



Spett. le **PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA**

Del Comune di Verona

Via Pallone, 9

Alla c.a. Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

Alla c.a. Tecnico Istruttore

Arch. Michela Bertoncelli

Oggetto: **PUA N. 719_363 denominato "VIA BIONDE 363". Aggiornamento e integrazione documenti come richiesto con comunicazione prot. 303775 del 19.10.2016**
"Trasmissione della Determina n. 5314 del 18.10.2016 di presa d'atto del verbale relativo alla conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri delle diverse amministrazioni e Comunicazione di sospensione per adeguamento elaborati", Istanza del 03.08.2016 P.G. 226682 e del 18.08.2016 P.G. 240236.

AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE-02

Il sottoscritto Arch. Michele Segala, nato a Verona il 02.05.1970 e iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n. 1547 con studio professionale in Verona, Via San Salvatore Corte Regia, 6, in qualità di tecnico progettista delle opere di cui all'oggetto,

INTEGRA E AGGIORNA I SEGUENTI DOCUMENTI e RISPONDE ALLE RICHIESTE DI APPROFONDIMENTO

e precisamente in riferimento a:

Ufficio Progettazione urbanistica attuativa:

- Come richiesto il Progetto di PUA è stato valutato anche ai sensi della Var. 22 adottata in data 28.07.2016, verificando, ai sensi della salvaguardia, le prescrizioni maggiormente restrittive. In generale, nelle NTO, si è evidenziato che:

- art. 14 "Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati": per quanto riguarda la destinazione d'uso residenziale, le dotazioni minime di standard a parcheggi P1 e P2, tra il PI vigente e la Var 22 adottata, non sono variate; per quanto riguarda la destinazione d'uso commerciale (CU basso, oggetto di PUA), a fronte di indici invariati, la Var 22, rispetto il PI vigente, prevede il calcolo della dotazione minima di P1 e P2 rispetto la SV invece che rispetto la SUL. Dunque gli standard sono stati calcolati rispetto al PI vigente, in quanto maggiormente restrittivo.
- art. 16 "Disciplina dei parcheggi pubblici e di uso pubblico o privati" comma 5, introdotto dalla Var 22, *"Tutti i parcheggi di cui al comma 1. punti a), b) e c) se non*



realizzati sopra ad altre strutture ma su terra libera, devono prevedere pavimentazioni completamente permeabili e piantumazione di alberatura ed arbusti per concorrere alla diminuzione della impermeabilizzazione del suolo ed al surriscaldamento.", in quanto maggiormente restrittivo rispetto al PI vigente, il progetto di PUA prevede che tutte le superfici esterne al limite edificabile degli interrati, parcheggio P2, ad eccezione dell'accesso al Lotto 2 e corselli di manovra a sud del lotto, dove si prevedono maggiori carichi, siano realizzate con pavimentazioni completamente permeabili, e aiuole piantumate con alberi e arbusti.

- art. 20 "Dotazione minima di servizi", ai fini del progetto di PUA, non ha subito modificazioni di rilievo tra il PI vigente e la Var 22 adottata.
- art. 8 "Definizioni e grandezze urbanistiche -ambientali", il calcolo relativo alla DA e DAR, il numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento (ST), è stato effettuato rispetto il PI vigente, in quanto maggiormente restrittivo rispetto alla Var 22 adottata.

MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PRESCRITTIVO:

1. dovrà essere completamente rivista la progettazione e l'utilizzo delle aree da cedere al Comune e delle aree da vincolare ad uso pubblico come di seguito chiarito.

Nel dettaglio si ritiene che il parcheggio vincolato ad uso pubblico (ovvero stalli, spazi e corsie di manovra) dovrà "funzionare" autonomamente e prescindere dalle aree da cedere e dai parcheggi privati (ovvero compresi nella superficie fondiaria), eliminando ogni commistione di utilizzo tra le diverse tipologie di aree pubbliche, vincolate ad uso pubblico e private.

In applicazione dell'istituto dell'art.159 sugli usi accessori, dovranno essere corrette le diciture che riportano l'utilizzo "U2", differenziando tra la destinazione principale U2 della scheda norma dall'utilizzo di destinazione accessoria non autonomamente rilevante.

Dovranno essere adeguati anche gli elaborati relativi allo smaltimento delle acque meteoriche (TAV .6/A e TAV 9/h) prevedendo due reti distinte per lo smaltimento della parte privata fondiaria e per la parte di interesse pubblico ceduta e vincolata.

In merito all'area prevista in cessione (parte di Via Bionde compresa nell'ambito e fino a collegarsi all'attraversamento pedonale di via Gardesane) si precisa che, per la stessa, la Tav. 6.2 Piano della Rete Ciclabile del PI, come riportata in estratto nella TAV 01 del PUA, prevede una pista ciclabile: la soluzione del PUA dovrà pertanto prevederne la progettazione e realizzazione.

- Come richiesto è stata completamente rivista la progettazione e l'utilizzo delle aree da cedere al Comune e delle aree da vincolare ad uso pubblico (rif.TAV.07.01/07-A.01/08.01/09-A.01). In particolare, il progetto di PUA, prevede l'allargamento stradale di Via Bionde (con sede stradale costante di ml. 7,00) e la realizzazione del marciapiede (ml. 1,50) e pista ciclabile (ml. 4,00) fino all'attraversamento pedonale di Via Gardesane, come anche previsto nella Tav. 6.2 Piano della Rete Ciclabile del PI. Le aree interessate nell'ambito, saranno cedute al Comune. Per quanto riguarda il parcheggio vincolato ad uso pubblico, lo stesso è stato strutturato in modo da "funzionare" autonomamente, con stalli, spazi e corsie di manovra adeguati.
- In applicazione dell'istituto dell'art. 159 sugli usi accessori, gli elaborati di PUA sono stati corretti differenziando tra la destinazione principale U2 e la destinazione



accessoria non autonomamente rilevante, in particolare in riferimento alla dotazione degli standard dovuti.

- Sono stati adeguati gli elaborati relativi allo smaltimento delle acque meteoriche prevedendo due reti distinte per lo smaltimento della parte privata fondiaria e per la parte di interesse pubblico ceduta e vincolata (rif. TAV.06-A.01/09-H.01). **Si allegano la TAV.06-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.06-A.00 datata 08.07.2016 e la TAV.09-H.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09-H.00 datata 08.07.2016.**

2. dall'analisi dell'applicazione della flessibilità 4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI (tav. 10 - Relazione illustrativa) è stato rilevato un errore di calcolo che ha determinato una flessibilità lievemente superiore a quella consentita (pari a circa il 10,40%). Dovrà quindi essere conseguentemente essere ridefinito il perimetro dell'ambito di PUA al fine della corretta applicazione della norma;

- Come indicato, è stata corretta l'applicazione della flessibilità art. 4 comma 1 let. b) delle NTO del PI (rif. TAV.10.01). E' stato quindi ridefinito il perimetro dell'ambito di PUA, pari a ml. 332,83, prevedendo una variazione di ml. 30,00 (< 10%) rispetto al perimetro originario dell'ambito pari a ml. 302,83.

3. Tav. 03.00-Planimetria catastale: i mappali inseriti in forza della flessibilità dell'ambito, indicati catastalmente come "parte", dovranno essere frazionati già in questa sede al fine di definire correttamente quelli compresi nell'ambito: inoltre deve essere verificata il totale inserimento del mp. 143.

- In riferimento alla richiesta di frazionamento, vista l'applicazione della flessibilità dell'ambito, vista la revisione ri-progettazione della aree da cedere, in particolare della futura pista ciclabile, si ritiene che i frazionamenti debbano essere presentati a seguito di "validazione" del progetto, ma prima della sottoscrizione della Convenzione. Il mappale 143, avendo ridefinito il perimetro dell'ambito in applicazione art. 4 delle NTO, e così anche i mappali 138-142, non sono completamente inseriti nel nuovo limite di ambito e saranno oggetto di frazionamento prima della sottoscrizione Convenzione. Le aree in cessione, verranno frazionate e cedute in sede di PUA, mentre le aree oggetto di vincolo di uso pubblico saranno frazionate e vincolate prima del rilascio dell'agibilità.



4. in merito all'edificazione a confine a sud (sul mapp. 142 Fg. 199), pur essendo la medesima proprietà del Richiedente, si precisa che dovrà essere redatta una dichiarazione di assenso a firma della Ditta (che costituirà nuovo elaborato del PUA) in cui si dovrà riportare che: *"Il Sottoscritto in qualità di proprietario del Mapp....(ndr: mp 138/parte e mp.142/parte) Fg... facenti parte del PUA denominato e dei Mapp.... Fg.... (ndr: mp 138/parte e mp.142/parte) confinanti con il PUA e di proprietà del medesimo;*

visti gli elaborati del progetto a firma dell'arch.

DICHIARA

sotto la propria responsabilità di impegnarsi ad arretrare eventuali future costruzioni sui mappali n. ... (ndr: mp 138/parte e mp.142/parte) Fg....., confinanti con il PUA, in modo tale da garantire la distanza tra le pareti, qualora finestrate, di almeno dieci metri e garantire la futura prosecuzione della pista ciclabile di via Bionde.."

- In riferimento a quanto richiesto, si allega nuovo documento DOC.18.00 "Dichiarazione di assenso", con modifiche puntuali richieste dalla Proprietà, ad integrazione del progetto. **Si allega nuovo DOC.18.00 datato 30.11.2016 ad integrazione progetto.**

5. il PUA prevede la monetizzazione di mq. 38,77 di standard a verde. Dato che il progetto di PUA assolve totalmente alla quota dovuta a standard urbanistico, detta proposta di monetizzazione non può essere accolta. Conseguentemente il PUA dovrà prevedere che la VS sia pari al 50% della ST utilizzando il dato maggiore tra la ST reale e la ST catastale nel caso di discordanza. La ST così definita sarà il riferimento anche per gli altri parametri ad essa relativi.

- Il progetto di PUA, prevede VS superiore al 50 % della ST. La ST è stata calcolata utilizzando la maggiore tra la ST reale e ST catastale, e dunque la ST catastale. La superficie catastale dell'ambito della scheda norma è stata sommata alla superficie in ampliamento dell'ambito, a seguito di applicazione flessibilità. Tale ST, pari a mq. 6.272,07, è stata utilizzata oltre che per il calcolo della VS anche per il calcolo di Permeabilità, Da e Dar dovute.

6. Tav. 06-A.00 Valutazione di compatibilità idraulica

Il tecnico dovrà verificare e chiarire se la compatibilità è conforme alla sezione 8 del Repertorio Normativo del PI.

- La relazione di compatibilità idraulica è stata adeguata secondo quanto richiesto al punto 1 (rif. Tav. 06-A.01) e, come per la precedente versione, è stata redatta attenendosi strettamente alle indicazioni operative presenti nella vigente D.G.R.V. 2948 del 06/10/2009. Le considerazioni da cui scaturiscono i dati riportati nella sezione 8 del Repertorio Normativo del PI risalgono all'anno 2011-2012; nel frattempo sono stati aggiornati i dati pluviometrici di riferimento forniti da ARPAV e di conseguenza nelle considerazioni tecniche e di calcolo sono stati utilizzati questi ultimi e non quelli precedenti ormai superati. Sono state rispettate le indicazioni contenute nel Repertorio normativo relative alle modalità di invaso e smaltimento delle portate meteoriche (creazione volume di laminazione, sovradimensionamento condotte, e smaltimento tramite infiltrazione) e analogamente è stata presa in considerazione la creazione di stalli parcheggio e corsie di manovra in materiale grigliato (drenante). Quest'ultimo elemento rende impossibile la realizzazione di



un sistema di prima pioggia, il quale ha come funzione quella di trattare i primi 5 mm di pioggia caduta su superfici impermeabili: se si realizzano superfici drenanti decade ogni utilità di un sistema di prima pioggia. A supporto di quest'ultima considerazione c'è da considerare quanto indicato dalle N.T.A. del Piano Regionale di Tutela delle Acque della Regione Veneto: per superfici quali quella in analisi (parcheggi di estensione minore a 5.000 mq) non è richiesta un impianto di prima pioggia.

Si allega la TAV.06-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.06-A.00 datata 08.07.2016.

7. Tav.07-A.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di fatto e Tav.07-B.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di progetto rotatoria

- l'individuazione dei lotti LOTTO U1 e LOTTO U2 dovrà escludere le aree di cessione e suddividere l'ambito complessivo rimanente tra gli ambiti di rispettiva pertinenza degli edifici e l'area oggetto di vincolo ad uso pubblico a P2. Vista la stratta connessione tra la fase edilizia e quella per la realizzazione dello standard a parcheggio, si ritiene che il rilascio del PdC dei parcheggi P2 vincolati ad uso pubblico avvenga in sede edilizia contestualmente alla prima istanza di PdC edilizia.
- la superficie massima dell'interrato dovrà essere adeguatamente verificata (ovvero superficie fondiaria + aree vincolate ad uso pubblico) con la TAV 6/A -Compatibilità idraulica e la Tav. 17.00 – Dichiarazione permeabilità;
- il limite edificabile fuori terra non può sovrapporsi alla superficie a parcheggio P2 vincolata ad uso pubblico;
- inserire le quote anche all'esterno dell'ambito.

- In riferimento a quanto richiesto, sono stati individuati i Lotti, Lotto 1 residenziale, Lotto 2 commerciale, i lotti escludono le aree di cessione e l'area oggetto di vincolo ad uso pubblico P2. La superficie massima dell'interrato, coincide con i limiti dei lotti, dunque la superficie del parcheggio ad uso pubblico P2, ad eccezione dell'accesso al Lotto 2 e corselli di manovra a sud dello stesso, dove si prevedono maggiori carichi, sarà realizzata con pavimentazioni completamente permeabili (rif. TAV.08.01).
- Il limite edificabile fuori terra, coincide con il limite dei lotti, dunque non si sovrappone alla superficie a parcheggio P2 vincolata ad uso pubblico.
- E' stato quotato anche l'esterno ambito, in particolare si rileva che la porzione a sud dell'ambito di intervento, stessa proprietà, presenta una depressione che poi diminuisce nella zona di confine con altra proprietà (Euromotel), dove inoltre il Piano Guida "Agorà della Croce Bianca", prevede la realizzazione di una viabilità di distribuzione locale con innesto su Via Bionde; nel momento dell'attuazione delle previsioni di piano, tale area depressa si presterebbe ad essere riempita e "riportata in quota" con la nuova strada e compatibile con la proprietà Euromotel; ciò giustifica anche le quote del progetto di PUA. **Si allega TAV.07-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.07-A.00 datata 08.07.2016. Si allega TAV.07-B.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.07-B.00 datata 08.07.2016.**



MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE

Tav. 01.00 Estratto del PI – Definizione Ambito di Intervento e Tav. 02.00 Vincoli gravanti sull'area
Stralciare la legenda in quanto non pertinente.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. Per quanto riguarda l'ambito di intervento, dalla verifica della documentazione cartografica della Variante 22 adottata con D.C.C. n. 43 del 28.07.2016, non sono state evidenziate modifiche, rispetto agli elaborati del PI vigente. **Si allega TAV.01.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.01.00 datata 08.07.2016. Si allega TAV.02.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.02.00 datata 08.07.2016.**

Tav. 04.00 Cartografia dello stato di fatto

- in planimetria: le quote riportate non risultano leggibili dato che la dimensione del carattere risulta eccessivamente ridotto. Aumentarne conseguentemente il carattere.

- Indicare le eventuali essenze arboree presenti;

- stralciare la legenda in quanto non pertinente;

- individuare in sezione la delimitazione dell'ambito.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. Nell'ambito non sono presenti essenze arboree da rilevare, a tal scopo si allega dichiarazione del progettista. **Si allega nuovo elaborato DOC. 19.00 (dichiarazione verde esistente) datato 30.11.2016 ad integrazione progetto. Si allega TAV.04.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.04.00 datata 08.07.2016.**

Tav.07-A.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di fatto e Tav.07-B.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di progetto rotatoria

Planimetria

- inserire graficamente la misura della larghezza di via Bionde prevedendo per detta strada una larghezza costante;

- inserire tutte le distanze minime tra edifici, confini...;

- verificare le quote di progetto della viabilità di distribuzione interna;

- non risulta indicata la posizione della rampa di accesso all'interrato del lotto commerciale.

Legenda

- stralciare i dati ridondanti già contenuti nella TAV.10 -Relazione illustrativa e nella TAV.11-NTA. ;

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.07-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.07-A.00 datata 08.07.2016. Si allega TAV.07-B.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.07-B.00 datata 08.07.2016.**

Tav.08 Individuazione delle aree da cedere o vincolare.

Si richiamano tutte le modifiche ed integrazioni richieste per gli elaborati "Tav.07-A.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di fatto" e "Tav.07-B.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di progetto rotatoria".

Inserire una planimetria atta a dimostrare la permeabilità territoriale in relazione alle verifiche della TAV 7/A.



- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.08.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.08.00 datata 08.07.2016.**

Si precisa che nella serie delle TAV 9/ gli alloggiamenti dei contatori potranno essere posizionati su area pubblica/vincolata ad uso pubblico solo se relativi a contatori pubblici.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto: i contatori ad uso privato sono stati spostati in area a "destinazione privata". **Si allega la serie delle TAV.09.01 datate 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente serie TAV.09.00 datata 08.07.2016.**

Tav. 09 – A.00 Opere di urbanizzazione opere stradali

Si richiamano tutte le modifiche ed integrazioni richieste per gli elaborati "Tav.07-A.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di fatto" e "Tav.07-B.00 Progetto planovolumetrico viabilità stato di progetto rotatoria".

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.09-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09.00 datata 08.07.2016.**

Tav. 09 – H.00 Rete acque meteoriche

Si richiama quanto riportato al punto 1. delle modifiche di carattere prescrittivo e le correzioni puntuali della Tav. 06-A.00 Valutazione di compatibilità idraulica.

- E' stato adeguato l'elaborato relativo allo smaltimento delle acque meteoriche prevedendo due reti distinte per lo smaltimento della parte privata fondiaria e per la parte di interesse pubblico ceduta e vincolata. **Si allega TAV.09-H.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09.H.01 datata 08.07.2016.**

TAV. 10 RELAZIONE

- si richiamano tutte le modifiche di carattere prescrittivo e puntuale;
- giustificare l'assenza del verde di mitigazione previsto dallo schema planimetrico della scheda norma 363;
- stralciare l'art. 114 a pag. 23 in quanto relativo al PI Regolativo;
- a pag. 33 deve essere citata anche l'applicazione dell'art. 159 del PI sugli usi accessori;
- al cap. 7.2 va rivista la dotazione dello standard minimo dovuto in funzione della rimodulazione della SUL e dell'applicazione dell'art. 159 del PI. La valutazione dovrà verificare il seguente conteggio:

Dati da scheda norma : U1 abitativo mq. 1400

U2 commerciale mq. 750

TOTALE attribuito MQ 2150

Applicazione NTO art.4/c.1-d): MQ 2150*15% = mq. 322,50 di flessibilità

Rimodulazione destinazioni principali: U1 - flessibilità= mq. 1077,50

U2 + flessibilità= mq. 1072,50

TOTALE attribuito MQ 2150, 00

Da tali dati dovrà essere verificata puntualmente la dotazione minima di standard, comprensiva della dotazione a parcheggio P2 della destinazione accessoria proposta.

-Per la Superficie permeabile fondiaria si veda quanto riportato per la TAV 6/A -Compatibilità idraulica e tav. 17.00 – DICHIARAZIONE PERMEABILITA';

- il dato relativo allo scomputo degli oneri di urbanizzazione riguarderà esclusivamente l'importo dei lavori, escludendo le opere di allaccio alle reti.



- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.10.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.10.00 datata 08.07.2016.**

Tav.11.00 Norme di attuazione

Premesse:

- correggere il 2° periodo del comma 2 come segue: *"Che il dirigente della Progettazione urbanistica attuativa ha provveduto in sede di Adozione ad esprimere parere preliminare in merito alla rimodulazione della SUL e ridefinizione del perimetro come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato alla delibera di adozione del PUA"*;
- stralciare i commi 4 – 5;
- stralciare al punto a. del comma 6 la dicitura "e dettare... perimetri";
- chiarire il punto 7.
- stralciare i commi 13 – 14;

Cap. 2-Elaborati di PUA

- sostituire il comma sotto la tabella di pag.5 con *"In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti."*

Cap. 3-Definizioni e grandezze

- sostituire ultimo comma con *"La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata entro/fuori ambito su strada ed è pari a slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla/e quota/e di sistemazione esterna indicata/e nella tav.7A"*;

Cap. 5-Elementi prescrittivi del PUA

- comma 1= stralciare quanto riportato in parentesi
- comma 4= specificare che già in sede di convenzione verranno monetizzati n... alberi e n... arbusti;
- comma 6. Allineamenti vincolanti= da rivedere sulla scorta delle indicazioni precedenti;
- comma 8.= stralciare in quanto già sopra riportato;
- comma 10= rivedere alla luce delle modifiche già richieste;
- comma 11=verificarne la necessità.

Cap. 6-Elementi **indicativi** del PUA

- non è sempre chiara la natura "indicativa" dei commi riportati; si chiede una maggiore chiarezza ed eventuale indicazione di cogenza per il PUA;

Cap. 8- Attuazione degli interventi: città pubblica

- il dato della Spt non è pertinente in quanto non individua la permeabilità delle sole aree di interesse pubblico;

Cap. 9-Attuazione degli interventi

- correggere il titolo sostituendo la dicitura *"pubblica"* con *"privata"*;
- stralciare la ST da scheda. La superficie permeabile territoriale non è pertinente;

Cap. 10-Disciplinazione funzionale

correggere i commi 2- 3 riportando che *"In sede di PUA è stata applicata per la destinazione principale U1 la disposizione dell'art.159 del PI sugli usi accessori ed è stato conteggiato il relativo carico urbanistico a parcheggio"*.

Cap. 15-Recinzioni

La richiesta di deroga, ancorché concedibile, non è motivata.

- E' stato in parte adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.11.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.11.00 datata 08.07.2016.**

Tav. 12.00 Prontuario per la mitigazione ambientale

Le disposizioni sulle recinzioni andranno verificate con quanto richiesto per le NTA del PUA.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.12.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.12.00 datata 08.07.2016.**



TAV.13 - SCHEMA DI CONVENZIONE

Lo schema del testo tipo è in corso di perfezionamento da parte degli uffici. Si provvederà a inviarlo prima della chiusura della fase istruttoria, per la dovuta condivisione e perfezionamento.

In ogni caso il testo depositato dovrà essere integrato con le seguenti diciture:

-inserire dopo il comma 1 dell'art. 4- Obblighi del lottizzante", il seguente comma 2.:

"In sede di accordo di pianificazione stipulato il 7.07.2016 con atto notaio Michela Merighi (rep.n.4316 racc. n. 2846 registrato a Verona l'8 luglio 2016 al n.14401 Serie 1T) la ditta si è impegnata a versare il contributo di sostenibilità pari ad Euro 209.500,00 e ha versato Euro 20.950,00 (pari al 10% dell'importo complessivo) e costituito fideiussione per Euro 188.550,00 impegnandosi a versare le cinque rate quinquennali.

Il PUA prevede l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art. 4/c. d) delle NTO del PI ai fini della rimodulazione delle destinazioni d'uso previste dalla scheda norma nonché l'applicazione del disposto dell'art.159 delle NTO del PI limitatamente alla destinazione abitativa U1. Pertanto, la Ditta deve corrispondere la differenza pari ad Euro 16.125,00 a titolo di conguaglio come precisamente computato in sede istruttoria .

Il rappresentante del Comune prende atto che detta somma è stata versata alla Tesoreria Comunale con ricevuta n° ____ del _____ e ne dà ampia e liberatoria quietanza."

comma 3.:

"Il Sottoscritto in qualità di proprietario dei Mapp....(nдр: mp 138/parte e mp.142/parte) Fg... facenti parte del PUA denominato e dei Mapp.... Fg.... (nдр: mp 138/parte e mp.142/parte) confinanti con il PUA e di proprietà del medesimo;

visti gli elaborati del progetto a firma dell'arch.

DICHIARA

sotto la propria responsabilità di impegnarsi ad arretrare eventuali future costruzioni sui mappali n. ... (nдр: mp 138/parte e mp.142/parte) Fg...., confinanti con il PUA, in modo tale da garantire la distanza tra le pareti, qualora finestrate, di almeno dieci metri e garantire la futura prosecuzione della pista ciclabile di via Bionde ."

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.13.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.13.00 datata 08.07.2016.**

Tav. 14 – preventivo sommario di spesa

Inserire nel quadro economico l'importo relativo al collaudo comprensivo della parcella del collaudatore e l'IVA. Tale importo complessivo è di riferimento per la garanzia fideiussoria.

Come riportato nello schema di convenzione solo l'importo dei lavori, al netto di tutti gli allacci alle reti e del piano della sicurezza, sarà oggetto di scomputo dagli oneri di urbanizzazione edilizi.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.14.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00 datata 08.07.2016.**

Tav.15 - Screening VINCA

Trattandosi di una dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000, si dovrà allegare la fotocopia della carta d'identità del tecnico estensore.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto: si è provveduto ad aggiornare il documento allegando alla fine i documenti di identità degli estensori.. **Si allega TAV.15.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.15.00 datata 08.07.2016.**



Tav. 17.00 – DICHIARAZIONE PERMEABILITA'

L'asseverazione delle superfici non dà riscontro di come sia attuata la permeabilità di progetto sia territoriale sia fondiaria valutando i coefficienti di deflusso.

Dovrà essere redatta una relazione di un geologo che verifichi che la permeabilità sia sufficiente per supportare la compatibilità idraulica.

Dovrà inoltre essere verificata ed approfondito il collegamento con le opere sostitutive e/o compensative citate nella TAV 6/A - Compatibilità idraulica.

- Il terreno dell'area in cui si localizza l'intervento è caratterizzato da matrice esclusivamente ghiaiosa/ciottolosa/sabbiosa come ben descritto nell'elaborato di progetto (Tav. 06.01- Relazione di Compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica). La permeabilità del substrato è sicuramente $> 10^{-3}$ m/s e tale ipotesi è supportata anche dal già pervenuto "Parere Favorevole" del Consorzio di Bonifica Veronese (che risulta essere l'Ente preposto all'emissione di tale parere) relativo alla precedente Relazione di Compatibilità Idraulica (Tav. 6/A).
- Per quanto riguarda il sistema di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche, come richiesto dagli uffici comunali si prevede di dividere la superficie generale in 2: una privata ad uso pubblico, che ingloba anche la pista ciclabile ed il nuovo marciapiede lungo Via Bionde, ed una esclusivamente privata. Ciascuna delle 2 aree avrà una propria rete di raccolta, laminazione e smaltimento delle acque meteoriche. Per quanto riguarda le aree private ad uso pubblico e le aree in cessione (nuovo marciapiede e pista ciclabile lungo Via Bionde) si considera come volume di laminazione rispettivamente la rete di raccolta delle acque meteoriche ed i pozzi perdenti a cui si demanda il compito sia di parziale laminazione sia di smaltimento delle acque meteoriche. La rete di raccolta dei piazzali privati ad uso pubblico è composta da 230 m di tubazione in PVC di diametro pari a 350 mm mentre la rete di raccolta lungo Via Bionde (al di sotto del piano viario del marciapiede) è composta da 90 metri di tubo in PVC di diametro pari a 250 mm. I contributi di queste tubazioni sono pari rispettivamente a 22 m^3 ed a $4,5 \text{ m}^3$. Le acque raccolte dalle 2 predette reti confluiscono in un pozzettone di decantazione a monte di una batteria di pozzi perdenti da realizzarsi in corrispondenza dell'aiuola verde all'interno dei piazzali privati ad uso pubblico. I pozzi sono in numero di 3, di diametro pari a 1,5 metri e profondità pari a 8,5 metri; complessivamente contribuiscono ad un volume di laminazione pari a 45 m^3 . Complessivamente il **volume utile** per la laminazione delle portate è **pari a $71,50 \text{ m}^3$** , ben superiore a quanto richiesto da normativa vigente (D.G.R.V. n° 2948 del 6 Ottobre 2009) per il caso specifico ($61,96 \text{ m}^3$). Per quanto riguarda le aree ad uso privato si computa come volume di laminazione rispettivamente la rete di raccolta delle acque meteoriche, uno scatolare di dimensioni 1,2 m x 0,8 m ed i pozzi perdenti a cui si demanda il compito sia di parziale laminazione sia di smaltimento delle acque meteoriche. La rete di raccolta dei piazzali privati è composta da 125 m di tubazione in PVC di diametro pari a 350 mm, lo scatolare carrabile in cls di dimensioni trasversali pari a 1,2x0,8 m ha uno sviluppo pari a 30. Il contributo delle tubazioni alla laminazione è pari circa 12 m^3 . Lo scatolare carrabile in cls, da realizzarsi al di sotto del piano viario degli stalli parcheggio privati di fronte al nuovo



supermercato, ha un volume utile per la laminazione pari a $28,8 \text{ m}^3$. Le acque raccolte dalle varie caditoie confluiscono nella rete predetta in particolare nello scatolare, che avrà una tubazione di fondo collegata ad un pozzettone di decantazione a monte di una batteria di pozzi perdenti da realizzarsi al di sotto del piano viario delle aree parcheggio private di fronte al nuovo supermercato. I pozzi sono in numero di 3, di diametro pari a 1,5 metri e profondità pari a 8,5 metri; complessivamente contribuiscono ad un volume di laminazione pari a 45 m^3 . Complessivamente il **volume utile** per la laminazione delle portate è **pari a $85,50 \text{ m}^3$** , leggermente superiore a quanto richiesto da normativa vigente (D.G.R.V. n° 2948 del 6 Ottobre 2009) per il caso specifico ($81,77 \text{ m}^3$). Nel calcolo della volumetria destinata alla laminazione, a favore di sicurezza, la rete di raccolta primaria delle acque meteoriche (tubazioni diametro pari a 160 mm e caditoie) non viene considerata. RIFERIMENTO ELABORATO GRAFICO: 09 H.00 – rete acque meteoriche. RIFERIMENTO RELAZIONE DI CALCOLO: 06 A.00 – relazione di compatibilità idraulica.

Si allega TAV.17.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.17.00 datata 08.07.2016.

Direzione Commercio e Attività Produttive

Con riferimento alla vostra richiesta P.G. n. 245246 del 25 agosto 2016, con la quale si chiede il parere di competenza sull'istanza del PUA in oggetto, vista la documentazione allegata, relativamente agli aspetti di natura commerciale la proposta prevederebbe la realizzazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura fino a mq 1500 di superficie di vendita, del settore alimentare (destinazione U2/1 delle NTO del Piano degli Interventi) per una s.u.i. complessiva di mq 1288 in un immobile a destinazione d'uso prevalentemente commerciale.

Il nuovo insediamento commerciale verrebbe realizzato in Via Bionde, in area ubicata pressoché di fronte all'esistente media struttura con superficie di vendita di mq 2256, di titolarità della ditta Migross S.p.a., ubicata in Via Bionde 8, sul lato opposto della strada.

Vista l'esistente media struttura sopra specificata, si richiama al riguardo il contenuto dell'art. 3, lett. g) della l.r. 28 dicembre 2012, n. 50, il quale qualifica come grande struttura di vendita "l'esercizio singolo o aggregato con superficie di vendita superiore a 2500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

- 1)
- 2) *parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche".*

Viste le caratteristiche delle relative aree, che rispecchiano il contenuto della norma suddetta, qualora la superficie di vendita del nuovo esercizio fosse superiore a mq 244, la somma delle superfici dei due esercizi supererebbe mq 2500, creando quindi tutti i presupposti per l'individuazione di una grande struttura di vendita – parco commerciale, tipologia di esercizio che, ai sensi della citata l.r. 50/2012, va specificamente localizzata dallo strumento urbanistico comunale.

Ciò premesso, si esprime parere favorevole sulla proposta alle seguenti condizioni:

- la superficie di vendita dell'esercizio commerciale da realizzare non potrà superare mq 244.

In merito a quanto sopra riportato, anche a seguito di incontro con Ufficio Commercio del Comune di Verona per i necessari approfondimenti e confronti, si precisa ed esprime quanto segue:



pur essendo correttamente riportata la definizione di "PARCO COMMERCIALE", contenuta nell'art. 3 lettera g) della L.R. 50/2012 (che riportiamo sotto per praticità), la lettura di tale definizione deve essere coordinata necessariamente con quanto poi disposto dal Regolamento Regionale n. 1/2013 (successivamente approvato ai sensi dell'art. 4 della suddetta legge regionale) ed in particolare:

- a) dall'art. 6 punto a) che recita: *"gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale"*.

La zona di intervento del Pua Via Bionde **NON E' PRODUTTIVA**.

- b) dall'art. 6 che espressamente prevede che " non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica".

Pertanto se la viabilità che divide le struttura commerciale esistente da quelle in progetto è pubblica (Via Bionde - strada urbana di quartiere o strada locale), la fattispecie di parco commerciale non si configura.

Per facilità di lettura si richiamano gli estratti della legge

L.R. 50/2012

Art. 3

Definizioni

1. Ai fini della presente legge si intendono per:

...

g) grande struttura di vendita: l'esercizio commerciale singolo o aggregato con superficie di vendita complessiva superiore a 2.500 metri quadrati. L'aggregazione di esercizi commerciali che costituisce una grande struttura di vendita può assumere configurazione di:

1. grande centro commerciale, quando gli esercizi commerciali sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
2. parco commerciale, quando gli esercizi commerciali sono collocati in una pluralità di strutture edilizie a prevalente destinazione commerciale che, per la loro contiguità urbanistica e per la fruizione di un sistema di accessibilità comune, abbiano un impatto unitario sul territorio e sulle infrastrutture viabilistiche pubbliche;

....

REGOLAMENTO REGIONALE n. 1/2013

Articolo 6

Grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale

1. Le grandi strutture di vendita in forma di parco commerciale sono assoggettate ai seguenti criteri:
 - a) gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;
 - b) la superficie complessiva di vendita degli esercizi commerciali che costituiscono il parco commerciale deve essere pari ad almeno 2.501 metri quadrati; gli esercizi commerciali



devono essere individuati nel numero minimo di due e possono essere di qualsiasi tipologia, ossia esercizi di vicinato, medie e grandi strutture, ivi compresi il medio o grande centro commerciale; l'esercizio in forma di medio o grande centro commerciale è conteggiato come unico esercizio;

c) gli esercizi di cui alla lettera a) devono essere collocati ciascuno all'interno di strutture edilizie

distinte a prevalente destinazione commerciale, ubicate nel medesimo contesto localizzativo e

dotate di un sistema di accessibilità comune, diretto o indiretto, alla viabilità pubblica, nel quale

confluisce il traffico generato dal complesso di esercizi; **pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte e adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso diretto alla viabilità pubblica;**

d) gli esercizi commerciali possono essere dotati di infrastrutture di parcheggio anche distinte;

e) gli esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie separate dalla viabilità di seguito

indicata, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni "Nuovo Codice della Strada", non configurano una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale:

A- Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento.

f) L'aggregazione di esercizi commerciali costituisce una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale in presenza delle condizioni stabilite dalle lettere da a) a d) nel caso in cui le strutture edilizie siano separate dalla seguente viabilità ai sensi del Codice della Strada:

E – Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali.

A CONCLUSIONE DI QUANTO SOPRA ESPRESO SI RITIENE IN PRIMIS PER IL PUNTO a) CHE L'INTERVENTO NON SIA CONFIGURABILE COME "PARCO COMMERCIALE".

Direzione Patrimonio e Espropri

- Si prende atto della nota di chiarimento.

Direzione Mobilità e Traffico

- Si prende atto del parere favorevole.

Direzione Strade



Opere stradali

- Produrre una sezione in cui si evidenzi la larghezza stradale nel tratto di Via Bionde ove è previsto l'allargamento stradale;
- Si ritiene che nella fascia perimetrale in cessione non sia compatibile con il posizionamento degli stalli di sosta, mentre si auspica che tale fascia, per una larghezza di almeno 4 mt, oltre al marciapiedi, venga ceduta per l'allargamento di Via Bionde per consentire il posizionamento di una futura pista ciclabile, come dettato dalle tavole del P.I.. Lo scrivente ufficio auspica che Via Bionde abbia una larghezza di 10 mt (7.5 mt sede stradale più 3 mt per marciapiedi laterali) oltre 4 mt per la sopracitata pista ciclabile.
- Sistemare nelle sezioni stradali della tavola 09-A00 lo spessore del tappetino stradale d'usura da cm 2,5 a cm 3,00 come previsto nel sommario del preventivo di spesa e nelle schede tecniche di riferimento delle opere stradali;
- Inserire nella pavimentazione degli autobloccanti in grigliato dei parcheggi la fornitura e posa dei tozzetti per delimitare gli stalli di sosta;
- Per i cordoli di contenimento del grigliato in autobloccante di parcheggi (numero d'ordine 18 e 19 del sommario del preventivo di spesa) utilizzare i profili di sezione 12/15 x25 cm (voce 50.6.200.2 elenco prezzi opere stradali);

- Come prescritto, la TAV. 09-A, è stata integrata con una sezione, dove viene evidenziata la larghezza stradale di Via Bionde a fronte dell'allargamento stradale previsto. E' stata prevista una larghezza costante per Via Bionde di 10 mt oltre a 4 mt di pista ciclabile.

- A seguito delle modifiche introdotte al progetto di PUA, si è ritenuto di introdurre una nuova tipologia di pacchetto stradale previsto per parte del parcheggio P2, a nord accesso lotto commerciale, a favore di una soluzione permeabile, oltre che per gli stalli già previsti con pavimentazione in autobloccanti, anche per le corsie di manovra e distribuzione, dove si propone l'utilizzo del calcestruzzo drenante DRAINBETON (tout-venant cm 25 + stabilizzato cm. 15 + calcestruzzo drenante DRAINBETON cm 10).

- Nelle sezioni stradali è stato corretto lo spessore del tappetino stradale d'usura. Nel preventivo sommario di spesa è stata inserita la fornitura e posa dei tozzetti per delimitare gli stalli di sosta e corretta la voce relativa ai cordoli di contenimento del grigliato dei parcheggi.

Si allega TAV.09-A.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09-A.00 datata 08.07.2016. Si allega TAV.14.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00 datata 08.07.2016.



Raccolta Acque bianche

- I pozzetti d'ispezione all'interno dell'area prevista a parcheggio siano tutti ispezionabili;
- Chiarire la mancata realizzazione della raccolta delle acque bianche lungo il marciapiede di via Bionde lungo il lato esterno destro (direzione da via Gardesane a via Bresciana), vedere anche la tavola n.7 del progetto rotatoria via Bionde – Migros "rete acque

meteoriche", sarebbe auspicabile la realizzazione di un'adeguata raccolta di acque meteoriche;

- E da chiarire lo scarico dell'acque meteoriche del parcheggio con vincolo ad uso pubblico (n.6 pozzi perdenti) nell'area verde V1 in cessione;
- Correggere il prezzo unitario del chiusino d'ispezione da € 261,75 a € 292,02 (numero d'ordine 85 del preventivo di spesa);
- Correggere il prezzo unitario dell'elemento monolitico da € 184,47 a € 185,13 (numero d'ordine 50 del preventivo di spesa);
- Correggere il prezzo unitario degli elementi ad anello da € 206,39 a € 206,85 (numero d'ordine 52 del preventivo di spesa);
- Correggere il prezzo unitario dell'elemento di fondo pozzetto prefabbricato da € 455,00 a € 455,51 (numero d'ordine 53 del preventivo di spesa);

Sono stati adeguati gli elaborati a quanto richiesto:

- nell'elaborato Tav. 09-H.01 - Rete acque meteoriche, si prevede la posa di pozzetti di collegamento tutti ispezionabili.
- lungo Via Bionde è stata prevista una condotta al di sotto del marciapiede che raccoglie e convoglia verso il sistema di smaltimento le acque meteoriche raccolte da delle caditoie del tipo "a bocca di lupo"; tale accorgimento eviterà di dover effettuare lavorazioni in carreggiata e contestualmente garantirà la corretta captazione della acque raccolte dalla carreggiata ovest di Via Bionde.
- Le acque meteoriche delle aree private ad uso pubblico e delle aree in cessione saranno smaltite in una batteria di pozzi perdenti da realizzarsi nella aiuola verde all'interno dell'area privata ad uso pubblico e non in aree in cessione.
- Sono stati corretti i prezzi unitari delle 4 voci.

Si allegano le TAV. 09-H.01 datata 30.11.2016 e la Tav.14.01 datata 30.11.2016 che annullano e sostituiscono rispettivamente la precedente TAV.09-H.00 datata 08.07.2016 e la TAV. 14.00 datata 08.07.2016

Opere a verde

- Nel sommario del preventivo di spesa manca il conteggio dalla fornitura e posa delle piante degli arbusti nell'area V1 (tavola 09-1.00 rete irrigazione e area verde);
- Prevede una stazione con 4 centraline anziché 6;
- Correggere il prezzo unitario del riduttore di pressione da 321,44 a 325,42 (numero d'ordine 70 preventivo di spesa);
- Utilizzare per tutte le superfici a verde lo strato per la fornitura e posa del terreno agrario di medio impasto con cm. 20 di terra vegetale per aiuole anziché 10 cm come previsto.

- E' stato adeguato l'elaborato a quanto richiesto. **Si allega TAV.14.01 datata 30.11.2016 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00 datata 08.07.2016.**



Direzione Ambiente

- Si prende atto del parere favorevole.

3^ Circoscrizione

- Si prende atto del parere favorevole.

Direzione Estimo e Beni Pubblici

Con riferimento alla nota P.G. n. 245246 del 25/08/2016, pari oggetto, si esprime parere favorevole alle condizioni sotto riportate.

Si rileva una evidente commistione tra l'area che rimarrà privata ma assoggettata a vincolo di uso pubblico, l'area prevista in cessione al Comune di Verona e l'area privata.

Tale commistione potrebbe in futuro generare problemi sia per il suo utilizzo che per la sua manutenzione.

Sarà pertanto necessario eliminare ogni commistione tra le diverse tipologie.

Si ricorda che tutte le aree in cessione al Comune di Verona (o vincolate all'uso pubblico), dovranno sempre essere aperte al libero accesso/transito/utilizzo poiché destinate all'uso gratuito e diretto della generalità dei cittadini; tali aree dovranno inoltre essere accessibili da aree e spazi con medesime caratteristiche di uso pubblico onde evitare le interclusioni attualmente presenti nel progetto (Tav. 8).

Le aree in cessione al Comune di Verona o oggetto di vincolo d'uso pubblico dovranno essere frazionate a cura e spese della ditta proprietaria e cedute con atto registrato e trascritto prima del rilascio dell'agibilità. Tale atto dovrà essere trasmesso all'Ufficio Archivio dell'U.O. Estimo Beni Pubblici.

Dovrà essere opportunamente disciplinata la manutenzione delle aree oggetto di vincolo di uso pubblico, indicando nell'atto il soggetto che se ne farà carico.

- Come prescritto è stata completamente rivista la progettazione e l'utilizzo delle aree da cedere al Comune e delle aree da vincolare ad uso pubblico (rif. TAV.07.01/07-A.01/08.01/09-A.01). In particolare, il progetto di PUA, prevede l'allargamento stradale di Via Bionde e la realizzazione del marciapiede e pista ciclabile fino all'attraversamento pedonale di Via Gardesane, le aree interessate nell'ambito, saranno cedute al Comune. Per quanto riguarda il parcheggio vincolato ad uso pubblico, lo stesso è stato strutturato in modo da "funzionare" autonomamente, con stalli, spazi e corsie di manovra adeguati, eliminando le commistioni tra le diverse tipologie di aree.
- Le aree in cessione, verranno frazionate e cedute in sede di PUA, mentre le aree oggetto di vincolo di uso pubblico saranno frazionate e vincolate prima del rilascio dell'agibilità, in tale sede, e comunque in sede di rilascio di PDC attraverso lo strumento dell'Atto Unilaterale D'obbligo, verrà disciplinata la manutenzione delle aree oggetto di vincolo.

Direzione Pianificazione Territorio - Autorizzazioni Paesaggistiche



Non si rilevano elementi di contrasto della proposta progettuale del PUA in oggetto con la Variante n. 22 adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2016.

Si precisa che il PUA è redatto considerando i parametri e le norme vigenti (ad esempio le definizioni di SUL, calcolo della Da e Dar, altro), pertanto in sede edilizia non trovano applicazione le norme della variante adottata, anche a seguito della sua approvazione ed entrata in vigore.

Era facoltà del progettista impostare il PUA anche con riferimento alle norme della Variante n. 22, in particolare per quanto riguarda le destinazioni di cui all'art. 8 delle NTO.

Infatti gli usi principali rimangono invariati (cfr. tabella di raffronto all'art. 159 comma 11) mentre sono stati modificati con la variante adottata gli usi accessori alla destinazione principale.

Sarebbe pertanto opportuno che le NTA del PUA riportassero che le "definizioni e grandezze" (es. SUL, Da, Dar usi accessori e altro) sono le "definizioni e grandezze" delle NTO del PI vigente alla data di adozione del PUA.

- Il progetto di PUA è stato valutato anche ai sensi della Var. 22 adottata, ai sensi della salvaguardia sono state verificate le prescrizioni maggiormente restrittive. Come indicato è stato rivisto il cap. 3 "Definizioni e grandezze" delle NTA del PUA.

Acque Veronesi

- Gli elaborati rispettano le linee guida di Acque Veronesi s.c.a r.l. e, rispetto a quanto già presentato, non è stato fatto alcun cambiamento sostanziale. **Si allega comunque la TAV.09-B.01 datata 30.11.2016 e la TAV.09-C.01 datata 30.11.2016 che annullano e sostituiscono rispettivamente la precedente TAV.09-B.00 datata 08.07.2016 e la TAV.09-C.00 datata 08.07.2016.**

AGSM

- Gli elaborati sono stati adeguati a quanto richiesto rispettando le specifiche tecniche di A.G.S.M. S.p.A.. **Si allega la TAV.09-D.01 datata 30.11.2016, la TAV.09-E.01 datata 30.11.2016 e la TAV.09-F.01 datata 30.11.2016 che annullano e sostituiscono rispettivamente la precedente TAV.09-D.00 datata 08.07.2016, la TAV.09-E.00 datata 08.07.2016 e la TAV.09-F.00 datata 08.07.2016.**

Allegati:

- Elenco elaborati grafici e testuali in integrazione e/o sostituzione.

Il progettista

Arch. Michele Segala



Verona, 30 novembre 2016