

COMUNE DI VERONA Comune di Verona	E
Protocollo STUDIO LEGALE BACIGA 09/2016	

PG 282159 del 29/09/2016

Associazione tra Professionisti

Via Amatore Sciesa, 10 - 37122 VERONA
Tel. 045.591769/045.8009572 - Fax 045.8035039

Avv. STEFANO BACIGA
info@studiobaciga.it
avvstefanobaciga@cnfpec.it

Avv. NICOLA LUIGI BACIGA
nbaciga@studiobaciga.it
avvnicolaluigibaciga@pec.it

Avv. ALESSANDRA BARANA
abarana@studiobaciga.it
avvalessandrabarana@puntopec.it

Egr. Arch.
GIAN ARNALDO CALEFFI
Assessore Edilizia e Urbanistica
Comune di
Verona

Verona, 27 settembre 2016

COMUNE DI VERONA /LA PIEVE SRL + 5

Trasmetto il parere che mi è stato richiesto in merito al progetto di PUA denominato "San Rocchetto a Quinzano" finalizzato all'urbanizzazione dell'area identificata dalla scheda-norma n. 131 del P.I. e dell'attigua area residua AR1 in vista della determinazione che la Giunta municipale deve assumere nel procedimento di adozione.

Mi limito a ricordare che la superficie totale dell'ambito del piano attuativo, pari a mq. 21.129, prevede la realizzazione di una SUL, comprese le costruzioni esistenti, di mq. 13.193 con destinazione residenziale ed accessoria nei limiti del 20%, con aree destinate ad uso pubblico VS di complessivi mq. 10.373, di cui mq. 1.671 per strade, mq. 2.070 per parcheggi, mq. 4.163 per verde pubblico attrezzato, mq. 531 per pista ciclabile e mq. 2.131 per verde di mitigazione VM.

Come è noto, la superficie predetta corrisponde al 50% dell'ambito territoriale di cui la scheda-norma n. 131 prevede, in sede di pianificazione attuativa, la cessione al Comune o la sua destinazione ad uso pubblico.

La superficie d'intervento è collocata in area piana attigua a quella ove sorge la chiesa di S. Rocco risalente al 900 d.C., delimitata, ad ovest, dal crinale del Monte Cavro che si innalza rapidamente dal terreno piano, con notevole pendenza del fronte collinare, per accogliere, sul crinale, l'eremo quattro/cinquecentesco di San Rocchetto e, ad est, dal corso d'acqua pubblica denominato "Progno di Quinzano": essa è interamente soggetta al vincolo paesaggistico imposto con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione 7 marzo 1966

Codice Fiscale e Partita Iva 02530680236

E-mail: amministrazione@studiobaciga.it - E-mail PEC: amministrazionestudiobaciga@legalmail.it

(in Gazz. Uff. n. 104/1966) e alle norme di tutela del paesaggio e della rete ecologica del P.I. previste, rispettivamente, dall'art. 57 e dagli artt. 60 e 62 delle sue N.T.O..

L'istruttoria tecnica compiuta dalla Direzione della Progettazione Urbanistica Attuativa si è conclusa con il parere positivo 30 agosto 2016, che ha sostanzialmente accertato la conformità del progetto di PUA alle norme e allo strumento urbanistico vigenti.

Tale giudizio, tuttavia, non esaurisce l'ambito delle valutazioni di competenza della Giunta comunale, che ha il potere di rilevare incongruenze e criticità del progetto con riguardo, in particolare, alle scelte di disegno urbanistico e di assetto dei corpi di fabbrica in rapporto alla natura dei luoghi e al suo raccordo con l'abitato esistente.

La valutazione di competenza della Giunta municipale non può prescindere dal confronto della proposta progettuale oggetto d'indagine con la disciplina urbanistica della zona d'intervento che il P.I., come già annotato, classifica come:

- "unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva", oggetto della tutela paesaggistica di cui all'art. 57 delle NTO;
- "corridoio ecologico secondario", soggetto alla disciplina contenuta nell'art. 60 delle NTO;
- "area di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana", disciplinata dall'art. 62 delle NTO.

Appare utile ricordare il contenuto essenziale delle prescrizioni, degli indirizzi e delle direttive alle quali le norme appena citate subordinano gli interventi edilizi all'interno delle aree da esse classificate.

L'art. 57 (comma 88) individua gran parte delle aree di tutela della pianura valliva come paesaggio storico, intendendosi per tale "gli ambiti rurali in cui sono evidenti i segni che mostrano l'evoluzione del territorio" (comma 79) con presenze storiche di differenti tipologie (edifici, manufatti, strade, ecc.) tanto da richiedere che "i progetti delle trasformazioni debbono essere guidati da una particolare

attenzione verso tali segni e verso gli sfondi visivi sia a medio che a lungo raggio" (comma 80); lo stesso articolo contiene anche la direttiva di carattere generale secondo cui negli ambiti della pianura valliva vanno aumentate "le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzando percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e ricostituendo altri eliminati da passati interventi" (comma 34).

L'art. 60 indica in 15 metri l'ampiezza dei corridoi ecologici (comma 7), indirizzando alla loro "riqualificazione a scopo fruttivo attraverso il miglioramento della qualità ambientale delle aree umide e fluviali, attraverso la creazione di aree di sosta, di piste pedonali, di aree attrezzate" (comma 15), nonché mediante "il mantenimento delle fasce di protezione delle rive" (comma 16a) e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali (comma 16h), con divieto di "interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti e/o opere idrauliche.." (comma 21f).

Infine, l'art. 62 definisce le aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana come "zone di contatto tra il mondo rurale propriamente detto e il mondo urbano" (comma 3), imponendo al Comune di promuovere "la riduzione e/o la minimizzazione dei fattori di pressione..causati dal sistema insediativo" (comma 4a) e "la valorizzazione e la realizzazione di nuovi verdi pubblici" garantendo la loro accessibilità (comma 4c) nonché "l'accrescimento del grado attuale di naturalità" (comma 4f) e, soprattutto, "la qualità percettiva del contesto, evitando di peggiorare l'incidenza dei fattori di pressione" (comma 4g); la stessa norma prescrive che sia evitata "la saldatura dei tessuti urbani", favorendo l'incremento del "verde urbano di compensazione" (comma 5b) con l'intento di "migliorare la qualità percettiva del paesaggio, di mitigare gli impatti da inquinamento acustico e atmosferico, di ridurre gli effetti di decontestualizzazione del paesaggio agricolo storico".

Il confronto delle modalità dell'intervento urbanistico programmato dai soggetti proponenti la lottizzazione con le disposizioni delle norme sopra riprodotte rivela, pur nell'apparente rispetto formale del dimensionamento, la generale inadeguatezza del progetto proposto e, in parte, il suo contrasto con le prescrizioni e le

direttive delle citate norme del P.L..

Anzitutto, appare non sufficiente la genericità e l'imprecisione del piano Planivolumetrico in presenza di un'area collinare di altissimo pregio paesaggistico e storico, che avrebbe richiesto indicazioni di maggiore dettaglio sulla esatta collocazione, sulla forma, sull'altezza e sulla distanza tra i corpi di fabbrica previsti: il progetto sottoposto all'approvazione del Comune evidenzia soltanto masse volumetriche di uguali dimensioni all'interno di linee di intervento che non consentono di verificarne la compatibilità con la vicinissima collina e con gli insediamenti che la caratterizzano.

Per analoghe ragioni vanno rifiutate le disposizioni delle norme di attuazione del PUA che prevedono:

- a) la costruzione di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza della superficie di mq. 6 dell'altezza media interna di m. 2 (art. 10, comma 1);
- b) la possibilità della realizzazione di volumi tecnici oltre le coperture degli edifici (art. 11, comma 2);
- c) la possibilità dell'unione di più lotti contigui (art. 14, comma 1);
- d) la possibilità di accorpamento di due o più UMI (art. 14, comma 7);
- e) la possibilità di modifica della disposizione planivolumetrica degli edifici (art. 14, comma 9).

Va, al contrario, imposta una rigida disposizione dei corpi di fabbrica che assicuri la tutela del paesaggio, del verde e dei coni visuali nei lati sud ed ovest dell'ambito d'intervento.

Né, in particolare, può essere condivisa la collocazione dell'area di massimo ingombro dei corpi di fabbrica, lungo il confine ovest, a cinque metri di distanza dal piede della collina che, per le sue caratteristiche di bellezza e di visibilità, avrebbe meritato e merita un approccio più attento e rispettoso delle sue caratteristiche storiche e di naturalità, identificative del paesaggio collinare della Frazione di Quinzano.

L'indispensabile tutela della collina suggerisce che sia arretrata verso l'interno dell'ambito del PUA la linea di massima ingombro degli

edifici e che sia prevista in confine una striscia di verde di mitigazione accessibile al pubblico con recupero, in parte di quote di superficie dal verde di mitigazione previsto a ridosso del "Progno di Quinzano" e, in parte, con recupero e nuova dislocazione del verde di mitigazione collocato nel progetto lungo il lato sud dell'UMI 5, lungo i lati sud e est dell'UMI 6 e lungo il lato ovest dell'UMI 7.

L'attuale previsione progettuale è in contrasto con la direttiva dell'art. 62 n. 4g delle NTO (Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana) che suggerisce di promuovere la qualità percettiva del contesto, evitando di peggiorare l'incidenza di fattori di pressione.

A proposito del verde di mitigazione, va rilevato che nel testo della convenzione urbanistica non ne è prevista né la cessione gratuita al Comune né la costituzione di vincolo di uso pubblico con atto registrato e trascritto, come imposto dall'art. 156, comma 3, lett. e), delle NTO del P.I. e come prescritto, invece, dal parere tecnico istruttorio: pertanto, lo schema di convenzione urbanistica che, nell'art. 4, non riproduce la superficie del verde VM di mq. 2.131 e che, nel successivo art. 7, non ne prevede né il trasferimento gratuito al Comune, né la sottoposizione a vincolo d'uso pubblico, non risulta compatibile né con la scheda-norma n. 131, né con l'art. 156 delle NTO del P.I..

Non si può ritenere che rimedi a tale carenza la prescrizione imposta dal citato parere tecnico, poiché l'obbligo involge determinazioni di volontà che richiedono l'espresso assenso dei proprietari privati non riconducibili alle procure 27.4.2016 rep. n. 14.094 e 12.5.2016 rep. n. 14.134 del notaio E. Borio.

Sempre a proposito della ampie fasce di verde di mitigazione sembra ampiamente preferibile che le stesse siano rese transitabili al pubblico, soprattutto quella a ridosso del "Progno Quinzano", con accesso diretto pedonale dal centro abitato della Frazione allo spazio destinato a parco nella porzione sud dell'ambito del PUA con spostamento a fianco di essa della pista ciclabile ora prevista a ridosso del parcheggio e della strada pubblica, cioè a contatto con il traffico veicolare.

In tal modo sarebbe anche osservata la direttiva dell'art. 57, n. 34, delle NTO che suggeriscono ai "aumentare le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzando percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e ricostruendo altri eliminati da passati interventi".

Sempre con riferimento alla fascia di verde di mitigazione a ridosso del predetto progno, va rilevato che il progetto di PUA prevede la conservazione, all'interno di essa, delle due costruzioni esistenti: di queste, quella più a nord, è collocata a distanza inferiore a m. 10 dal limite dell'alveo del corso d'acqua pubblica, mentre quello più a sud è costruita a ridosso dell'alveo.

Il progetto prevede, sostanzialmente, la formale legittimazione di tali costruzioni che, invece, violano insanabilmente l'art. 96, 1 comma, lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e vanno rimosse, ove ne fosse accertata l'illegittimità, con arretramento tale da ripristinare la distanza di legge di m. 10.

L'area in questione è classificata dal P.I. come corridoio ecologico secondario e l'art. 60 delle NTO (comma 7) ne prevede un'ampiezza di m. 15 dal limite demaniale del corso d'acqua con previsione di mantenimento di tale fascia di protezione delle rive (comma 16 a) di indirizzi e direttive).

Il mantenimento della costruzione in aderenza al muro dell'alveo che ostruisce l'accessibilità pubblica al corso del progno e al parco pubblico di futuro allestimento contrasta anche con le direttive dell'art. 62 n. 4c e 4f delle NTO (Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana) che suggeriscono, la prima, di promuovere la valorizzazione e la realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici e di garantire la loro accessibilità, la seconda, di incentivare l'accrescimento del grado attuale di naturalità tramite interventi di forestazione e di aumento della superficie verde urbana e periurbana.

La realizzazione di tali interventi renderebbe più utile ed opportuna per il pubblico interesse la cessione in proprietà al Comune della lunga striscia di verde, a preferenza della sola costituzione del

STUDIO LEGALE BACIGA

Associazione tra Professionisti

prospettato vincolo di uso pubblico.

A mio giudizio, il progetto di PUA merita, dunque, la restituzione ai proponenti per il suo adeguamento alla disciplina di zona, previa verifica della legittimità delle costruzioni esistenti edificate a distanza dal Progno di Quinzano inferiore a m. 10.

Resto a disposizione per ogni ulteriore valutazione ed invio i migliori saluti.

avv. Stefano Baciga