



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistico Attuativa

PUA N. 719_560

Accordi art. 6 – Sezione 1 del Rep. Normativo progr. n. 223 - Scheda Norma n. 560

Istanza del 31 luglio 2015 P.G. n. 225867

FASCICOLO N. 2016/06.02/000351

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato Sub. A alla delibera di restituzione**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 719_560 DENOMINATO “ VIA LAGHETTO SQUARA' ”
SCHEDA NORMA N. 560**

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 31.08.2012, atto del Dott. Alessio Paladini, Notaio in Verona, Rep. n. 1357, n. progr. 1019, registrato a Legnago in data 05.09.2012 al n. 3370 Serie 1T e trascritto a Verona in data 07.09.2012 al R.G. n. 30236 e al R.P. n. 21779, il cui schema è stato approvato con D.G.C. n. 232 del 04.07.2012.

ISTANZA DI PUA presentata in data 31 luglio 2015 con P.G. 225867

DENOMINAZIONE PUA: “VIA LAGHETTO SQUARÀ”

PROPONENTE: ZAMBALDO S.r.l.

LOCALITA': Montorio, Via Laghetto Squarà

ATO : 7

CIRCOSCRIZIONE : 8^a

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : dott. arch. Barbara Ceschi

RESPONSABILE ALTA VIGILANZA: ing. Flavio Tagliapietra, nominato con Determinazione n.5050 del 10.10.2016 del Direttore Area Lavori Pubblici e Responsabile del Programma Triennale

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE): arch. Luciano Marchesini

PROGETTISTA : arch. Nicolò Dalle Molle

REFERENTE : arch. Nicolo' Dalle Molle

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 11 agosto 2015 P.G. 234719

CONFERENZA DEI SERVIZI: 08 ottobre 2015 (prima seduta)

SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO: 27 ottobre 2015 P.G. 312170

INTEGRAZIONI DOCUMENTI: 4 marzo 2016 P.G. 71332

INTERRUZIONE DEL PROCEDIMENTO: 09 marzo 2016 P.G. 76235

INTEGRAZIONE DOCUMENTI: 27.10.2016 P.G. 315192 – 10.11.2016 P.G. 330360

CONFERENZA DEI SERVIZI: 20 dicembre 2016 (seconda seduta)

CONCLUSIONE CONFERENZA DEI SERVIZI: 16 gennaio 2017

TERMINI comma 1 art. 20 L.R.n. 11/2004: 1 aprile 2017

PREMESSE

In data 31.08.2012 la “Società Ferrario e Lonardi di Zambaldo Giorgio e C. s.n.c.” (ora “Zambaldo S.r.l.”) ha sottoscritto l'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, con atto del Dott. Alessio Paladini, Notaio in



Verona, Rep. n. 1357, n. progr. 1019, registrato a Legnago in data 05.09.2012 al n. 3370 Serie 1T e trascritto a Verona in data 07.09.2012 al R.G. n. 30236 e al R.P. n. 21779, il cui schema era stato approvato con D.G.C. n. 232 del 04.07.2012.

Il suddetto Accordo di Pianificazione stabilisce, quali contenuti essenziali:

- all'art. 4.2: *"Il Comune consente altresì la progettazione e l'esecuzione dell'opera pubblica extra ambito definita al punto 2 delle "Altre indicazioni progettuali" del Repertorio normativo, e più precisamente "collegamento pedonale con il percorso pedonale lungo il torrente Squaranto sopra via degli Oleandri", da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla Convenzione urbanistica del PUA. E' fatta salva la facoltà del Comune, in sede di PUA di individuare ulteriori opere, per le quali consentire la progettazione e l'esecuzione da parte del soggetto attuatore dell'intervento fino all'importo del 90% (novanta per cento) del contributo di sostenibilità."*;
- all'art. 6.2: *"L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di 180 giorni decorrenti dalla data odierna, di apposita istanza di PUA comprendente il progetto delle opere di urbanizzazione e dell'opera di cui al precedente art. 4.2."*
- all'art. 6.3: *"All'istanza di PUA dovrà essere allegata una Convenzione che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere: ...*
 - 4) i termini e le modalità di gestione della manutenzione del ponte pedonale da realizzare sul torrente Squaranto, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione della stessa;*
 - 5) l'importo delle opere pubbliche a scomputo del contributo di sostenibilità."*

In data 31.07.2015 con P.G. 225867 è stata presentata istanza di approvazione del PUA n. 719_560 denominato "VIA LAGHETTO SQUARA'".

Con nota del 11.08.2015 P.G. 234719 è stata inoltrata alla Ditta richiedente comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i.

In data 08.10.2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi, indetta e convocata dall'Ufficio in data 28.09.2015 con P.G. 278523, per l'esame congiunto degli interessi pubblici coinvolti, durante la quale si sono acquisiti i seguenti pareri:

- pervenuti, agli atti:

- Direzione Strade Giardini Arredo Urbano P.G. 290826 del 08.10.2015: parere sospensivo;
- Direzione Ambiente P.G. 288179 del 06.10.2015: parere favorevole;
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta P.G. 270142 del 19.09.2015: interruzione per richiesta integrazioni;
- AGSM P.G. 273269 del 22.09.2015: parere favorevole con prescrizioni;
- Acque Veronesi P.G. 272061 del 22.09.2015: parere favorevole;
- Direzione Patrimonio Espropri P.G. 253117 del 02.09.2015;
- Provincia di Verona P.G. 270811 del 21.09.2015: parere favorevole con prescrizioni;
- Progettazione Urbanistica Qualità Urbana P.G. 290191 del 07.10.2015;

- dei convenuti:

- Circoscrizione 8ª: parere favorevole;
- Direzione Mobilità e Traffico: *"Si chiede un nuovo studio dell'impianto viabilistico al fine di permettere l'inversione di marcia";*
- Edilizia Privata SUAP – SUEP: *"Viene rilevato l'errore indicato nelle NTA del PUA in merito al vincolo del VM. Inoltre evidenziato quanto indicato nelle NTA in merito di P1.";*
- AMIA: *"Si esprime parere favorevole prevedendo la possibilità per i mezzi di effettuare l'inversione di marcia".*

In sede di Conferenza dei servizi l'Ufficio si esprimeva non condividendo la scelta progettuale di creare una netta separazione tra le aree pubbliche e private attraverso un cancello posto lungo la strada di lottizzazione, strada che, in tal maniera, risultava in parte pubblica e in parte privata; invitava quindi a rivedere la progettazione della strada.

La conferenza, alla quale hanno partecipato i richiedenti, ha evidenziato la necessità di integrare la documentazione relativa all'istanza di PUA presentata in data 31.07.2015, al fine di ottenere i necessari pareri, anche da parte degli enti preposti alla tutela idrogeologica. La conferenza veniva sospesa. Tali richieste venivano sollecitate in forma puntuale con nota 27.10.2015 PG 312170.

In data 04.03.2016 con P.G. 71332 il progettista ha depositato solo parte della documentazione richiesta con la nota suddetta; pertanto, con nota del 09.03.2016 P.G. 76235, è stato comunicato alla Ditta richiedente l'interruzione



del procedimento ai sensi della L.n. 241/1990 che si sarebbe protratta fino all'esito della Conferenza dei servizi conclusiva.

In data 15.07.2016 con P.G. 209762 l'Ufficio, in considerazione che la Ditta aveva già versato alcune rate del contributo di sostenibilità e che le rate ancora da versare non avrebbero "coperto" l'intero costo dell'opera pubblica così come preventivato nel progetto presentato con il PUA, chiedeva alla Ditta se intendeva effettivamente realizzare l'opera relativa al ponte quale opera pubblica a sostenibilità, accollandosi l'onere relativo alla maggior costo dell'opera, piuttosto che come opera di urbanizzazione. Nella medesima nota veniva inoltre fissato il termine del 23.09.2016 per la presentazione della documentazione integrativa richiesta a seguito della Conferenza dei servizi.

Con nota del 19.07.2016 P.G. 213026 la Ditta ha espresso l'intenzione di realizzare l'opera suddetta quale opera pubblica a sostenibilità e, a tal fine, ha richiesto la sospensione delle ultime due rate del contributo di sostenibilità ancora da versare per destinare tale importo alla realizzazione dell'opera medesima.

Con nota P.G. 263194 del 13.09.2016 l'Ufficio ha preso atto dell'impegno della Ditta a realizzare l'opera sopra detta a contributo di sostenibilità e della sua disponibilità a integrare a proprie spese l'eventuale differenza di costo in eccesso rispetto l'importo delle rate residue del contributo ancora da versare. Tale scelta, come indicato nella nota del 13.09.2016, ha comportato la sospensione del versamento delle ultime due rate residue del contributo di sostenibilità previste all'art. 7 dell'accordo di pianificazione.

A seguito delle sopra richiamate comunicazioni intercorse, l'Ufficio ha provveduto a richiedere all'Area Lavori Pubblici con nota del 13.09.2016 P.G. 261932, la nomina del Referente unico per l'Alta vigilanza per l'opera pubblica successivamente nominato con Determinazione dirigenziale n. 5050 del 10.10.2016.

Con nota del 20.09.2016 P.G. 271453 la Ditta ha richiesto la proroga, alla data del 27.10.2016, dei termini fissati per le integrazioni con la nota del 15.07.2016 P.G. 209762. Tale proroga è stata autorizzata dall'Ufficio con nota del 21.09.2016 P.G. 272173.

In data 27.10.2016 con P.G. 315192 e in data 10.11.2016 con P.G. 330360 il progettista ha depositato documentazione integrativa che prevede una nuova soluzione progettuale relativamente alla strada di lottizzazione, allo spostamento del parcheggio, al sistema di smaltimento delle acque meteoriche, alla rete fognaria, al progetto dell'opera pubblica e ha comunicato all'Ufficio il nominativo del Responsabile Unico del Procedimento per l'opera pubblica incaricato ai sensi del D.Lgs.n. 163/2006.

In data 20 dicembre 2016 si è proceduto alla continuazione della conferenza dei servizi iniziata in data 08.10.2015 e poi sospesa.

In sede di Conferenza dei servizi del 20 dicembre 2016, sulla soluzione progettuale revisionata secondo la documentazione depositata in data 27.10.2016 con P.G. 315192 e in data 10.11.2016 con P.G. 330360, si sono acquisiti i seguenti pareri:

- pervenuti, agli atti:

- Direzione Ambiente P.G. 373178 del 19/12/2016;
- AGSM P.G. 373499 del 20/12/2016;
- Autorità Bacino Fiume Adige P.G. 373669 del 20/12/2016;
- Direzione Patrimonio Espropri P.G. 372888 del 19/12/2016;
- Provincia di Verona P.G. 371028 del 16/12/2016;
- Nota Telecom Italia P.G. 360088 del 06/12/2016;
- Sovrintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza, P.G. 371172 del 16/12/2016

- dei convenuti:

- Acque Veronesi
- Responsabile alta vigilanza dell'Opera Pubblica;
- Direzione attività edilizia SUAP-SUEP;
- Direzione Mobilità e Traffico;
- U.O. Estimo beni Pubblici;
- Direzione Strade Giardini Arredo Urbano

Il verbale della seduta del 20.12.2016 evidenzia la necessità, manifestata dal Consorzio di Bonifica di formalizzare mediante cartaceo il proprio parere; pertanto la conferenza formalmente doveva intendersi conclusa al formale ricevimento di detto parere.



In data 13.01.2017 con P.G. 10942 è pervenuto parere favorevole da parte dell'U.O. Estimo Beni Pubblici.

In data 16.01.2017 con P.G. 12867 è pervenuto parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

La Conferenza dei servizi, a seguito del ricevimento, in data 16.01.2017, del parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta P.G. 12867, veniva conclusa con esito non favorevole rispetto alla soluzione progettuale depositata in data 27.10.2016.

In data 27.01.2017 con P.G. 27141 è pervenuto parere favorevole dell'8ª Circostrizione con alcune osservazioni che di seguito si riportano, non relative al PUA, bensì sulla scheda norma n. 560 RA61 relativa al medesimo ambito, di cui alla Variante al PI n. 23 adottata con D.C.C. n. 1 del 20.01.2017 :

- Osservazione n.1: la scheda prevede nelle "carature urbanistiche" il parametro "numero piani fuori terra" corrispondente al valore: max 3. Lo schema planivolumetrico prevede n. 8 costruzioni con max n. 2 piani fuori terra.

Si chiede, vista la collocazione dell'area, la vicinanza con il centro storico minore, che il numero di piani fuori terra sia limitato a 2.

- Osservazione n. 2: L'area è indicata a "Pericolosità idraulica".

Si chiede una attenta analisi della corretta valutazione di render edificabile l'area e di sottoporre il materiale raccolto all'Autorità di Bacino del fiume Adige e di chiedere alla stessa un parere prima della sottoscrizione dell'accordo."

In data 14.02.2017 con nota P.G. 48561 l'Ufficio, nel comunicare alla Ditta l'esito della Conferenza dei servizi, ha chiesto di depositare eventuali memorie entro il termine di 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

In data 27.02.2017 con P.G. 63299 la ditta ha depositato memoria a firma dell'avv. Giulio Polati, a cui veniva dato riscontro con nota P.G. 75443 del 08.03.2017 nei seguenti termini: *"Il giudizio contenuto nell'istruttoria compiuta dalla Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa non esaurisce l'ambito delle valutazioni della Giunta Comunale, che ha il potere di rilevare le criticità del progetto con riguardo, in particolare, alle scelte del piano proposto dalla sua assistita in rapporto alla natura dei luoghi. Tali criticità risultano risolvibili sotto il profilo tecnico e progettuale riformulando il piano presentato. Tali disposizioni, successive all'accordo di pianificazione stipulato in data 31.08.2012, non determinano l'inedificabilità dell'ambito di intervento della scheda norma n. 560, ma unicamente richiedono che la progettazione risolva le criticità evidenziate nei pareri espressi dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta in data 16.01. 2017 PG 12867, dall'Autorità di Bacino del Fiume Adige in data 20.12.2016 PG 373669, dalla Provincia di Verona in data 04.06.2015 PG 52183, da Acque Veronesi Scarl, dalla Direzione Ambiente, dalla Direzione Patrimonio Espropri, dal Responsabile dell'Alta Vigilanza dell'opera pubblica, dalla Direzione Strade e Giardini Arredo Urbano, in sede di conferenza dei servizi. Per quanto sopra evidenziato appare non accoglibile la Vostra richiesta di restituzione degli importi versati a titolo di contributo di sostenibilità".*

Il termine del procedimento per l'adozione o restituzione del PUA da parte della Giunta comunale decorre dalla data di conclusione della Conferenza dei servizi, come evidenziato nella nota alla Ditta del 09.03.2016 P.G. 76235 ed è previsto pertanto per il **01 aprile 2017**.

DESCRIZIONE DELL'AREA E DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Si tratta di un'area oggetto di trasformazione urbanistica-edilizia individuata nella Tavola 5 del P.I. Operativo, approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011, con Scheda Norma n. 560 e disciplinata nel Repertorio Normativo, Sezione 1 con n. progr. 223.

L'area, adiacente al tessuto storico di Montorio a carattere prevalentemente residenziale, è attualmente incolta e presenta una forma stretta e allungata con una differenza di quota in diminuzione tra la parte nord e la parte sud di circa 3 m. L'area è compresa tra via Laghetto Squarà, dalla quale è separata da alcune case, da una cortina continua nella parte sud e da un muro in sasso nella parte a nord, e il torrente Squaranto, torrente pensile, il cui terrapieno, di circa 5 metri mediamente più alto, affianca l'area lungo tutto il lato ovest. L'accesso all'ambito avviene da Via Laghetto Squarà attraverso un'unica apertura nel muro in sasso che funge attualmente da ingresso e uscita dall'area.

L'area è inoltre caratterizzata dalla fossa "Cossa" che scorre al limite nord dell'ambito e dal passaggio, lungo i confini e trasversalmente alla proprietà, di canalette irrigue private e di due scoline demaniali che corrono una lungo il confine est e l'altra parallelamente alla sponda del torrente.

La proposta di PUA prevede la realizzazione di una nuova strada di lottizzazione in cessione gratuita al Comune e



accessibile esclusivamente da via Laghetto Squarà, attraverso la rimozione di un tratto del muro in sasso esistente e la conseguente realizzazione di due passaggi carrabili, uno in ingresso ed uno in uscita. Nel progetto, la strada di penetrazione è a fondo cieco e termina in un parcheggio pubblico con posti auto, che funge anche da cul-de-sac.

A nord dell'ambito, in coerenza con lo schema progettuale della scheda norma, trova collocazione gran parte della aree pubbliche previste in cessione gratuita al Comune (VS) e costituite da un parco pubblico e da un parcheggio pubblico. All'interno del parco è prevista la realizzazione di un percorso pedonale che prosegue con una rampa su terrapieno, al fine di superare il dislivello esistente tra il parco e la sommità del torrente Squaranto, per il collegamento, attraverso un nuovo ponticello, con il percorso pedonale esistente sopra Via degli Oleandri. La rampa ed il ponte pedonale di collegamento tra le due sponde, opere ricadenti in parte in ambito e in parte extra-ambito, vengono proposti dalla Ditta quali opere pubbliche a contributo di sostenibilità.

La realizzazione del terrapieno comporta il tombinamento di un tratto di circa 15 m della scolina demaniale che corre parallela al torrente.

Il parcheggio è collocato in adiacenza al muro in sasso su via Laghetto Squarà, all'interno del quale è prevista la realizzazione di una nuova cabina elettrica.

L'area privata è concentrata nella parte centrale e meridionale dell'ambito: è prevista la realizzazione di 2.600 mq di SUL residenziale (U1 – usi abitativi) suddivisa in n. 10 UMI che vanno ad attestarsi sui due lati della nuova strada di lottizzazione. Il progetto di PUA prevede abitazioni mono/bifamiliari, con copertura a falde, di 10 metri di altezza massima per massimo n. 3 piani fuori terra.

I lotti collocati ad ovest della strada pubblica, "ricomprendono" il tratto prospiciente della scolina demaniale e della sponda alberata del progno; quest'ultima area, che rientra nel corridoio ecologico secondario individuato dal PI, viene mantenuta all'interno dei lotti privati e viene destinata a verde di mitigazione (VM).

Le sagome di galleggiamento delle UMI, nel rispetto della normativa vigente in materia idraulica, sono previsti ad una distanza minima di 10 metri dalle scoline demaniali, con la possibilità di deroga a 6 metri, previa Concessione del Consorzio di Bonifica.

Le recinzioni private sono previste invece ad una distanza minima di 5 metri dalle scoline demaniali, al fine di lasciare libera nei lotti privati una fascia di 5 metri per la manutenzione di competenza del Consorzio. Inoltre vengono previste delle recinzioni sulla sponda del torrente Squaranto a confine con l'area prevista in cessione.

Il PUA prevede un considerevole rinterro nella parte sud dell'ambito (fino a circa m 2,10 nella parte sud-est) allo scopo di realizzare la golena n. 3 per lo smaltimento delle acque meteoriche e di realizzare la rete fognaria a gravità lungo la nuova strada di lottizzazione.

In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, il PUA propone un complesso sistema composto da due bacini di raccolta delle acque derivanti dalle aree pubbliche (n.1 e n.2), posizionati nel verde pubblico a nord ed a est, con successivo convogliamento delle acque nelle canalette private presenti in ambito, mentre per le acque provenienti dalle UMI private viene prevista la realizzazione di un bacino golenale a sud-est, ricadente in parte in area privata e in parte in area pubblica, con successivo convogliamento delle acque nella scolina demaniale a est dell'area (n.3).

Il progetto prevede la realizzazione di alcune opere ricadenti all'interno della fascia di rispetto idraulico del torrente Squaranto e della fossa Cossa, in prossimità delle canalette demaniali e che intercettano le stesse. Tra esse si evidenziano in particolare gli intubamenti di alcuni tratti della scolina demaniale e delle scoline previste in cessione al Comune.

VINCOLI PRESENTI

Il Piano degli Interventi approvato con D.C.C.n. 91/2011 individua i seguenti vincoli e norme di tutela del paesaggio e della rete ecologica:

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione:

- art. 27 - Beni paesistici tutelati ai sensi dell'art.136 D.Lgs. n. 42/2004: Vincolo di zona Fiume Fibbio (D.M. 25.10.1961 e D.M. 03.07.2014);
- art. 27 - Vincolo paesaggistico Corsi d'acqua "Vaio di Squaranto" - codice 362 (a nord c'è la Fossa Cossa (non vincolato);
- art. 31 - Vincolo sismico classe 3;
- art. 34 - Classi di pericolosità idraulica PAI – Variante n.2 PAI (parte pericolosità moderata, parte pericolosità



media);

- art. 39 - Aree di ricarica degli acquiferi;
- art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fiumi e laghetti – fasce di rispetto;
- art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità E: vulnerabilità intrinseca elevata;

TAVOLA 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio:

- art. 57 - Elementi di natura storica: Paesaggio storico;
- art. 57, 39 - Elementi di natura paesaggistico ambientale: Fasce vegetate lungo le ripe ed i terrazzi alluvionali;
- art. 57, 28 - Elementi di natura storica: Aree archeologiche a rischio (b-c);
- art. 57, 39 - Elementi di natura paesaggistico ambientale: Fiumi, laghetti, corsi d'acqua;

TAVOLA 2.2 - Il Paesaggio - Unità Paesaggio:

- art. 57 - Unità di paesaggio 5 - Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari).

TAVOLA 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed elementi di Interesse Naturalistico:

- art. 58, comma 7, lettera b - Eccezionalità Floro-faunistiche: Fasce Vegetate lungo le ripe e i terrazzi alluvionali;
- art. 58, comma 7 lettera e - Reticolo di siepi alberate: Filari in ambito urbano;
- art. 58, comma 7 lettera e - Reticolo di siepi alberate: Filari alberati in territorio aperto;
- art. 58, comma 7 lettera a - Rete degli Ecosistemi acquatici: Corsi d'acqua naturali;

TAVOLA 3.2 - Rete Ecologica - Zonizzazione degli ambiti della rete ecologica:

- art. 60 – Corridoio ecologico secondario;

Carta della compatibilità geologica:

- art. 42 - Area idonea a condizione per la ridotta soggiacenza della falda freatica – minore di 5 metri dal p.c.;

Carta idrogeologica:

- art. 42 - Area idonea a condizione per la ridotta soggiacenza della falda freatica – minore di 5 metri dal p.c.;

Dalla lettura urbanistica si evidenzia che:

- l'ambito ricade all'interno dell'ambito soggetto a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.M. 03 luglio 2014 avente per oggetto "Annullamento *in parte qua* e modifica del decreto ministeriale 25 ottobre 1961 recante "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona del Fiume Fabbio, sita nell'ambito dei comuni di San Martino Buon Albergo e Verona".
Tale vincolo mira ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, evidenziando, per tipologia di ambito, una serie di tutele e dando una serie di prescrizioni. Tali prescrizioni riguardano in particolare il mantenimento della morfologia naturale del territorio e degli elementi storici che lo caratterizzano ivi compresi gli assetti arborei affermati o di antico impianto, il divieto di asportare e danneggiare la flora spontanea (se tale asportazione andasse ad alterare l'aspetto e le caratteristiche del paesaggio) la conservazione dell'aspetto naturalistico e dell'assetto storico delle aree fluviali comprensive delle relative sponde, il rispetto delle componendi naturalistiche dei corsi d'acqua e delle relative sponde, il mantenimento di visuali e prospettive, ecc.;
- l'ambito ricade in parte in area classificata a pericolosità media (P2) e in parte in area classificata a pericolosità moderata (P1) dal Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige (PAI). Il PAI che stabilisce che, nelle aree P1 le nuove costruzioni e la realizzazione di nuove infrastrutture siano realizzati nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del piano stesso, mentre, nelle aree P2 possano essere realizzati, oltre agli interventi previsti per le aree con pericolosità molto elevata (P4) e elevata (P3), infrastrutture stradali, servizi che non prevedano la realizzazione di volumetrie edilizie e parcheggi urbanistici;
- relativamente agli ambiti del Paesaggio storico e della Pianura valliva, nei quali ricade l'ambito previsto in trasformazione, l'art. 57 delle NTO del PI stabilisce che gli interventi di trasformazione devono essere guidati da una particolare attenzione verso i segni che mostrano l'evoluzione del territorio e verso gli sfondi visivi sia a medio che a lungo raggio, mantenendo gli scenari verso nord;
- il PI individua lungo il torrente Squaranto e la fossa Cossa due corridoi ecologici secondari, la cui ampiezza è pari a 15 m dal limite demaniale dei corsi d'acqua, costituiti da fasce periferiali interessate principalmente dalla permanenza di vegetazione ripariale, con la funzione di strutture lineari preposte al mantenimento e al recupero delle connessioni tra ecosistemi e biotopi di alto valore naturalistico. Gli interventi in detti corridoi non devono interrompere tale connettività, mantenendo formazioni vegetali, mitigando o compensando gli interventi con



adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area, ricostruendo la fascia di vegetazione ripariale, vietando il taglio e l'alterazione in maniera permanente della vegetazione spontanea e vietando l'interruzione della continuità del corridoio con la realizzazione di recinzioni e manufatti che sortiscono l'effetto di barriera faunistica.

- in coerenza con la disciplina sopra descritta relativa al corridoio ecologico, il PI individua inoltre lungo la sponda del torrente Squaranto una fascia vegetata e un filare alberato da valorizzare (art. 58).

ELABORATI PROGETTUALI

La proposta di PUA, con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, relativo alla scheda norma n. 560 risulta composto dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 01	Stato di fatto - Estratto PI	10.11.2016 P.G. 330360
2	TAV 02	Stato di fatto - Rappresentazione vincoli gravanti sull'area	10.11.2016 P.G. 330360
3	TAV 03	Stato di fatto - Estratto catastale	27.10.2016 P.G. 315192
4	TAV 04	Stato di fatto - Planimetria generale, sezioni trasversali, sezione longitudinale	10.11.2016 P.G. 330360
5	TAV 05	Stato di fatto - Infrastrutture a rete esistenti	27.10.2016 P.G. 315192
6	TAV 06	Studio di compatibilità idraulica	10.11.2016 P.G. 330360
7		Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica	31.07.2015 P.G. 225867
8	TAV 07.1	Stato di progetto - Planimetria generale, Divisione area d'intervento	10.11.2016 P.G. 330360
9	TAV 07.2	Stato di progetto - Individuazione ambito Opere di Urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e ambito Opere Pubbliche di sostenibilità	27.10.2016 P.G. 315192
10	TAV 07.3	Individuazione aree pubbliche / private	27.10.2016 P.G. 315192
11	TAV 07.4	Planimetria con individuazione quote di progetto, sezioni trasversali, sezione longitudinale	10.11.2016 P.G. 330360
12	TAV 07.5	Stato di progetto - Essenze arboree	27.10.2016 P.G. 315192
13	TAV 07.6	Stato di progetto - Densità arborea / arbustiva	27.10.2016 P.G. 315192
14	TAV 07.7	Stato di progetto - Superficie permeabile territoriale	10.11.2016 P.G. 330360
15	TAV 08	Stato di progetto - Individuazione aree da cedere e vincolare	27.10.2016 P.G. 315192
16	TAV 09.1	Stato di progetto - Rete acque nere, profilo longitudinale, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
17	TAV 09.2A	Stato di progetto - Rete acque meteoriche, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
18	TAV 09.2B	Stato di progetto - Sezioni rete acque meteoriche	27.10.2016 P.G. 315192
19	TAV 09.2C	Documentazione fotografica, idrografia esistente	10.11.2016 P.G. 330360
20	TAV 09.3	Stato di progetto - Rete idrica, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
21	TAV 09.4	Stato di progetto - Impianto di irrigazione, superfici da irrigare, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
22	TAV 09.5	Stato di progetto - Rete gas metano, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
23	TAV 09.6	Stato di progetto - Rete energia elettrica, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
24	TAV 09.7	Stato di progetto - Rete illuminazione pubblica, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
25	TAV 09.8	Stato di progetto - Rete telecom, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
26	TAV 09.9	Stato di progetto - Segnaletica stradale	27.10.2016 P.G. 315192
27	TAV 09.10	Stato di progetto - Planimetria con individuazione quote di progetto, Sezioni tipo sede stradale, particolari sezioni stradali	27.10.2016 P.G. 315192
28	TAV 10A	Relazione tecnico illustrativa	10.11.2016 P.G. 330360
29	TAV 10B	Analisi preliminare degli impatti ambientali	10.11.2016 P.G. 330360
30	TAV 11	Norme Tecniche di Attuazione	10.11.2016 P.G. 330360
31	TAV 12	Prontuario di mitigazione ambientale	10.11.2016 P.G. 330360
32	TAV 13	Schema di convenzione	10.11.2016 P.G. 330360
33	TAV 14.A	Computo metrico estimativo	27.10.2016 P.G. 315192
34	TAV 14.B	Capitolato speciale d'appalto e preventivo sommario di spesa	27.10.2016 P.G. 315192
35	TAV 14.C	Listino prezzi unitari	27.10.2016 P.G. 315192



36	TAV 15	Valutazione di incidenza ambientale - selezione preliminare (Screening Vinca)	10.11.2016 P.G. 330360
37	TAV 16	Studio della viabilità e degli accessi che dimostri l'accessibilità in sicurezza all'ambito	10.11.2016 P.G. 330360

Al progetto di piano è allegato anche il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'OPERA PUBBLICA a contributo di sostenibilità, costituito dal collegamento, attraverso la realizzazione di una rampa pedonale e un ponticello sopra il torrente Squaranto, con il percorso pedonale esistente in Via degli Oleandri, composto dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 01	Stato di progetto - Inquadramento PI	10.11.2016 P.G. 330360
2	TAV 02	Stato di fatto - Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area	10.11.2016 P.G. 330360
3	TAV 03	Stato di fatto - Estratto catastale	27.10.2016 P.G. 315192
4	TAV 04.1	Stato di fatto - Planimetria, profilo longitudinale	27.10.2016 P.G. 315192
5	TAV 04.2	Stato di fatto - Sezione 1-1, sezione 2-2	27.10.2016 P.G. 315192
6	TAV 04.3	Stato di fatto - Sezione 3-3, sezione 4-4	27.10.2016 P.G. 315192
7	TAV 04.4	Stato di fatto - Sezione 5-5, sezione 6-6	27.10.2016 P.G. 315192
8	TAV 05	Stato di fatto - Infrastrutture a rete esistenti	27.10.2016 P.G. 315192
9	TAV 06.1	Stato di progetto - Planimetria, profilo longitudinale	27.10.2016 P.G. 315192
10	TAV 06.2	Stato di progetto - Sezione 1-1, sezione 2-2	27.10.2016 P.G. 315192
11	TAV 06.3	Stato di progetto - Sezione 3-3, sezione 4-4	27.10.2016 P.G. 315192
12	TAV 06.4	Stato di progetto - Sezione 5-5, sezione 6-6	27.10.2016 P.G. 315192
13	TAV 06.5	Stato di progetto - Piante, sezioni, prospetti	27.10.2016 P.G. 315192
14	TAV 07	Stato di progetto - Rete illuminazione pubblica, particolari	27.10.2016 P.G. 315192
15	TAV 08	Relazione illustrativa e relazione tecnica	10.11.2016 P.G. 330360
16	TAV 09	Relazione sul rispetto delle disposizioni L.13/1989, D.M. 238/1989, D.G.R.V. 1428/2011	27.10.2016 P.G. 315192
17	TAV 10	Computo metrico estimativo	27.10.2016 P.G. 315192
18	TAV 11	Calcolo sommario della spesa e quadro economico	27.10.2016 P.G. 315192
19	TAV 12	Piano di manutenzione dell'opera	10.11.2016 P.G. 330360
20	TAV 13	Relazione archeologica	10.11.2016 P.G. 330360
21	TAV 14	Elenco prezzi unitari	27.10.2016 P.G. 315192

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide sostanzialmente con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i seguenti mappali identificativi catastali:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie Catastale mq.
1	Zambaldo S.r.l.	139	152	2.737 mq
2	Zambaldo S.r.l.	139	917	5.234 mq
3	Zambaldo S.r.l.	139	919	14.519 mq
4	Zambaldo S.r.l.	139	928	1.229 mq
5	Zambaldo S.r.l.	139	994	87 mq
6	Zambaldo S.r.l.	139	996	660 mq
TOTALE AMBITO				24.466 mq

L'ambito ricomprende tutti i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto.

I mappali ricompresi nell'ambito risultano di proprietà della ditta sottoscrittrice dell'accordo di pianificazione e richiedente il PUA (vedi dichiarazione di proprietà sul modello di istanza del PUA e Atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata del 27.12.2012, depositato agli atti).

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una **ST pari a 24.466 mq.**



VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 24.466 mq.

La **SUL** con destinazione d'uso **U1 - Abitativi** (U1/1 Abitazioni residenziali - CuB) dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa:

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.186,60 mq	255,42 mq	200,00 mq
2	1.148,34 mq	216,32 mq	260,00 mq
3	1.130,10 mq	229,42 mq	260,00 mq
4	1.112,34 mq	227,96 mq	260,00 mq
5	1.097,39 mq	221,84 mq	260,00 mq
6	1.090,04 mq	225,15 mq	260,00 mq
7	1.064,70 mq	202,77 mq	200,00 mq
8	1.332,53 mq	//	200,00 mq
9	1.500,19 mq	//	400,00 mq
10	1.520,72 mq	//	300,00 mq
TOTALE 12.182,95 mq		TOTALE 1.578,88 mq	TOTALE 2.600,00 mq

Le aree pubbliche previste sono:

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO di cui:	
- Opere di Urbanizzazione da realizzare (compreso percorso pedonale)	7.467,42 mq
	(di cui 113,60 mq per percorso pedonale)
- Opera Pubblica da realizzare	496,83 mq
TOTALE	7.964,25 mq
STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	2.758,22 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	1.489,14 mq
CABINA ELETTRICA	71,44 mq
TOTALE	12.283,05 mq

SF (mq 12.182,95) + Superficie per aree pubbliche in cessione (mq 12.283,05) = mq 24.466,00 superficie
AMBITO PUA di proprietà privata, come da tabella sopra riportata.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI "Dotazione minima di servizi" è la seguente: **Standard complessivo** da rispettare è **1.170,00 mq** (39 ab * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL 2600/66,7).

La dotazione minima dei Parcheggi pubblici **P2** richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **260 mq** (2600*1/10).

Il PUA prevede:

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO di cui:	
- Opere di Urbanizzazione (compreso percorso pedonale)	7.467,42 mq
- Opera Pubblica	496,83 mq
TOTALE	7.964,25 mq



AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	1.489,14 mq
TOTALE	9.453,39 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 9.453,39 risultano assolvere lo standard complessivo dovuto pari a 1.170 mq.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 previste dal PUA pari a mq 1.489,14 risulta assolvere lo standard richiesto pari a 260 mq.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La **VS** richiesta è pari ad almeno il 50% della ST catastale (mq 24.466*50% = mq 12.233,00) e, in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 50 % della ST indicata nella scheda norma (mq 24.379*50% = mq. 12.189,50). La **VS** prevista nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE	12.283,05 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1.578,88 mq
TOTALE		13.861.93 mq

Al fine di raggiungere la quota di VS prescritta il PUA prevede la realizzazione di VM in n.7 U.M.I., che concorre alla determinazione della VS in applicazione della direttiva n. 1 della scheda norma.

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta (13.861.93 mq > 12.233,00 mq).

La **Permeabilità** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI progressivo n. 223 è pari a :

SPt - Superficie Permeabile Territoriale - 30% della ST (24.466 * 30%= **7.339,80 mq**)

SPf - Superficie Permeabile Fondiaria - 30% della SF (12.182,95 * 30% = **3.654,88 mq**)

Il PUA prevede:

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie fondiaria)	SpF (Superficie Permeabile Fondiaria)
1	1.186,60 mq	355,98 mq
2	1.148,34 mq	344,50 mq
3	1.130,10 mq	339,03 mq
4	1.112,34 mq	333,70 mq
5	1.097,39 mq	329,22 mq
6	1.090,04 mq	327,01 mq
7	1.064,70 mq	319,40 mq
8	1.332,53 mq	399,76 mq
9	1.500,19 mq	450,06 mq
10	1.520,72 mq	456,22 mq
TOTALE 12.182,95 mq		3.654,88 mq

Dalla tabella delle NTA (TAV. 11) sopra riportata e dalla TAV. 07.7, si evince che il PUA prevede:

- superficie permeabile nelle **aree pubbliche** = **mq 8.343,96**

- superficie permeabile nelle **aree private** = **mq 3.654,88**

La **SPt** pari a **11.998,84 mq** assolve la SPt richiesta sopra riportata (11.998,84 mq > 7.339,80 mq);

La **SPf** pari a **3.654,88 mq** assolve la SPf richiesta sopra riportata (3.654,88 mq = 3.654,88 mq)

La **Da** e la **Dar** richiesta è pari a Da = n. 734 e Dar = n. 734

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
U.M.I. 1	57	64
U.M.I. 2	57	63
U.M.I. 3	57	63
U.M.I. 4	56	62
U.M.I. 5	56	62
U.M.I. 6	56	62
U.M.I. 7	53	60
U.M.I. 8	61	69
U.M.I. 9	68	74
U.M.I. 10	69	75
TOTALE AREE PRIVATE	590	654
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	144 (di cui n.111 nelle OO.UU. e n.33 in ambito dell'Opera Pubblica)	80
TOTALE	734	734

Il progetto del PUA assolve alle quote di DA e di Dar dovute (TAV.07.5, TAV.07.6 e TAV.11).

PRINCIPALI CRITICITA' EMERSE IN SEDE DI CONFERENZA DEI SERVIZI

Premesse:

La documentazione depositata in data 27.10.2016 con P.G. 315192 e in data 10.11.2016 con P.G. 330360, rispetto la precedente soluzione analizzata nella prima seduta della Conferenza dei servizi del 08.10.2015, prevede alcune modifiche: una nuova soluzione per la strada di lottizzazione, proposta ora interamente pubblica e in cessione gratuita al Comune e lo spostamento del parcheggio dal centro dell'area alla fine della strada, con funzione del cul-de-sac. Rimane invece invariata la posizione del parcheggio posizionato all'entrata dell'area. Vengono inoltre previste: una nuova soluzione della rete fognaria a gravità lungo la strada e collegata direttamente con l'infrastruttura fognaria esistente in Via Laghetto Squarà, alcune modifiche al sistema di smaltimento delle acque meteoriche e alle reti dei sottoservizi e una riduzione del numero delle UMI. Sono state inoltre apportate alcune modifiche al progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica a scomputo del contributo di sostenibilità.

Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta

In sede di prima seduta il Consorzio di Bonifica, sottolineando le criticità idrogeologiche dell'aerea, tra cui la presenza di risorgive con una falda a 2 metri rispetto al piano di campagna e la bassa permeabilità dei terreni, chiedeva sostanzialmente di adottare una soluzione progettuale che evitasse l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata (pozzi perdenti), sostituendoli con bacini di laminazione a cielo aperto, di elaborare un'analisi geologica sulle escursioni stagionali della falda, di elaborare particolari esecutivi delle misure di mitigazione e di redigere una tavola recante i particolari del progetto futuro in rapporto alle aree di pericolosità idraulica del PAI.

In sede di seduta conclusiva della conferenza dei servizi il Consorzio, visionata l'integrazione prodotta dalla Ditta in seguito alla prima seduta, ha osservato innanzitutto che, a fronte della proposta progettuale conforme a quanto stabilito dalla D.G.R.V. 2948/2009, la condizione di estrema fragilità e instabilità idrogeologica territoriale del sistema Squaranto-Fibbio ha portato a classificare nel PAI l'area a "pericolosità moderata" e a "pericolosità media" (P1, P2); l'area è poi soggetta a rischio alluvionale, come emerge dalla verifica effettuata rispetto al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) elaborato ai sensi della direttiva 2007/60/CE ed approvato con Delibera n.1 del 03.03.2016; inoltre tutta l'area è caratterizzata da un fitto reticolo di canali, con peculiarità di emersione delle acque di falda che rappresentano, oltre ad un pericolo oggettivo di allagamento, anche, un habitat favorevole all'insediamento di specie idrosensibili la cui tutela viene regolamentata dalle direttive habitat 92/43/CEE e Uccelli 2009/147/CE; inoltre, il Consorzio ha osservato che i cambiamenti climatici, l'intensità delle piogge e gli eventi alluvionali avvenuti negli ultimi anni, uniti alla presenza delle risorgive, hanno dimostrato che il sistema idrogeologico Squaranto – Fibbio subisce repentine variazioni di portata che sono regolate da fosse cosiddette "scolmatrici" e dai laghetti freatici. Con la creazione di aree residenziali verrebbe meno la funzione di



invaso/drenaggio che oggi ha quel suolo.

Ha quindi evidenziato le seguenti problematiche:

- la vicinanza al torrente Squaranto, per il quale potrebbero verificarsi collassi arginali dovuti alla pensilità del corso d'acqua;
- la presenza di una falda freatica affiorante, per la quale non è garantito un idoneo deflusso delle acque meteoriche del reticolo idrografico esistente in casi di eventi eccezionali;
- la difficoltà di deflusso dei corsi d'acqua demaniali attraversanti l'area in oggetto, dovuta all'immissione delle acque provenienti dal fiume Fabbio, con conseguente difficoltà di drenaggio dell'area interessata.

Ha considerato quindi che la realizzazione del sistema di smaltimento delle acque meteoriche proposto con il PUA, che prevede l'immissione delle acque della lottizzazione nelle canalette con il successivo convogliamento nel canale demaniale, che nasce dal Laghetto della Filanda e si immette a valle del ponte Trivelin nella fossa Murara, andrebbe a privare detto canale della sua funzione di "scolmatore", che oggi assolve contribuendo a smaltire le piene del Laghetto Squarà; inoltre i bacini previsti dal PUA, ad esso collegati, verrebbero riempiti con le acque di piena.

Il Consorzio ha manifestato poi perplessità sull'utilizzo di vasche di laminazione in quanto le acque meteoriche non trovano sufficiente invaso nei bacini previsti a causa dei fenomeni di ristagno idrico dovuti alle variazioni di portata nel corso dell'anno delle falde; inoltre, l'eventuale tracimazione per piena del canale scolmatore del Laghetto della Filanda, che ha funzione fondamentale per controllare le portate di piena, interesserebbe l'area urbanizzata anziché un'area coltivata a prato; ha segnalato inoltre che sono vietate le piantagioni ad una distanza inferiore ai 4 m dall'unghia arginale (rettificato a 5 m dall'art. 8 del Regolamento consortile di Polizia Idraulica n.13/2012); infine, con riferimento al previsto tombamento del canale demaniale proposto dal PUA, l'art. 115 del Decreto Legislativo n. 152/2006 vieta la copertura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità al fine di assicurare il mantenimento o ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, con funzione di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo. Medesimo divieto è stabilito all'art. 17 punto 4 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque. Nel caso in cui l'opera dovesse comunque essere realizzata, dovrà essere posta in opera una condotta scatolare di dimensioni specifiche.

Circa la conformazione del ponte di attraversamento del torrente Squaranto, così come progettato, il Consorzio rileva che, non essendo il ponte posto oltre la sommità arginale, non agevola il deflusso dell'acqua e dell'eventuale materiale arboreo trasportato dalla piena. Propone quindi che il ponte sia realizzato a "schiena d'asino".

Circa la manutenzione delle aree del bacino golenale n.3 e dei manufatti di nuova realizzazione relativi al sistema di smaltimento delle acque meteoriche riferisce che non potranno essere mantenute dal personale consortile, in quanto la competenza del Consorzio attiene solo ad opere demaniali.

Autorità di Bacino del Fiume Adige

Nell'osservare che il PAI individua graficamente due aree con differente grado di pericolosità idraulica (nell'area P1 "a pericolosità moderata" è consentita l'edificazione nel rispetto dei criteri e delle indicazioni generali del PAI stesso, mentre nell'area P2 "a pericolosità media" non sono consentite nuove volumetrie edilizie), sebbene il progetto traduca alla scala 1:500 la linea di separazione tra le aree P1 e P2 individuata dal PAI, prevedendo l'edificazione nell'area P1 coerentemente con le norme di PAI, ritiene tuttavia che la scala utilizzata per l'individuazione delle aree P1 e P2 nel PAI (scala 1:10.000) non sia compatibile con la scala di dettaglio della planimetria di progetto; per tale ragione, sebbene l'Unità Minima di Intervento 1 (UMI) risulti interessata marginalmente dalla linea di separazione, afferma di non essere in grado di dare un giudizio sicuro ed inequivocabile circa l'idoneità edificatoria della stessa, in assenza di approfondimenti dettagliati ed incontrovertibili rispetto a tale delimitazione. Per la UMI 8, la cui superficie ricade invece per circa la metà in area P2, l'Autorità ritiene di dare applicazione all'art. 11 della variante 2 del PAI che non consente nuove edificazioni.

Segnala inoltre che la prevista realizzazione della cabina elettrica nell'area parcheggio adiacente all'ingresso della lottizzazione in area classificata P2, non sia conforme all'art. 11 comma 3 lett. a) del PAI.

Sottolinea altresì che emergono criticità dell'area anche dalle verifiche effettuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.), approvato con Delibera n.1 del 03.03.2016 congiuntamente dai Comitati Istituzionali dell'Autorità di Bacino e di quella dell'Alto Adriatico, che costituisce un'utile informazione nel campo della difesa idraulica del territorio.

Inoltre, l'Autorità evidenzia una pericolosità residua dell'area dovuta alle possibili rotture arginali del torrente



Squaranto che vengono favorite dalla pensilinità del suo corso rispetto l'area.

Sottolinea infine la "sensibilità ambientale" dell'area, caratterizzata da un fitto reticolo idrografico che rappresenta dal punto di vista paesaggistico ed ambientale un "unicum" nel contesto territoriale veronese entro il quale trovano un ambiente favorevole le specie idrosensibili tutelate dalle direttive "Habitat" 92/43/CEE e "Uccelli" 2009/147/CEE.

Acque veronesi

Esprime parere negativo sul sistema fognario proposto che prevede pendenze pari al 2,5 per mille, deroga autorizzabile dall'ente gestore solo in casi di flussi costanti, non presenti per il caso in esame. Si riserva di valutare una soluzione alternativa che preveda l'attraversamento della rete su proprietà privata, al fine del raccordo con l'infrastruttura presente su via Laghetto Squarà (soluzione simile era stata prevista e condivisa nella versione analizzata nella prima seduta della conferenza, allorquando la strada aveva caratteristiche di strada privata e non pubblica).

Direzione Ambiente

Evidenzia che l'Analisi preliminare degli impatti ambientali (TAV. 10b) non ha valutato gli impatti su flora e fauna.

Direzione Patrimonio Espropri

Esprime parere negativo in relazione alla clausola di cui all'art. 23 comma 1 dello schema di convenzione che prevede l'assunzione da parte del comune di responsabilità civili e penali a seguito della cessione e presa in carico dell'opera pubblica (ponte pedonale), ritenendo che, visto l'obbligo della manutenzione da parte del privato per un periodo decennale, lo stesso conservi parte della responsabilità civile e penale.

Provincia di Verona

Circa la prescrizione posta con loro precedente parere (P.G. 52183 del 04.06.2015), relativa all'altezza della cabina elettrica, ritiene non siano state sufficientemente specificate le circostanze di natura tecnico-ambientale che non consentirebbero di dar corso alla propria valutazione di mantenere la percezione visiva del profilo della cabina al di sotto del limite della retrostante muratura in pietra.

Responsabile Alta Vigilanza dell'Opera Pubblica

Esprime parere negativo sulla forma del ponte pedonale proposta, richiedendo che sia progettato a "schiena d'asino".

Vista la prevista cessione al Comune delle scoline private, evidenzia il problema di carattere economico della manutenzione e della pulizia delle stesse, in quanto la Circostrizione non può farsi carico di tale onere per problemi di bilancio.

Ritiene che debba essere a carico del privato anche la "manutenzione straordinaria" dell'opera pubblica e non la sola "ordinaria" proposta dal PUA.

Direzione Strade Giardini e Arredo Urbano

In sede di prima seduta della Conferenza dei servizi la Direzione Strade Giardini e Arredo Urbano aveva sospeso l'espressione del parere, richiedendo sostanzialmente di distinguere gli ambiti relativi all'opera pubblica e alle opere di urbanizzazione, di redigere una nuova soluzione viabilistica che consentisse l'inversione di marcia vista la netta separazione pubblica-privata della strada; richiedeva inoltre alcune modifiche alle reti dei sottoservizi, l'ottenimento di specifiche autorizzazioni da parte degli Enti competenti in merito allo scarico delle acque meteoriche nella rete di scoline esistenti, modifiche allo schema di convenzione e alcune modifiche rispetto al progetto della rampa pedonale del ponte.

In sede di seduta conclusiva, rispetto alla nuova soluzione presentata, nell'evidenziare il problema di carattere operativo ed economico della manutenzione, della pulizia delle scoline, dei tratti intubati e delle griglie previste a protezione degli stessi e visto che AMIA ad oggi non si occupa di tali operazioni che richiedono un costante monitoraggio e costanti interventi, esprime parere negativo alla presa in carico dell'onere manutentivo delle opere di carattere idraulico da parte della Direzione per mancanza di fondi. Segnala altresì che, per questioni di sicurezza dei futuri fruitori del parco pubblico, debbano essere previste lungo le scoline e la fossa Cossa a nord, sistemi di protezione che non dovranno comunque ostacolare la manutenzione di competenza del Consorzio.



VARIANTI N. 22 e n. 23 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.43 ha adottato la Variante n. 22 al PI e con deliberazione n. 8 del 16 febbraio 2017 ha approvato con emendamenti la Variante n. 22.

In data 20.01.2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al PI. Tale variante prevede la rimodulazione della scheda norma n. 560.

L'art. 179 comma 1 delle NTO del PI recita: *"1. Dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art.29 della L.R. 11/2004.*

L'art. 189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI recita:

"1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica: ...

d) agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI."

Pertanto, il presente PUA presentato in data antecedente all'adozione delle Varianti n. 22 e n. 23 è da valutarsi secondo la normativa urbanistica previgente alla data di adozione delle varianti sopra citate.

CONCLUSIONI

Oltre alle criticità emerse in Conferenza dei servizi, l'ufficio evidenzia un importante rinterro previsto nella parte sud-est dell'ambito (più di 2 metri), motivato nel progetto da ragioni di tipo tecnico funzionale legate allo smaltimento delle acque meteoriche ed alla realizzazione della rete fognaria. Il forte dislivello che verrebbe a crearsi rispetto al terreno contermini ad est, anche in considerazione del vincolo paesaggistico presente sull'area (Vincolo di zona Fiume Fibbio D.M 25.10.1961 e D.M. 03.07.2014), che prevede la conservazione della morfologia naturale dei luoghi, costituisce una criticità di tipo paesaggistico.

Si segnala altresì che le osservazioni presenti nel parere favorevole dell'8ª Circoscrizione, invitano a porre attenzione alle problematiche idrogeologiche presenti.

Tutto ciò premesso e rilevato, le risultanze della Conferenza dei Servizi evidenziano le seguenti criticità del progetto:

- seppur dal punto di vista dell'invarianza idraulica, la soluzione adottata, che prevede un volume di invaso totale di 1500 mc circa, risulti accettabile secondo quanto previsto dalla D.G.R.V. 2948/2009, vista la condizione di estrema fragilità e instabilità idrogeologica territoriale del sistema Squaranto - Fibbio, le opere idrauliche progettate non risultano idonee a causa: della presenza della falda affiorante, dell'escursione annuale della stessa e della bassa permeabilità dei terreni, che creano fenomeni di ristagno idrico a svantaggio di un efficace smaltimento delle acque meteoriche, dell'immissione delle acque meteoriche della lottizzazione (raccolte dai bacini di laminazione) nella canaletta "scolmatrice" alterando così negativamente il sistema attuale di smaltimento delle acque meteoriche e dell'onerosa manutenzione delle opere idrauliche previste;
- la prevista forma del ponte pedonale può costituire un ostacolo al deflusso delle acque di piena;
- il progetto non prevede idonee misure atte a salvaguardare la pubblica incolumità, considerato che il previsto parco pubblico include al suo interno delle scoline a cielo aperto ed affaccia a nord sulla fossa Cossa; il torrente Squaranto costituisce poi un potenziale pericolo a causa delle possibili rotture/collapsi arginali che vengono favorite dalla pensilità del suo corso e dalle repentine variazioni di portata dovute ai cambiamenti climatici e agli eventi alluvionali che si sono aggravati negli ultimi anni;
- il progetto altera la naturale morfologia del territorio, prevedendo nella parte sud un importante riporto di terra, discostandosi in tal modo dalle indicazioni di tutela del decreto di Vincolo Paesaggistico del fiume Fibbio (D.M 25.10.1961 e D.M. 03.07.2014);
- la rete fognaria di progetto non rispetta le pendenze minime richieste dagli standard di Acque Veronesi S.c.a.r.l.;
- la cabina elettrica viene prevista in un'area non idonea all'edificazione, classificata "a pericolosità media" P2 dal Piano Stralcio per la Tutela dal Rischio Idrogeologico Bacino dell'Adige (PAI) ed è pertanto non conforme all'art. 11 comma 3 lett. a) delle Norme di PAI;
- in considerazione della incompatibilità delle scale utilizzate per l'individuazione delle aree a pericolosità idraulica nel PAI e nel progetto di PUA, l'edificabilità dell'Unità Minima di Intervento n.1, seppur interessata marginalmente

dell'area classificata a "pericolosità media" P2, deve essere tuttavia verificata attraverso approfondimenti specifici, mentre l'edificabilità dell'UMI 8, ricadente per metà in area a "pericolosità media" P2, è già da escludersi;

- il progetto di PUA (Analisi preliminare degli impatti ambientali - TAV. 10b) non ha valutato gli impatti sulla flora e sulla fauna che trovano un habitat favorevole all'insediamento di specie idrosensibili la cui tutela viene regolamentata dalle direttive habitat 92/43/CEE e Uccelli 2009/147/CE;
- vengono previste delle recinzioni sulla sponda del torrente Squaranto a confine tra l'area privata e l'area prevista in cessione, che non rispettano le distanze ammesse dal R.D. n. 523/1904 e dal Regolamento di Polizia Idraulica n.13/2012 del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Infine, seppur le mappe elaborate per il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.), elaborato ai sensi della direttiva 2007/60/CE ed approvato con Delibera n.1/2016, non risultino al momento riferibili, occorre tenere comunque presente il rischio alluvionale dell'area che emerge dalle verifiche effettuate dal Piano stesso.

TUTTO CIO' PREMESSO ED EVIDENZIATO

si ritiene che, seppur il PUA sia sostanzialmente conforme alle norme del Piano degli interventi vigente, il progetto valutato non risolva le criticità evidenziate dagli uffici/enti/aziende in sede di Conferenza dei servizi. Tali criticità necessitano di una nuova diversa soluzione progettuale da valutarsi in sintonia agli enti preposti alla tutela idrogeologica.

Si propone pertanto la restituzione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 del PUA denominato "VIA LAGHETTO SQUARA" - scheda norma n. 560 - sito in via Laghetto Squarà, in loc. Montorio, comprensivo del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica costituita dal collegamento pedonale e dal ponte sul torrente Squaranto, e si sottopone alla Giunta Comunale per gli atti di competenza.

Verona, 08 marzo 2017

Il tecnico istruttore
dott. arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento
arch. Chiara Tassello

il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna