzazione secondaria a scomputo, che circonderà anche l'Area di Concentrazione edilizia. Tale forestazione contribuirà a determinare un efficace filtro e una barriera ecologico-ambientale rispetto alle viabilità ad alto traffico esistenti (Via Vigasio ad est, Strada di Ca' Brusà a sud) e future (bretella di collegamento con Viale delle Nazioni di cui al progetto di Autostrade A4). Come specificato nell'Accordo di programma, per la determinazione della VS, il parametro di riferimento per il calcolo dei quantitativi ecologici – ambientali, è da intendersi la ST di proprietà del Soggetto Attuatore, al netto di quella destinata a forestazione.

Le opere di urbanizzazione primaria funzionali sono le seguenti (fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO):

- allargamento stradale di via Apollo, realizzazione di nuove strade e marciapiedi di distribuzione all'interno della lottizzazione con relativa segnaletica stradale. In sede di realizzazione dell'allargamento di via Apollo verrà altresì valutata la sistemazione del manto stradale del fronte coinvolto;
- creazione di parcheggi pubblici P2 lungo via Apollo, all'interno del lotto sia lungo strada che in aree dedicate, in quantità maggiore rispetto allo standard dovuto, e localizzazione di posti auto per le categorie più fragili;
- realizzazione di un parco pubblico attrezzato con piantumazione e arredi concordati e con relativo impianto di irrigazione dedicato;
- edificazione e progettazione di nuovi sotto-servizi : impianto di illuminazione, rete acquedotto, rete acque nere, rete gas metano, energia elettrica con cabina elettrica, rete meteoriche con vasca di laminazione e con bacino di laminazione, ed infine con una nuova rete Telecom.

La somma dei parcheggi pubblici P2 (1450,25 mq) individuati e del verde pubblico progettato (2317,13 mq) sono complessivamente mq **3.767,38** > di mq. 2.280,00 rispetto allo **standard urbanistico** per la dotazione complessiva minima di aree per servizi (art.20 NTO PI - LR 11/2004).

In sede di istanza di PdC per la realizzazione delle OOUU si potrà prevedere il collegamento pedo-cilabile attraverso l'area di forestazione con il tratto ciclabile esistente su via Vigasio, come indicato dalla Direzione

Infrastrutture (parere del 25/03/2026 PG 116250), inserito nel progetto di riqualificazione del limitrofo Piazzale Sforzi di recente ultimazione.

In relazione alla progettazione in assenza di barriere architettoniche, documentata ai FASCICOLI 4.4 “*Relazione superamento ed eliminazione barriere architettoniche e dichiarazione di conformità*” e TAVOLA 7.3 “*Superamento barriere architettoniche - elaborati 7.3 a e 7.3 b*”, si allega alla presente la nota dell’Ufficio del 11-05-2062 PG 178727 che riporta indicazioni generali utili per la successiva fase progettuale e che come tale dovrà essere allegata al FASCICOLO 8- NTA del PUA.

La quota di aree in cessione a titolo di VS dovuta e pari a mq. 16.264 (Tavola 6.4.A - Tabella AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO) comprende:

- allargamento stradale di Via Apollo e strada e marciapiedi interni al lotto con relativo arredo,	mq. 8.104,78
- verde pubblico attrezzato,	mq. 2.317,13
- standard a parcheggio P2, lungo via Apollo e all’interno del lotto,	mq. 1.450,25
- cabina ENEL,	mq. 58,38
- marciapiede esistente già realizzato,	<u>mq. 17,00</u>
Per un totale di:	mq. 11.947,54

completata mediante la richiesta di vincolo a verde di mitigazione VM per totali 4.317,00 mq., localizzati nell’area fondiaria dei lotti.

Il soddisfacimento della quota di VS dovuta sarà di mq. **16.264,54** > di mq. 16.264,00 dovuti.

QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE – CUP I31B26000090007:

La stima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali riporta la seguente suddivisione:

A opere+B impianti a rete+C sicurezza LAVORI IN EURO		
A+B	Opere di urbanizzazione primaria	1.924.530,22
	Di cui: Euro 659.500,36 + 14.543,95 (strade, scavi e reinterri, segnaletica)	
	Euro 168.651,53 (quota per verde)	
	Euro 1.081.834,38 (quota per reti)	
C	Oneri per la sicurezza	26.337,49
A+B+C	TOTALE LAVORI euro	1.950.867,71

D. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
d3	Imprevisti 5%	96.226,51
d5	Verifiche e collaudo tecnico amministrativo (prestazione stimata) (*)	10.200,00
d6	Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione (prestazione stimata)	
d7	Contributo CNPAIA 4%	408,00
D	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE euro	106.834,51

A+B+C+D	IMPORTO TOTALE INTERVENTO (I.V.A. esclusa) euro	2.057.702,22
----------------	--	---------------------

E. IMPORTI I.V.A. IN EURO		
e1	Iva 22% (su d5,d6,d7)	2.333,76
e2	Iva su lavori e forniture 10% (su A+B+C)	195.086,77
e3	Iva 10% su lavori in economia ed imprevisti (su d1,d3)	9.622,65

E	TOTALE IMPORTI I.V.A. euro	207.043,18
----------	-----------------------------------	-------------------

A+B+C+D+E	TOTALE COMPLESSIVO (I.V.A. INCLUSA) EURO	2.264.745,40
------------------	---	---------------------

(*) da calcolare ai sensi DM 17/06/2016

La somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stata pertanto stimata dal progettista in Euro 1.950.867,71 (A+B+C) comprensiva di lavori e sicurezza (esclusa IVA);

Sulla scorta delle stime soprascritte, l'importo da garantire al Comune con **garanzia finanziaria** (fidejussione) di cui all'art._17 - "*Cauzione OO.UU.*" dello Schema di convenzione è di **Euro 2.264.745,40** corrispondente all'intero importo del quadro economico di cui sopra.

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): **I31B20001380007**.

Le opere pubbliche di urbanizzazione secondaria a scomputo relative alla forestazione su un'area di mq.84.000, sono state stimate in via anticipata con un valore di Euro 275.551,71 comprensivo di IVA, come da documentazione in atti (FASCICOLO 7- TAVOLA 7.6 C Computo metrico – Forestazione del 13/11/2024, SUPRO 0622084 (PG 0420101).

In sede di definitiva approvazione lo schema del progetto e la relativa stima economica dovranno essere aggiornati e costituiranno riferimento per il PFTE da parte del RUP, incaricato dal soggetto attuatore. In tale sede saranno identificati i relativi codici CUP e CIG.

Le opere di urbanizzazione primarie funzionali e secondarie (forestazione) sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, con previsione di collaudo nel 2029, come di seguito riportato:

CODICE INTERNO	PROCEDIMENTO COLLEGATO	DITTA RICHIEDENTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO €	ANNO COLLAUDO	DATA e NUMERO/CONVENZIONE	CLASSIFIC. BILANCIO Missione-Programma	CAPITOLO ENTRATA	CAPITOLO USCITA
719_379	PUA	<u>SITTA Srl</u>	Opere di Urbanizzazione primaria : strade, parcheggi	Progetto preliminare CUP I31B260000 90007	1.957.804,05	2029	Istanza 28/06/2024	10.5 Strade	21209/000	21410/1900
719_379	PUA	<u>SITTA Srl</u>	Opere di Urbanizzazione primaria : verde	Progetto preliminare CUP I31B260000 90007	185.516,68	2029	Istanza 28/06/2024	9.2 Aree Verdi	21209/000	21420/1900 (aree verdi)
719_379	PUA	<u>SITTA Srl</u>	Opera urbanizzazione e secondaria: forestazione	Istanza	275.551,71	2029	Istanza 28/06/2024	9.2 Aree Verdi	21209/000	21420/1900 (aree verdi)

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

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ - FORESTAZIONE

In attuazione dell'art.157-Contributo straordinario di sostenibilità e dell'art.158 "Classe perequativa" delle NTO del P.I., è stata attribuita alla SN 379 una SUL come credito per la forestazione e cessione della relativa area (84.000 mq x i=0,06 = 5.040 mq), da trasferire su area idonea all'edificazione (AC). Si fa presente che secondo l'Accordo ex art. 6 L.R. 11/2004, registrato a Verona il 9 febbraio 2024, all'Art 7 – "*Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità*" l'attribuzione di SUL da cessione e forestazione non comporta alcun versamento del contributo straordinario di sostenibilità, ai sensi del comma 11 dell'art. 157 delle NTO del PI. La Classe Perequativa n.2 sopra richiamata, definita dalla SN, è un indice che prevede la realizzazione di una forestazione con cessione, esonerando dal pagamento del contributo straordinario il Soggetto Attuatore.

PARERI IN SEDE DI CDS:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 5 ^A	20/06/25	0229461	1 ^A cds: Favorevole, condizionato alla riqualificazione dei marciapiedi e dossi per l'interdizione del traffico che attraversa il quartiere di via Apollo
- Patrimonio	27/06/25 + rettifica 23/07/25	0238844 + 0273992	1 ^A cds: Favorevole,
	12/03/26	0098471	Valutazione: relativa all'esproprio di autostrade
- Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica	18/07/25	0268282	1 ^A cds: Favorevole, con prescrizioni sul tipo e su come inserire le piante,
	13/03/26	0099373	Valutazione: favorevole con prescrizioni e revisioni
- Infrastrutture Viarie e Mobilità	25/07/25	0277340	1 ^A cds: Favorevole, con prescrizioni.
	25/03/26	0116250	Valutazione: favorevole con indicazioni per la NTA/FORESTAZIONE
- Provincia di Verona, Settore Pianificazione – Urbanistica - Viabilità	23/07/25	0272917	1 ^A cds: Favorevole
- Edilizia SUAP-SUEP	29/07/25	0282545	1 ^A cds: Favorevole
- Consorzio di Bonifica Veronese	08/07/25	0251041	1 ^A cds: Favorevole, con prescrizioni sul bacino di laminazione e sul canale irriguo 141G
- V-reti	22/07/25	0271966	1 ^A cds: Favorevole, con prescrizioni per la progettazione esecutiva.
	10/03/26	0093659	Valutazione: Favorevole, con prescrizioni per la progettazione esecutiva.
-Autostrade BS-VR-VI-PD spa	1 ^A cds		n.p.
	18/03/26	0106136	Valutazione: positiva, comunicazione compatibilità al progetto Autostrade
- Acque Veronesi Scarl	26/06/25	0235978	1 ^A cds: Favorevole, con indicazioni
			Valutazione: n.p
- Pianificazione Territoriale	08/08/25	0294818	1 ^A cds: Richiesta di verifica snodo autostrade e procedimento esproprio relativo
			Valutazione: n.p
- Attuazione urbanistica e PEBA	07/08/26	0292926	1 ^A cds: parere favorevole condizionato
	23/04/26	0156678	Valutazione: favorevole con prescrizioni e indicazioni
- Magis smart (ex AGSM - AIM)	22/07/25	0271675	1 ^A cds: Favorevole, con prescrizioni dettagliate e richiesta relaz illum relative alla AC e alla Forestazione
	13/03/26	0100754	Valutazione: favorevole con indicazioni da allegare alle NTA/FORESTAZIONE

- Ambiente e Transizione Ecologica	22/07/25	0272228	1^ cds: Favorevole, con prescrizioni.
	13/03/26	0100048	Valutazione: supporto istruttorio con indicazioni
- Telecom Italia Spa	//	//	1^ cds: n.p; acquisito per silenzio-assenso
- Amia spa	//	//	1^ cds: n.p; acquisito per silenzio-assenso

In merito ai pareri riportanti prescrizioni, le stesse dovranno essere assolte nella successiva fase di progettazione relativa alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non già perfezionate in sede di PUA, o in fase di realizzazione delle stesse qualora a tale fase demandate.

In relazione a:

- il parere della Direzione Patrimonio del 12/03/2026 PG 0098471 ed in particolare al tema dell'indennizzo dell'area espropriata da Soc. Autostrade A4, si precisa che nello schema di forestazione la parte coinvolta dall'esproprio sarà realizzata unicamente con la stesura di manto erboso; mentre la piantumazione di Da e Dar oggetto di forestazione è confermata e sarà collocata all'esterno della stessa;
- il parere del Consiglio di Circoscrizione 5 ed in particolare alla generica condizione di riqualificare i marciapiedi e i dossi per l'interdizione del traffico che attraversa il quartiere di Via Apollo, si ritiene di demandare ogni valutazione in sede di istanza del PdC delle opere di urbanizzazione primaria funzionali; - il parere della Direzione Verde, arredo urbano e illuminazione pubblica pone attenzione alle *dimensioni dell'area giochi e dell'area cani rispetto all'insediamento complessivo*: la verifica è demandata all'istanza del PdC delle OOUU primaria funzionali

A tal fine si prescrive che il capitolo conclusivo del Fascicolo 9 NTA "ALLEGATI PARERI" dovrà essere integrato con il seguente elenco, rispetto ai pareri già presenti:

1. Circoscrizione 5^, PG 0229461 del 20/06/25;
2. Consorzio di Bonifica Veronese, PG 0251041 del 08/07/25;
3. V-reti, PG 0271966 del 22/07/25 e PG 0093659 del 10/03/26;
4. Autostrade BS-VR-VI-PD spa, PG 0106136 del 18/03/26;
5. Acque Veronesi Scarl, PG 0235978 del 26/06/25;
6. Magis smart (ex AGSM – AIM), PG 0100754 del 13/03/26;
7. Direzione Patrimonio, PG 0238844 del 27/06/25 e PG 0273992 del 23/07/25; e PG 0098471 del 12/03/26;
8. Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione pubblica, PG 0268282 del 18/07/25 e PG 0099373 del 13/03/26;
9. Direzione Pianificazione Territoriale, PG 0294818 del 08/08/25;
10. Direzione Ambiente e Transizione Ecologica, PG 0100048 del 13/03/26;
11. Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, PG 0156678 del 23/04/26 con allegato nota dell'Ufficio PEBA del 11-05-2026 PG 178727 che riporta indicazioni generali utili per la successiva fase progettuale (progettazione in assenza barriere architettoniche).

DATI E STANDARD URBANISTICO

INTRA AMBITO				
		SUP. CATASTALE	SUP. REALE	SN
ST SCHEDA NORMA (al netto proprietà comunali)	mq	115.316,00	114.380,00	116.528,00
Ambito Forestazione	mq	84.000,00		
SUP AL NETTO DELLA FORESTAZIONE SU CUI CALCOLARE STANDARD E PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTELI (mq 116.528 – 84.000)	mq	32.528,00 (rif. Art 3 – Oggetto dell'accordo, Schema di Accordo)		

SUP. REALE AL NETTO DELLA FORESTAZIONE (mq 114.380 – 84.000)	MQ	30.380
--	----	--------

SUL USO UT1 residenziale – 1 abitazioni					
UMI 1	mq	170	UMI 15	mq	210
UMI 2	mq	170	UMI 16	mq	170
UMI 3	mq	170	UMI 17	mq	170
UMI 4	mq	170	UMI 18	mq	170
UMI 5	mq	170	UMI 19	mq	170
UMI 6	mq	210	UMI 20	mq	170
UMI 7	mq	170	UMI 21	mq	170
UMI 8	mq	170	UMI 22	mq	170
UMI 9	mq	170	UMI 23	mq	170
UMI 10	mq	210	UMI 24	mq	170
UMI 11	mq	210	UMI 25	mq	170
UMI 12	mq	210	UMI 26	mq	170
UMI 13	mq	210	UMI 27	mq	170
UMI 14	mq	210	UMI 28	mq	170
SUL totale SN	mq	5040			
Tipologie costruttive	edifici unifamiliari, bifamiliari o edifici plurifamiliari, fino ad un massimo di 2 piani fuori terra				

STANDARD MINIMO: (30 mq per ab. teor.; 1 ab. teor. ogni 66,7 mq di SUL, quindi: $5.040/66,7 = 75,56 = 76$ ab. teor.*30mq), di cui:	mq	2.280,00
- P2 MINIMO (art.14 NTO: minimo 1 mq ogni 10 mq di SUL):	mq	504,00
- SUP. A SERVIZI E VERDE MINIMO (Standard - P2):	mq	1776,00

CITTÀ PUBBLICA DI PROGETTO:		
VS min. = 50% ST = Mq $32.528*0,5 =$ mq. 16.264 VS progetto: 16.264,54 mq (> 16.264,00 mq) così suddivisa:		
Standard a Parcheggio P2 di progetto	mq	1.450,25 (>504) vedi (*)
Standard a Verde pubblico attrezzato	mq	2.317,13 (> 1776)
Strade, Marciapiede e Allargamento strada via Apollo	mq	8.104,78
Marciapiede esistente già realizzato	mq	17
Cabina elettrica	mq	58,38
TOT. OOUU	mq	11.947,54
Verde di mitigazione VM	mq	4.317,00

TOTALE SUPERFICI CEDUTE VS	MQ	16.264,54 (11.947,54 + 4.317,00)
-----------------------------------	-----------	---

TOTALE SUPERFICIE A STANDARDS	MQ	3.767,38 > mq 2.280
--------------------------------------	-----------	-------------------------------

(*) al FASCICOLO 8 – art. 5.1 *Città pubblica* delle NTO del PUA è precisato che “*Ai sensi dell’art.180/co.4 delle NTO del PI, in caso di incentivi o bonus volumetrici applicabili in sede edilizia, la maggiore SUL rileva ai fini del contributo di costruzione e della dotazione di standards. In tali casi lo standard a parcheggio di PUA, per la quota in eccesso rispetto al minimo di legge, potrà essere finalizzato a rispondere alla necessità di standard a parcheggio pubblico generato dall’aumento di SUL sopradescritto.*”.

SF superficie fondiaria (mq 32.528-11.947,54)	mq	20.580,46
SF superficie fondiaria reale (mq 30.380-11.947,54)	mq	18.432,46 (TAB 6.4A “AREE PRIVATE” mq.18.490,88)

Forestazione e cessione (classe perequativa n.2)	mq	84.000
TOT. OOUU secondaria	mq	84.000

PARAMETRI AMBIENTALI

1) Superficie Permeabile Territoriale (vedi TAV. 6.7 PERMEABILITÀ):

- **SPt minima richiesta** dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST: 32.528,00 mq x 30% = mq. 9.758,40
- **SPt di progetto:** mq. 2317,13 (verde pubblico) + 5550,00 (area permeabile fondiaria) + 1192,33 (arredo parcheggi permeabile) + 1452,49 (P2 permeabili, percentuale da verificare in sede di PdC delle OOUU) = **10.512,00 mq** (> mq. 9.758,40)

2) Superficie Permeabile Fondiaria:

- **SPf richiesta** dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della SF: mq 18.490,88* 30% = mq. 5.547,26
- **SPf di progetto:** mq 5.550 (> mq. 5.547,26) di cui mq. 4.317 a VM

3) Da e Dar richiesta è pari a 3 elementi ogni 100 mq ST, da raddoppiare in quanto la SUL è maggiore di 2.000 mq.; il numero degli elementi da mettere a dimora in adempimento della norma di PI (NTO,art.8/co1-n. 07) è dunque:

ST – (parch. e strade): $\{[32.528,00 - (8104,78 + 17 + 1450,25)]/2\} * 2 = \{[32.528,00 - 9.572,03]/2\} * 2 = (22.955,97/2) * 2 = 22.955,97$ mq

Da e Dar: mq 22.955,97*(3/100) = n. 688,68 = n. 689 alberi e n. 689 arbusti

il **progetto propone** la seguente dotazione:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE/USO PUBBLICO	93	105
AREE PRIVATE:	208	208
TOTALE	301 < 689	313 < 689
Nella forestazione verranno inseriti =	745	2504
TOTALE con valori FORESTAZIONE	1046 > 689	2817 > 689

Pertanto, si ritengono i parametri soddisfatti all'interno dell'intero ambito del PUA.

VERIFICA DATI UMI:

LOT TI U.M. I.	DEST.	SUL mq	SF mq (Superficie Fondiaria)	Di cui VM mq (Verde di Mitigazione)	PIANI N.	H	Spf (30% sf)	Da	Dar
1	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	6	6
2	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	6	6



3	UT1 – residenz.	170	630	155	2	9	189	6	6
4	UT1 – residenz.	170	650	155	2	9	195	8	8
5	UT1 – residenz.	170	650	155	2	9	195	8	8
6	UT1 – residenz.	210	640	155	2	9	195	8	8
7	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	6	6
8	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	6	6
9	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	4	4
10	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
11	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
12	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
13	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
14	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
15	UT1 – residenz.	210	750	155	2	9	225	9	9
16	UT1 – residenz.	170	630	155	2	9	189	8	8
17	UT1 – residenz.	170	630	155	2	9	189	8	8
18	UT1 – residenz.	170	630	155	2	9	189	8	8
19	UT1 – residenz.	170	630,88	155	2	9	189	8	8
20	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	5	5
21	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	5	5
22	UT1 – residenz.	170	625	155	2	9	187,5	6	6
23	UT1 – residenz.	170	650	196	2	9	195	8	8
24	UT1 – residenz.	170	650	100	2	9	195	8	8
25	UT1 – residenz.	170	650	150	2	9	195	8	8
26	UT1 – residenz.	170	650	165	2	9	195	8	8
27	UT1 – residenz.	170	650	100	2	9	195	8	8
28	UT1 – residenz.	170	650	196	2	9	195	8	8
TOT.		5.040	18.490,88	4317			5.550	208	208

ELENCO ELABORATI di PUA:

FASC.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	I.U.G. SUPRO
	Chiarimento presentazione OOUU secondarie	FORESTAZIONE	0857781 26-11-2025
1 INQUADRAMENTO	1.1 AMBITO	TAV.1 INQUADRAMENTO	0847246 20-11-2025
	1.2 ELENCO VINCOLI ED ESTRATTI PI VIGENTE		
	1.3 ELENCO VINCOLI ED ESTRATTI PAT VIGENTE		
	1.4 ELENCO VINCOLI ED ESTRATTI PAQE – variante 2		
	DICHIARAZIONE DI NON CONTRASTO CON LA VARIANTE AL PAT	DICHIARAZIONEPAT	0847246 20-11-2025
	Allegato C – DICHIARAZIONE DI PROPRIETÀ	allegatocproprietà	0847246 20-11-2025
2 STATO DEI LUOGHI	2.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	00215070236-24062024-1106.005.PDF	0350474 28-06-2024
	2.2 ANALISI URBANISTICA		
	2.3 CARTOGRAFIA		
	2.4 SEZIONI		
	2.5 INFRASTRUTTURE DI RETE		
3 ANALISI	3.1 ANALISI GEOLOGICA, GEOTECNICA, IDROGEOLOGICA	3.1-Relazionegeologicaidrogeologica-esismicaPUASCHEDA379	0847246 20-11-2025
	3.2 ANALISI SISMICA	3.2-AnalisesismicaPUASCHEDA379	0847246 20-11-2025
	3.3 ATTESTAZIONE MICROZONAZIONE SISMICA	3.3-AttestazionesismicaPUASCHEDA379	0847246 20-11-2025
	3.4 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	3.4-RelazionecompatibilitaidraulicaPUASCHEDA379	0847246 20-11-2025
4 RELAZIONI	4.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON RELAZIONE CAM	4.1-RELAZIONI.ILLUSTRATIVA-CAM	0847246 20-11-2025
	4.2 RELAZIONE SULLA MOBILITÀ	4.2-Relazione sullamobilità	0847246 20-11-2025
	4.3 ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	4.3-Analisi di impatto viabilistico	0847246 20-11-2025
	4.4 RELAZIONE SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ	00215070236-24062024-1106.020.PDF.P7M	0350474 28-06-2024
	VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO	VPCA-VPIAPUASacraFamigliaVR	0233356 24/04/2026
5 VINCA	5. VALUTAZIONE PRELIMINARE – FORMAT PROPONENTE	5.1-Format-Proponente-Screening-Specifico-Piani-Programmi	0441097 09-06-2025
		ALLEGATI:	
		1.1.B-INQUADRAMENTO-FASCICOLO	
		2.1.A-PLANIVOLUMETRICO-FASCICOL	
		2.1.A-Studio-di-impatto-viabilistico	
		2.1.A-Lottizzazione-Progetto-del-verde-Tavola	
		2.1.A-ForestazioneProgetto-verde-Tavola	0443077 09-06-2025
	MODULO VINCA	5.1-Modulo-proc-VINCA-livello-I	0441097 09-06-2025
	ALLEGATO C – ISTANZA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ (V.A.)	5.2-ALLEGATO-C-Modulo-VA-VAS	0441097 09-06-2025
	Parte 1 – RAP Rapp.Prelim.Ambient.	5.2-Parte-1-VAS-Rapporto-Ambientale-Preliminare-Scheda-Norma-379	0441097 09-06-2025
	Parte 2 – RAP Rapp.Prelim.Ambient.	5.2-Parte-2-VAS-Rapporto-Ambientale-Preliminare-Scheda-Norma-379	0441097 09-06-2025
6 PLANIVOLUMETRICO	6.1 PLANIMETRIA	TAV.6_PLANIVOLUMETRICO	0847246 20-11-2025
	6.2 SEZIONI		
	6.3 FOTOSIMULAZIONI		

	6.4 DATI		
	6.5 VS – AREE SERVIZI		
	6.6 CESSIONI E VINCOLI		
	6.7 PERMEABILITÀ		
7 OOUU	7.1 SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	TAV.7.OPEREURBANIZZAZIONE	0847246 20-11-2025
	7.2 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE		
	7.3 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE		
7 – BIS OOUU	7.4 VERDE E ARREDO URBANO	TAV.7.BIS-OPEREURBANIZZAZIONE	0847246 20-11-2025
7- TER OOUU	7.5 INFRASTRUTTURE A RETE	TAV.7.ter.OPEREDIURBANIZZAZIONE	0847246 20-11-2025
7- QUINQUES OOUU SECOND	7 FORESTAZIONE	TAV.7. quinquiesO.URBANIZZAZIONE.sec ondaria	0847246 20-11-2025
7 OOUU	7.6 PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA (CME) E QUADRO ECONOMICO (QE)	TAV.7.6-COMPUTO-Q.ECONOMICO	0847246 20-11-2025
8	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	8-NORMETECNICHEDIATTUAZIONE	0847246 20-11-2025
9	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	00215070236-24062024-1106.016	0350474 28-06-2024
10	SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA	CONVENZIONE.23.4.26	0261980 08-05-2026
/	PERIMETRO AMBITO GEOREFERENZIATO	00215070236-24062024-1106.014	0350474 28-06-2024

SCREENING VAS:

In sede di adozione del PUA verrà altresì adottato, come da Regolamento regionale n.3 del 09/01/2025, il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) ai fini della richiesta di verifica di Assoggettabilità a VAS. Il parere della Competente Commissione regionale è necessario per la definitiva approvazione del PUA.

I contenuti di natura urbanistica del RPA sono sostanzialmente conformi al PUA.

L'invio in Regione per l'ottenimento del parere VAS sarà preceduto dall'aggiornamento del documento in conformità alle integrazioni del PUA, con relativa determina di presa d'atto, in relazione alla corretta quantità delle DA/Dar (n. 689).

VERIFICA ANTIMAFIA:

In data 20/04/2026 PG 151228 è stata richiesta la verifica per gli accertamenti antimafia agli uffici competenti del Comune, che hanno attivato la procedura richiedendo perfezionamenti ed il cui esito è tutt'ora in corso. La verifica favorevole dovrà pervenire per la definitiva approvazione del PUA.

CONCLUSIONI

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

Vista la soluzione planivolumetrica e progettuale che si è perfezionata nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, a conclusione dell'iter istruttorio del procedimento di approvazione del PUA 719_379 denominato "Sacra Famiglia" composto dagli elaborati sopra elencati, **si esprime, per quanto di competenza, parere tecnico favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati**, citati nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale, **in merito a:**

1_presa d'atto della volontà del soggetto attuatore con nota del 11/02/2026 IIUG VR-SUPRO/0078659 (PG 0059095) per mezzo del progettista incaricato, supportata dal parere legale in atti inerente l'incidenza del futuro progetto di Autostrade BS-VR-VI-PD S.p.a. con le previsioni della S.N. e la soluzione progettuale del PUA, di confermare l'impostazione della proposta progettuale del PUA in esame e l'intera SUL della S.N., adeguando la collocazione della piantumazione dovuta a forestazione allo schema della viabilità di Strada della Genovese riferita al ribaltamento del casello di Verona sud, in base anche al parere reso in sede di Conferenza di Servizi da Società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova Spa con nota PG 106136 del 18/03/2026;

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

1_ottenimento del parere della Competente Commissione regionale in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS, necessario per la definitiva approvazione del PUA;

2_sia approvato dall'Amministrazione comunale il PFTE dell'opera di urbanizzazione secondaria "forestazione", trattandosi di opera pubblica di urbanizzazione secondaria soggetta alle procedure del Codice dei Contratti Pubblici, verificato dal RUP e il cui procedimento sarà di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica per la proposta di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale, di cui sarà dato atto nella delibera di definitiva approvazione del PUA e la cui realizzazione costituisce presupposto per il rilascio dell'agibilità dei manufatti edilizi;

3_in merito alla documentazione in atti, aggiornare i seguenti refusi :

FASC. n.1 - Inquadramento

- preso atto della Dichiarazione asseverata di non contrasto con la Variante PAT di adeguamento al PTRC e PTCP, aggiornare gli estratti del PAT alla Tavola 1.3;

FASC. n.3 – 3.1-Relazione geologica idrogeologica e sismica

- il documento è datato antecedentemente all'aggiornamento del PGRA del dicembre 2025. Si chiede una dichiarazione di verifica e di conferma rispetto alle conclusioni riportate a pag. 14;

FASC. n.6 – Planivolumetrico

- Tav. 6.3 A-C Fotosimulazioni: si osserva che la rappresentazione grafica non riporta l'area a prato adiacente via Apollo;

- verificare i dati nelle varie tavole grafiche con le tabelle di riferimento della Tavola 6.A DATI-Elaborato 6.4 A Carature urbanistiche.

FASC. n.7 – Opere di urbanizzazione

- *Tav. 7.1 - Schema delle opere di urbanizzazione*: per una puntuale lettura della tavola, verificare la posizione delle linee di sezione della tavola *7.1 B Profili e sezioni*;

- *Tav. 7.3 A e 7.3 B - Superamento barriere architettoniche*: individuare quote, pendenze e linee guida naturali all'interno dell'area a verde attrezzato, specificando le scelte operate descritte in Relazione con particolari e sezioni tipo; individuare altresì lo spazio di accostamento alle panchine.

FASC. n.8 – Norme tecniche di attuazione

- al cap. 5.1 Città pubblica, si invita a riportare la suddivisione delle opere di urbanizzazione tra quelle primarie funzionali all'insediamento residenziale (strade marciapiedi, parcheggi, verde attrezzato, reti, cabina elettrica) e l'opera di forestazione assimilata a opera di urbanizzazione secondaria soggetta a Codice dei Contratti ex D. Lgs, n.36/2023, la cui approvazione del PFTE necessita di apposito provvedimento con provvedimento di competenza della Direzione Verde;

- al cap. 5.1.1 Dotazione (VS-Aree per servizi- D/Dar-permeabilità), dopo la tabella dei Parametri ecologico -ambientali, inserire la seguente dicitura:

"Da Accordo ex art.6 LR 11/2004, le dotazioni ecologico-ambientali, DA e Dar, devono essere calcolate all'interno della ST al netto della forestazione: DA n. 689 e Dar n. 689. L'impossibilità di individuare aree sufficienti ad ospitare le quantità richieste all'interno della parte lottizzata, ha reso necessario proporre la collocazione di DA n. 376 e Dar n. 376 tra quelle da inserire nel Progetto di Forestazione (PFTE) di cui allo schema sopra citato, che prevede un rimboschimento con la messa a dimora di n.745 individui arborei e n.2504 individui arbustivi."

- art.9 Allegati, ai fini della definitiva approvazione dovranno essere aggiornate ed allegate le espressioni di parere acquisite utili per la successiva fase progettuale (PdC) e realizzativa.

In tale articolo allegare altresì la nota dell'Ufficio del 11-05-2026 PG 178727 in relazione alla progettazione in assenza di barriere architettoniche che riporta indicazioni generali utili per la successiva fase progettuale;

FASC. n.10–Convenzione

Il testo dovrà essere verificato con: - la citazione in premessa dell'Accordo pubblico-privato ex art.6 LR 11/2004 stipulato in data 31/01/2024, Atto Rep. 4717 Racc. 4065 Notaio Gregorio Castellani; - la correzione dei refusi sopracitati; - i dati stereometrici inseriti; - la modalità di attuazione della urbanizzazione secondaria;

3_ di dare atto che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente- art.107, c.1,lett. a), il PUA non potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;

4_ le opere di urbanizzazione primarie funzionali e secondarie (forestazione) sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, per una stima iniziale IVA inclusa di: E. 1.957.804,05 per strade parcheggi; E. 185.516,68 per verde primario e di E. 275.551,71 per la forestazione; con previsione di collaudo nel 2029. La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA. Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000090007. Per la forestazione i codici CUP e CIG saranno identificati in sede di PFTE;

5_ di dare atto che, ai sensi degli art.157-contributo straordinario di sostenibilità e art.158-Classe perequativa del PI, la Classe Perequativa n.2 della SN 379 è caratterizzata da un indice che prevede la realizzazione di una forestazione con cessione a fronte di un credito edilizio, esonerando il Soggetto Attuatore dal pagamento del contributo straordinario di sostenibilità;

6_ il perfezionamento della seguente documentazione, da ottemperare prima dell'approvazione:

-acquisizione del parere motivato VAS;

-l'approvazione del PFTE del progetto dell'opera pubblica di urbanizzazione secondaria – forestazione di cui allo schema in atti al “FASCICOLO 7 quinquies – FORESTAZIONE”, soggetta alle procedure del Codice dei Contratti Pubblici, da redigersi da parte del RUP incaricato dal soggetto attuatore, ai sensi del D. Lgs n.36/2023 e il cui procedimento sarà di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica per la verifica e la proposta di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale;

7_ l'esito della verifica antimafia, in corso.

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

Si provvede altresì a proporre l'adozione ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025, del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA), depositato in data 09/06/2025 SUPRO 0441097 (PG 0211161), dando atto che i contenuti di natura urbanistica del RPA sono sostanzialmente conformi al PUA. L'invio in Regione per l'ottenimento del parere VAS necessario per la definitiva approvazione del PUA, sarà preceduto dall'aggiornamento del documento in conformità alle integrazioni del PUA, con relativa determina di presa d'atto, verificato che i contenuti di natura urbanistica del RPA sono sostanzialmente conformi al PUA.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Prospero
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

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.)