



Rif. SUAP DLCCLD61P19L781F-14092020-1806  
PROT SUAP 166034 del 15/09/24 - PG 270395 del 15/09/2020  
Fascicolo 6.2 n. 559/2020

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO**  
**allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA 719\_422/b**  
**corredato dalle OOUU funzionali e schema OOPP**

**DENOMINAZIONE: "PRA GOBBO" - SCHEDA NORMA 719\_422/b**

**SOGGETTO ATTUATORE:** Dolci Claudio e Sara, Gaburro Fernanda, Laura, Tiziana, Righetti Anna, Elda, Pelanda Enzo, Luciano, Gabriella, Fiorenza, Giovanna (in qualità di comproprietari) e Mion Giuseppe (in qualità di promissario acquirente)

**LOCALITA':** tra Via Ormanetto e Via Rodi - **ATO:** n. 3 - **CIRCOSCRIZIONE:** 3<sup>A</sup>

**CUP OOUU:** I31B20001380007

**ISTANZA:** SUPRO 0166034 del 14/09/2020 - PG 0270395 del 15/09/2020;

**AVVIO PROCEDIMENTO E INTERRUZIONE TERMINE:** SUPRO 0168934 del 17/09/2020 (PG 0274856);

**INTEGRAZIONE CON RIPRESA TERMINI EX NOVO:** il 12/02/2021 con SUPRO 0041834 (PG 0056890), SUPRO 0041856 (PG 0056901), SUPRO 0041882 (PG 0056908);

**CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI (CdS):** il 22/02/2021 PG 0065257;

**RICHIESTA DOC. INTEGRATIVA- SOSPENSIONE CdS - RIPRESA TERMINE:** richiesta integrazione di AGSM: dal 05/03/2021 al 03/06/2021 con integrazione SUPRO 0194076 (PG 0187020);

**VERBALE 1 SEDUTA – RICHIESTA INTEGRAZIONI e SOSPENSIONE TERMINE,** richiesta adeguamento/integrazione elaborati: il 06/07/2021 SUPRO 0242213 (PG 0228486);

**RICHIESTE PROROGA CONCESSE:** il 02/08/2021 PG 0259143 (60 gg), il 30/09/2021 PG 0328597 (90 gg), il 29/12/2021 PG 0447892 (90 gg), il 29/03/2022 PG 0114235 (90 gg), = TOT. GG. 330;

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:** il 18/07/2022 SUPRO 0329283 (PG 0257420);

**APPROFONDIMENTI PER STRADA DI COLLEGAMENTO:** dal 02/08/2022 al 02/12/2022;

**VERBALE 2 SEDUTA – RICHIESTA INTEGRAZIONI:** il 01/02/2023 SUPRO 0049637 (PG 0047841);

**RICHIESTA PROROGA CONCESSA:** il 15/02/2023 SUPRO 0074842 (PG 0067784) (60 gg) = TOT. GG. 60 (330+60=gg 390);

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:** il 22/04/2023 SUPRO 0201304 (PG 0158625);

**VERBALE 3 SEDUTA – RICHIESTA INTEGRAZIONI:** trasmissione il 14/06/2023 SUPRO 0293815 (PG 0225759);

**RICHIESTA PROROGA CONCESSA:** il 21/06/2023 SUPRO 0307267 (PG 0235746) (60 gg) = TOT. GG. 60 (390+60= 450 dall'inizio);

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:** il 25/08/2023 SUPRO 0413144 (PG 0315368), il 01/09/2023 SUPRO 0423308 (PG 0322822);

**RISCONTRO INTEGRAZIONI PARZIALI E SOLLECITO DOCUMENTAZIONE AGGIORNATA:** il 18/09/2023 SUPRO 0447182 (PG 0339916), il 12/10/2023 SUPRO 0491432 (PG 0377121);

**RICHIESTA PARERE SISMICO E INTERRUZIONE TERMINI:** 13/09/2023 SUPRO 0440550 (PG 0335407)

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI SISMICA:** il 08/11/2023 SUPRO 0537161 (PG 0413929)\_Attestazione,

**PARERE SISMICO ART. 89 DPR 380/01 E RIPRESA ITER con sospensione per integrazioni:** parere favorevole del 15/05/24 PG 185243,

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALE PUA CON:**

- **MODIFICA SOLUZIONE AREA FONDARIA:** il 19/06/2024 SUPRO 0331646-0331661-0331666 (PG 0235211, 235207, 235221) con nuova disposizione planivolumetrica solo comparto edilizio;

**NECESSITA' NUOVA AUTORIZZAZIONE SISMICA** con procedura semplificata: Genio Civile 21/08/2024 PG 309770 = **continuazione INTERRUZIONE iter PUA;**

- **AGG. DICHIARAZIONE per SISMICA:** il 05/09/2024 SUPRO 0470440 (PG 0327370) e il 10/09/2024 SUPRO 0478070 (PG 0332837);



**PRESA D'ATTO SISMICA Genio Civile per nuova disposizione planivolumetrica solo comparto edilizio: 20/09/2024 PG 0345272 della non necessità di valutazione sismica dell'intervento e RIPRESA EX NOVO TERMINI con sospensione per integrazioni già richieste;**

**VERBALE 4-verifica modifica area fondiaria e CONCLUSIONE CdS con RICHIESTA INTEGRAZIONI e sospensione:** il 29/10/2024 SUPRO 0583031 (PG 0399908);  
**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI:** il 08/12/2024 SUPRO 0691241 (PG 0454221);  
**RICHIESTA VERIFICA:** 23/12/2024 SUPRO 0735078 (PG 0475565);

**RICHIESTA PROROGA SN 422/b:** 28/02/2025 SUPRO 0156261 (PG 0078265) alla Amm. Comunale;

**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI VOLONTARIE:** il 30/04/2025 SUPRO 0335000-0335012 (PG 0162080-0162082) per VAS e VINCA e RAP a seguito nuovi regolamenti regionali;  
**RISCONTRO INTEGRAZIONI:** il 08/05/2025 SUPRO 0353749 PG (0170900) e sospensione iter;  
**INTEGRAZIONI DOCUMENTALI VOLONTARIE:** il 03/06/2025 SUPRO 0425300 (PG 0204285) con Schema Convenzione, Fasc.7 Planivolumetrico e Fasc.9 NTA;  
**VERBALE 5 esito verifica integrazioni:** il 21/07/2025 SUPRO 0567789 (PG 0269930), termini sospesi per verifica antimafia e valutazione dell'Amministrazione comunale sulla richiesta di proroga di validità della scheda norma inviata dalla Ditta il 28/02/2025.

**DCC 61/11-11-2025: CONCESSIONE PROROGA di 3 ANNI della SN 422/b (06/06/2028):** in data 21/11/2025 PG 432300 P.T. invio nota a soggetto attuatore per pagamento 1% e modalità. Rispetto al PUA la DCC 61/2025 consente la ripresa dei termini che sono contestualmente sospesi per: .  
**-VERIFICA ANTIMAFIA:** già richiesta il 29/10/2024, esito favorevole in data 13/01/2026 PG 0012709, di regolarità dei soggetti attuatori;  
**-INTEGRAZIONI post proroga:** il 23/12/2025 SUPRO 0915038 (PG 0474847) con richiesta di proroga 30gg per deposito Relazione Acustica;  
**-INTEGRAZIONE FINALE:** il 29/01/26 SUPRO 0050019 (PG 0039629) Relazione Acustica; parere Dir. Ambiente e Transizione Ecologica del 23/02/2026 PG 0073719; dichiarazione progettista in data 25/02/2026 SUPRO 0106324 (PG 0078431);

**RIPRESA TERMINI 25/02/2026** (riscontro a rich. integrazione per Acustica)  
**TERMINE PER L'ADOZIONE: 11 maggio 2026 (75GG)**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:** arch. Chiara Tassello fino al 31 marzo 2023, arch. Paola Prospero a seguire  
**TECNICO ISTRUTTORE:** Ing. Massimo Castelli fino al 30 novembre 2025, Ing. Elisa Somnavilla a seguire  
**PROGETTISTA E REFERENTE:** Ing. Righetti Fiorenzo  
**PROGETTISTA parte cartografica:** Geom. Giacomelli Mario  
**PROGETTISTA paesaggista:** Arch. Pasqualini Fabio

#### **PREMESSA. PREVISIONI OPERATIVE DEL P.I. - VALIDITÀ**

- 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\_422/b in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata e pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
  - 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 23/12/2025, SUPRO 0915038 (PG 0474847) 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;
- il termine di validità delle previsioni operative del PI/Var.23, tra le quali la scheda norma 719\_422/b, è scaduto il 06/06/2025 come da determinazione del Dirigente della Pianificazione Territoriale n. 1523 del 10/04/2025;
- in data 11 novembre 2025 con deliberazione di Consiglio n. 61 è stata autorizzata la proroga triennale delle previsioni operative, accogliendo anche la richiesta in data 28/02/2025, SUPRO 0156261 (PG 0078267) del soggetto attuatore della SN 422/b, prorogata pertanto fino al 06/06/2028, previo perfezionamento dei pagamenti richiesti dalla norma (1% valore IMU).

#### PUA - ITER AMMINISTRATIVO

- il 14/09/20 SUPRO 0166034 (PG 0270395 del 15/09/20) è stata depositata l'istanza di approvazione del PUA in oggetto corredato del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché del progetto dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità relativo alla realizzazione in ambito di PUA di un'area a parco. L'istanza è stata presentata dai proprietari degli immobili;
- in sede di istanza è stato richiesto di poter aderire alla procedura di semplificazione prevista dalla Delibera di Giunta n. 156/2020, ovvero di inserire i contenuti dell'accordo pubblico-privato ex art.6 della LR 11/2004 nella convenzione del PUA, stipulando un unico atto notarile;
- il 17/09/2020 SUPRO 0168934 (PG 0274856) è stata trasmessa comunicazione di avvio del procedimento con contestuale comunicazione di irricevibilità e improcedibilità per carenza documentale;
- in data 12/02/2021 con SUPRO 0041834 (PG 0056890 del 15/02/2021), SUPRO 0041856 (PG 0056901 del 15/02/2021), SUPRO 0041882 (PG 0056908 del 15/02/2021) è stata depositata dal soggetto attuatore la documentazione integrativa/sostitutiva facendo decorrere ex novo i termini;
- il 22/02/2021 è stata convocata, con nota PG 65257, la conferenza dei servizi (CdS) per l'acquisizione dei pareri dei Settori ed Enti coinvolti dal procedimento;
- in data 04/03/2021 AGSM AIM ha richiesto, con nota PG 76448, integrazione documentale con conseguente interruzione del termine comunicato dal responsabile del procedimento il 05/03/2021 - PG 78890;
- il 03/06/2021, SUPRO 0194076 (PG 0187020 del 04/06/21) è stata depositata la documentazione integrativa richiesta da AGSM AIM consentendo il decorrere nuovamente il termine;
- il 06/07/2021, SUPRO 0242213 (PG 0228486), è stato trasmesso al soggetto attuatore l'esito della 1ª seduta della CdS con richiesta di documentazione integrativa e comunicazione di sospensione del termine del procedimento. Con detta nota è stato altresì comunicato che, a seguito di intervenuta normativa regionale per le costruzioni in zona sismica (DGR n. 244/2021 e DGR n. 1381 del 12/10/2021), il Comune di Verona è stato classificato in classe sismica 2 con necessità di acquisire l'Autorizzazione del Genio civile di Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, per la verifica della compatibilità degli interventi alle condizioni geomorfologiche;
- a seguito di diverse richieste di proroga da parte della Ditta per la consegna documentale (PG 259143/2021-08-02, PG 328597/2021, PG 447892/2021, PG 114235/2022), solo in data 18/07/2022 SUPRO 0329283 (PG 0257420) la stessa ha trasmesso documentazione integrativa come richiesto in CdS;
- il 02/08/2022, SUPRO 0355391 (PG 0277488), il responsabile del procedimento ha riscontrato alla Ditta che l'integrazione del 18/07/22 non rispondeva alla prescrizione relativa all'introduzione di una strada di collegamento tra via Ormanetto e via Rodi, richiesta in sede di prima seduta;
- a seguito di incontri e approfondimenti, il 02/12/2022, SUPRO 0558572 (PG 0439905), la Dirigente della Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica – PEBA ha comunicato alla Ditta che, nonostante la non ottemperanza alla suddetta prescrizione, si sarebbe proseguito con i lavori della conferenza dei servizi, in quanto l'integrazione risulta comunque conforme alla scheda norma;
- il 07/12/2022 con nota SUPRO 0566244 (PG 0445695) è stata pertanto convocata la 2ª seduta della CdS per consentire agli Enti/Uffici che hanno chiesto integrazioni di verificare quanto pervenuto;
- in data 01/02/2023, SUPRO 0049637 (PG 0047841), è stato trasmesso alla ditta l'esito della 2ª seduta della CdS da cui emerge che gli elaborati depositati il 18/07/2022 non risultano completamente adeguati;
- a seguito dell'invio da parte della Ditta di documentazione integrativa/sostitutiva, in data 22 aprile 2023 SUPRO 0201304 (PG 0158625) e via PEC il 24 aprile 2023 PG 0158720, è stata convocata la 3ª seduta della CdS in data 02/05/2023 SUPRO 0213258 (PG 0167104);
- il 14/06/2023, SUPRO 0293815 (PG 0225759), è stato trasmesso alla ditta l'esito della 3ª seduta della CdS da cui emerge che gli elaborati depositati il 26/04/2023 non sono stati completamente adeguati alle



prescrizioni; con detta nota è stato altresì ricordato che solo a seguito del compiuto aggiornamento della soluzione progettuale potrà essere inviata richiesta di autorizzazione al Genio civile di Verona ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, per la verifica della compatibilità degli interventi alle condizioni geomorfologiche;

- in data 25/08/2023, SUPRO 0413144 (PG 0315368 del 28/08/23), e in data 01/09/2023, SUPRO 0423308 (PG 0322822 del 04/09/2023) la ditta ha inviato documentazione integrativa che ha consentito l'invio della richiesta di parere al Genio civile ai sensi art. 89 del DPR 380/01 in data 13/09/2023, SUPRO 0440550 (PG 0335407);
- in data 18/09/2023 SUPRO 0447182 (PG 0339916), l'ufficio ha comunque evidenziato il mancato completo riscontro di alcune carenze già segnalate in CdS;
- in data 15/05/2024, PG 185243, l' U.O. Genio civile di Verona ha comunicato, ai sensi art. 89 del DPR 380/01, parere favorevole alle condizioni espresse nel parere della Direzione del suolo ("in fase esecutiva di tutti gli interventi è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal DM 17/01/18"); parere trasmesso alla ditta il 30/05/2024, SUPRO 0284639 (PG 0205434) con sospensione dei termini a fronte delle integrazioni richieste in data 18/09/2023 SUPRO 0447182;
- la Ditta, a seguito di preliminare di vendita degli immobili oggetto di PUA a soggetto terzo (promissario acquirente) come da documentazione in atti, con note del 19/06/2024, SUPRO 0331646 (PG 0235211), SUPRO 0331661 (PG 0235207), SUPRO 0331666 (PG 0235221), ha trasmesso una nuova soluzione progettuale relativa alla distribuzione dei lotti e dei fabbricati all'interno della superficie fondiaria, comportando solo alcune modifiche negli accessi e all'illuminazione pubblica ad essi adiacente, mantenendo sostanzialmente inalterata la soluzione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione e all'opera pubblica;
- il Genio Civile, interpellato con nota SUPRO 0385964 (PG 0270971) del 17/07/2024 a seguito delle modifiche progettuali apportate ai lotti, ha comunicato in data 20/09/2024 con PG 0345272 la presa d'atto dell'asseverazione del progettista di non necessità di nuova valutazione sismica a seguito delle modifiche intervenute;
- il 03/09/2024 con nota, SUPRO 046561 (PG 0323928), è stato chiesto agli Enti e Uffici la valutazione della nuova soluzione progettuale e la verifica dell'avvenuta ottemperanza a quanto richiesto in sede della 3ª seduta della CdS in merito alle opere di urbanizzazione e all'opera pubblica;
- in data 29/10/2024, SUPRO 0583031 (PG 0399908), è stato inviato alla Ditta ed al RUP dell'OOPP il verbale conclusivo (4) della CdS con sospensione dei termini per gli adeguamenti richiesti; questi ultimi sono stati depositati in data 08/12/2024, SUPRO 0691241 (PG 0454221), oggetto di verifica come da richiesta del 23/12/2024, SUPRO 0735078 (PG 0475565);
- in data 28/02/2025, SUPRO 0156261 (PG 0078265), il Soggetto Attuatore, prima della scadenza dei termini di validità della previsione operativa del PI – SN 422/b, ne ha richiesto la proroga all'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.18, co.7 e 7bis della LR 11/2004 e s.m.i.;
- in riferimento alle nuove disposizioni della Regione in tema ambientale (VAS e VINCA) citate in premessa, il Soggetto Attuatore ha altresì depositato il 30/04/2025, SUPRO 0335000 (PG 0162080), la documentazione integrativa relativa al Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) e, SUPRO 0335012 (PG 0162082), relativa alla documentazione VINCA, deposito riscontrato dall'ufficio con nota del 08/05/2025, SUPRO 0353749 PG (0170900);
- in data 03/06/2025, SUPRO 0425300 (PG 0204285), il soggetto attuatore ha ulteriormente aggiornato il Fascicolo 7-Planovolumetrico, il Fascicolo 9-NTA e lo Schema di convenzione del PUA;
- in data 26/06/2025, SUPRO 0496070 (PG 0237665), il RUP ha redatto il verbale integrativo che in data 22/07/2025, SUPRO 0569963 (PG 0270826), è stato inoltrato alla Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica per il seguito di competenza con riguardo all'opera pubblica da realizzare a contributo di sostenibilità (area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale);
- in data 21/07/2025, SUPRO 0567789 (PG 0269930), è stato inviato al soggetto attuatore l'esito delle verifiche sulle integrazioni depositate da parte del progettista;
- con DCC n.61 del 11/11/2025 l'Amministrazione si è espressa sulle richieste di proroga e in relazione alla SN 422/b ha concesso la proroga triennale (scadenza 06/06/2028) ed indicato le modalità del pagamento dell'1%, come comunicato dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale in data 21/11/2025 PG 432300;
- l'approvazione della proroga ha consentito la ripresa dei termini per l'approvazione del PUA contestualmente sospesi per il deposito delle ultime integrazioni pervenute il 23/12/2025 SUPRO 0915038 (PG 0474847); l'esito della verifica antimafia, pervenuto in data 13/01/2026 PG 0012709 con riscontro favorevole; il deposito della Relazione Acustica ai sensi del PCCA adottato con DCC n.56 del



23/10/2025, pervenuta in data 29/01/2026 SUPRO 0050019 (PG 0039629);

- la competente Direzione Ambiente e Transizione Ecologica ha dato riscontro alla Relazione Acustica con parere del 23/02/2026 PG 0073719, rispetto al quale il progettista ha depositato propria dichiarazione in data 25/02/2026 SUPRO 0106324 (PG 0078431).

Pertanto i termini 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, decorsi dal 25/02/2026, terminano (75 gg) il 11 maggio 2026.

### AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito del PUA è collocato nel Quartiere San Massimo ed è normato dalla SN 422/b.

Richiesta flessibilità ambito PI. - Art.4 / co.2 NTO

Al fine di poter realizzare la modifica alla rotatoria esistente in via Rodi, è proposta la flessibilità dell'ambito tale da includere le particelle Fg.237 mp. 371 e mp.375 di complessivi mq.118 di proprietà del soggetto attuatore.

Tale flessibilità rientra nei parametri consentiti dalla normativa: limite del 10% della ST [ mq.11.765\*10%= mq. 1176,50; ampliamento richiesto pari a mq. 118,27 < 1176,50 mq]. Dal punto di vista tecnico si ritiene ammissibile la proposta: l'autorizzazione della stessa sarà sottoposta alla Giunta, quale organo competente, con la delibera di adozione del PUA.

Pertanto, la superficie dell'ambito di proprietà privata è quantificata come segue:

- superficie catastale (tav. 1.1.1) 11.647 mq + mq.118= mq.11.765;
- superficie reale (tav. 3.1.1) 11.852,27 mq + mq.118, 27= mq. 11.970,54
- superficie SN 11.765 mq

Il riferimento per le relative carature minime del PUA è la superficie maggiore tra quella reale e quella da SN: mq. 11.970,54.

Tale assunto è altresì conforme alle Linee Guida per la redazione del PUA, approvate con determina n.6393 del 29/12/2023, ancorché non applicabili all'istanza in esame, in quanto efficaci per le istanze pervenute al SUAP dal 01/02/2024.

L'ambito comprende altresì aree di proprietà comunale per complessivi mq. 780 catastali localizzate lungo via Ormanetto, come da tavola 1.1.2 – PLANIMETRIA CATASTALE.

L'ambito di PUA coinvolge aree private e pubbliche per complessivi 12.750,54 mq.

Tutto ciò premesso la definizione della proprietà dell'ambito come indicato nella tavv. 1.1.1/1.1.2 – PLANIMETRIA CATASTALE e 3.1.1 – RILIEVO ANALITICO è la seguente:



	<b>Soggetti interessati (TAV. 1.1.1) (*)</b>	<b>titolo</b>	<b>mappali</b>	<b>foglio</b>	<b>sup. catastale (mq) (TAV. 1.1.1)</b>	<b>TOT. Sup. catastale (mq)</b>	<b>TOT. sup. reale (mq) (TAV. 3.1.1)</b>
<b>INTRA AMBITO</b>	Gaburro: Fernanda, Laura, Tiziana. Righetti: Elda, Anna. Dolci: Claudio, Sara. Pelanda: Enzo, Luciano, Gabriella, Fiorenza, Giovanna.	Comproprietari	155, 165, 271, 281, 290, 374	237	4.076	11.647	11.852,27
	Pelanda: Enzo, Luciano, Gabriella, Fiorenza, Giovanna.	Comproprietari (1/5)	148, 274, 275	237	1.162		
	Righetti Elda	proprietaria	153, 164	237	1.767		
	Dolci: Claudio, Sara.	Comproprietari (1/2)	170	237	1.717		
	Gaburro: Fernanda, Laura, Tiziana.	Comproprietari (1/3)	64, 154, 166	237	1.802		
	Righetti Anna	proprietaria	277, 284	237	1.123		
	Comune di Verona	proprietario	159p, 177p, 255, 256p, 272, 282, 291, 308, 309, 310, 311, 273p, 283p, 332p, 337p, 279p, 331p, 337p	237	780	780	780*
						<b>12.427</b>	<b>12.632,27</b>
<b>EXTRA AMBITO</b>	Righetti Elda	proprietaria	371, 375	237	<b>118</b>	<b>118</b>	<b>118,27</b>
				<b>TOT.</b>	<b>12.545</b>	<b>12.545</b>	<b>12.750,54</b>

\* con nota del 21/06/2024 PG 235207 il Progettista ha comunicato che è stato sottoscritto preliminare di vendita del terreno oggetto di PUA.

		<b>Sup. catastale (mq)</b>	<b>Sup. reale (mq)</b>
1	Totale proprietà privata:	<b>11.765</b> (11.647 +118)	<b>11.970,54</b> (11.852,27+118,27)
2	Totale proprietà comunale:	<b>780</b>	<b>** 780</b>
<b>TOT.</b>		<b>12.545</b>	<b>12.750,54</b>

\*\* Non è stata fornita la sup. reale dei mappali di proprietà comunale



**LETTURA DEL P.I.**

<b>TAVOLA Vincoli:</b>	<b>1 -</b>	Art. 31 – Vincolo sismico classe 2
		Art. 39 – area di ricarica degli acquiferi
		Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi di pianura e fondovalle - UNITA' A alta
		Art. 52 – infrastrutture della mobilità: Aeroporti - 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 - “verde esistente”

**TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica:** parte art 62 – Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione frangia urbana

**TAVOLA 5- DISCIPLINA OPERATIVA - SCHEDA NORMA 719\_422B:**

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma n. 719_422B repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 422B
<b>ST S.N.</b>	11.765 mq (al netto delle superfici di proprietà comunale)
<b>SUL</b>	2.020 mq residenziale
<b>USI</b>	U1 abitativi
<b>N.max piani</b>	2
<b>VS</b>	Min. 50% di ST
<b>Modalità di attuazione</b>	PUA
<b>DIRETTIVE DA S.N.</b>	//
<b>PRESCRIZIONI DA SCHEDA NORMA</b>	1. La cessione di aree in eccedenza agli standard di legge fino al raggiungimento della VS (pari al 50% della ST) dovrà consentire la realizzazione nella parte est dell'ambito dell'opera pubblica n. 3.69 della relazione programmatica “area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale” 2. Il PUA dovrà essere supportato da uno studio dendrologico che consenta di valutare la conservazione delle eventuali essenze arboree di pregio esistenti

**REPERTORIO NORMATIVO – Sezione 1 bando 2 ATO 3:**

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

**REPERTORIO NORMATIVO - Sezione 8 - Impatto idraulico bando 2 ATO 3 – SN 719\_422b:**

• superficie di intervento (mq)	11.765
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	232.69
• volume invaso da PAT (mc)	573.43
<b>INVASO PREVALENTE:</b>	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di infiltrazione	si
<b>SMALTIMENTO PREVALENTE:</b>	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	si
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	no
• accumulo e immissione in trincee drenanti	si
• immissione nella rete acque bianche	no



BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE:	
• Vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

## DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTERIORI LAVORI

L'ambito è ubicato ai limiti dell'area urbana residenziale di San Massimo, tra via Rodi e via Ormanetto, e a est, nord e sud è contornato da recenti insediamenti residenziali. A ovest sono presenti insediamenti residenziali agricoli. L'ambito ha forma trapezoidale con un'appendice nel vertice sud ovest di circa 20 metri di lunghezza; la quota del piano di campagna sale di circa due metri da est verso ovest con nel mezzo un andamento gibboso (da qui il nome "Pra Gobbo"). L'ambito è costituito da mappali di proprietà privata, ad eccezione di una piccola porzione lungo la viabilità pubblica comunale, nelle quantità già precedentemente indicate nell'apposita sezione. E' presente una canaletta privata, con passaggio acqua per l'irrigazione di terreni agricoli, attualmente a cielo libero e che corre lungo il lato ovest di via Ormanetto.

Il progetto propone, nella parte ovest dell'ambito, la realizzazione di n. 04 UMI residenziali con fabbricati di massimo n. 02 piani (come previsto dalla SN). Due UMI hanno SUL di 750 mq, una di 320 mq e una di 200 mq, per una SUL complessiva di 2.020 mq. come da SN, per esse sono previsti due accessi carrai, uno su via Rodi e uno su via Ormanetto, ciascuno a servizio di due UMI.

Le aree di interesse pubblico sono state prevalentemente collocate a est dell'ambito al fine di un maggior coinvolgimento con il tessuto urbano residenziale esistente ed in previsione delle opere di urbanizzazione ed a contributo di sostenibilità previste dal limitrofo ambito della SN 420.

Quali opere di urbanizzazione primaria e di interesse pubblico, vengono realizzate (fascicolo 7 PLANIVOLUMETRICO):

- l'allineamento del centro della rotatoria esistente su via Rodi con l'asse della strada, come da indicazione degli uffici competenti; la riqualificazione e sistemazione di via Ormanetto e via Rodi con arredo verde e sistema (RAIN GARDEN), con marciapiede trasversale di collegamento e realizzazione del percorso ciclopedonale urbano di larghezza pari a 4,0 metri e perimetrale all'ambito, corredato in alcuni punti dal sistema di "rain garden" alberato per consentire l'ombreggiamento e lo smaltimento dell'acqua piovana;
- la nuova segnaletica stradale;
- le opere che soddisfano ampiamente la quantità di legge di standard di urbanizzazione primaria mediante il parcheggio pubblico ed il percorso ciclopedonale urbano. La presenza del verde è demandata all'opera pubblica a contributo di sostenibilità dedicata;
- l'opera pubblica a contributo di sostenibilità "area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale", in ottemperanza alla prescrizione n. 01 della SN al fine di creare una ampia area verde di quartiere di circa 2.700 mq., derivanti dalla cessione di aree private, e dalla sistemazione a verde della quota già in proprietà comunale, attrezzata con piastra ludica polivalente e area parcheggio, puntualmente descritta al successivo paragrafo "Opera pubblica a contributo di sostenibilità";
- l'ampliamento della rete dell'acquedotto, la rete di illuminazione pubblica, l'irrigazione del verde. Per le reti di gas, fognatura, telefono, già presenti in zona e idonee a soddisfare il nuovo carico urbanistico, sono previsti solo degli allacci.

La quota di aree in cessione a titolo di VS dovuta e pari a mq. 5.985 (Tavola 7.4.1-Tabella aree da cedere -VS) comprende:

- parte della sistemazione della rotatoria di mq. 256;



- lo standard pubblico di urbanizzazione primario a parcheggio per complessivi mq. 303, mediante un'area di mq. 285 con accesso da via Ormanetto e una piccola area di mq.18 in via Rodi, in prossimità della cabina elettrica di mq.41; come da indicazioni dell'Ente gestore V-reti l'attuale linea aerea in MT che attraversa il lotto verrà interrata;
- la maggior parte del collegamento pedo-ciclabile di larghezza ml. 4,00 a contorno di tutto l'ambito del PUA e un marciapiede che fiancheggia i due parcheggi di progetto e collega via Ormanetto e via Rodi in senso trasversale all'ambito, a servizio anche degli utenti dei parcheggi, per totale mq. 1.552; il tutto corredato da aree verde di arredo (rain garden) di mq. 520;
- l'opera pubblica denominata "area verde - parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale", in attuazione della prescrizione n. 01 della SN che ne prevede la realizzazione per il soddisfacimento della quota di VS. L'area, derivante dalla cessione di aree private unitamente a quelle già pubbliche, consta di circa 2.700 mq. e dà origine ad una nuova area verde di quartiere caratterizzata da:
  - un parcheggio di 270 mq a servizio dell'area verde;
  - un'area verde attrezzata di circa 2.430 mq, in cui sono previste specifiche attrezzature e opere, tra cui: una "piastra ludica polifunzionale"; percorsi pedonali illuminati, impianto di irrigazione e nuove alberature; una vasca di laminazione per lo smaltimento delle acque piovane ed infine opere di intubamento del canale consortile attualmente a cielo aperto lungo il lato est di via Ormanetto;

Il soddisfacimento della quota di VS dovuta sarà completata mediante verde di mitigazione totale di 672 mq. localizzati nell'area fondiaria lotti 1 e 4 per mq. 227, e nell'area privata a sud dell'ambito di circa 445 mq.

Il tutto per una cessione complessiva di mq. 6.044 > di mq. 5.985

**QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE – CUP I31B20001380007:**

<b>A. LAVORI IN EURO</b>		
1	Opere di urbanizzazione primaria	237.644,00
	Di cui: Euro 155.421,81 (viabilità, parcheggi, sotto servizi, i.p., cabina, ecc.)	
	Euro 82.222,19 (quota per verde)	
2	Oneri per la sicurezza	6.200,00
<b>A</b>	<b>TOTALE LAVORI euro</b>	<b>243.844,00</b>

<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO</b>		
3	Imprevisti	8.000,00
4	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, spese tecniche varie, ecc.	46.776,60
5	Spese di collaudo tecnico-amministrativo (*), prove come da capitolato	2.000,00
6	allacciamenti	12.000,00
7	Iva su lavori 10%	24.384,40
8	Iva 22% su spese tecniche, allacciamenti, varie	15.130,85
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO</b>	<b>108.291,85</b>

<b>C</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO EURO</b>	<b>352.135,85</b>
----------	---------------------------------	-------------------

(\*) 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 243.844,00** 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. 21-Cauzione OOUU e OOPP\_ dello Schema di convenzione è di **Euro 352.135,85** corrispondente all'intero importo del quadro economico di cui sopra.

Le opere di urbanizzazione previste (strade parcheggi e verde) sono oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025.

La richiesta riporta la seguente tabella:

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
nr.81 7190422	PUA Pra Gobbo	Dolci ed altri	Opere di Urbanizzazione primaria : strade, parcheggi, verde	Istanza	268.228,4 0	2028	Istanza 14-09- 2020	10.5 Strade	21200/ 000	21110/190 0

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

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.

### CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ'

In attuazione dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I., il contributo di sostenibilità dovuto è il seguente:

SUL	E/mq Zona Territoriale Croce Bianca	Totale
2.020 mq. UT1 residenziale – 1 abitazione	80,0 euro/mq	<b>€ 161.600,00</b>

In attuazione della prescrizione contenuta nella SN 422 il soggetto attuatore si impegna, in sostituzione del pagamento del contributo di sostenibilità, a realizzare l'opera pubblica "... n. 3.69 della Relazione Programmatica area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale" di cui segue il quadro economico.

Ai sensi della DGC n.156/2020, come richiesto dal soggetto attuatore in atti all'istanza del PUA, l'accordo pubblico-privato di cui all'art.6 della LR 11/2004 che definisce la sostenibilità, sarà perfezionato in sede di stipula della convenzione del PUA.

### OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ – CUP V65U24

La prescrizione n. 1 della scheda norma prevede la realizzazione "dell'opera pubblica n. 3.69 della relazione programmatica area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale" nelle aree in cessione per il soddisfacimento della quota di VS. Il progetto depositato prevede infatti, all'interno dell'ambito di PUA, la realizzazione di quanto prescritto e identificato nelle apposite tavole del fascicolo OP "opera pubblica" comprensive di computo e quadro economico.

Per detta opera la Ditta ha nominato il responsabile unico di progetto (RUP) Ing. Monaco. Con nota del 27/06/2025 SUPRO 0496070 (PG 237665) il RUP ha depositato il verbale di verifica del PFTE (CUP V65U24) corredato di documenti che, in data 22/07/2025 SUPRO 0569963 (PG 270826), l'Ufficio ha trasmesso per competenza alla Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica ai fini dell'approvazione del progetto da parte l'Amministrazione Comunale. A seguito dell'approvazione del PFTE,

la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA provvederà all'aggiornamento del DUP in relazione al valore delle opere stesse ed all'anno di previsione del collaudo ed al successivo accertamento ed impegno.

**QUADRO ECONOMICO OPERA PUBBLICA:**

<b>A. LAVORI IN EURO</b>		
1	Lavori Opera pubblica	172.411,00
	Di cui: Euro 12.728,02 (parcheggi, marciapiede, segnaletica)	
	Euro 159.682,98 (verde, arredo, piastra sportiva, i.p.)	
2	Oneri per la sicurezza	6.200,00
<b>A</b>	<b>TOTALE LAVORI euro</b>	<b>178.611,00</b>

<b>B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO</b>		
3	Imprevisti	4.000,00
4	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, RUP, spese tecniche varie, ecc.	35.891,65
5	Spese di collaudo tecnico-amministrativo (*), prove come da capitolato	2.000,00
6	allacciamenti	5.000,00
7	Iva 10% su lavori	17.861,10
8	Iva 22% su spese tecniche, allacci, varie	10.316,16
<b>B</b>	<b>TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO</b>	<b>75.068,91</b>

<b>C</b>	<b>IMPORTO COMPLESSIVO EURO</b>	<b>253.679,91</b>
----------	---------------------------------	-------------------

(\*) da calcolare ai sensi DM 17/06/2016 depositato in data 03/06/24 PG 208392

I lavori previsti compresa sicurezza, assommano da computo a euro 178.611,0 euro, in luogo del contributo di sostenibilità pari a 161.600 euro, salvo rendicontazione in sede di collaudo.

L'importo complessivo stimato per la realizzazione dei lavori dell'opera pubblica è superiore a quello del contributo di sostenibilità. In sede di ultimazione dei lavori sarà ulteriormente verificato. Come da art. 19-"OOPP-OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE/ co. d" della convenzione, il maggior costo dell'opera rimane a carico del soggetto attuatore, impegnato nella realizzazione dell'opera.

Sulla scorta delle stime soprascritte, **l'importo da garantire** al Comune con garanzia finanziaria (fidejussione) per l'OOPP di cui all'art. "21-Cauzione OOUU e OOPP" dello Schema di convenzione sarà di Euro **253.679,91**.

L'approvazione del progetto dell'opera pubblica di cui sopra e la sua realizzazione costituiscono vincolo per il deposito del certificato di agibilità dei manufatti edilizi previsti dal PUA, come precisato all'art.28-PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI /co.2 dello schema di convenzione.

L'opera a contributo di sostenibilità suddetta è oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025.

La richiesta riporta la seguente tabella:

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
nr.82 7190422	PUA Pra Gobbo	Dolci ed altri	Opera pubblica a contributo di sostenibilità:	Istanza	196.472,1 0	2028	Istanza 14-09- 2020	10.5 Strade	21300/00 0	21110/190 0



			parco						
--	--	--	-------	--	--	--	--	--	--

**PARERI IN SEDE DI CDS:**

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3 <sup>A</sup>	02/04/21	0112055	favorevole
	29/10/24	0400745	Favorevole con osservazioni in merito all'approfondimento viabilistico della zona
- Patrimonio - espropri	03/03/21	0072253	Favorevole con prescrizioni in 1 <sup>A</sup> seduta.
	19/12/22	0460394	Favorevole con prescrizioni in 2 <sup>A</sup> seduta.
	09/05/23	0175522	Favorevole con prescrizioni in 3 <sup>A</sup> seduta.
	19/09/24	343517	Confermato parere precedente
- Estimo e beni pubblici	08/03/21	0080622	favorevole in 1 <sup>A</sup> seduta
- Strade, giardini, arredo urbano	09/03/21	0081683	Favorevole con prescrizioni in 1 <sup>A</sup> seduta.
	13/01/23	0016985	Favorevole con prescrizioni in 2 <sup>A</sup> seduta.
	16/06/23	0229196	Favorevole con prescrizioni in 3 <sup>A</sup> seduta.
	14/10/24	0376698	Favorevole con prescrizioni non ottemperate
	28/01/25	0038580	Favorevole con prescrizione
- Genio civile di Verona, compatibilità idraulica	19/03/21	0096225	Rimanda per competenza al parere del Consorzio di bonifica
- Edilizia SUAP-SUEP	23/03/21	0098787	Favorevole con prescrizioni in 1 <sup>A</sup> seduta.
	06/06/23	213806	Favorevole in 3 <sup>A</sup> seduta
- Consorzio di bonifica veronese	21/04/21	0131906	Favorevole con prescrizioni in 1 <sup>A</sup> seduta
	20/09/24	0345357	Nulla osta con raccomandazione
- V-reti (primo parere ancora sotto il nome di Megareti)	05/07/21	0225368	Favorevole con prescrizioni in 1 <sup>A</sup> seduta
	10/01/23	0009991	Favorevole con prescrizioni in 2 <sup>A</sup> seduta
	05/06/23	0211752	Favorevole con prescrizioni in 3 <sup>A</sup> seduta
	10/10/24	0372480	Favorevole con prescrizioni sulla verifica documentale



- Mobilità e traffico	21/06/21	0208430	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	30/12/22	0474735	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta
	29/05/23	0202181	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta
	14/10/24	0377398	Favorevole con prescrizioni sulla verifica documentale
- Acque Veronesi Scarl	17/06/21	0204004	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta
	13/12/22	0450054	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta
	04/05/23	0171053	Favorevole in 3^ seduta
	19/09/24	0337053	Favorevole con prescrizioni in 4^ seduta
	29/01/25	0040185	Favorevole con prescrizione
- Pianificazione e Progettazione Urbanistica	06/07/21	Collegato al verbale ed inviato alla Ditta con PG 0228486	Sospensivo con prescrizioni in 1^ seduta
	01/02/23	Collegato al verbale ed inviato alla Ditta con PG 0047841	Sospensivo con prescrizioni in 2^ seduta
	12/03/23	Inviato con verbale a Ditta PG 0225759 del 14 giugno 2023	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta.
- Attuazione urbanistica e PEBA	29/10/24	Inviato con verbale a Ditta PG 0399908 del 29 ottobre 2024	Favorevole con prescrizioni sulla verifica documentale
	21/07/25	Inviato con verbale a Ditta PG 0269930	Favorevole condizionato a dich. Var.PAT
AGSM - AIM	01/07/21	0221031	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	09/01/23	0007510	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
	26/05/23	0200952	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta.
	11/10/24	0375667	Favorevole con prescrizioni sulla verifica documentale
Ambiente	01/04/21	0109876	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	30/12/22	0474871	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
	08/09/24	367573	Favorevole con prescrizioni sulla verifica documentale
	23/02/26	0073719	Parere x acustica + nota progettista
- Telecom Italia Spa	//	//	Non pervenuto; acquisito

			per silenzio-assenso
- Amia spa	//	//	Non pervenuto; 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, qualora non già perfezionate in sede di PUA, o in fase di realizzazione delle stesse qualora a tale fase demandate.

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) Direzione Patrimonio, PG 0072253 del 03/03/2021 e PG 0460394 del 19/12/22;
- 2) Consorzio di Bonifica Veronese, PG 0131906 del 21/04/2021 con 4 prescrizioni per la fase esecutiva e il PG 0345357 del 20/09/2024 con il nullaosta per intubare il canale irriguo;
- 3) Acque Veronesi Scarl, PG 0337053 del 13/09/2024 e PG 0040185 del 29/01/2025, con alcune prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
- 4) Direzione Ambiente e Transizione Ecologica, PG 0367573 del 08/10/2024 con indicazioni riguardanti PAESC INQUINAMENTO LUMINOSO E VINCA, e PG 0073719 DEL 23/02/2026 con nota progettista SUPRO 0106324 (PG 0078431) del 25/02/2026;
- 5) V-reti, PG 0372480 del 10/10/2024 con indicazioni per le successive fasi per quanto riguarda il Gas metano, l'Energia Elettrica;
- 6) AGSM – AIM, PG 0375667 del 11/10/2024 con indicazioni per l'Illuminazione Pubblicazione
- 7) Direzione Mobilità e traffico, PG 0377398 del 14/10/2024, con varie indicazioni per quanto riguarda l'accesso carraio prospiciente via Rodi e l'aggiornamento del CME;
- 8) Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, pareri collegati al verbale e inviato alla ditta con PG 0567789 del 21/07/2025 e con PG 0399908 del 29/10/2024;
- 9) Strade, giardini, arredo urbano, PG 0038580 del 28/01/25, prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
- 10) Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3<sup>A</sup>, PG 0400745 del 29/10/24 per quanto riguarda osservazioni e suggerimenti per la successiva fase progettuale.

#### DATI E STANDARD URBANISTICO

		SUP. CATASTALE	TOT.	SUP. REALE	TOT.
<b>ST SCHEDA NORMA</b> (al netto proprietà comunali)	mq	11.765	//	//	//
<b>ST aree private</b>	mq	11.765	12.545	<b>11.970,54</b>	12.750
<b>ST aree comunali</b>	mq	780		780	

<b>SUL UMI 1:</b> USO UT1 residenziale – 1 abitazioni	mq	320
<b>SUL UMI 2:</b> USO UT1 residenziale – 1 abitazioni	mq	200
<b>SUL UMI 3:</b> USO UT1 residenziale – 1 abitazioni	mq	750
<b>SUL UMI 3:</b> USO UT1 residenziale – 1 abitazioni	mq	750
<b>SUL totale SN</b>	mq	2.020
<b>Tipologie costruttive:</b> a blocco	Max due piani	

<b>STANDARD MINIMO:</b>	mq	<b>900</b>
-------------------------	----	------------



(30 mq per ab. teor.; 1 ab. teor. ogni 66,7 mq di SUL, quindi: $2.020/66,7 = 30 \text{ ab. teor} \cdot 30 \text{mq}$ ), di cui:		
- <b>P2 MINIMO</b> (art.14 NTO: minimo 1 mq ogni 10 mq di SUL):	mq	202
- <b>SUP. A SERVIZI E VERDE MINIMO</b> (Standard - P2):	mq	698

<b>CITTÀ PUBBLICA DI PROGETTO:</b>		
<b>VS min. = 50% ST = Mq <math>11.970 \cdot 0,5 = \text{mq. } 5.985</math></b> <b>VS progetto: 6.044 mq &gt; 5.985 mq</b>		
<b>marciapiedi e piste ciclabile</b>	mq	1.552 di cui:
	mq	Marciapiede ca. mq. 58 percorso ciclopedonale urbano ca. mq 1494
<b>Parcheggi P2 di progetto</b>	mq	303 (>202)
<b>Porzione stradale per spostamento rotatoria</b>	mq	256
<b>Verde rain garden</b> (arredo stradale)	mq	520
<b>Cabina elettrica</b>	mq	41
<b>TOT. OOUU</b>	<b>mq</b>	<b>2.672</b>

<b>Verde di progetto OP</b>	mq	2.430
<b>Parcheggio PP</b>	mq	270
<b>TOT. OOPP</b>	<b>mq</b>	<b>2.700</b>

<b>Verde di mitigazione VM</b>	mq	<b>672</b>
--------------------------------	----	------------

<b>TOTALE SUPERFICI CEDUTE VS</b>	<b>MQ</b>	<b>6.044</b> ( 2.672 + 2.700 + 672)
-----------------------------------	-----------	-------------------------------------

<b>TOTALE SUPERFICIE A STANDARDS</b>	<b>MQ</b>	<b>1.797 &gt; mq 900, di cui:</b>
Parcheggio pubblico P2 OOUU	mq	303 (*)
percorso ciclopedonale urbano OOUU	mq	1.494 ca.

<b>SF superficie fondiaria</b> (mq 11.970-6.044)	mq	5.926
--	----	-------

(\*) all'art. 6.1.2 delle NTO del PUA è precisato che la superficie di standard a parcheggio pubblico (mq. 303) eccedente la dotazione minima di legge (mq.202) potrà essere assegnata alla SUL derivante dall'applicazione di usi accessori (art.159 NTO PI).

#### PARAMETRI AMBIENTALI

##### 1) Superficie Permeabile Territoriale:

- **SPt minima richiesta** dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST:  $11.970 \text{ mq} \times 30\% = \text{mq. } 3.591$
- **SPt di progetto:** (mq. 2430,00 + 520 + 672) > **3622,00 mq** > 3.591 mq

##### 2) Superficie Permeabile Fondiaria:

- **SPf richiesta** dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della SF:  $\text{mq } 5.926 \cdot 30\% = \text{mq. } 1.778$
- **SPf di progetto:** mq 1.778 mq di cui mq. 672 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):  $[11.970 - (303 + 270 + 256 + 1552 + 41)] / 2 = 11.970 - 2.422 = 9.548/2 = 4.774$  mq

Da e Dar:  $mq\ 4.774 * (3/100) * 2 = n. 286,44 = n. 286$  alberi e n. 286 arbusti

il **progetto propone** la seguente dotazione :

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE/USO PUBBLICO	80	150
AREE PRIVATE:	90	150
<b>TOTALE</b>	<b>170 &lt; 286</b>	<b>300 &gt; 286</b>

Pertanto, ai sensi della possibilità ammessa dalle NTO del PI- art.24/co.2, la monetizzazione qualora autorizzata dall'Amministrazione, è di seguito calcolata:

**116 alberi**  $(286 - 170) \times 110,0$  euro/albero = **12.760,00 euro**

Il valore economico applicato non rientra nella casistica di applicazione dell'incremento di cui al DGC n.398/2024, applicabile alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA del 2020).

Si ritiene ammissibile la monetizzazione di parte degli elementi arborei richiesti visto: il soddisfacimento della quota di superficie a standard minimo tramite le aree a parcheggio alberate e le aree dedicate al percorso ciclopeditonale urbano in ambito; la dotazione arborea a corredo delle aree di arredo stradale "Rain Garden" utili per la gestione e controllo delle grandi quantità d'acqua piovana data la loro permeabilità dovuta anche alla caratteristica morfologica leggermente depresso; la presenza in ambito dell'area verde attrezzata dell'opera pubblica.

I dati della densità arborea ed arbustiva ed il corrispettivo della monetizzazione sono riportati all'art. 6 dello schema di convezione.

#### VERIFICA DATI UMI:

LOTTE U.M.I.	DEST.	SUL mq	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf (30% sf)	Da	Dar
1	UT1-1	320	1.520	Max 2	9.00	110	456	25	25
2	UT1-1	200	1.066	Max 2	9.00	//	320	15	25
3	UT1-1	750	1.670	Max 2	9.00	//	501	15	50
4	UT1-1	750	1.670	Max 2	9.00	117+445 (VM3)	501	15	50
TOT.		<b>2.020</b>	<b>5.926</b>			<b>672</b>	<b>1.778</b>	<b>90</b>	<b>150</b>

#### ELENCO ELABORATI di PUA:

N.	NOME FILE	CONTENUTO	SUPRO - IIUG	PG
1	FASCICOLO - 1 - INQUADRAMENTO agg 05.2024 OK.pdf	Planimetrie catastali e proprietà, SN, vincoli	0331661 del 19/06/24	0235207 del 21/06/24
2	FASCICOLO- 2 -STATO-ATTUALE-agg 05.2024.pdf	Sottoservizi esistenti, mappa mobilità e servizi attuali		
3	FASCICOLO- 3 - RILIEVO-2022-1 -agg 05.2024.pdf	calcolo geometrico/analitico aree, rilievo quotato e linee di livello, sezioni stato attuale		
4	FASCICOLO- 4 -Analisi-geologica-e-di-compatibilitaidraulica_.pdf	Studio di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica. Analisi di compatibilità idraulica		
5	FASCICOLO- 5 - RELAZIONI - agg 5-2024.pdf	Relazione illustrativa, screening e analisi impatto viabilistico, studio dentrologico		



6a	Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.pdf	RAP, come da aggiornamento norma	0335000 del 30/04/25	0162080 del 30/04/25
6b	Format_Proponente_Screening_Specifico_Piani_Programmi.pdf			
6c	ALLEGATO C - Modulo VA VAS.pdf		0335012 del 30/04/25	0162082 del 30/04/25
7	FASCICOLO-7-PLANIVOLUMETRICO agg. 05-2025.pdf	Tablelle dati, planivolumetrico, sezioni di progetto, planimetria VS, aree da cedere, permeabilità	0425300 del 03/06/25	0204285 del 03/06/25
8	FASCICOLO-8 -PRIMA PARTE- OPERE URBANIZZAZIONE - agg 02-2025 _1_.pdf	OOUU: planimetria, progetto del verde, particolari, arredo e raccolta acque, irrigazione, canaletta consorzio, segnaletica, acquedotto, fognatura, cabina elettrica,	0335000 del 30/04/25	0162080 del 30/04/25
9	FASCICOLO-8 -SECONDA PARTE- OPERE URBANIZZAZIONE - agg 02-2025 _1_.pdf	OOUU: i.p., sezioni di progetto, C.M.E., Q.E.		
10	FASCICOLO-8- TAV. 8.4.F - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - agg 05-2024 .pdf	Progetto illuminazione pubblica	0331661 del 19/06/24	0235207 del 21/06/24
11	FASCICOLO-9 - NTA agg 05-2025 .pdf	Norme tecniche di attuazione con allegati i pareri con prescrizioni	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25
12	FASCICOLO-10-PRONTUARIO-DI-MITIGAZIONE-AMBIENTALE agg 05-2024.pdf	Prontuario mitigazione ambientale	0331666 del 19/06/24	0235221 del 21/06/24
13	DLCCLD61P19L781F-14092020-1806.010	Dichiarazione di voler aderire alla DGC 156/2000 (accordo in convenzione)	0166034 del 14/09/20	0270395 del 15/09/20
14	SCHEMADICONVENZIONEAGG.04 DIC2025.pdf	Schema di convenzione sottoscritta con firma olografa	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25
15	dichiarazione professionista IMP ILLUMIN.pdf	Dichiarazione	0331661 del 19/06/24	0235221 del 21/06/24
16	1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA - NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE SISMICA agg 10-9-2024.pdf	Nuova soluzione planivolumetrica fondiaria	0478070 del 10/09/24	0332837 del 10/09/24
17	2. ALLEGATO 1 -ASSEVERAZIONE NON NECESSITA' VALUTAZIONE SISMICA agg. 10-9-2024.pdf	Nuova soluzione planivolumetrica fondiaria	0478070 del 10/09/24	0332837 del 10/09/24
18	DICHIARAZIONE ACCETTAZIONE IMPEGNI ED ONERI.pdf	Promissario acquirente	0331646 del 19/06/24	0235211 del 21/06/24
19	DICHIARAZIONEPATDIC2025-PUA422B-PROGETTISTA	Dichiarazione di non contrasto con variante PAT	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25
20	RelazionetecnicaprevisionalediClima AcusticoBorgoPraGobbo	Relazione acustica	0050019 del 29/01/26	0039629 del 29/01/26

### 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. 286 in luogo di n. 289) riportata in più punti del testo (pagg.27- 32-42).

### VERIFICA ANTIMAFIA

La documentazione valida ai fini della verifica ai sensi del D. Lgs 159/2011, è stata trasmessa all'ufficio competente in data 04/12/2025 con nota SUPRO 0876803 (PG 0450352). L'esito favorevole è pervenuto in data 13/01/2026 PG 0012709.



## 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".

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\_422b denominato "Pra Gobbo" 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 presente Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale, in merito a:

**1\_**l'accoglimento della modifica della perimetrazione del PUA in applicazione della flessibilità dell'ambito ammessa ai sensi dell'art.4 co. 2 della NTO del PI;

**2\_**l'adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 del PUA denominato "Pra Gobbo" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali che riporta altresì lo schema dell'opera pubblica, come da precedente elenco elaborati, con le prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA:

1. l'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 pubblica a contributo di sostenibilità, verificato dal RUP, di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica, la cui realizzazione costituisce presupposto per il rilascio dell'agibilità dei manufatti edilizi;
3. in merito alla documentazione in atti, aggiornare i seguenti refusi :
  - tavola 1.3 DEFINIZIONE E VINCOLI /Vincolo sismico: aggiornare la classe sismica da 3 a 2;
  - tavola 7.1.2 CARATURE URBANISTICHE, aggiornare la dotazione minima dello standard P2 (mq. 202 in luogo di mq.225) ed il corretto calcolo delle DA/Dar (n. 286 in luogo di n. 289); tali tabelle devono essere modificate anche nelle NTA ed il corrispettivo della monetizzazione per la densità arborea deve essere aggiornato anche nell'art. 6 dello schema di convezione;
  - Fascicolo 9 NTA "ALLEGATI PARERI": ai fini della successiva fase progettuale e realizzativa, integrare i pareri evidenziati come da elenco:
    - 1) Direzione Patrimonio, PG 0072253 del 03/03/2021 e PG 0460394 del 19/12/22;
    - 2) Consorzio di Bonifica Veronese, PG 0131906 del 21/04/2021 con 4 prescrizioni per la fase esecutiva e il PG 0345357 del 20/09/2024 con il nullaosta per intubare il canale irriguo;
    - 3) Acque Veronesi Scarl, PG 0337053 del 13/09/2024 e PG 0040185 del 29/01/2025, con alcune prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
    - 4) Direzione Ambiente e Transizione Ecologica, PG 0367573 del 08/10/2024 con indicazioni riguardanti PAESC INQUINAMENTO LUMINOSO E VINCA, e PG 0073719 DEL 23/02/2026 con nota progettista SUPRO 0106324 (PG 0078431) del 25/02/2026;
    - 5) V-reti, PG 0372480 del 10/10/2024 con indicazioni per le successive fasi per quanto riguarda il Gas metano, l'Energia Elettrica;
    - 6) AGSM – AIM, PG 0375667 del 11/10/2024 con indicazioni per l'Illuminazione Pubblicazione
    - 7) Direzione Mobilità e traffico, PG 0377398 del 14/10/2024, con varie indicazioni per quanto riguarda l'accesso carraio prospiciente via Rodi e l'aggiornamento del CME;
    - 8) Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, pareri collegati al verbale e inviato alla ditta con PG 0567789 del 21/07/2025 e con PG 0399908 del 29/10/2024;
    - 9) Strade, giardini, arredo urbano, PG 0038580 del 28/01/25, prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
    - 10) Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3<sup>A</sup>, PG 0400745 del 29/10/24 per quanto riguarda osservazioni e suggerimenti per la successiva fase progettuale;

**3\_**di dare atto che il contenuto dello schema di convenzione costituisce anche accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., in accoglimento della semplificazione prevista dalla Delibera di Giunta n. 156/2020, come richiesto dall'Istante;

**4\_** l'accoglimento della motivata proposta di monetizzazione di parte (n. 116 alberi) della dotazione arborea dovuta (n. 286 alberi), il cui importo è pari a 12.760,00 euro (n. 116 alberi x 110,0 euro), possibilità ammessa dalle NTO del P.I., art. 24/co.2 previa autorizzazione dell'Amministrazione;



5\_ 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;

6\_ le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono oggetto di richiesta PG 162806 del 28/04/2026 di variazione per l'inserimento nel DUP 2026-2028 del Bilancio di previsione, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di € 268.228,40 (strade parcheggi e verde) IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2028. 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 tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B20001380007;

7\_ la destinazione del contributo straordinario di sostenibilità di E.161.600,00 alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica n. 3.69 "area verde – parco giochi in via Ormanetto oltrechè piastra sportiva e parcheggio pertinenziale", il cui Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) validato dal RUP è oggetto di separato provvedimento di approvazione della Giunta Comunale su proposta della competente Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione Pubblica. Detta opera pubblica è oggetto di richiesta di variazione PG 162806 del 28/04/2026 per l'inserimento nel DUP 2026-2028 del Bilancio di previsione, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di 196.472,1 e previsione di collaudo nel 2028, dando atto che il maggior importo per la sua realizzazione resta a carico del soggetto attuatore e che l'approvazione del progetto dell'opera pubblica di cui sopra e la sua realizzazione costituiscono vincolo per il deposito del certificato di agibilità dei manufatti edilizi previsti dal PUA, come precisato all'art.28-PERMESSI DI COSTRUIRE E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI /co.2 dello schema di convenzione;

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

- acquisizione del parere motivato VAS;
- esito della verifica antimafia, qualora scaduto.

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.

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 30/04/2025 SUPRO 0335000 (PG 0162080), 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 e ai fini dell'invio in Regione per l'acquisizione del parere VAS dovrà essere corretto il refuso della quantità di DA/Dar (n. 286 in luogo di n. 289) riportato a pag.27-32-42 del RPA.

In merito al progetto dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità straordinario relativa alla realizzazione di un'area verde con piastra ludica e parcheggio, il PFTE pervenuto da parte del RUP incaricato è stato trasmesso per competenza alla Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica per la verifica e la proposta di approvazione da parte dell'Amministrazione comunale ai sensi del D. Lgs n.36/2023, di cui sarà dato atto nella delibera di definitiva approvazione del PUA.

La 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

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

**Comune di Verona**

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Casella PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N