

PUA n. 719_RA28 "Ex Opificio Tiberghien"
Istanza SUPRO 0198256 del 3 maggio 2022 (PG.161485/2022)
Integrata SUPRO 0220928 del 16 maggio 2022 PG.178437/2022)
FASCICOLO n 06.02/ 259 / 2021

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA 719_RA28 con progetto delle OOUU primarie funzionali e schema progettuale dell'Opera Pubblica a contributo di sostenibilità

DENOMINAZIONE PUA : SCHEDA NORMA 719_RA28, denominato "EX Opificio Tiberghien"

VALIDITÀ PREVISIONI OPERATIVE SN RA28: concessa proroga triennale con DCC n. 61 del 11.11.2025 (scadenza 06.06.2028)

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004: da perfezionare in sede di convenzione del PUA (rif. DGC 156/2020)

PROPONENTE : Verona 2007 srl, Aspiag Service srl e Verona Invest srl

PROGETTISTA E REFERENTE : arch. Antonio Moretti

LOCALITÀ : Via Unità d'Italia/via Tiberghien - loc. San Michele - Verona

ATO : 6

CIRCOSCRIZIONE : 7^

ISTANZA DI PUA: 3 maggio 2022 SUPRO 0198256 (PG.161485/2022)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO con interruzione per carenza documentale: 9 maggio 2022 SUPRO 0207282 (PG.167523/2022)

INTEGRAZIONE ISTANZA: 16 maggio 2022 SUPRO 0220928 (PG.178437/2022)

INTERRUZIONE TERMINI PER:

1- RICHIESTA PARERE SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO ex L.1150/42 artt.16-28: prot. SUPRO 0227072 del 19 maggio 2022 (PG.183414/2022);

- parere pervenuto prot. n. 25237/2022 FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI: 09/06/2022 PG 209613;
- controdeduzioni Soggetto Attuatore con richiesta revisione parere: 12/08/2022 PG 289315
- nota Ufficio a Soprintendenza : 05/09/2022 PG.313220
- Interlocuzioni varie tra Soprintendenza,Ufficio, Sogg.Attuatore: dal 29/09/2022 (ricorso TAR) al 30/06/2023, con richiesta di proroga x deposito integrazioni di 103gg, diventati 139gg (da 17/11/22 a 05/04/2023);
- PRESA D'ATTO della Soprintendenza: 27 luglio 2023, con PG.284280

TEMPO TRASCORSO richiesta/esito = 434 gg

2- RICHIESTA PARERE SISMICA art.89 DPR 380/2001: PG.59530 del 9 febbraio 2024

- parere pervenuto FAVOREVOLE : PG.309753 del 21 agosto 2024

TEMPO TRASCORSO richiesta/esito = 194 gg

3- PERFEZIONAMENTO DOCUMENTALE

SUPRO 0462605/26-09-2023 PG.352550/2023
SUPRO 0563203/23-11-2023 PG.433891/2023
SUPRO 0568294/27-11-2023 PG.437360/2023

TEMPO TRASCORSO richiesta/esito = 65 gg

4- CONFERENZA DEI SERVIZI:

- Indizione e convocazione : 8 gennaio 2024 PG. 7229
- Verbale 1 seduta - Richiesta integrazioni (30gg) con sospensione termini: 30 aprile 2024 PG. 165770
- INTEGRAZIONI DOCUMENTALI 18 ottobre 2024 PG.386187- 386188
30 ottobre 2024 PG 402865
09 novembre 2024 SUPRO 0612392 (PG 414302)
17 gennaio 2025 SUPRO 0038003 (PG 23622)
24 gennaio 2025 SUPRO 0056900 (PG 34399)
29 gennaio 2025 SUPRO 0070750 (PG. 40876)

TEMPO TRASCORSO x deposito integraz. = 244 gg



- Richiesta verifica integrazioni (30gg): 05 febbraio 2025 PG 51645
- Pervenuti pareri: Mobilità e Traffico PG.90967 del 07.03.25; AGSM AIM PG.86921 del 06.03.25 ;Circoscrizione 7^ PG.68238 del 18.02.25
- PGRA AUTORITÀ' BACINO PARERE NEGATIVO (21/02/2025) : 24 febbraio 2025 PG 75866
- Sollecito superamento motivi ostantivi PGRA: 18 giugno 2025 PG 225201
- Riscontro con rich. Sospensione termini x approfondimenti PGRA: 26 giugno 2025 PG 237252
- Integrazione x PGRA: 22 agosto 2025 SUPRO 0651395 (PG 308079) e 2-9 ottobre 2025 SUPRO 0748388 PG 358290 e SUPRO 0763054 (PG.369947)
- Richiesta parere Aut.Bacino: 02 settembre 2025 PG 318430 e 10 ottobre 2025 PG 370825
- PGRA NUOVO PARERE FAVOREVOLE ADOZIONE PUA / NON FAVOREVOLE PdC EDILIZI:
11 Novembre 2025 PG 415043
- PGRA Nuove tavole aggiornate adottate e vigenti dal 22/01/2026 (G.U. del 21/01/2026)
- INTEGRAZIONI DOCUMENTALI 05/02/2025 SUPRO 0091784 (PG.51645) e SUPRO 0091755
(PG.51628)
TEMPO TRASCORSO x agg.doc.PGRA = 244 gg
- Pianificazione Territorio / Decadenza SN (06/06/2025)/ Richiesta proroga : 01 aprile 2025 PG 122375
- Pianificazione Territorio /DCC 61/ 11 novembre 2025
TEMPO TRASCORSO decadenza-rinnovo PI/SN= 158 gg
- INTEGRAZIONI DOCUMENTALI 18/03/2026 SUPRO 0092044 (PG.67866/2026)
- Verbale di Chiusura Conferenza dei Servizi: 02 aprile 2026 SUPRO 0189964 (PG.128554/2026)
TEMPO TRASCORSO x CdS = 815 gg, dei quali 734 gg dovuti per:
244 gg x primo deposito integrazioni;
158 gg x decadenza-rinnovo PI/SN
332 gg x parere PGRA e adeguamenti documentali
- Perfezionamenti per chiusura iter istruttorio con esito favorevole:
richiesta del 02/04/2026 SUPRO 189964 (PG 128554)
deposito del **17/04/2026** SUPRO 218763 (PG 148452) e SUPRO 0218784 (PG 148471)

TERMINI PER L'ADOZIONE: 01 LUGLIO 2026 [17 APRILE 2026+75GG]

VERIFICA ANTIMAFIA

RICHIESTA VERIFICA CON INOLTRO DOCUMENTAZ. ANTIMAFIA: 12/11/2024 PG.418664 e 13/11/2024 PG.419175

RICHIESTA INTEGRAZIONI UFF. COMPETENTE: PG.437067 del 26 novembre 2024

AGG. RICHIESTA VERIFICA IN CORSO: 13/04/2026 SUPRO 0206399 (PG 139962), da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B26000080007

DUP BILANCIO 2026-2028:

inserito

SI

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

PREMESSE

- con nota SUPRO 0220928 del 16 maggio 2022 (PG.178437/2022) il soggetto Attuatore ha perfezionato la documentazione dell'**istanza del 03/05/2022 di approvazione di piano urbanistico attuativo** ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11/2004, comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dello schema dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, consentendo l'avvio del procedimento di approvazione del PUA. La documentazione rimanda altresì alla DGC n.156/2020 di semplificazione che consente la stipula dell'Accordo pubblico privato ex art.6 della LR 11/2004 in sede di convenzione del PUA;
- in data 19/05/2022 SUPRO 0227072 (PG.183414/2022) è stata trasmessa alla competente Soprintendenza la richiesta di parere ai sensi degli artt.16 e 28 della L.1150/1942. Parte degli immobili ubicati nell'ambito di intervento è sottoposto: a vincolo di tutela diretta ex art. 10-13 del D. Lgs. 42/2004 giusta Dichiarazione di interesse culturale del 22.06.2015; a vincolo di tutela indiretta ex art. 45 del D.



- Lgs. 42/2004 giusto provvedimento ministeriale del 18.02.2016; a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004 (*Aree tutelate per legge – Corsi d'acqua*). Parte delle aree extra ambito oggetto di intervento è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del succitato art.142, comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/2004 e ai sensi dell'art. 136 del medesimo D. Lgs. 42/2004 giusta DGRV n. 540 del 02.03.1999. Tale parere, presupposto vincolante per il proseguo dell'iter di approvazione del PUA, ha determinato l'interruzione dei termini del procedimento di approvazione;
- in data 9 giugno 2022 è pervenuto il parere della Soprintendenza proprio prot.16257/2022, con esito favorevole con prescrizioni. Il parere è stato inoltrato al Soggetto Attuatore con nota del 16/06/2022 (PG.217542). Tuttavia, visto il contenuto delle prescrizioni il cui assolvimento avrebbe comportato una generale revisione della soluzione depositata, è stato richiesto di valutare proprie controdeduzioni, confermando l'interruzione del procedimento;
 - il Soggetto Attuatore in data 12/08/2022 (PG.289315) ha trasmesso all'ufficio e p.c. alla stessa Soprintendenza le proprie controdeduzioni con richiesta di modifica del parere medesimo ai fini del proseguimento del procedimento di adozione del PUA;
 - in data 05/09/2022, con PG.313220/2022, questa Direzione ha nuovamente inoltrato alla competente Soprintendenza quanto trasmesso dal Soggetto Attuatore, esprimendo la propria valutazione di non-contrasto della soluzione planivolumetrica, delle destinazioni d'uso, delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica, con lo strumento urbanistico e con la scheda norma, atti propedeutici e vincolanti per il PUA. E' stata richiesta l'espressione delle proprie controdeduzioni;
 - con nota PG.345828 del 29/09/2022 la Soprintendenza, a fronte del ricorso al TAR nel frattempo depositato dal Soggetto Attuatore contro il parere della Soprintendenza prot.16257/2022, ha riscontrato riservandosi di controdedurre utilizzando le medesime vie legali;
 - a seguito di incontri con questi uffici, in data 30/06/2023 con PG.247727 sono stati trasmessi alla competente Soprintendenza i documenti depositati dalla Ditta in data 05/04/2023, sui quali questa Direzione si è espressa favorevolmente, attestanti l'ottemperanza alle prescrizioni poste dall'Ente e con contestuale richiesta di valutazione;
 - in data 27/07/2023, con PG.284280 è stata acquisita (prot 0020387 del 30/06/23) la presa d'atto della Soprintendenza che riporta: *"...si prende atto della documentazione integrativa in ottemperanza alle prescrizioni.....con riserva di impartire eventuali e ulteriori prescrizioni all'interno delle procedure autorizzative di competenza di cui al D.Lgs 42/2004..."*. La nota è stata trasmessa al soggetto Attuatore in data 14/08/2023 SUPRO 0400001 (PG.304123/2023). Con la medesima nota sono stati richiesti gli adeguamenti della soluzione in atti in relazione anche alla valutazione congiunta (PG.71441 del 16/02/2023) con la Direzione Commercio in materia di "Strutture di vendita/parco commerciale"; alla verifica sismica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 a seguito della nuova classificazione sismica del territorio veronese (Microzonazione 3° livello); nonché al sollecito della nomina di un RUP ai sensi del D. Lgs n.36/2023 per la definizione progettuale dell'opera pubblica (impianto sportivo con relativi servizi e parcheggi) collegata al PUA (nomina già richiesta in data 31/05/2022 PG.199379);
 - il soggetto attuatore ha depositato le integrazioni in data 26/09/2023 SUPRO 0462605 (PG.352550/2023) e in data 23/11/2023 SUPRO 0563203 (PG.433891/2023) e 27/11/2023 SUPRO 0568294 (PG.437360/2023), a seguito di chiarimenti resi dall'ufficio in data 02/11/2023 PG 406030, ad eccezione della nomina del RUP (impianto sportivo con relativi servizi e parcheggi) e della documentazione necessaria per la richiesta del parere sismico;
 - quanto depositato è stato verificato dall'ufficio, come comunicato in data 05/12/2023 SUPRO 0584664 (PG.449081);
 - in data 08/01/2024 SUPRO 0007718/08-01-2024 (PG.7229/2024), è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14, comma 1, L. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dello schema del progetto di Opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità;
 - nei termini di legge è pervenuta da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta la richiesta di sospensione per attivazione di istanza di parte privata e di documentazione integrativa necessaria per l'espressione del proprio parere. Il riscontro dell'Ufficio in data 02/02/2024 PG.48215 ha valutato non pertinente la motivazione dell'istanza di parte trattandosi di una richiesta di parere all'interno di un procedimento di conferenza dei servizi, invitando al rispetto dei termini assegnati e specificando che, in assenza di parere, le integrazioni progettuali segnalate saranno inserite a verbale in esito alla prima seduta per il perfezionamento della soluzione progettuale;
 - con nota del 06/02/2024 SUPRO 0063942 (PG.52678/2024) è stato richiesto il parere RFI in relazione alle opere viabilistiche su via Unità d'Italia ricadenti in parte in fascia di rispetto ferroviario;

- a seguito del deposito della documentazione per la verifica sismica (SUPRO 69920/08/02/2024 PG.58053), si è provveduto alla richiesta di parere al competente Genio Civile ai sensi dell'Art.89 del DPR 380/2001 in data 09/02/2024 SUPRO 0070452 (PG.58706/2024), interrompendo i termini dell'iter di approvazione, come comunicato al soggetto attuatore in data 09/02/2024 SUPRO 0071264 (PG.59530/2024);
- in data 30/04/2024 SUPRO 0217617 (PG.165770/2024), come perfezionato in data 01/07/2024 SUPRO 0352823 (PG.247015/2024) su richiesta della Direzione Commercio, è stato trasmesso al soggetto attuatore il verbale della prima seduta della conferenza dei servizi e confermata l'interruzione dei termini in attesa del parere sismico;
- in data 21/08/2024 è pervenuto il parere positivo del Genio Civile in merito alla verifica sismica ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, inoltrato alla ditta in data 23/08/2024 SUPRO 0449434 (PG.3011709/2024), con comunicazione di ripresa dei termini e contestuale sospensione per la definizione degli aggiornamenti già richiesti. A tale comunicazione è stato allegato il parere RFI, nel frattempo acquisito con nota PEC PG.224969 in data 13/06/2024, con esito favorevole con prescrizioni per la successiva fase realizzativa;
- in data 14/10/2024 il Soggetto Attuatore ha comunicato la parziale cessione dell'ambito a Verona Invest srl (atto notaio M.Marino del 10/11/2023, Rep. 3515 Racc. 2640), con conseguente attivazione da parte dell'ufficio delle verifiche antimafia;
- il progettista con successive integrazioni del 18/10/2024 SUPRO 0558496 (PG.386187/2024 e PG.386188/2024), 30/10/2024 SUPRO 0589450 (PG.402865/2024), 09/11/2024 SUPRO 0612391 (PG.414302/2024), 17/01/2025 SUPRO 0038003 (PG.23622/2025), 24/01/2025 SUPRO 0056900 (PG.34399/2025) e 29/01/2025 SUPRO 0070749 (PG.40876/2025), ha perfezionato la soluzione progettuale del PUA e dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità. In particolare per quest'ultima, visto il parere del Consiglio di 7^ Circoscrizione del 13/02/2024 (PG 68917/2024) negativo all'opera sportiva in origine individuata e con proposte di opere pubbliche alternative (sala civica, collegamento percorsi ciclabili e pedonali, manutenzione attuale campo da calcio), il soggetto attuatore ha depositato 09/11/2024 SUPRO 0612391 (PG.414302/2024) un elaborato (*PLANIVOLUMETRICO- PLANIMETRIA GENERALE- PLANIVOLUMETRICO CON IPOTESI DI NUOVA OPERA DI COMPENSAZIONE*) con altra soluzione per l'opera pubblica caratterizzata da: la localizzazione di una sala civica all'interno dell'UMI 2, la riqualificazione del campo da calcio esistente con adiacente la realizzazione di un'area parco, due aree a parcheggio, l'inserimento di collegamenti ciclabili; alternativa a quella rappresentata al "Fascicolo 6-TAV.06.02.01 Planimetria Generale – ELAB. PLANIVOLUMETRICO".
- ai fini della prosecuzione dell'iter, esaminate le integrazioni pervenute, con note del 05/02/2025 SUPRO 0091784 (PG.51645/2025) e SUPRO 0091755 (PG.51628/2025), l'ufficio ha richiesto la verifica delle stesse alle sole Direzioni ed Enti coinvolti in relazione al planivolumetrico ed alle opere di urbanizzazione primarie, coinvolgendo anche l'Autorità di Bacino Alpi Orientali; ed alla 7^Circoscrizione in relazione alla proposta alternativa dell'opera pubblica rispetto alla soluzione iniziale, precisando che sarà sottoposta alla valutazione dell'Amministrazione comunale in sede di adozione del PUA.
- a seguito della richiesta di verifica sopraccitata, in data 21/02/2025 con nota PG.73359, è stato acquisito il parere non favorevole della competente Autorità di Bacino, motivato dalla mancanza di coerenza dell'intervento con le NTA (art.15) del PGRA Allegato V, in particolare per quel che riguarda la previsione di interrati in area di pericolosità P2;
- l'ufficio con nota del 21/02/2025 SUPRO 0135309/21-02-2025 (PG.75866), ha invitato la Ditta "... con urgenza a valutare le opportune modifiche ed aggiornamenti alla documentazione di PUA da sottoporre all'Ente al fine del superamento del parere non favorevole...". Con la medesima nota sono state comunicate le nuove normative regionali in materia di procedimenti ambientali (L.R. 12/2024 e successivi Regolamenti in materia VAS, VINCA pubblicati il 19/01/2025) che richiedono l'adeguamento alla documentazione del PUA. E' stata altresì ribadita la sospensione dei termini del procedimento del PUA;
- da tale nota e dalla decadenza delle previsioni operative del PI, tra le quali la scheda norma SN RA 28 del PUA, è scaturita un'ulteriore fase all'interno del procedimento di conferenza dei servizi, come nel proseguo evidenziato.
- in relazione alla validità delle previsioni operative del PI Var.23, tra le quali anche la scheda norma SN RA 28 relativa al presente PUA, il soggetto attuatore in data 01/04/2025 PG.122375 ha inoltrato via pec al Comune ed alla Direzione Pianificazione Territoriale competente la richiesta di proroga del termine quinquennale di validità, ai sensi dell'art.18 co.7-7bis della LR 11/2004 e s.m.i.;

- nelle more della valutazione sulla proroga, a seguito di incontri svolti con gli uffici e con l'Amministrazione (04/03/25 e 11/03/2025) e con la competente Autorità di Bacino (19/03/25), in data 18/06/2025 SUPRO 0471044 (PG.225201) è stato sollecitato il riscontro al parere non favorevole dell'Autorità di Bacino per il superamento delle motivazioni non favorevoli ed il deposito degli aggiornamenti in materia ambientale (VINCA e RPA);
- il progettista per conto del Soggetto Attuatore ha richiesto in data 26/06/2025 (PG.237252/2025) una maggiore tempistica per il deposito degli aggiornamenti a fronte delle necessarie interlocuzioni con l'Ente per la risoluzione delle problematiche evidenziate. A tal fine ha comunicato di aver provveduto ad incaricare un tecnico per una *"... nuova modellazione, inserendo opere di mitigazione interne alla proprietà, con cui dimostrare la soluzione del problema e da presentare preliminarmente all'Autorità stessa..."* e contestualmente ha richiesto *"...la sospensione dei termini di presentazione della documentazione mancante agli uffici, per avere i tempi per le nuove elaborazioni progettuali, accompagnate alle necessarie interlocuzioni con l'Autorità e giungere così alla soluzione delle problematiche emerse e all'ottenimento della favorevole documentazione PGRA..."*;
- l'ufficio ne ha preso atto con nota nella medesima data 26/06/2025 SUPRO 0495964 (PG.237500/2025) e, con successiva comunicazione del 08/08/2025 SUPRO 0623433 (PG.294665/2025) in relazione al provvedimento dirigenziale della Pianificazione Territoriale n. 1523/2025 di decadenza delle previsioni operative del PI, ha sospeso ogni determinazione in ordine al PUA in attesa dell'esito delle valutazioni del Consiglio comunale in merito alle proroghe, precisando che il deposito di eventuali integrazioni avrà carattere volontario da parte del Soggetto Attuatore;
- in data 22/08/2025 SUPRO 0651395 (PG.308079/2025), il Soggetto Attuatore ha depositato integrazioni volontarie documentali a seguito della redazione dei nuovi elaborati in adeguamento al PGRA, vigente a quella data. La documentazione acquisita, è stata inoltrata dall'ufficio in data 02/09/2025 SUPRO 0676998/02-09-2025 (PG.318430/2025) alla competente Autorità di Bacino per le valutazioni di competenza, la quale ha riscontrato con nota del 16/09/2025 PG.335008, chiedendo delucidazioni sul procedimento e relativi termini;
- l'ufficio, nel riscontrare alla nota di cui sopra, ha inoltre trasmesso una nuova ed aggiornata documentazione depositata dal Soggetto Attuatore in data 02/10/2025, prot. SUPRO 0748388 (PG.358290/2025) e integrata in data 09/10/2025, prot. SUPRO 0763054 (PG.369947/2025), che *"..... sostituisce integralmente la precedente trasmessa con nota SUPRO 0676998/02-09-2025 (PG.318430/2025)..."*;
- in data 11/11/2025 PG.415043 è stato acquisito il seguente parere da parte dell'Autorità di Bacino: *".....esaminata la documentazione integrativa inviata, si esprime parere favorevole solo ed esclusivamente nei riguardi dell'adozione del PUA n.719_RA28, denominato "Ex Opificio Tiberghien". Si esprime, invece, parere non favorevole relativamente al rilascio dei titoli abilitativi di cui al PFTE allegato, in quanto la Verifica di compatibilità idraulica prodotta non è coerente con le Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)..."*. La nota di cui sopra, è stata trasmessa al Soggetto Attuatore con nota SUPRO 0838053/17-11-2025 (PG.423353);
- nel frattempo, la Direzione Pianificazione Territoriale, a seguito della delibera di Consiglio comunale n. 61 del 11/11/2025, con propria nota PG.432278 del 21/11/2025 ha comunicato al Soggetto Attuatore l'accoglimento dell'istanza di proroga triennale delle previsioni operative del Piano degli Interventi della Scheda Norma Ra28, ed indicato le modalità e scadenze del pagamento dell'1% del valore delle aree definito al comma 6 della medesima Delibera n.61/2025;
- a seguito dell'accoglimento della proroga di cui sopra, in data 02/12/2025 SUPRO 0869430/02-12-2025 (PG.445061) l'ufficio ha comunicato la ripresa del procedimento, i cui termini in ogni caso restavano sospesi in attesa del deposito e valutazione delle integrazioni richieste con nota del 21/02/2025 SUPRO 0135309, (PG.75866/2025), sollecitata in data 18/06/2025 SUPRO 0471044, (PG.225201/2025);
- il Soggetto Attuatore in data 18/02/2026, con nota SUPRO 92044/18-02-2026 (PG.67866/2026) perfezionata in data 18/03/2026 con nota SUPRO 152882/2026 (PG 106257/2026) ha depositato le integrazioni documentali in sostituzione di tutta la documentazione sin qui trasmessa, in adeguamento alle espressioni di parere agli atti ed alle valutazioni in relazione al PGRA aggiornato con le delibere n. 11 e 12 del 18/12/2025 della Conferenza Istituzionale Permanente che ha adottato in salvaguardia le mappe di allagabilità (altezze idriche), di pericolosità e di rischio da alluvione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), divenute vigenti il giorno successivo alla pubblicazione in G.U della delibera numero

- 12/2025, avvenuta il 21/01/2026 (Serie Generale n. 16). Tale documentazione ha consentito la chiusura della conferenza dei servizi indetta con protocollo SUPRO 0091784/05-02-2025;
- in data 02/04/2026 SUPRO 0189964 (PG.128554) e SUPRO 0190046 (PG.128598/2026) è stato trasmesso alla Ditta ed agli Enti coinvolti il verbale conclusivo della conferenza dei servizi;
 - in data **17/04/2026** SUPRO 218763 (PG 148452) e SUPRO 0218784 (PG 148471) il progettista ha depositato i perfezionamenti richiesti consentendo la chiusura dell'iter istruttorio;
 - alla data del 31/03/2026 con reversali 5307-5306-5341/2026 il soggetto Attuatore ha completato il versamento per totali E. 203.309,80 della prima rata del contributo dell'1% del valore delle aree determinato con DCC n.61/2025 in merito alla proroga triennale delle previsioni operative del PI. Le successive rate dovranno essere corrisposte entro i termini perentori di scadenza del 31 dicembre 2026 (anno 2026) e 31 dicembre 2027 (anno 2027), fatto salvo quanto previsto al comma 7 e comma 8 della DCC n.61/2025;

Conseguentemente ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il PUA 719_RA28, denominato "EX Opificio Tiberghien" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il **01 luglio 2026** (17/04/2026+75gg).

VERIFICA ANTIMAFIA

Con riferimento a quanto stabilito con DGC 60/2019 e con Determina n. 3781 del 02/08/2019 e alle disposizioni contenute nella nota PG 372589 del 3/11/2021, relative all'effettivo possesso dei requisiti autocertificati in materia di antimafia, il procedimento di verifica è propedeutico alla predisposizione degli atti di delibera, nonché alla stipula degli atti dell'accordo ex art. 6 e della stipula della convenzione.

In data 12/11/2024 PG.418664 e 13/11/2024 PG.419175 l'ufficio ha provveduto a trasmettere le dichiarazioni rese dal soggetto attuatore alla Direzione competente, la quale con propria nota del 26/11/20254 PG 437067 ha richiesto allo stesso integrazioni documentali.

In data 13 aprile 2026, SUPRO 0206399 (PG.139962/2026) è stato trasmesso all'ufficio competente una nota di riattivazione delle verifiche di competenza a fronte anche dell'importo delle opere di urbanizzazione, aggiornato in ribasso rispetto alla precedente richiesta. Richiesta tutt'ora in corso e da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA.

AMBITO DI INTERVENTO

A. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di PUA si attesta su Viale Unità d'Italia, angolo Via Tiberghien e insiste principalmente sul vecchio sedime dell'omonimo ex Opificio e si estende anche su aree di proprietà comunale a destinazione viaria e a servizi.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

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

I mappali, compresi nell'ambito di intervento, appartengono alla "Ditta" e sono individuati al catasto terreni del Comune di Verona come segue:

Progr.	Ditte Proprietarie	Foglio	Mappali	Superficie Catastale	Superficie Reale
1	Verona 2007 srl	229	1305	4.135 mq	
2			344	6.649 mq	
3	Verona Invest srl		1301	754 mq	
4			1302	1.880 mq	
5			1304	3.148 mq	
6			1307	9.070 mq	
7	Aspiag Service		1303	10.224 mq	
8			1306	2.100 mq	
TOTALE AREA				37.960 mq	Dichiarati 38.143,08 mq

Il dato della Superficie Territoriale riportato in Scheda Norma è di **mq. 38.240**: essendo maggiore della Sup.

reale (mq. 38.143), costituisce riferimento per la verifica della **VS da cedere (50% ST)**.

Il PUA prevede inoltre la sistemazione delle seguenti aree comunali extra-ambito attualmente destinate a parcheggio, campo sportivo e strada:

Progr.	Ditte Proprietarie	Foglio	Mappali	Superficie Catastale	Superficie Reale
1	Comune di Verona	229	93/parte		2.184,18 mq
TOTALE AMBITO DI INTERVENTO PUA					40.327,26 mq

CONFORMITÀ URBANISTICA E LETTURA DEL PAT e P.I.

Con riferimento all'ambito di interesse, i piani sovraordinati:

- PTRC, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 62 del 30 giugno 2020;
- PTCP, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 236 del 3 marzo 2015,

sono stati assunti nel PAT con la variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026;

- PGRA, con le delibere n. 11 e 12 del 18/12/2025 della Conferenza Istituzionale Permanente, sono state adottate in salvaguardia le mappe di allagabilità (altezze idriche), di pericolosità e di rischio da alluvione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA). Tali mappe sono divenute vigenti il giorno successivo alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n.16 del 21 gennaio 2026.

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse la presenza delle indicazioni normative sono le seguenti:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.27 - Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua
Art.29 - Vincolo monumentale D.Lgs 42/2004
Art.34 - PGRA - P2 Pericolosità Idraulica Media - Pericolo P2
Art.37 - Strade Romane - Fasce di rispetto
Art.39 - Aree di ricarica degli Acquiferi - Fascia di ricarica degli acquiferi
Art.43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità A – Vulnerabilità intrinseca alta
Art.52 - Corridoio di salvaguardia - AV/AC
Art.55 - impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

TAVOLA 2.1 – Tutela del Paesaggio

Art.57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute) - Fabbrica Tiberghien
--

TAVOLA 2.2– Unità di Paesaggio

Art.57 - UNITA' 5 Ambito della Pianura Valliva
--

TAVOLA 5- Disciplina operativa

SN RA 28	
ST	38.240 mq
SUL*	28.145 mq di cui 2.570 mq U1 – Abitativi 8.000 mq U2 – Commerciali 9.600 mq U3 – Terziari 7.000 mq U6 – Attrezzature di interesse generale 975 mq U – Altro
USI	misto
N.max piani	7
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Direttive	//
Prescrizioni	1) L'intervento di riqualificazione dovrà prevedere il mantenimento e la



ristrutturazione degli edifici (compresa la ciminiera) vincolati ai sensi dell'art.10 del D. Lgs 42 del 2004 (Decreto Mibac 22 giugno 2015). I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo le condizioni impartite dal decreto di tutela indiretta (Decreto Mibac 3693 del 22 febbraio 2016).

2) Il progetto dovrà comunque rispettare le indicazioni contenute nell'allegato J e art.21bis delle NTA del PAQE.

3) In corrispondenza degli accessi in Viale Unità d'Italia e in Via Tiberghien dovranno essere progettate e realizzate, come opere di urbanizzazione primaria, le rotatorie funzionali all'intervento di trasformazione come individuate nello schema planivolumetrico allegato.

4) La Ditta attuatrice, in sede di PUA. Dovrà realizzare come opera a contributo di sostenibilità, nell'area comunale posta a lato destro di Via Tiberghien, un'area di cui all'art.122.1, ovvero "Spazi aperti attrezzati per gioco, ricreazione, tempo libero e sport, parchi urbani ed boscate pubbliche" (em.99).

5) In sede di PUA, almeno il 50% della VS sia destinata a servizi pubblici (verde) per la collettività (em.99), si valuti, in tale sede, di tener conto dell'accoglimento del progetto di riposizionamento del campo di calcio attualmente presente sull'area adiacente secondo le misure regolamentari di omologazione per un campo regolare (a 11) con annessi servizi (em.1394).

6) I progetto di PUA dovrà studiare una rete di percorsi ciclopodoni di collegamento tra la pista ciclabile esistente in Viale Unità d'Italia e il quartiere.

7) L'ambito dovrà prevedere la realizzazione di quota parte di parcheggi interrati e la piantumazione di specie erbacee sulla superficie a piano campagna ad essi corrispondente.

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 6 – Scheda Norma RA28

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

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 6 – Scheda Norma RA28

• superficie di intervento (mq)	mq. 38.240
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	//
• volume invaso da PAT (mc)	//
INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	//
• sovradimensionamento delle condotte	//
• bacino di ritenzione	//
• bacino e fosso di d'infiltrazione	//
• Asseverazione	n.p.
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	sì
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	sì
• accumulo e immissione in trincee drenanti	sì
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	

• Vasca prima pioggia	sì
• recupero acque piovane	sì
• smaltimento con caditoie drenanti	sì
• tetti verdi	sì
• parcheggi grigliati	sì

Rispetto all'analisi di cui sopra ed ai fini della definitiva approvazione del PUA, quanto riportato al Fascicolo 1-INQUADRAMENTO, Tavole 01.02.03-01.03.01-01.04.01-01.04.02, necessiterà prima dell'approvazione del PUA di aggiornamento dei seguenti refusi:

a) Fascicolo 1 INQUADRAMENTO – Tavole 01.03.01-Elenco vincoli

inserire la citazione degli ulteriori vincoli effettivi del PI secondo le seguenti diciture:

Art.27 - Vincolo paesaggistico - Corsi d'acqua
Art.34 - PGRA - P2 Pericolosità Idraulica Media - Pericolo P2
Art.43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità A – Vulnerabilità intrinseca alta
Art.52 - Corridoio di salvaguardia - AV/AC
Art.55 - impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

QUANTIFICAZIONE CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, in attuazione delle previsioni dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I. ed in applicazione del disposto della DGC 156/2020 di semplificazione, il contributo di sostenibilità dovuto in ragione alla SUL della scheda norma ammonta ad € 1.896.860 così calcolato:

SUL principale	Zona 6 Quinto Marzana, Montorio, S. Michele		Totale €
U1 abitativo	2.570 mq	80 €/mq	205.600,00 €
U2 commerciale	8.000 mq	130 €/mq	1.040.000,00 €
U3 terziario	9.600 mq	80 €/mq	768.000,00 €
U6 attrezzature generali	7.000 mq	20 €/mq	140.000,00 €
U Altro (U1 abitativo ERS)	975 mq	80 €/mq	78.000,00 €
TOTALE			2.231.600,00 €
Applicazione art.157 c.10 (riduzione 15%)			- 334.740,00 €
TOTALE			1.896.860,00 €

La riduzione del 15% per interventi di riqualificazione è stata applicata vista la presenza in sito di edifici produttivi dismessi e parzialmente recuperati.

Lo schema di accordo pubblico privato è demandato al perfezionamento in atto pubblico della convenzione del PUA, ai sensi della DGC 156/2020, come indicato in sede di istanza.

Lo schema di convenzione del PUA all'ART. 11 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ E REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA include l'accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 e prevede di destinare l'importo alla realizzazione di opere pubbliche.

La proposta progettuale in area di proprietà comunale, ha tradotto la prescrizione n. 5 della scheda norma identificata nell'elaborato Fascicolo 6. Tavola 06.06.01 come Soluzione "A" che prevede:

- ampliamento dell'attuale campo da calcio "a sette" a campo "a undici", utilizzando parte della limitrofa area di proprietà comunale ora usata come parcheggio.

L'opera in oggetto, oltre al campo regolamentare, in funzione della probabile omologazione CONI del nuovo impianto sportivo, si caratterizza inoltre dalla costruzione di un manufatto di adeguate dimensioni da adibire a spogliatoi per squadre/arbitro, dotate di tutti i servizi, magazzini materiale, servizi igienici per il pubblico, con bagni e docce, spogliatoio per l'arbitro, magazzino per materiali sportivi e bagni per il pubblico. Il progetto è completato da recinzioni perimetrali che separano la zona spogliatoi e campo da gioco dalla porzione deputata alla presenza di pubblico.

Completa l'intervento la sistemazione a parcheggio pubblico della restante porzione di area pubblica.

In accoglimento delle richieste della Circostrizione (parere del 16/02/2024 PG 68917), è stata altresì proposta una soluzione alternativa, recepita nella proposta dell'elaborato Fascicolo 6. Tavola 06.06.02, denominata Soluzione "B" che prevede:

a) in area di proprietà comunale:

- rifacimento del campo da calcio esistente;
- nuovo parco urbano con previsione di piantumazioni e arredo;
- nuovi parcheggi pubblici a raso a favore anche delle destinazioni pubbliche previste (parco, campo sportivo, sala civica) con previsione di alberature di arredo ai sensi della normativa di PI;
- nuovi percorsi ciclabili, su via Cimitero con raccordo con i percorsi ciclabili previsti nel PUA e da via Tiberghien verso la strada di accesso al cimitero;

b) in area fondiaria e oggetto di cessione, all'interno dell'edificio esistente dell'UMI 2 del PUA

- nuova sala civica da cedere al Comune.

Per entrambe le soluzioni è stimato un quadro economico di ca. € 1.289.160,00 (elaborato 07.06.01 QUADRO ECONOMICO DI SPESA) da verificare in sede di successivo PFTE da parte della Direzione LLPP competente, ai sensi del D. Lgs n.36/2023. La stima attuale rientra nel maggiore importo dovuto a titolo di contributo di sostenibilità pari ad €1.896.860,00, la cui garanzia fideiussoria sarà depositata in sede di stipula della convenzione del PUA. A consuntivo dei lavori ed per lo svincolo della fideiussione stessa verrà verificato l'eventuale conguaglio in monetario a favore del Comune.

In sede di adozione del PUA ed al fine del perfezionamento dello stesso per la definitiva approvazione, si demanda all'Amministrazione la preferenza tra le due soluzioni alternative sopra descritte.

DEFINIZIONE AMBITO INTERVENTO

La Scheda Norma prevede la realizzazione di un nuovo collegamento viabilistico tra Via Unità d'Italia e la sopraccitata Via Tiberghien: per il raccordo tra tali viabilità si è resa necessaria la realizzazione di una rotonda sulla nuova intersezione che collega un tratto di Via Tiberghien in prossimità dell'intersezione con Via Cimitero, ricadente in sedimi di proprietà comunale.

In adempimento alla prescrizione n. 3 della scheda norma, in corrispondenza degli innesti con rotonde della nuova viabilità di progetto in via Unità d'Italia ed in via Tiberghien, è stata inclusa la proprietà comunale per mq. 2.184. Pertanto, la superficie d'ambito del PUA passa da mq. 38.143 (Superficie Reale di proprietà del soggetto Attuatore) a mq. 40.327.

Nel caso in esame, includendo aree già pubbliche, la variazione della ST non modifica il dimensionamento delle carature delle destinazioni d'uso ammesse.

ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I pareri dei settori ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi indetta e convocata con nota SUPRO 0007718/08-01-2024 (PG.7229/2024) e conclusasi con verbale del 02/04/2026 PG 128554, come puntualmente descritto in premessa. Di seguito si elencano i pareri agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di VR-RO-VI	09.06.2022 27.07.2023	209613 284280	Favorevole con prescrizioni Presa atto docum. integrativa
Consiglio di Circostrizione 7	16.02.2024 18.02.2025	68917 284280	Contrario all'OOPP Formulate osservazioni con "....riserva di valutazioni nelle successive fasi tecnico- amministrative del PUA e prima della definitiva approvazione..."
- Attuazione Urbanistica e PEBA	29.04.2024 02.04.2026	163983 128149	Favorevole con prescrizioni Favorevole con prescrizioni

- Strade Giardini - Arredo Urbano	09.02.2024	59332	Favorevole con prescrizioni
- Mobilità e Traffico	05.02.2024 07.03.2024	50228 90967	Favorevole con prescrizioni Favorevole con osservazioni
- SUAP-SUEP			N.P.
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica	12.02.2024	61139	Supporto istruttorio con richieste di adeguamenti differibili alle fasi successive.
- Patrimonio			Preso atto interventi proposti
- Edilizia Pubblica – Servizi Tecnici Estimo			N.P.
- Commercio	19.01.2024 01.07.2024	28138 246047	Favorevole con indicazioni operative Precisazioni su definizione ed individuazione “grande struttura di vendita tipologia parco commerciale”
- Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche	02.02.2024	48533	Favorevole con Indicazioni puntuali rispetto la fascia ferroviaria AV/AC
- Acque Veronesi Scarl	31.01.2024	45392	Favorevole con prescrizioni
- AGSM Verona spa	07.02.2024 06.03.2025	55267 89621	Favorevole con prescrizioni Favorevole con prescrizioni
- V-RETI spa	06.02.2024	52144	Favorevole con prescrizioni
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Zerpano Adige Guà	12.02.2024 N.p.	62057 //	Sospensivo Assentito, rispetto alla verifica integrazioni inviate il 05.02.2025
- Telecom Italia Spa			N.P.
- Autorità di Bacino Distrettuale Alpi Orientali	11.11.2025	415043	Favorevole adozione PUA/ non favorevole PdC
- Direzione Sport			N.P.
- Provincia di Verona (Cabina Elettrica)			N.P.
- Amia spa			N.P.

In merito ai pareri conclusivi riportanti prescrizioni o condizioni da valutare per la successiva approvazione e per la fase progettuale edilizia, si riporta l'estratto del verbale della seduta conclusiva del 02/04/2026:

“Alla luce dei pareri favorevoli acquisiti e favorevoli condizionati per il perfezionamento da demandare alla successiva fase di approvazione definitiva del PUA e dell'OOPP e dei permessi a costruire delle OOUU e delle singole UMI, il RdP ritiene di concludere i lavori della CdS, indetta e convocata in data 08/01/2024, nota SUPRO 0007718 (PG.7229/2024), per consentire la definizione istruttorio del procedimento in corso.”

A seguito della definizione dello schema progettuale dell'opera pubblica da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA, verrà di conseguenza resa coerente la documentazione del PUA ai fini della definitiva approvazione.

PARERI DELLA CIRCOSCRIZIONE 7^

1) PG.68917 del 16.02.2024: PARERE CONTRARIO

Il Consiglio di Circoscrizione nella seduta del 13/02/2024 non riporta alcuna espressione di parere in riferimento alla proposta progettuale del planivolumetrico di PUA e delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali; ha invece espresso parere contrario in relazione al progetto dell'Opera Pubblica da realizzare a contributo di sostenibilità su aree di proprietà comunale e indicato soluzioni alternative al nuovo campo da calcio, quali:

- realizzazione nel comparto pubblico e cessione al Comune di una sala civica con capienza di almeno 100 persone, relativi servizi e uffici accessori; realizzazione di idonea piantumazione e riqualificazione dell'area a parcheggio circostante con mantenimento del maggior numero di posti auto;
- progettazione e attuazione dei percorsi ciclo-pedonali anche all'esterno dell'ambito in modo che siano funzionali e collegabili con gli altri interventi previsti dal Comune;
- previsione della manutenzione/riqualificazione dell'attuale campo sportivo.

L'ufficio, in sede di verbale, ha così controdedotto:

"Il parere richiesto ai sensi dell'articolo 20 del vigente Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, è pervenuto entro il termine previsto di 40 gg dalla data di indizione.

Relativamente al PUA, non essendo riportata alcuna annotazione o espressione di parere, si ritiene assentito parere favorevole.

Relativamente all'OOPP, si dà atto del parere contrario e delle proposte alternative ivi contenute."

Rimanda altresì alle osservazioni contenute nel parere della Direzione scrivente allegato al verbale, che così recita:

"..In merito al progetto di opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità, consistente in un impianto sportivo per calcio a 11 regolamentare e omologabile con servizi annessi e sistemazione dei parcheggi pubblici, si evidenzia che la proposta progettuale è in linea con le prescrizioni contenute nella Scheda Norma derivanti dagli emendamenti accolti in sede di Approvazione della Variante n. 23 al Piano degli Interventi,.....va tuttavia evidenziato che la prescrizione n. 5 della SN RA28 prevede che "In sede di PUA ... si valuti ... di tener conto dell'accoglimento del progetto di riposizionamento del campo di calcio attualmente presente sull'area adiacente secondo le misure regolamentari di omologazione per un campo regolamentare (a 11) con annessi servizi".

La valutazione circa quale sia la più idonea opera pubblica di sostenibilità che risponda alle esigenze della collettività è necessariamente demandata all'Amministrazione comunale, anche alla luce del parere contrario espresso dalla Circoscrizione n. 7 con nota prot. 68917 del 16.02.2024.

Pertanto, pur valutando favorevolmente la proposta del soggetto attuatore di realizzazione dell'opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità.....questa Direzione ritiene che in sede di adozione del PUA sia facoltà dell'Amministrazione comunale esprimersi su tale opera pubblica decidendo l'eventuale stralcio della stessa ed individuando le opere di sostenibilità più aderenti alle esigenze della collettività...."

Si evidenzia che qualora l'Amministrazione individui opere pubbliche sostitutive di quella proposta dal soggetto attuatore, le stesse dovranno essere oggetto di istruttoria e valutazione tecnico- amministrativa da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti. L'approvazione da parte della Giunta comunale del progetto di fattibilità tecnico economica dell'opera pubblica sostitutiva, è condizione per la definitiva approvazione del PUA".

2) PG.68238 del 18.02.2025: PARERE CON OSSERVAZIONI

Successivamente in sede di esame delle integrazioni trasmesse con nota del 05/02/2025 PG 51628, il Consiglio di Circoscrizione, nella seduta del 17/02/2025, in relazione alla soluzione alternativa dell'opera pubblica ha formulato delle osservazioni di seguito riassunte:

- 1) Nuova sala civica: da collocare nell'area identificata come "Nuovo Parco Urbano" (area verde n.2) e trasferire la relativa area verde all'interno del PUA. La gestione della nuova sala, deve essere assegnata alla Circoscrizione 7^a;
- 2) Parcheggi a raso: in ambito PUA, devono essere accessibili h24;
- 3) Parcheggi ambito ampliamento PUA: rispetto allo stato dei luoghi, si chiede la conservazione del maggior numero possibile di parcheggi, tenuto conto che la pista ciclabile su Via Cimitero, andrà a sottrarre ulteriori posti auto. Ne consegue la richiesta di utilizzare l'area identificata al numero 2 quale parcheggio inerbito.

Il Consiglio si riserva di esprimere ulteriori valutazioni nelle successive fasi tecniche amministrative del PUA e prima della definitiva approvazione.

L'ufficio, in sede di verbale, ha così controdedotto:

"Si ritiene che la formulazione del parere superi l'espressione contraria in precedenza espressa.

In merito alle osservazioni si riscontra che: 1)_la localizzazione della sala civica proposta dalla Circoscrizione (ambito 2 parco) non è attuabile data la presenza della fascia di rispetto cimiteriale. Tuttavia si sottopone all'Amministrazione in sede di adozione la soluzione alternativa di una sala civica all'interno dell'UMI 2; _la ricollocazione dell'area verde comporterebbe una nuova valutazione della soluzione planovolumetrica del PUA, ad oggi non richiesta; 2)_i parcheggi a raso in ambito di SN previsti dal progetto saranno assoggettati in convenzione all'obbligo di vincolo di uso pubblico che potrà essere regolamentato (h24) in sede di rilascio del PdC edilizio delle singole UMI; 3)_nell'ambito dell'OOPP, il progetto esecutivo si farà carico della richiesta."

Tali conclusioni sono quindi state valutate dall'Ufficio quale superamento dell'espressione contraria in precedenza espressa, anche a fronte della proposta alternativa formulata per l'opera pubblica.

La preferenza dell'Opera Pubblica alla quale destinare il contributo di sostenibilità, i cui schemi progettuali della soluzione originaria e della soluzione alternativa sono riportati negli elaborati 06.06.01- Planivolumetrico/ Soluzione A e 06.06.02- Planivolumetrico/ Soluzione B, è demandata alla competente Amministrazione comunale in sede di Adozione del PUA.

La preferenza così operata dall'Amministrazione dovrà essere perfezionata con un progetto di massima da valutarsi sotto l'aspetto tecnico-amministrativo da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti, in conformità a PUA ed al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come adottati. Lo stesso, sottoposto all'Amministrazione in sede di definitiva approvazione del PUA, costituirà riferimento per il progetto di fattibilità (PFTE) ai sensi del D. Lgs n.36/2023. I procedimenti per addivenire all'approvazione del PFTE e del Progetto Esecutivo (P.E.) saranno a cura della Direzione LLPP competente.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Descrizione attuale dei luoghi:

Il sito si configura come una delle maggiori aree ex industriali degradate di Verona, si inserisce con precisa definizione perimetrale in un contesto urbano del tutto centrale rispetto all'espansione di questa parte di città. L'ex sito industriale Tiberghien rappresenta una importante parte di città all'interno del quartiere di San Michele e l'ambito del PUA si colloca in un isolato tra le vie Unità d'Italia a sud, Via Tiberghien a est, il sedime interrato di scorrimento del corso d'acqua Fiumicello a nord e via del Capitel a ovest.

Nel corso degli anni, con il venire meno della funzione produttiva, la consistenza originaria della proprietà immobiliare del sito industriale si è trasformata, suddividendosi in varie proprietà. La porzione considerata dalla scheda norma RA-28 rappresenta solo una parte dell'originale intero complesso.

Il recupero urbanistico dell'area in interesse è fissato nei contenuti della Scheda Norma RA 28 che recepisce quanto previsto dalla scheda 21 bis relativa alla seconda variante al PAQE, Piano d'Area "Quadrante Europa", strumento di pianificazione della Regione Veneto approvato con delibera della Giunta n 3446 del 7 novembre 2006.

Ad oggi alcuni degli edifici in ambito di PUA sono soggetti a vincolo monumentale ed a vincolo di tutela indiretto da parte della Soprintendenza; in particolare il vincolo diretto coinvolge le UMI 1 e UMI 2 (unità dove trova posto la ciminiera) del PUA.

L'intervento di recupero si articola su un impianto progettuale delineato dal mantenimento e riutilizzo funzionale dei due corpi di fabbrica vincolati a cui si accompagnerà la costruzione delle nuove volumetrie, in osservanza dei parametri urbanistici e edilizi, del vincolo secondario gravante sull'intero compendio e con nuove architetture, come di seguito descritto.

Il Progetto

Il progetto del PUA prevede di recuperare l'intero ambito di proprietà suddividendolo in unità minime di intervento, ognuna con superficie e destinazione predefinite:

UMI 1 - Destinazione d'uso UT2 Commerciale

Su tale UMI insiste un fabbricato di pianta triangolare, da recuperare ed ampliare, gravato da vincolo monumentale diretto.

UMI 2 - Destinazioni d'uso UT2 commerciale e UT3 Terziario.

Anche su questa UMI insiste un fabbricato esistente, da conservare e recuperare, gravato da vincolo monumentale diretto e caratterizzato dalla presenza della ciminiera.

UMI 3 - Destinazione d'uso UT2 Commerciale

L'area di pertinenza di questa unità di intervento si sviluppa lungo l'asse stradale di Via Unità d'Italia ed il nuovo tratto viario di collegamento tra Via Unità d'Italia e Via Tiberghien.

Ad ovest vi è una sostanziale aderenza con il fabbricato UMI 2.

UMI 4 - Destinazioni d'uso: UT1 Abitativo, UT2 commerciale e UT3 Terziario

Sul sedime dell'attuale fabbricato, che sarà abbattuto, verrà realizzato un nuovo volume che ospiterà le funzioni ammesse.

UMI 5 - Destinazione d'uso UT6 Attrezzature Collettive

In questo nuovo edificio si ipotizza di ospitare una struttura residenziale collettiva, con previsione planivolumetrica su diversi corpi di fabbrica di altezze differenti.

UMI 6 - Destinazione d'uso UT3 Terziario

La progettazione di questo nuovo edificio dialogherà sia con la nuova piastra commerciale e sia con la storica presenza della schiera originaria posta a ovest.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali è prevista per stralci. In particolare lo stralcio 1 prevede la realizzazione e cessione al comune della nuova strada urbana di penetrazione che collega le due nuove rotonde da costruire su Via Unità d'Italia e su Via Tiberghien.

Lo stralcio 2 identifica l'opera pubblica a contributo di sostenibilità, oggi definita con uno schema progettuale di massima di intervento sul campo sportivo esistente da ampliare con servizi e della sistemazione dell'area a parcheggio limitrofa. Il Soggetto Attuatore - nel recepire le osservazioni contenute nel parere della Circoscrizione 7^a - ha allegato uno schema progettuale di massima alternativo da sottoporre all'Amministrazione in sede di adozione (Soluzione A o Soluzione B)

Lo stralcio 3, infine, suddivide la realizzazione degli standard a parcheggio P2 e Verde Pubblico previsti all'interno delle diverse UMI, da eseguire contemporaneamente ed autonomamente all'interno di ogni unità edilizia, con successiva apposizione del vincolo di uso pubblico.

Il collegamento tra le diverse UMI è assicurato dalla rete interna pubblica e di uso pubblico di aree libere e dalla presenza di tracciati ciclopedonali.

In conformità alla scheda norma, sono previste superfici a parcheggio a raso lungo via Unità d'Italia e aree con presenza vegetale, sia di inerbimento e sia per la piantumazione di nuove alberature ove possibile. Per soddisfare le quantità di area standard a parcheggio all'interno delle UMI, in particolare su quelle a destinazione commerciale, è necessario prevedere la realizzazione di più piani interrati da destinare a parcheggio. Sul fronte di Via Unità d'Italia, dove possibile, è prevista la realizzazione di porzioni di aree verdi e di arredo urbano.

Nelle aree interessate da parcheggi interrati, a raso e nelle UMI 1 e 3, la piantumazione di specie a medio fusto, avverrà all'interno di apposite vasche rialzate dal piano di calpestio.

Nei parcheggi a raso previsti verranno posizionati i posti auto dedicati alle persone con disabilità, alle quote rosa e per la ricarica dei mezzi elettrici.

DATI DIMENSIONALI- STANDARD URBANISTICO – CESSIONI (rif. Fascicoli 06/parte 1 e 06/parte 2)

ST PUA "Ex Opificio Tiberghien"	38.143 mq reali + 2.184 mq reali di proprietà Comunale per complessivi <u>40.327 mq</u> (ST da SN mq. 38.240)
VS dovuta (50% ST maggiore da SN)	19.120 mq
SUL UMI1 USO UT-2 commerciale/alimentare/non alimentare	4.300 mq (di cui 3.400 mq di vendita)
SUL UMI2 USO UT-3 Terziario USO UT-2 commerciale/alimentare/non alimentare	2.549 mq 800 mq (di cui 600 mq di vendita)
SUL UMI3 USO UT-2 commerciale/alimentare/non alimentare	4.320 mq (di cui 2.500 mq di vendita)
SUL UMI4 USO UT-3 Terziario USO UT-1Abitativo USO UT-2 commerciale	4.335 mq 2.056 mq 249 mq (di cui 200 mq di vendita)
SUL UMI5 USO UT-6 Residenza per anziani	7.000 mq
SUL UMI6 USO UT-3 Terziario USO UT-1Abitativo ERS	1.756 mq 780 mq
SUL totale di progetto e SUL da SN	28.145 mq

PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

1) La VS richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale privata, ovvero 38.240 mq/2 = 19.120 mq nel PUA, è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (in cessione: strada, marciapiedi, ciclabile, verde)	2.931,98 mq
	AREE PUBBLICHE (Vincolo di uso pubblico: strada, marciapiede, ciclabile, verde)	17.136,94 mq
	AREE PUBBLICHE OOPP SCHEDA NORMA /prescriz.5	4.207,64 mq
TOTALE		24.276,56 di cui mq. 20.068.92 in ambito

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della ST 38.240*30% = mq. 11.472

La **SPt** prevista dal PUA è di mq.11.530,42 >11.472, come da Tavola 06.05.00-PERMEABILITA' e da Tavola 06.01.04 DATI/ tabella 6.8

3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf non è richiesta

4) Da e Dar richiesta è pari a 3 elementi ogni 100 mq ST; ai sensi del punto 07 del comma 1 dell'art.8 delle NTO del PI, la quantità dovuta viene raddoppiata, avendo il PUA la SUL maggiore di 2.000 mq.

Il calcolo proposto alla Tavola 7.2.1-Relazione progetto del Verde ed alla tavola 06.01.03 DATI valuta il seguente numero di elementi da mettere a dimora: n.688 alberi e n.688 arbusti

La previsione progettuale NON assolve la completa messa a dimora degli alberi come di seguito specificato:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	38	118
AREE PRIVATE:	128	626
TOTALE	166<688	744> 688

Pertanto a seguito dell'adozione del PUA e della definizione del progetto di opera pubblica da realizzare con il contributo di sostenibilità, dovrà essere verificato l'effettivo numero di alberi ed arbusti e la conseguente monetizzazione.

UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

Tavola 06.01.01 tabelle 6.2 / Tavola 06.01.02 6.3 / Tavola 06.01.04 6.8

I dati relativi alla superficie fondiaria di cui alla Tabelle sopra indicate, sono i seguenti:

LOTTE U.M.I.	DEST.	SUL mq (Superficie Utile Lorda)	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H max	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf	DA	Dar
1	UT-2	4.300	9.044,25	da SN max n.7	n.p.	n.p.	1966,32	30	180
2	UT-2	2.549	2.545,96				735,35	18	0
	UT-3	800							
3	UT-2	4.320	10.043,46				547,05	14	50
4	UT-1	2.056	6.765,51				2996,75	28	36
	UT-2	249							
	UT-3	4.335							
5	UT-6	7.000	4.121,65	112,77	20	0			

6	UT-1 Ers	780	3.186,97				291,12	12	180
	UT-3	1.756							
UMI strada			2.435,28				260,40	6	180
Extra ambito							325,99		
OOPP							4294,67		
TOT.		28.145					11.530,42	128	626

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE FUNZIONALI

Il progetto preliminare delle OO.UU primarie funzionali del PUA prevede :

- _la realizzazione di sede stradale e relativi marciapiedi corredata di arredo;
- _la realizzazione di pista ciclabile sia lungo la nuova viabilità e all'interno degli spazi vincolati ad uso pubblico sia in congiunzione con la prevista opera pubblica a contributo di sostenibilità
- _la realizzazione di verde pubblico attrezzato con arredi urbani
- _la realizzazione delle seguenti reti infrastrutturali oggetto di elaborati specifici:

- fognatura
- acque meteoriche
- rete energia elettrica e realizzazione nuove cabine elettriche
- illuminazione pubblica
- rete dell'acquedotto
- rete gas
- telecomunicazioni

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nelle molteplici tavole ad esse dedicate ed individuate nei "Fascicoli 7, 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 e 7.5 Opere di Urbanizzazione"; le opere medesime saranno realizzate secondo i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

A seguito della definizione e individuazione dell'opera pubblica che verrà effettuata da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA, gli elaborati potranno richiedere aggiornamenti.

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione funzionali, in base al quadro economico di cui all'elaborato "FASCICOLO 7.6 Quadro Economico di Spesa" del 18/02/2026, è così valutato:

LAVORI (QUADRO A)

- opere di urbanizzazione strade parcheggi(iva esclusa).....€ 4.796.882,14
 - opere di urbanizzazione verde (iva esclusa).....€ 77.235,62
 - oneri per la sicurezza (iva esclusa).....€ 61.672,65
-TOTALE A: **€ 4.935.790,41**

SOMME A DISPOSIZIONE (QUADRO B)

- ONERI PER IL COLLAUDO (0,5% IMPORTO DEI LAVORI) € 24.678,95
 - IVA 10% su lavori.....€ 493.579,04
- TOTALE B: **€ 518.257,99**
- TOTALE IMPORTO OOUU: € 5.454.048,40**

• Pertanto:

- la somma stimata per lo scomputo degli oneri tabellari in sede edilizia sarà di € 4.935.790,41 IVA esclusa (comprensiva di lavori, oneri per la sicurezza);
- l'importo da garantire al Comune con fidejussione sarà di € 5.454.048,40.

Le opere di urbanizzazione primarie funzionali identificate con il CUP **I31B26000080007** sono inserite nel DUP 2026-2028 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 77 del 18/12/2025, con le seguenti voci:

DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO €
opere di urbanizzazione primaria : strade, parcheggi	progetto preliminare	7.748.675,10
opere di urbanizzazione primaria : verde	progetto preliminare	182.321,90

In esito alla stima dei lavori delle opere di urbanizzazione perfezionata nel corso dell'iter istruttorio, nonché alla preferenza tra la Soluzione A e la Soluzione B dell'opera pubblica limitrofa alle aree interessate dalle opere di urbanizzazione e che sarà indicata in sede di adozione del PUA, la previsione a Bilancio 2026-2028 per le opere di urbanizzazione a strada, parcheggio, verde e sicurezza sarà oggetto di richiesta di variazione in riduzione per l'importo di € 5.429.369,40 IVA compresa (€ 4.796.882,14+ € 77.235,68+ € 61.672,65 +IVA). Ai fini della definitiva approvazione del PUA corredato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, si provvederà pertanto all'aggiornamento del DUP 2026-2028 in relazione al valore delle opere stesse ed all'anno di previsione del collaudo; la contabilizzazione degli importi tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;

SCHEMA PROGETTUALE OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

La prescrizione n. 5 della scheda norma è rappresentata nell'elaborato Fascicolo 6. Tavola 06.06.01 dove viene rappresentata la proposta progettuale, denominata "Soluzione A" che prevede in area di proprietà comunale:

- ampliamento dell'attuale campo da calcio "a sette" a campo "a undici", utilizzando parte della limitrofa area di proprietà comunale ora usata come parcheggio.
Tenuto conto della probabile omologazione CONI del nuovo impianto, l'opera in oggetto, oltre al campo regolamentare, è caratterizzata inoltre dalla costruzione di un manufatto di adeguate dimensioni da adibire a spogliatoi per squadre/arbitro, dotate di tutti i servizi, magazzini materiale, servizi igienici per il pubblico, con bagni e docce, spogliatoio per l'arbitro, magazzino per materiali sportivi e bagni per il pubblico. Il progetto è completato da recinzioni perimetrali che separano la zona spogliatoi e campo da gioco dalla porzione deputata alla presenza di pubblico.
Completa l'intervento la sistemazione a parcheggio pubblico della restante porzione di area pubblica.

In accoglimento delle richieste della Circoscrizione 7^A, è stata altresì proposta una soluzione alternativa recepita nell'elaborato Fascicolo 6. Tavola 06.06.02 denominata "Soluzione B" che prevede:

- a) in area di proprietà comunale:
- rifacimento del campo da calcio esistente;
 - nuovo parco urbano con previsione di piantumazioni e arredo;
 - nuovi parcheggi pubblici a raso a favore anche delle destinazioni pubbliche previste (parco, campo sportivo, sala civica) con previsione di alberature di arredo ai sensi della normativa di PI;
 - nuovi percorsi ciclabili, su via Cimitero con raccordo con i percorsi ciclabili previsti nel PUA e da via Tiberghien verso la strada di accesso al cimitero;
- b) in area fondiaria e oggetto di cessione, all'interno dell'edificio esistente dell'UMI 2 del PUA
- nuova sala civica da cedere al Comune.

In sede di adozione del PUA verrà demandata all'Amministrazione la preferenza delle soluzioni sopra descritte al fine dell'indicazione da perfezionare in sede di definitiva approvazione del PUA.

Per entrambe le soluzioni è stimato un quadro economico di ca. E. 1.289.160 (elaborato 07.06.01 QUADRO ECONOMICO DI SPESA). Tale somma sarà garantita dalla fideiussione del maggior importo del contributo di sostenibilità dovuto di E. 1.896.860,00 in sede di stipula della convenzione urbanistica del PUA.

Gli elaborati dell'opera pubblica in parola sono costituiti da:

TAVOLA	DESCRIZIONE	SUPRO	PG
Fasciolo 6 / Planivolumetrico / Parte 4	06.06.01 Planivolumetrico – soluzione A	92044	67866
Fasciolo 6 / Planivolumetrico / Parte 5	06.06.01 Planivolumetrico – soluzione B	18.02.26	18.02.26

PREVISIONE COSTO SCHEMA OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ'

Il preventivo sommario di spesa per le Opere di Sostenibilità risulta definito e distinto:

LAVORI (QUADRO A)

• opere di sostenibilità (iva esclusa)	€ 1.149.906,89
• oneri per la sicurezza (iva esclusa)	€ 11.499,07
TOTALE A:	€ 1.161.405,96

SOMME A DISPOSIZIONE (QUADRO B)

• ONERI PER IL COLLAUDO (0,5% IMPORTO DEI LAVORI)	€ 11.614,06
• IVA 10% su lavori.....	€ 116.140,60
TOTALE B:	€ 127.754,66
TOTALE IMPORTO OOPP:	€ 1.289.160,61

Pertanto:

- l'importo da garantire al Comune con fidejussione per il contributo di sostenibilità dovuto è pari ad €.1.896.860,00, maggiore dell'importo preventivato per la realizzazione dell'opera.

L'opera pubblica a contributo di sostenibilità è inserita nel nel DUP 2026-2028 approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 77 del 18/12/2025, con la seguente voce:

DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO €
opere a contributo di sostenibilità: campo sportivo	progetto preliminare	1.185.091,40

con previsione di collaudo nel 2029.

Per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità, a seguito della preferenza dello schema progettuale da parte dell'Amministrazione (soluzione A / soluzione alternativa B) in sede di adozione del PUA, necessita il perfezionamento di un progetto di massima da valutarsi sotto l'aspetto tecnico-amministrativo da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti, in conformità a PUA ed al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come adottati. A seguito di tale valutazione e delle stime perfezionate dei lavori, potrà essere valutata l'eventuale richiesta di variazione di Bilancio 2026-2028.

Il progetto di massima sottoposto all'Amministrazione per presa d'atto in sede di definitiva approvazione del PUA, costituirà riferimento per il progetto di fattibilità (PFTE), ai sensi del D. Lgs. n.36/2023 che sarà oggetto di separato provvedimento di approvazione della Giunta Comunale su proposta della competente Direzione LLPP.

Il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) ed il CIG saranno individuati da parte del RUP nominato dal Soggetto Attuatore in sede di PFTE.

Rispetto ai tempi e modalità esecutiva delle opere previste dal PUA, l'approvazione del progetto dell'opera pubblica di cui sopra e la sua realizzazione non costituiscono vincolo per il deposito del certificato di agibilità dei manufatti edilizi previsti dal PUA.

ELABORATI PROGETTUALI DEL PUA 18/03/2026

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA, il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e lo schema dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità:

	FASC.	Contenuti fascicolo	Nome File	Prot. SUPRO	P.G.
1	Fascicolo 1 Inquadramento	01 01 01 Planimetria catastale Estratto mappa 01 02 01 Estratto previsioni del PI Scheda norma RA 28 01 02 02 Estratto previsioni del PI Masterplan n°6 VAR 29 01 02 03 Estratto previsioni del PI Piano interventi 01 02 04 Estratto previsioni del PI Piano interventi 01 03 01 Elenco vincoli Piano interventi 01 04 01 Rappresentazione vincoli Piano interventi 01 04 02 Rappresentazione vincoli Piano interventi	FASCICOLO1.pdf .p7m	92044 del 18/02/26	67866 del 18/02/26
2	Fascicolo 2 Analisi Urbanistica	02 00 01 Cartografia Rilievo topografico 02 00 02 Cartografia Area Nord 02 00 03 Cartografia Area Sud-Ovest 02 00 04 Cartografia Area Sud-Est 02 01 01 Sezioni Trasversali Rilievo topografico 02 01 02 Sezioni Longitudinali Rilievo topografico 02 02 01 01 Reti esistenti EE Linee MT Nord 02 02 01 02 Reti esistenti EE Linee MT Sud Ovest 02 02 01 03 Reti esistenti EE Linee MT Sud Est 02 02 02 01 Reti esistenti ILLUMINAZIONE Linee IP Nord 02 02 02 02 Reti esistenti ILLUMINAZIONE Linee IP Sud Ovest 02 02 02 03 Reti esistenti ILLUMINAZIONE Linee IP Sud Est 02 02 03 01 Reti esistenti TLC Linee TLC Nord 02 02 03 02 Reti esistenti TLC Linee TLC Sud Ovest 02 02 03 03 Reti esistenti TLC Linee TLC Sud Est	FASCICOLO2PA RTE1.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
3		02 02 04 01 Reti esistenti ACQUE NERE Fognatura Area Nord 02 02 04 02 Reti esistenti ACQUE NERE Fognatura Area Sud Ovest 02 02 04 03 Reti esistenti ACQUE NERE Fognatura Area Sud Est 02 02 05 01 Reti esistenti ACQUEDOTTO Acquedotto Area Nord 02 02 05 02 Reti esistenti ACQUEDOTTO Acquedotto Area Sud- Ovest 02 02 05 03 Reti esistenti ACQUEDOTTO Acquedotto Area Sud-Est 02 02 06 01 Reti esistenti GAS Gas Metano Area Nord 02 02 06 02 Reti esistenti GAS Gas Metano Area Sud-Ovest 02 02 06 03 Reti esistenti GAS Gas Metano Area Sud-Est 02 03 01 Mobilità e servizi Piano Interventi 02 03 01 Progetto del Verde Stato attuale	FASCICOLO2PA RTE2.pdf.p7m		
4		03.02 Compatibilità idraulica istanza di compatibilità idraulica - privacy – schema sintesi interventi multipli	FASCICOLO03- 02.pdf.p7m	218762 del 17/04/2026	148452 del 17/04/26
5		03.03 Verifica di compatibilità idraulica ai sensi art. 13 delle NTA - Relazione di accompagnamento a soluzione senza interrati	FASCICOLO03- 03PARTE1.pdf.p7 m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
6	Fascicolo 3 Analisi geologica	03.03.01 Allagamento TR 100 anni – Ortofoto 03.03.02 Allagamento TR 100 anni – Stato di fatto 03.03.03 Allagamento TR 100 anni – Stato di progetto 03.03.04 Pericolosità idraulica – Stato di progetto 03.03.05 Allagamento TR 100 anni – individuazione profili 03.03.06 Stato di fatto – profilo AA 03.03.07 Stato di progetto – profilo AA 03.03.08 Stato di fatto e di progetto – profilo ZZ 03.03.09 Stato di fatto e di progetto – profilo WW 03.03.10 Stato di fatto e di progetto – profilo YY 03.03.11 Stato di fatto e di progetto – profilo QQ 03.03.12 Stato di fatto e di progetto – profilo GG	FASCICOLO03- 03PARTE2.pdf.p7 m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
7		Attestato di Rischio Idraulico	Attestato_Rischio _Variante.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
8	Fascicolo 3	Relazione di fattibilità geologica - ALLEGATO 1 - Corografia in Scala 1:5000	GS838- Relazione difattibili tageologicageomo rfologicaidrogeolo gicaesmica- allegati.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
9		Relazione di fattibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e	GS838-	92044 del	67866 del

		sismica -	Relazione difattibili tageologica geomor- fologica idrogeolo- gica sismica- testo.pdf.p7m	18/02/2026	18/02/26
10		Relazione Illustrativa sulla gestione dei materiali di scavo (All.1 e 2)	GS838- Relazione illustrati vagestione materia lidiscavo_01_test o-all.1-2.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
11		Relazione Illustrativa sulla gestione dei materiali di scavo (All.3)	GS838- Relazione illustrati vagestione materia lidiscavo_02_all.3. pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
12		Relazione Illustrativa sulla gestione dei materiali di scavo (All.4 e 5)	GS838- Relazione illustrati vagestione materia lidiscavo_03_all.4 -5.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
13		Relazione Illustrativa sulla gestione dei materiali di scavo (All.6a)	GS838- Relazione illustrati vagestione materia lidiscavo_04_all.6 a.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
14		Relazione Illustrativa sulla gestione dei materiali di scavo (All.6b, 7, 8 e 9)	GS838- Relazione illustrati vagestione materia lidiscavo_05_all6b -7-8-9.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
15	Fascicolo 4 Relazioni	04 01 Relazione di accompagnamento Relazione di accompagnamento	04.00RELAZIONE ILLUSTRATIVA m arzo2026.pdf.p7m	152882 del 18/03/2026	106257 del 18/03/26
16		04 02 Relazione Opera di Sostenibilità	04-02.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
17		04 03 Relazione fotografica storica	04-03.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
18		04.04 Valutazione previsionale clima acustico	04-04.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
19		04.04 Valutazione previsionale clima acustico / Integrazioni relative all'adozione del nuovo PCCA	VPCIA_L447- 95_Dic_2025_PU ATiberghien_Dich _PCCA.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
20		04 05 01 Screening viabilistico Viabilità 04 05 02 Screening viabilistico Percorsi ciclabili 04 05 03 Screening viabilistico Percorsi pedonali 04.05.04 Relazione impatto viabilistico	04-05.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
21		04 06 Calcolo illuminotecnico	04-06.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
22		04.07 Relazione Paesaggistica Opera di Sostenibilità	04-07.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
23		04.08. Relazione Superamento Barriere Architettoniche	04-08.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
24		Fascicolo 5 Screening VINCA	05.01.01 Modulo Per La Procedura Di Vinca -Valutazione Preliminare – Screening Specifico (Livello I)	05.01.01_Modulo proc_VINCA_livell ol.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026
	05.01.02 Valutazione preliminare Format Proponente		05.01.02_Format_ Proponente_Scre ening_Specifico.p df.p7m		
25	05.02 Studio impatto viabilistico		05-02.pdf.p7m		
26	Fascicolo 6	06 01 01 Dati	FASCICOLO6PA	218762 del	148452

	Planivolumetrico Parte 1	06 01 02 Dati 06 01 03 Dati 06.01.04 Dati 06 02 01 Planimetria generale Planivolumetrico 06 02 02 Stato di Progetto - Planimetria generale Individuazione UMI 06 02 03 Stato di Progetto - Planimetria generale Individuazione aree	RTE1.pdf.p7m	17/04/2026	del 17/04/26
27	Fasciolo 6 Planivolumetrico Parte 2	06.02.04 Stato di Progetto – Individuazione aree standard P2 06 02 05 Stato di Progetto - Individuazione aree Standard verde 06 02 06 Progetto planivolumetrico UMI 1 06 02 07 Progetto planivolumetrico UMI 2 06 02 08 Progetto planivolumetrico UMI 3 06 02 09 Progetto planivolumetrico UMI 4 06 02 10 Progetto planivolumetrico UMI 5 06 02 11 Progetto planivolumetrico UMI 6 06 02 12 Progetto planivolumetrico UMI STRADA 06 02 13 Progetto planivolumetrico AMPLIAMENTO PUA	FASCICOLO6PA RTE2.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
28	Fasciolo 6 Planivolumetrico Parte 3	06 02 14 Progetto planivolumetrico Fotoinserimenti 06 02 15 Progetto planivolumetrico Fotoinserimenti 06.02.16 Stato di progetto – Planimetria interrati – mappa pericolosità PGRA 06 03 01 Sezioni Trasversali 06 03 02 Sezioni Longitudinali 06 04 01 Cessioni e vincoli Aree in cessione 06 04 02 Cessioni e vincoli Aree con vincolo 06 05 Permeabilità	FASCICOLO6PA RTE3.pdf.p7m	218762 del 17/04/2026	148452 del 17/04/26
29	Fasciolo 6 Planivolumetrico Parte 4	06.06.01 Planivolumetrico – soluzione A	FASCICOLO6PA RTE4.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
30	Fasciolo 6 Planivolumetrico Parte 5	06.06.02 Planivolumetrico – soluzione B	FASCICOLO6PA RTE5.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
31	Fasciolo 7 Opere di Urbanizzazione	07 01 01 Progetto di fattibilità Inquadramento delle Opere di Urbanizzazione 07 01 02 Progetto di fattibilità Planimetria Opere in cessione Area Nord 07 01 03 Progetto di fattibilità Planimetria Opere in cessione Area Sud-Est 07 01 04 Progetto di fattibilità Planimetria Opere in cessione Area Sud-Ovest 07 01 05 Progetto di fattibilità Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI3 e UMI4 07 01 06 Progetto di fattibilità Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 1 07 01 07 Progetto di fattibilità Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 2 e 6 07 01 08 Progetto di fattibilità Planimetria Opere di sostenibilità parcheggio Nord 07 01 09 Progetto di fattibilità Planimetria Opere di sostenibilità parcheggio Sud 07 01 10 Progetto di fattibilità Planimetria Opere di sostenibilità Campi Sportivi 07 01 11 Progetto di fattibilità Schema riepilogativo pacchetti pavimentazioni stradali 07 01 12 Progetto di fattibilità Dettaglio pacchetti pavimentazioni stradali 07 01 13 Progetto di fattibilità Planimetria gen. superamento delle barriere architettoniche 07 01 14 Progetto di fattibilità Dettagli per abbattimento barriere architettoniche	07- 01PARTE1.pdf.p7 m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
32	Fasciolo 7.1 Opere di Urbanizzazione Stralci interventi	07 01 15 Progetto di fattibilità Stralcio 1 OOUU 07 01 16 Progetto di fattibilità Stralcio 2 OOUU 07 01 17 Progetto di fattibilità Stralcio 3 OOUU Piano Terra 07.01.18 Progetto di fattibilità Stralcio 3 OOUU Piano Interrato	07- 01PARTE2.pdf.p7 m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
33	Fasciolo 7.2 Opere di Urbanizzazione	07 02 01 Relazione Progetto del verde	07-02.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26



	Parte 1				
34	Fascicolo 7.2 Opere di Urbanizzazione Parte 2	07 02 02 Progetto del verde - Aree verdi	07-02-02.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
35		07 02 03 Progetto del verde - Planimetria	07-02-03.pdf.p7m		
36	Fascicolo 7.2 Opere di Urbanizzazione Parte 3	08 02 04 Progetto del verde - Essenze e sestini d'impianto	07-02-04.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
37		07 02 05 Progetto del verde - Irrigazione	07-02-05.pdf.p7m		
38	Fascicolo 7.3 Opere di Urbanizzazione	07 03 01 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere in cessione - Area Nord 07 03 02 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere in cessione Area - Sud-Est 07 03 03 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere in cessione Area - Sud-Ovest 07 03 04 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 3 e UMI 4 07 03 05 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 1 07 03 06 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 6 07 03 07 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere di sostenibilità Parcheggio Nord 08 03 08 Viabilità e segnaletica stradale Planimetria Opere di sostenibilità Parcheggio Sud 07 03 09 Viabilità e segnaletica stradale - Sezioni stradali tipo 1/3 07 03 10 Viabilità e segnaletica stradale - Sezioni stradali tipo 2/3 07 03 11 Viabilità e segnaletica stradale - Sezioni stradali tipo 3/3	07-03.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
39	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione EE 1	07 04 01 01 Reti di progetto EE Opere in cessione 1 07 04 01 02 Reti di progetto EE Opere in cessione 2 07 04 01 03 Reti di progetto EE Opere in cessione 3 07 04 01 04 Reti di progetto EE Linee BT-MT UMI 07 04 01 05 Reti di progetto EE Linee BT-MT Campo sportivo 07 04 01 06 Reti di progetto EE Linee BT-MT UMI 6 07 04 01 07 Reti di progetto EE Particolari scavi e camerette 07 04 01 08 Reti di progetto EE Particolari cabina MT 07 04 01 09 Reti di progetto EE Particolari posa impianti	07-04-01.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
40	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione IP 1	07 04 02 00 Reti di progetto IP Linee IP 07 04 02 01 Reti di progetto IP Linee UMI 4 07 04 02 01 Reti di progetto IP Linee UMI 3 07 04 02 03 Reti di progetto IP Linee UMI 1 07 04 02 04 Reti di progetto IP Linee UMI 6 07 04 02 05 Reti di progetto IP Linee parcheggi 07 04 02 06 Reti di progetto IP Linee campo sportivo 07 04 02 07 Reti di progetto IP Opere in cessione 1 07 04 02 08 Reti di progetto IP Opere in cessione 2 07 04 02 09 IP Opere in cessione 3 07 04 02 10 Reti di Progetto IP Particolari A 07 04 02 11 Reti di Progetto IP Particolari B 07 04 02 12 Reti di Progetto IP Particolari C 07 04 02 13 Reti di Progetto IP Particolari D	07-04-02.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
41	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione TLC	07 04 03 01 Reti di progetto TLC Linee UMI 4 07 04 03 02 Reti di progetto TLC Linee UMI 3 07 04 03 03 Reti di progetto TLC Linee UMI 1 07 04 03 04 Reti di progetto TLC Linee UMI 6	07-04-03.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
42	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione Acque Nere	07 04 04 01 Reti di progetto ACQUE NERE Linee UMI 4 07 04 04 02 Reti di progetto ACQUE NERE Opere in cessione 1 07 04 04 03 Reti di progetto ACQUE NERE Opere in cessione 2 07 04 04 04 Reti di progetto ACQUE NERE Particolari A 07 04 04 05 Reti di progetto ACQUE NERE Particolari B 07 04 04 05 Reti di progetto ACQUE NERE Profilo Longitudinale	07-04-04.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
43	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione Acquedotto 1	07 04 05 01 Reti di progetto ACQUEDOTTO Linee UMI 2-4 07 04 05 02 Reti di progetto ACQUEDOTTO Linee UMI 3 07 04 05 03 Reti di progetto ACQUEDOTTO Linee UMI 1 07 04 05 04 Reti di progetto ACQUEDOTTO Linee UMI 5-6 07 04 05 05 Reti di progetto ACQUEDOTTO Linee Campo Sportivo 07 04 05 06 Reti di progetto ACQUEDOTTO Opere in cessione 1 07 04 05 07 Reti di progetto ACQUEDOTTO Opere in cessione 2	07-04-05.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26

		07 04 05 08 Reti di progetto ACQUEDOTTO Particolari A 07 04 05 09 Reti di progetto ACQUEDOTTO Particolari B 07 04 05 10 Reti di progetto ACQUEDOTTO Particolari C			
44	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione Gas	07 04 06 01 Reti di progetto GAS Linee UMI 4 07 04 06 02 Reti di progetto GAS Opere in cessione 1 07 04 06 03 Reti di progetto GAS Opere in cessione 2 07 04 06 04 Reti di progetto GAS Particolari	07-04-06.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
45	Fascicolo 7.4 Opere di Urbanizzazione Acque Bianche	07 04 07 01 Reti di progetto ACQUE BIANCHE Opere in cessione Nord 07 04 07 02 Reti di progetto ACQUE BIANCHE Opere in cessione Sud-Est 07 04 07 03 Reti di progetto ACQUE BIANCHE Opere in cessione Sud-Ovest 07 04 07 04 Reti di progetto ACQUE BIANCHE Opere private ad uso pubblico UMI 3-4 07 04 07 05 Reti di progetto ACQUE BIANCHE Opere private ad uso pubblico UMI 1 07 04 07 06 Reti di progetto ACQUE BIANCHE / Acque meteoriche / Planimetria Opere private ad uso pubblico UMI 6 07 04 07 07 Reti di progetto ACQUE BIANCHE / Acque meteoriche / Planimetria Opera di sostenibilità Parcheggio Nord 07 04 07 08 Reti di progetto ACQUE BIANCHE / Acque meteoriche / Planimetria Opera di sostenibilità Parcheggio Sud 07 04 07 09 Reti di progetto ACQUE BIANCHE / Acque meteoriche / Planimetria Opera di sostenibilità / Campi Sportivi 07 04 07 10 Reti di progetto ACQUE BIANCHE / Acque meteoriche / Particolari Costr.	07-04-07.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
46	Fascicolo 7.5 Computo Metrico Estimativo	07 05 01 Opere di urbanizzazione-Aree in cessione e extra ambito 07 05 02 Opere di urbanizzazione-Aree a verde 07 05 03 Opere di urbanizzazione - Aree private on vincolo uso pubblico 07 05 04 Opere a verde-Aree private on vincolo uso pubblico 07 05 05 Opera di sostenibilità-Opere di urbanizzazione 07 05 06 Opera di sostenibilità-Campo sportivo 07 05 07 Opera di sostenibilità-Opere a verde	07-05.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
47	Fascicolo 7.6 Quadro Economico	07 06 01 Quadro Economico di spesa	07-06.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
48	Fascicolo 8 Norme Tecniche	Specifica delle norme tecniche di attuazione NTA relative al PUA per il recupero del compendio ex Opificio Tiberghien	FASCICOLO8.pdf.p7m	218762 del 17/04/2026	148452 del 17/04/26
49	Fascicolo 9 Prontuario	Prontuario di mitigazione ambientale	FASCICOLO9.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
50	//	Bozza schema convenzione	BOZZACONVENZIONESOLA.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
51	//	Bozza schema convenzione	BOZZACONVENZIONESOLB.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
52	//	Attestato di rischio idraulico	GS838-Attestatorischioidr aulico.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
53	//	Dichiarazione di conformità del PUA relativo al compendio ex Opificio Tiberghien, sito in Verona, Via Unità d'Italia, ai contenuti della Variante 29 al PI	DICHCONFORMI TAVARPI.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26
54	//	Nuova verifica compatibilità idraulica ai sensi del PGRA dich.tempistiche	Dichiarazione_tempistiche_VCI_Tiberghien.pdf.p7m	92044 del 18/02/2026	67866 del 18/02/26

PARERI VINCOLANTI L'APPROVAZIONE DEL PUA

SCREENING VAS

Il soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA ed all'adeguamento della soluzione progettuale agli esiti della stessa, dovrà provvedere agli adempimenti VAS, quali presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

Ai sensi della nuova normativa regionale in materia ambientale ed a seguito della definizione progettuale dell'OOPP di cui sopra, dovrà essere depositato il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) dimostrando la coerenza con i dati urbanistici del PUA e con l'opera pubblica (Soluzione A o Soluzione B) per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025 in materia di VAS.

PARERE SISMICA GENIO CIVILE

Il parere favorevole del **Genio Civile** ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, è stato acquisito in data 21 agosto 2024 PG.309753, quale presupposto per l'iter di approvazione del PUA medesimo.

PARERE AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTO ALPI ORIENTALI

Le espressioni dell'**Autorità di Bacino distrettuale Alpi Orientali** sono state acquisite e perfezionate nel corso del procedimento istruttorio, come di seguito riassunto.

Il primo attestato di rischio idraulico è stato depositato in data 18/10/2024 in seguito alle richieste di integrazioni riportate nel verbale della prima seduta della CdS e sostituito in data 24/01/2025 per l'aggiornamento delle mappe e delle tipologia di uso del suolo previsto dal PGRA, allora vigente. Tale documento è stato esaminato dall'Ente con espressione del Parere del 21 febbraio 2025 non favorevole (PG.73359/2025) per mancanza di coerenza con le NTA(art.15) del PGRA Allegato V, in particolare per quel che riguarda la previsione di interrati in area di pericolosità P2.

E' iniziato un confronto per il superamento delle criticità evidenziate che ha portato all'ultima espressione acquisita PG.415042 del'11.11.25 che così riporta:

".....esaminata la documentazione integrativa inviata, si esprime parere favorevole solo ed esclusivamente nei riguardi dell'adozione del PUA n.719_RA28, denominato "Ex Opificio Tiberghien". Si esprime, invece, parere non favorevole relativamente al rilascio dei titoli abilitativi di cui al PFTE allegato, in quanto la Verifica di compatibilità idraulica prodotta non è coerente con le Norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA)..."

L'ufficio con nota PG.423353 del 17/11/2025 ha provveduto ad informare il progettista dell'esito di dette valutazioni.

Nel frattempo con la delibera n. 12 del 18.12.2025 (come da comunicato pubblicato in G.U., Serie generale n. 16 del 21.01.2026) la Conferenza istituzionale permanente dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi orientali ha adottato in salvaguardia ai sensi dell'art. 65, co. 7 e 8 del codice dell'ambiente D.Lgs 152/2006, nuove mappe di allagabilità-altezze idriche, di pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni revisionate e aggiornate ai sensi dell'art. 14, co. 2 della cd. direttiva alluvioni e art. 12, co. 2 d.lgs. 49/2010. La delibera di adozione è stata pubblicata insieme alle mappe di allagabilità-altezze idriche, pericolosità da alluvione e del rischio di alluvioni sul sito istituzionale dell'Autorità di bacino distrettuale, ed è entrata in vigore il giorno successivo (ndr.22/01/2026) alla pubblicazione dell'avviso in Gazzetta Ufficiale.

Il progettista in data 18/02/2026, con nota SUPRO 92044/18-02-2026 (PG.67866/2026), al fine del proseguo istruttorio per l'adozione del PUA, ha depositato l'intera documentazione del PUA aggiornata.

La soluzione progettuale rappresentata considera gli aggiornamenti dell'Autorità di Bacino soprarichiamati con particolare riferimento alla rappresentazione del limite di edificabilità in interrato (FASCICOLO 6 STATO DI PROGETTO – TAVOLA 06.02.04 INDIVIDUAZIONE AREE - STANDARD P2). Il tecnico specialistico, incaricato dal soggetto attuatore per la redazione della nuova Verifica di Compatibilità Idraulica (VCI), ha rappresentato l'esigenza di una maggiore tempistica necessaria per la redazione di tale documento che richiede una complessa elaborazione dei dati.

A fronte di tutto quanto sopra esposto, delle espressioni di parere rilasciate e del perfezionamento della proposta progettuale che tiene conto delle nuove mappe PGRA aggiornate, si ritiene differibile alla definitiva approvazione del PUA la valutazione conclusiva dell'Autorità di Bacino Alpi Orientali alla nuova VCI in corso di predisposizione da parte del tecnico incaricato.

CONCLUSIONE PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Tutto ciò premesso, valutata con esito favorevole la Relazione Finale in atti, se ne condividono i contenuti nel presente Parere Tecnico Istruttorio allegato "A", parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale.

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_ra28

denominato “Ex Opificio Tiberghien” 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, in merito a:

1_ai fini del perfezionamento della proposta di PUA, la preferenza dello schema dell’opera pubblica a contributo di sostenibilità identificata tra le proposte alternative denominate “Soluzione A” e “Soluzione B”;
2_adozione ai sensi dell’art. 20 della L.R. 11/2004 del PUA denominato “Ex Opificio Tiberghien” corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, come da precedente elenco elaborati, e che riporta altresì lo schema dell’opera pubblica a contributo di sostenibilità di cui al precedente punto 1, dando 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, e con le seguenti prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA:

- a. ai sensi della nuova normativa regionale in materia ambientale ed a seguito della definizione progettuale dell’OOPP di cui sopra, dovrà essere depositato il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) dimostrando la coerenza con i dati urbanistici, l’impostazione del PUA, e con l’opera pubblica scelta dall’Amministrazione comunale (Soluzione A o Soluzione B) per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale ai sensi del Regolamento Regionale n.3 del 09.01.2025 in materia di VAS. Successivamente all’adozione del RPA dovrà essere ottenuto il parere della competente Commissione regionale in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS. Il progetto dell’OOPP la cui attuale stima economica è di ca. € 1.289.160,00 dovrà essere verificato in base alla preferenza espressa dall’Amministrazione di cui al punto 1. La preferenza operata dall’Amministrazione dovrà essere perfezionata con un progetto di massima da valutarsi sotto l’aspetto tecnico-amministrativo da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti, in conformità a PUA ed al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come adottati. Lo stesso, sottoposto all’Amministrazione in sede di definitiva approvazione del PUA, costituirà riferimento per il progetto di fattibilità (PFTE) ai sensi del D. Lgs. n.36/2023. I procedimenti per addivenire all’approvazione del PFTE e del PE saranno a cura della Direzione LLPP competente;
- b. parere definitivo favorevole dell’Autorità di Bacino Alpi Orientali a seguito del deposito della nuova VCI da parte del soggetto attuatore;
- c. esito favorevole della verifica antimafia, in corso di definizione;
- d. fascicolazione del progetto di massima dell’opera pubblica, di cui al punto 1., con elaborati distinti da quelli del PUA corredato di OOUU;
- e. in merito alla documentazione in atti, aggiornamento dei seguenti refusi:

aa) Fascicolo 1 – Tavole 01.03.01 / 01.04.01 / 01.04.02

l’inserimento nella Tavola 01.02.03 della citazione degli ulteriori vincoli effettivi del PI rappresentati, aggiungendo le seguenti diciture:

Art.27 - Vincolo paesaggistico - Corsi d’acqua
Art.34 - PGRA - P2 Pericolosità Idraulica Media - Pericolo P2
Art.43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità A – Vulnerabilità intrinseca alta
Art.52 - Corridoio di salvaguardia - AV/AC
Art.55 - impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

bb) “Bozza schema di convenzione” per la Soluzione A e per la Soluzione B:

a seguito dell’adozione del PUA e della definizione del progetto di opera pubblica da realizzare con il contributo di sostenibilità secondo la preferenza indicata dall’Amministrazione, lo schema unico di convenzione dovrà essere adeguato in relazione alle modalità attuative della stessa OOPP, nonché alla definizione dell’intervento rispetto al PGRA;

cc) Fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO

– Tavola 06.01.01:

Tabella 6.1, correggere il dato della ST come da Scheda Norma, mq. 38.240, dato da assumere per le verifiche e calcolo delle dotazioni di standard e VS;

– Tavola 06.01.02:

Tabella 6.4: correggere il dato di parcheggio P2 della UMI1, tenendo conto delle aree di circolazione del parcheggio stesso. Adeguare il dato parziale ed i relativi totali;

In relazione ai dati metrici riportati nei vari documenti del PUA, il Fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO, tavole 06.01.01-06.01.02-06.01.03-06-01-04, come aggiornato, costituisce riferimento rispetto ai dati contenuti negli elaborati di PUA;

dd) Fascicolo 8 - “Specifica delle norme tecniche di attuazione NTA relative al PUA per il recupero del compendio ex Opificio Tiberghien, sito in Verona” (*ndr NTA*):
integrare il capitolo “Prescrizioni per PUA e per PDC opere di urbanizzazione” con i pareri da acquisire “VAS”, PGRA ed eventuali prescrizioni degli stessi, nonché con il parere Genio Civile per la verifica sismica acquisito il 21/08/2024;

3_accoglimento della motivata proposta di monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta, ammessa dalle NTO del P.I., art. 24/co.2 previa autorizzazione dell’Amministrazione, il cui perfezionamento in relazione all’effettivo numero di alberi da monetizzare sarà chiarito a seguito dell’adozione del PUA e della definizione del progetto di massima dell’opera pubblica da realizzare con il contributo di sostenibilità. L’importo sarà valutato ai sensi della DGC n.398 del 16/04/2024;

4_ai fini della definitiva approvazione del PUA corredato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, si provvederà all’aggiornamento del DUP 2026-2028 in relazione al valore delle opere stesse ed all’anno di previsione del collaudo. Ad oggi le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono inserite nel DUP 2026-2028 del Bilancio di previsione (stringhe 68-69), approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di € 7.748.675,10 per strade parcheggi e un valore iniziale di € 182.321,90 per verde, IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2029. La contabilizzazione dell’importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA. Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000080007;

5_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_il contributo straordinario di sostenibilità dovuto di € 1.896.860,00 è destinato alla progettazione e realizzazione dell’opera pubblica (DUP 2026-2028 stringa n.70) definita dalla preferenza dell’Amministrazione di cui al punto 1. e dal progetto di massima di cui al punto 2. lett.a), soprarichiamati. Il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE) della stessa, validato dal RUP nominato dal Soggetto Attuatore, sarà oggetto ai sensi del D. Lgs n.36/2023 di separato provvedimento di approvazione della Giunta Comunale su proposta della competente Direzione LLPP. Il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) ed il CIG saranno individuati da parte del RUP in sede di PFTE. La contabilizzazione tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli dell’importo a Bilancio 2026-2028, previa verifica dello stesso, sarà effettuata in sede di approvazione del PFTE. Il collaudo è previsto nell’anno 2029.

Ciò premesso, si ritiene che per il PUA corredato dalle opere di urbanizzazione primarie funzionali composto dagli elaborati sopraelencati sussistano i presupposti per l’adozione ai sensi dell’art.20 della LR 11/2004.

Per il PUA in oggetto, si esprime pertanto parere tecnico favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati, **con le seguenti prescrizioni propedeutiche per la successiva approvazione:**

- l’ottenimento del parere definitivo favorevole dell’Autorità di Bacino Alpi Orientali a seguito del deposito della VCI da parte del soggetto attuatore;
- l’ottenimento del parere della Competente Commissione regionale in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS, previa adozione del RPA da parte della Giunta Comunale verificato in base alla preferenza espressa dall’Amministrazione sullo schema di opera pubblica a contributo di sostenibilità, perfezionata con un progetto di massima da valutarsi sotto l’aspetto tecnico-amministrativo da parte delle Direzioni ed Enti coinvolti, in conformità a PUA ed al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come adottati;
- l’esito della verifica delle disposizioni antimafia;
- le prescrizioni per la documentazione del PUA:
 - la fascicolazione del progetto di massima dell’opera pubblica, di cui al punto 1., con elaborati distinti da quelli del PUA corredato di OOUU;
 - in merito alla documentazione in atti, l’aggiornamento dei seguenti refusi:
 - aa) Fascicolo 1 – Tavole 01.03.01 / 01.04.01 / 01.04.02
l’inserimento nella Tavola 01.02.03 della citazione degli ulteriori vincoli effettivi del PI rappresentati, aggiungendo le seguenti diciture:

Art.27 - Vincolo paesaggistico - Corsi d’acqua
--

Art.34 - PGRA - P2 Pericolosità Idraulica Media - Pericolo P2

Art.43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - Unità A – Vulnerabilità intrinseca alta



Art.52 - Corridoio di salvaguardia - AV/AC

Art.55 - impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

bb) “Bozza schema di convenzione” per la Soluzione A e per la Soluzione B:
a seguito dell’adozione del PUA e della definizione del progetto di opera pubblica da realizzare con il contributo di sostenibilità secondo la preferenza indicata dall’Amministrazione, lo schema unico di convenzione dovrà essere adeguato in relazione alle modalità attuative della stessa OOPP, nonché alla definizione dell’intervento rispetto al PGRA;

cc) Fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO

– Tavola 06.01.01:

Tabella 6.1, correggere il dato della ST come da Scheda Norma, mq. 38.240, dato da assumere per le verifiche e calcolo delle dotazioni di standards e VS;

– Tavola 06.01.02:

Tabella 6.4: correggere il dato di parcheggio P2 della UMI1, tenendo conto delle aree di circolazione del parcheggio stesso. Adeguare il dato parziale ed i relativi totali;

In relazione ai dati metrici riportati nei vari documenti del PUA, il Fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO, tavole 06.01.01-06.01.02-06.01.03-06-01-04, come aggiornato, costituisce riferimento rispetto ai dati contenuti negli elaborati di PUA;

dd) Fascicolo 8 - “Specifiche delle norme tecniche di attuazione NTA relative al PUA per il recupero del compendio ex Opificio Tiberghien, sito in Verona” (*ndr NTA*):

integrare il capitolo “Prescrizioni per PUA e per PDC opere di urbanizzazione” con i pareri da acquisire “VAS”, PGRA ed eventuali prescrizioni degli stessi, nonché con il parere G.Civile per la verifica sismica acquisito il 21/08/2024;

L’adeguamento degli elaborati a dette condizioni dovrà avvenire prima dell’approvazione.

Il Responsabile del Procedimento
arch.Paola Prospero

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

Il Dirigente
Attuazione Urbanistica – P.E.B.A.
arch. Anna Grazi

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