

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "VIA SEZANO"

(Piano degli Interventi del Comune di Verona - Scheda Norma Repertorio 494)

(Istanza di validazione modifica ambito di intervento - art. 4 N.T.O. P.I.)

(Istanza di PUA del 15 giugno 2015 P.G. 171854)

PROGETTISTA

ing. FRANCO MANCASSOLA

Via Pagnego, 5 - 37040 Arcole (VR)

e-mail: franco.mancassola@cmmsassociati.it - Tel.: 045 7636056

RICHIEDENTI

CASAINSIEME SOC. COOP. EDILIZIA

Via Nicolò Tommaseo, 1/A - 37124 Verona

PERINI SERGIO

Via Pantheon, 3/D - 37142 Verona

DATA 12/06/2015

REV.

29/09/2015

13/01/2016

18/07/2016

08/05/2018

SCALA

☐ ISTANZA VALIDAZIONE (art. 4 NTO P.I.)

☒ AUTORIZZAZIONE URBANISTICA

☐ PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.

TAVOLA

11

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ART. 1.1 ELABORATI PROGETTUALI	pag.1
ART. 1.2 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO	pag.2
ART. 1.3 - PRECISAZIONI IN MERITO ALLA RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO SECONDO QUANTO ART.4 DELLE N.T.O. DEL P.I.	pag.3
ART. 1.4 - REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO	pag.4
ART. 1.5 - CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD	pag.5
ART. 1.6 - VERIFICA STANDARD URBANISTICO	pag.6
ART. 1.7 - VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI	pag.6
ART. 1.8 - LOTTO EDIFICABILE : PARAMETRI GENERALI	pag.8

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

ART. 2.1 -OPERE DI URBANIZZAZIONE - ELABORATI DI RIFERIMENTO	pag.9
ART. 2.2 - MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI	pag.11
ART. 2.3 - INDICAZIONI TECNICHE PER LA FUTURA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OO.UU.	pag.15
ART. 2.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - GARANZIE	pag.16

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI

ART. 3.1 - PARAMETRI EDILIZI	pag.17
------------------------------	--------

TITOLO IV

DISPOSIZIONI EDILIZIE

ART. 4.1 - GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, IDRAULICHE	pag.21
ART. 4.2 - TECNOLOGIE COSTRUTTIVE	pag.21
ART. 4.3 - MATERIALI IMPIEGABILI - FINITURE ESTERNE - INDICAZIONI CROMATICHE DEGLI ELEMENTI PROSPETTICI	pag.21
ART. 4.4 - ELEMENTI TECNOLOGICI	pag.21
ART. 4.5 - COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI SUGLI EDIFICI	pag.22
ART. 4.6 . DISPOSIZIONI EDILIZIE	pag.22
ART. 4.7. - INDICAZIONI ED OBBLIGHI AI FINI DEL RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE	pag.22

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ART. 1.1 ELABORATI PROGETTUALI

Elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del PUA (art.12 del RE vigente a artt. 19,20 della L.R. 11/2004):

- ❖ Tavola 1 Estratti del Piano degli Interventi, scheda norma, definizione dell'ambito di intervento
- ❖ Tavola 2 Vincoli gravanti sull'area
- ❖ Tavola 3 Estratto catastale
- ❖ Tavola 4.1 Stato di fatto - Planimetria generale, rilievo planoaltimetrico, documentazione fotografica
- ❖ Tavola 4.2 Stato di fatto - Sezioni trasversali e longitudinali
- ❖ Tavola 5 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
- ❖ Tavola 6.1 Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica
- ❖ Tavola 6.2 Indagine ambientale
- ❖ Tavola 6.3 Studio di compatibilità idraulica
- ❖ Tavola 7.1 Progetto - Planimetria generale, misure di riferimento, esemplificazione piani volumetrica, dimostrazione standard e parametri (Sostituita con Rev. 08/05/2018)
- ❖ Tavola 7.2 Progetto - Sezioni trasversali e longitudinali (Sostituita con Rev. 08/05/2018)
- ❖ Tavola 7.3 Progetto - Planimetria generale, schema delle specie arboree ed arbustive (Sostituita con Rev.08/05/2018)
- ❖ Tavola 8 Individuazione delle aree da cedere o vincolare, dimostrazione standard e parametri (Sostituita con Rev.08/05/2018)
- ❖ Tavole 9.1 Progetto - Schema delle infrastrutture a rete
 - Tavola 9.1.a Rete energia elettrica
 - Tavola 9.1.b Rete illuminazione pubblica
 - Tavola 9.1.c Rete Telecom
 - Tavola 9.1.d Rete acquedotto
 - Tavola 9.1.e Rete acque nere
 - Tavola 9.1.f Rete acque meteoriche
 - Tavola 9.1.g Rete gas
 - Tavola 9.1.h Particolare tavola verde e arredo
 - Tavola 9.1.i Particolari strade e segnaletica
 - Tavola 9.1.l Dimensioni cordoli, strade, parcheggi
 - Tavola 9.1.m Rete irrigazione del verde
- ❖ Tavola 9.2 Specifiche AGSM
- ❖ Tavola 10 Relazione illustrativa (Sostituita con Rev. 08/05/2018)
- ❖ Tavola 11 Norme di attuazione (Sostituita con Rev. 08/05/2018)
- ❖ Tavola 12 Prontuario per la mitigazione ambientale e schede botaniche
- ❖ Tavola 13 Schema di convenzione
- ❖ Tavola 13.1 Addendum alla Convenzione Urbanistica (Integrata con Rev. 08/05/2018)
- ❖ Tavola 14 Capitolato e preventivo sommario di spesa
- ❖ Tavola 15 Screening VINCA

ART. 1.2 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Per il presente intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche operative e del Nuovo regolamento Edilizio del comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dalla succitata scheda norma n.494 redatta in allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n.91 del 23/12/2011 e le disposizioni della disciplina ecologica ambientale dello stesso.

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

- Piano di assetto del Territorio artt, 50,61,4;
- Piano degli interventi - SCHEDA DI NORMA 494, approvata con D.C.C. N.° 91 del 23/12/2011;
- Accordo definitivo di pianificazione sottoscritto fra le parti in data 10 dicembre 2013, con atto notaio Fabbri Dott. Vittorio registrato a Verona il 12/12/2013 al n.22434serie 1T.
- Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative;
- Piano degli Interventi - Regolamento Edilizio Artt. 11-12-13-14-15-16-17;
- Piano Urbanistico Attuativo - Norme tecniche di attuazione del PUA.

ART. 1.3 - PRECISAZIONI IN MERITO ALLA RIDEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO SECONDO QUANTO ART.4 DELLE N.T.O. DEL P.I.

I soggetti proponenti dello Strumento Urbanistico Attuativo, secondo le previsioni dell' **art. 4 "Criteri e limiti di flessibilità del PI"** delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Verona, hanno chiesto in data 03/12/2014 P.G. U.O. 007 n° 337769 la **Validazione Dirigenziale preventiva** conseguente alla modifica del perimetro dell'ambito di intervento del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla Scheda Norma n.494, oggetto di accordo di pianificazione sottoscritto fra le parti in data 10 dicembre 2013, con atto notaio Fabbri Dott. Vittorio registrato a Verona l'12/12/2013 al n.22434serie 1T.

La richiesta di validazione dirigenziale preventiva è stata dettata dal fatto che in fase di rilievo dello stato di fatto è emerso come la proprietà catastale non coincida con la recinzione posta in essere lungo la strada Comunale Via Sezano. La sovrapposizione con le mappe catastali, avendo specifica attenzione ai punti fissi, portano a concludere come l'area di proprietà del sig. Perini Sergio si estenda verso Sud al di là della recinzione esistente. Ricontrato ciò, la modesta superficie dell'intervento e il dovuto soddisfacimento degli standard urbanistici, hanno fatto sì che, per l'attuazione dell'intervento, sia stato necessario predisporre una variazione dell'ambito di intervento, che consenta nel contempo di realizzare aree a standard urbanistico pubblico dotate di coerenza, sia in termini realizzativi che di futura fruibilità, e di dotare l'ambito di un sedime da destinare a superficie fondiaria che consenta di realizzare un immobile di adeguate caratteristiche funzionali ed architettoniche.

La **Validazione Dirigenziale preventiva** è stata ottenuta in data 29/12/2014 P.G. U.O. 128 n° 362382.

A seguito della Validazione Dirigenziale preventiva l'ambito viene così rideterminato:

SUPERFICI RELATIVE ALL'AMBITO DI PUA VARIATO SECONDO LE PREVISIONI art.4 N.T.O. P.I.	
Superficie territoriale dell'ambito variato	2.659,50 mq
Perimetro dell'ambito da scheda Norma	212,82 mt
Classe Perequativa	n.6
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 - Abitativo 100% ERS
Superficie Utile Lorda (SUL) da Scheda Norma n.494 - ATO7	1.200,00 mq

DATI CATASTALI RELATIVI ALL'AMBITO DI PUA DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA			
Superficie territoriale dell'ambito sancita da Scheda Norma n.91 - ATO7	Sup. Catastale (mq)	Sup. Reale (mq)	Proprietà
Foglio 36 Mappali 437-438-439 (Ex 193)	2.365,00	2.365,00	Perini Sergio
Foglio 36 Mappale 436 (Ex 192-parte)	294,00	294,50	CASA INSIEME
Totale area intervento	2.659,00	2.659,50	Perini Sergio+CASAINSIEME

ART. 1.4 - REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- a) Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (art. 27, N.T.O. - P.I.)
- b) Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale. (art.39, N.T.O.-P.I.)
- c) Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi (art. 43, N.T.O. - P.I.) : compresa nelle UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE e individuata come unità M: Vulnerabilità intrinseca media (art.43, comma 2/A, N.T.O. -P.I.)
- d) Fascia di rispetto cimiteriale (art.43, N.T.O. - P.I.)

ART. 1.5 - CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD

CARATURE URBANISTICHE			
Superficie Territoriale	2.659,50	mq	Scheda Norma 494+ Flessibilità art.4 delle NTO del PI.
Classe Perequativa	n. 6		Scheda Norma 494
SUL U1-Abitativi - 100% ERS	1.200,00	mq	Scheda Norma 494
Numero Piani Fuori Terra	max n.3		Scheda Norma 494
VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	> 50%St		Scheda Norma 494
Carico Urbanistico Primario Cu	Cu B		NTO art.13 c.4
Ab. Teorici $= (1200/66,7) = 17,99 \Rightarrow$	18	ab/teorici	NTO art.20 c.1
VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	> 1329,75	mq	Scheda Norma 494+ Flessibilità art.4 delle NTO del PI.
Dotazione minima di servizi (18x30)	> 540,00	mq	NTO art.20 c.2 punto a
Dotazione minima di parcheggi			NTO art.14
P1 Parcheggi di rilievo edilizio [(4x1200)/10]	> 480	mq	NTO art. 14 c.3 + art.16
P2 Parcheggi di rilievo urbanistico[(1x1200)/10]	> 120,00	mq	NTO art. 14 c.3 + art.16
Superficie permeabile territoriale > 30%	> 797,85	mq	Rep. Normativo Sezione 1
Superficie permeabile fondiaria > 30%	>501,89	mq	Rep. Normativo Sezione 1
Densità arborea (2 alberi/100 mq di ST)	>54	alberi	Rep. Normativo Sezione 1
Densità arbustiva (2 arbusti/100 mq di ST)	>54	arbusti	Rep. Normativo Sezione 1
Volume invaso	113,69	mc	Rep. Normativo Sezione 8
Volume invaso da PAT	115,27	mc	Rep. Normativo Sezione 8

ART. 1.6 - VERIFICA STANDARD URBANISTICO**Verifica della dotazione minima di servizi**

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è 540,00 mq (numero abitanti teorici 18 * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compresi spazi di manovra)	315,45 mq
VERDE DI ARREDO URBANO	298,91 mq
TOTALE	614,36 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 614,36, maggiore dello standard complessivo minimo pari a 540,00 mq, risultano assolvere lo standard complessivo.

Verifica della dotazione di area per parcheggio pubblico (P2)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici (**P2**) o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 120 mq (SUL*1/10)

La dotazione di aree per parcheggio pubblico (**P2**) previste dal PUA pari a mq 315,45 risultano assolvere lo standard richiesto pari a 120,00 mq.

ART. 1.7 - VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI**Verifica della VS**

La **VS** richiesta pari al 50% della ST catastale (mq ST * 50% = 1.329,75 mq) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	986,55 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	395,54 mq
TOTALE		1.382,09mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di **VS** dovuta.

Verifica della superficie permeabile fondiaria SPf e territoriale SPt

La Superficie permeabile fondiaria **SPt** richiesta pari almeno al 30% della ST (ST*30%= 797,85mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = 395,33 mq pari allo 40,07% dell'area pubblica.

Nelle aree private = 523,24 mq pari allo 31,28 % della SF del lotto 1.

SPt = 395,33+523,24 = 918,57 mq pari allo 34,54% > 30% della ST.

SPf = 523,24 mq pari allo 31,28% > 30% della SF del lotto 1.

Per l'esatta definizione delle superfici permeabili si confronti la Tav. 7.1.

Verifica della densità arborea DA e arbustiva DAr

La **DA** e la **DAr** richiesta è pari a **DA** = n. 54 e **DAr** = n 54

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	13	18
LOTTO 1	11	30
TOTALE	24	48

In considerazione delle limitate estensioni delle superfici atte ad una idonea piantumazione delle essenze arboree ed arbustive che non consentono il soddisfacimento delle relative densità prescritte per quanto concerne le essenze arboree e arbustive necessarie al raggiungimento della densità arborea **DA** e arbustiva **DAr** verranno monetizzate secondo quanto previsto nella D.G.C. n.334 del 2012.

In particolar modo secondo quanto previsto al punto 8 della succitata delibera i prezzi per la monetizzazione della **DA** e **DAr** sono i seguenti:

Densità arborea **DA** € 110,00 cadauno

Densità arbustiva **DAr** € 12,00 cadauno

Per raggiungere la **DA** prevista dalle NTO necessità monetizzare n. 30 (= 54-24) essenze arboree pari ad **€ 3.300,00**

Per raggiungere la **DAr** prevista dalle NTO necessità monetizzare n.6 (=54-48) essenze arbustive pari a **€ 72,00**

Qualora in fase esecutiva non fosse possibile provvedere congruamente all'impianto totale delle essenze arboree e arbustive come da previsioni progettuali, gli attuatori provvederanno, in accordo con il Comune di Verona, a monetizzare, per il numero residuo di essenze arboree e arbustive.

ART. 1.8 - LOTTO EDIFICABILE: PARAMETRI GENERALI

L'articolo fa riferimento alle Tavole:

Tavola 7.1 Progetto - Planimetria generale, misure di riferimento, esemplificazione piani volumetrica, dimostrazione standard e parametri

Tavola 7.2 Progetto - Sezioni trasversali e longitudinali

Tavola 7.3 Progetto - Planimetria generale, schema delle specie arboree ed arbustive

nella quali vengono indicati per l'unico lotto i seguenti dati:

- Superficie fondiaria;
- Superficie Lorda Utile massima;
- Distanze dai confini;
- Allineamenti ed ambiti di edificabilità dei lotti;
- Quota media di riferimento del lotto;
- Altezza massima dell'edificio riferita alla quota media di riferimento.

LOTTI	Tipologia	Superficie fondiaria [mq]	Superficie Verde di Mitigazione [mq]	N.Piani fuori terra max	Altezza massima dell'edificio in gronda [m]	SUL [mq]
Lotto 1 unico	Edificio plurifamiliare Aggregato edilizio costituito da tipologie edilizie di case a schiera, case in linea e casa a torre (limitata a tre piani fuori terra)	1.672,95	395,54	3	10	1.200,00

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

ART. 2.1 -OPERE DI URBANIZZAZIONE - ELABORATI DI RIFERIMENTO

Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 - 9.1 - Tavola 14

Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti. Sono individuati gli spazi di sosta, le strade, i servizi tecnici e gli spazi per urbanizzazione secondaria; sono indicati i dettagli delle pavimentazioni esterne e le essenze da impiegarsi.

Tavola 9.1.a - Tavola 14

Schema degli impianti tecnici: Rete Energia Elettrica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete elettrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione contatori, alimentazione rete irrigazioni, sezioni stradali, prescrizioni. Nell'allegato, oltre alla descrizione delle opere previste, vengono riportati la normativa di riferimento, la descrizione dei materiali, le modalità di esecuzione.

Tavola 9.1.b - Tavola 14

Schema degli impianti tecnici: Rete Illuminazione Pubblica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della illuminazione della strada cortile, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione e tipologia dei corpi illuminanti, sezioni stradali, prescrizioni. Nell'allegato vengono riportati la normativa di riferimento per gli elementi di sostegno, per i corpi illuminanti, per i cavidotti, per gli impianti di pubblica illuminazione, la descrizione dei materiali, il dimensionamento illuminotecnico, il piano di manutenzione dell'opera.

Tavola 9.1.c - Tavola 14

Schema degli impianti tecnici: Rete Telefonica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete telefonica, con indicazioni degli allacci alla rete esistente, diametri delle tubazioni, sezioni stradali, tipologia dei pozzetti ispezionabili per le linee di telefonia, prescrizioni. Nell'allegato vengono descritte le opere previste, la normativa di riferimento e i materiali.

Tavola 9.1.d - Tavola 14

Schema degli impianti tecnici: Rete Acquedottistica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete di distribuzione dell'acqua potabile, con indicazioni dei pozzetti di allaccio, diametri delle tubazioni, sezioni stradali, tipologia dei pozzetti ispezionabili, prescrizioni.

Tavola 9.1.e - Tavola 14**Schema degli impianti tecnici: Rete Fognaria Acque Nere.**

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete di smaltimento delle acque nere. L'elaborato individua pendenze, quote di scorrimento, posizione e tipologia dei pozzetti di ispezione.

Tavole 9.1.f - Tavola 14**Schema degli impianti tecnici: Rete Fognaria Acque Meteoriche.**

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete di smaltimento delle acque meteoriche. L'elaborato individua pendenze, quote di scorrimento, posizione e tipologia dei pozzetti di ispezione.

La tipologia adottata, tubi drenanti e pozzi perdenti, è stata adottata per meglio rispondere a regole di salubrità che potrebbero venire a meno nel caso di vasche a cielo aperto visto anche le dimensioni minime delle aree a verde e la vicinanza delle stesse alle abitazioni. Per tale motivi si ritiene opportuno modificare le modalità di laminazione rispetto a quanto previsto dal PI.

Tavola 9.1.g - Tavola 14**Schema degli impianti tecnici: Rete distribuzione gas metano.**

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete di distribuzione del gas metano. Sono individuati gli schemi della rete gas, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, delle sezioni e tipi di tubature.

Tavola 9.1.h - Tavola 14**Particolare verde e arredo urbano.**

Nell'elaborato grafico vengono riportati i particolari come da linee guida del comune di Verona, con essenze arboree e altri dettagli.

Tavola 9.1.i - Tavola 14**Segnaletica stradale.**

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema dell'impianto di segnaletica stradale sia verticale che orizzontale con indicazioni del posizionamento dei segnali verticali e la segnaletica a terra.

Tavola 9.1.m - Tavola 14**Schema degli impianti tecnici: Rete di irrigazione verde di arredo urbano.**

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema dell'impianto automatico di irrigazione del verde di arredo urbano, con indicazioni dei pozzetti di allaccio, diametri delle tubazioni, sezioni stradali, tipologia degli elementi di irrigazione, prescrizioni.

Tavola 8 - Tavola 13**Cessione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria.**

Nell'elaborato grafico viene riportata l'individuazione delle superfici a diversa destinazione costituenti il PUA. Inoltre vengono univocamente determinate le aree da cedere al Comune di Verona o da vincolare a Verde di mitigazione con valenza ecologica. Nella tavola 13 (Convenzione urbanistica) vengono regolamentate le modalità di cessione.

ART. 2.2 - MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti definitivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sotto il controllo tecnico dell'Amministrazione Comunale e delle condizioni previste nelle presenti norme e nella convenzione urbanistica. Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

a) Fognature acque nere

Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella Tavola 9.1.e. Per la rete di acque nere, in sede di progetto esecutivo, occorrerà prevedere il posizionamento di un nuovo pozzetto a cavallo della linea esistente a cui collegare la linea uscente dalla lottizzazione. In proprietà privata ma facilmente raggiungibile per l'ispezione si posizionerà il pozzetto Firenze per ogni allaccio al collettore pubblico. Le tubazioni all'interno delle camerette d'ispezione dovranno essere continue e previste di tappi di ispezione. Sarà tassativamente escluso il recapito di acque meteoriche.

Le tubazioni dovranno essere in PVC SN 8, mentre i pozzetti dovranno essere ispezionabili, con fondo sagomato rivestito in gres e con chiusino in ghisa D400.

b) Raccolta, convogliamento e smaltimento delle acque meteoriche.

Le caratteristiche della rete di progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella Tavola 9.1.f.

La rete di progetto prevede la posa di caditoie ai lati della carreggiata stradale che saranno convogliate alla linea centrale la quale andrà a scaricare in un sistema di due pozzi perdenti collegati tra loro da una tubazione drenante. A monte dei pozzi perdenti sarà posizionato un pozzetto decantatore.

Tale tubazione sarà posizionata all'interno di uno scavo di sezione regolare riempito di ghiaio di pezzatura 3-5 mm, lo scavo dovrà essere rivestito da tessuto non tessuto.

c) Rete Gas

La rete del gas metano, sarà costituita da semplici allacci a cura dell'Ente Gestore ed a carico dei vari lottizzanti al momento della richiesta. Tali allacci si collegheranno alle tubazioni di bassa pressione esistenti lungo Via Sezano (acciaio diametro 150 e 80 mm).

d) Rete idrica

La rete acquedotto si allaccerà alla linea esistente su via Sezano e andrà a collegare un idrante soprasuolo UNI 70 di progetto, un contatore per la futura irrigazione dell'area verde e le utenze residenziali di progetto, le caratteristiche sono indicate nella Tavola 9.1.d.

e) Rete distribuzione energia elettrica

In corrispondenza del palo su via Sezano di fronte al futuro accesso alla lottizzazione si prevede la calata della linea a servizio della lottizzazione incluso la posa di pozzetto e attraversamento di via Sezano.

Tale lavorazione sarà realizzata dall'ente gestore e a carico dei lottizzanti.

Le nuove canalizzazioni della rete energia elettrica saranno costituite da n. 3 Tubi in PVC DE 110 per la rete di bassa tensione. I cavidotti di collegamento ai vari lotti sono costituiti da un tubo unico in PVC DE 110.

f) Rete illuminazione pubblica

La nuova rete pubblica d'illuminazione sarà collegata alla linea esistente in quanto la potenza dei nuovi corpi illuminanti non ha un valore tale da richiedere un potenziamento della linea o la creazione di una nuova con nuovo quadro di comando.

Il progetto prevede di mantenere l'attuale illuminazione pubblica presente lungo Via Sezano con il solo spostamento dei due pali esistenti e realizzare una nuova linea composta da quattro lampioni stradali con palo conico in acciaio zincato da 8 m f.t. e corpo illuminante FIVEP Mod. PHOS Plus 01PO4B6006AHM3 16 led LT-L 700mA da 40 W .

Così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto i sistemi di illuminazione impiegati dovranno essere in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neuroteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.

g) Rete telefonica

Saranno realizzate come indicato negli schemi di progetto e comunque secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori del servizio.

h) Parcheggi pubblici e percorsi pedonali pubblici

I parcheggi pubblici, compresa l'area di manovra, saranno realizzati con autobloccanti drenanti con pendenza verso la carreggiata stradale in modo da garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche. I due parcheggi riservati a portatori di disabilità e le rispettive zone di manovra saranno caratterizzati invece da pavimentazione in conglomerato bituminoso. I marciapiedi saranno realizzati come da particolare indicato nella Tavola 9.1.i.

i) Segnaletica stradale

I segnali stradali verticali e la segnaletica orizzontale saranno realizzati in conformità con quanto indicato nella Tavola 9.1.i, previa conferma e/o parere favorevole del preposto Servizio di Segnaletica Stradale del Comune di Verona.

j) Aree verdi, disciplina Ecologica-Ambientale

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive sarà rispettosa delle indicazioni della scheda norma n. 494 e nella fattispecie al Repertorio Normativo Sezione 1, che prescrive per la Densità arborea $Da = 2$ alberi/100 mq di St (pari a n. 54 alberi) e per la Densità arbustiva $Dar = 2$ arbusti/100 mq di St (pari a n. 54 arbusti).

Le **specie arboree** verranno distribuite seguendo i seguenti criteri:

Essenze arboree nel Verde di Arredo Urbano

Alberi parco = 13pz

(5 Acer Campestre + 4 Carpinus betulus + 1 Quercus robur+ 3 Cercis siliquastrum)

Essenze arboree nel Verde Mitigazione lotto fondiario Alberi lotto 1 = 11pz

(3 Acer Campestre + 1 Carpinus betulus + 2 Quercus robur+ 3 Cercis siliquastrum+2 Tilia platyphyllos)

Per un totale di essenze arboree piantumate pari a 24 pz. Pertanto le essenze arboree necessarie al raggiungimento della densità arborea territoriale *Da*, pari a 30 (= 54-24) su indicazione del Comune di Verona verranno monetizzate.

Qualora in fase esecutiva non fosse possibile provvedere congruamente all'impianto totale delle essenze arboree come da previsioni progettuali, gli attuatori provvederanno, in accordo con il Comune di Verona, a monetizzare, per il numero residuo di essenze arboree.

Si rimanda alla Tavola 7.3 per quanto concerne le specie arboree e la loro disposizione.

Le **specie arbustive** troveranno piantumazione all'interno della superficie VS per un totale di 48 arbusti seguendo i seguenti criteri:

Essenze arbustive nel Verde di Arredo Urbano Arbusti parco = 18 pz

(18 Ligustrum vulgare)

Essenze arbustive nel Verde Mitigazione lotto fondiario Arbusti lotto 1 = 30pz

(30 Euonymus europaeus)

Per un totale di essenze arbustive piantumate pari a 48 pz pertanto le essenze arboree necessarie al raggiungimento della densità arbustiva territoriale *Da*, pari a 6 (= 54-48) su indicazione del Comune di Verona verranno monetizzate.

Qualora in fase esecutiva non fosse possibile provvedere congruamente all'impianto totale delle essenze arbustive come da previsioni progettuali, gli attuatori provvederanno, in accordo con il Comune di Verona, a monetizzare, per il numero residuo di essenze arbustive.

Nelle aree pubbliche destinate a verde di arredo urbano verrà realizzato un impianto di irrigazione automatico ad idranti a scomparsa.

Così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto dovranno essere impiegati per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)

k) Verde di mitigazione con valenza ecologica VM

Così come previsto all'art.09 delle NTO del P.I., con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto), in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto. Tali aree di proprietà privata saranno vincolate con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune di Verona.

In fase definitiva le aree a **VM** potranno essere congruamente modificate (sia in aumento che in diminuzione) fatta salva la verifica del rispetto della Superficie minima delle aree a **VS** (Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo) nell'intero ambito del PUA.

Nello specifico all'interno delle aree private con destinazione a VM Verde di Mitigazione, potranno essere ricavati accessi e/o percorsi pedonali pavimentati necessari alla corretta fruizione degli edifici, in tali aree dovrà essere garantito

comunque il rispetto della piantumazione Arborea e Arbustiva prevista dalle presenti Norme di Attuazione del PUA "Via Sezano" - "Scheda Norma n.494 - Santa Maria in Stelle".

Inoltre, così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto dovranno essere impiegati per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)

ART. 2.3 - INDICAZIONI TECNICHE PER LA FUTURA REDAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OO.UU.**Operazioni di escavazione e/o movimentazione terreno**

Così come previsto nel parere della Sovrintendenza Archeologica del Veneto del veneto n.4981 del 26.04.2016, in particolare: " *pur non ravvisando la necessità di assoggettare l'opera alla procedura di VAS, considerata anche l'estensione dell'intervento, questa Soprintendenza, ritiene opportuno che gli scavi siano effettuati con l'assistenza di archeologi professionisti, onde evitare rinvenimenti di beni archeologici in corso d'opera e l'eventuale danneggiamento dei medesimi*", prima dell'esecuzione di qualsiasi operazione di scavo dovrà essere comunicato alla Sovrintendenza il nominativo dell'archeologo professionista incaricato che sovrintenderà alle operazioni di scavo e provvederà alla redazione della richiesta relazione e agli adempimenti necessari in merito.

Rete fognaria ed acquedottistica di competenza di Acque Veronesi scarl

Le opere dovranno essere progettate e realizzate avendo riguardo delle previsioni progettuali (Tavv. 9.1 - 9.2) e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel parere espresso da Acque Veronesi scarl in sede della seconda Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24/11/2015 che viene integralmente riportato a seguire.

Opere di competenza AGSM spa.

Le opere dovranno essere progettate e realizzate avendo riguardo delle previsioni progettuali (Tavv. 9.1 - 9.2) e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel parere espresso da AGSM in sede della seconda Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24/11/2015 che viene integralmente riportato a seguire.

Opere di competenza Consorzio di Bonifica APV.

Le opere dovranno essere progettate e realizzate avendo riguardo delle previsioni progettuali (Tav. 6.3) e nel rispetto delle prescrizioni riportate nel parere espresso dal Consorzio di Bonifica APV in sede della seconda Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24/11/2015 che viene integralmente riportato a seguire.

Opere di competenza dell'Amministrazione Comunale di Verona.

Le opere dovranno essere progettate e realizzate avendo riguardo delle previsioni progettuali (Tavv. 9.1 - 9.2) e delle prescrizioni riportate nel parere espresso dai Coordinamenti Strade e Ambiente in sede della seconda Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24/11/2015 che vengono integralmente riportati a seguire.

Inoltre:

- a) - così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto i sistemi di illuminazione impiegati dovranno essere in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.
- b) - così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto saranno impiegati per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone).

c) - così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto qualora venga accertata la presenza delle specie di interesse comunitario (*Triturus carniflex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Hystrix cristata*) dovrà essere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti ovvero dovrà essere garantita una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

ART. 2.4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - GARANZIE

Contestualmente alla stipula della Convenzione Urbanistica, la Ditta lottizzante dovrà avere costituito quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa, pari al 100% (cento per cento) del preventivo di spesa delle opere di urbanizzazione.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla succitata convenzione, la ditta esecutrice autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto agli articoli 5, 7 e 20 della Convenzione Urbanistica. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione della ditta lottizzante e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del codice civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI

ART. 3.1 - PARAMETRI EDILIZI

Il calcolo della SUL e dei parametri di Piano verrà effettuato secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio vigente alla data di approvazione del presente PUA.

Il P.U.A. prevede l'individuazione di un unico lotto di edificazione al cui interno valgono le seguenti norme:

a) Quote di riferimento

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento +112,47 m.s.l.m.m. ($\pm 0,00$) in corrispondenza del pozzetto della fognatura sulla sede stradale di via Sezano, in prossimità del vertice sud-ovest dell'ambito.

b) Quota media di riferimento del lotto edificabile

La quota media di riferimento è posta a + 113,14 m.s.l.m.m (+0,67 rispetto al caposaldo) a cui fare riferimento per la determinazione dell'altezza massima dell'edificio.

c) Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici come definita nell'art. 1.8 delle presenti norme è pari a 10,0 m. La determinazione dovrà rispettare quanto previsto all'art.9, comma 1 delle N.T.O del Piano degli Interventi del Comune di Verona con la precisazione che quale "quota di sistemazione esterna" dovrà assumersi la quota media di riferimento del lotto, determinata al precedente punto b).

d) Destinazioni d'uso

Nell'ambito del P.U.A. la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale comprensiva dei locali accessori ad essa connessi, secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente al momento dell'approvazione del PUA.

e) Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali mono e plurifamiliari secondo quanto indicato nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3

I parcheggi privati potranno essere ricavati in interrato all'interno del lotto di pertinenza; è ammessa la realizzazione di interrati al di fuori dell'area di sedime dell'edificazione, dovranno comunque essere rispettate le carature urbanistiche relative al repertorio Normativo Sezione 1, nella fattispecie la Superficie permeabile fondiaria SPf dovrà essere maggiore del 30%, determinata secondo quanto previsto all'art.08 delle NTO del P.I.

f) Numero dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra come definito nell' art. 1.8 delle presenti norme consentito è pari a 3: il conteggio del numero dei piani degli edifici dovrà rispettare quanto previsto all'art. 9, comma 1 delle N.T.O. del Piano degli Interventi del Comune di Verona con la precisazione che quale quota di riferimento per la determinazione dell'emergenza di eventuali piani seminterrati dovrà assumersi la quota media di riferimento del lotto, (determinata come al precedente punto b) e non la quota di marciapiede, non definibile per il presente PUA "Via Sezano" - "Scheda Norma n.494 - Santa Maria in Stelle".

g) Superfici di progetto - Flessibilità

L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3.

Sono vincolanti:

- 1) La Superficie Lorda Utile
- 2) Il numero massimo dei piani

All'interno del lotto è ammessa la realizzazione di singoli interventi esclusivamente sulla base di una progettazione unitaria e di conseguenza il rilascio e/o ottenimento di un unico titolo edilizio di sviluppo delle previsioni edificatorie. Rimangono inalterate, anche sul singolo intervento edilizio, tutte le prescrizioni relative alle carature urbanistiche ambientali e paesaggistiche previste nei tessuti insediativi del PI e nella fattispecie: *Città della trasformazione a prevalente destinazione diversa da insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati (ndr destinazione residenziale) Zona "C"*.

Le SUL massime, le destinazioni d'uso e le altezze massime degli edifici sono regolate dai parametri contenuti nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 - 11 di progetto, con la specificazione che le SUL indicate nel progetto sono da ritenersi prescrittive esclusivamente ai fini della loro determinazione massima cumulativa, in quanto la SUL delle singole unità edilizie potrà variare con la definizione dei progetti edilizi..

Qualora sia necessario ricorrere allo spostamento di parti non utilizzate, secondo le disposizioni planovolumetriche riportate nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 di progetto, essere potranno essere realizzate previo il ricorso ad istanza di permesso di costruire esclusivamente all'interno della sagoma limite planimetrica (limite di edificabilità) riportata nella Tavola 7.1.

Nella realizzazione degli edifici e dei percorsi comuni esterni, dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

h) Tipologia edilizia e destinazione d'uso

Sono ammesse costruzioni isolate e aggregazioni in linea ad esclusivo uso residenziale, a basso impatto visivo e paesaggistico.

i) Allineamenti e distanze fra corpi di fabbrica. Indice di copertura

Secondo le previsioni planovolumetriche riportate nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 - 11 di progetto.

Qualora sia necessario ricorrere allo spostamento di parti non utilizzate, secondo le disposizioni planovolumetriche riportate nelle Tavole 7.1 - 7.2 - 7.3 di progetto, essere potranno essere realizzate previo il ricorso ad istanza di permesso di costruire esclusivamente all'interno della sagoma limite planimetrica (limite di edificabilità) riportata nella Tavola 7.1.

L'indice di copertura massima dovrà essere verificato dal progettista al momento della presentazione del progetto, sulla base della superficie reale e misurata del lotto, dopo l'apposizione dei confini. Le distanze e i distacchi previsti sono di m. 5 dalle strade e dai confini, di m. 10 tra fabbricati (se non in aderenza). Eventuali distanze e distacchi in deroga a quanto precedentemente indicato sono già recepiti nei perimetri di massimo ingombro indicati nella tavola 7.1, insieme con gli allineamenti da rispettare rispetto ai fronti stradali.

j) Laminazione delle acque meteoriche afferenti alle singole unità immobiliari

Per quanto riguarda la laminazione all'interno del lotto, come descritto nella relazione di compatibilità idraulica, (Tav. 6.3), l'aumento di impermeabilizzazione del terreno a seguito dell'intervento produce un incremento di portata di circa 84 mc.

Il progetto quindi prevede la realizzazione di un sistema di 4 pozzi perdenti aventi diametro pari a 1,5 metri e profondità 4,5 metri i quali garantiranno un volume di invaso pari a 31.80 m³.

I quattro pozzi saranno collegati tra loro da un tubo drenante di diametro pari a 600 mm e lunghezza pari a 73 metri. La trincea drenante garantisce un ulteriore volume di 20.44 m³ per quanto riguarda il tubo, e ulteriori 50 m³ si ricavano dallo spessore di ghiaio che verrà posato per uno spessore di 50 cm attorno al tubo drenante.

In totale quindi si avrà un volume di invaso pari a 102.24 m³. Tale valore è maggiore del volume necessario da laminare.

La tipologia adottata, tubi drenanti e pozzi perdenti, è stata adottata per meglio rispondere a regole di salubrità che potrebbero venire a meno nel caso di vasche a cielo aperto visto anche le dimensioni minime delle aree a verde e la vicinanza delle stesse alle abitazioni. Per tale motivi si ritiene opportuno modificare le modalità di laminazione rispetto a quanto previsto dal PI.

k) Verde di mitigazione con valenza ecologica

Così come previsto all'art.09 delle NTO del P.I., con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto), in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto. Tali aree di proprietà privata saranno vincolate con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune di Verona.

In fase esecutiva le aree a VM potranno essere congruamente modificate (sia in aumento che in diminuzione) fatta salva la verifica del rispetto della Superficie minima delle aree a VS (Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo) nell'intero ambito del PUA.

Nello specifico all'interno delle aree private con destinazione a VM Verde di Mitigazione, potranno essere ricavati accessi e/o percorsi pedonali pavimentati necessari alla corretta fruizione degli edifici, in tali aree dovrà essere garantito comunque il rispetto della piantumazione Arborea e Arbustiva prevista dalle presenti Norme di Attuazione del PUA "Via Sezano" - "Scheda Norma n.494 - Santa Maria in Stelle".

Inoltre:

a) - così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto dovranno essere impiegati per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie

autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)

b) - così come previsto nel parere n.128 del 21.06.2016 della Commissione VAS della Regione Veneto qualora venga accertata la presenza delle specie di interesse comunitario (*Triturus carniflex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Hystrix cristata*) dovrà essere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti ovvero dovrà essere garantita una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI EDILIZIE

ART. 4.1 - GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE, IDRAULICHE

Fatta salva l'introduzione di ulteriori opere di mitigazione, in fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica allegate al presente PUA.

ART. 4.2 - TECNOLOGIE COSTRUTTIVE

Sono ammesse tutte le tecnologie costruttive fatto salvo quanto previsto ai seguenti artt. 4.3 - 4.4 - 4.5.

ART. 4.3 - MATERIALI IMPIEGABILI - FINITURE ESTERNE - INDICAZIONI CROMATICHE DEGLI ELEMENTI PROSPETTICI

Al fine di conservare il mantenimento dell'impianto tipologico e costruttivo degli edifici esistenti, viene prescritto l'utilizzo di materiali di finitura che ben si inseriscano nella visione complessiva dell'aggregato urbano di Santa Maria in Stelle.

Pertanto:

- a) Per le falde di copertura inclinate i manti dovranno essere realizzate in coppi o elementi tipo tegole con canali e finitura superficiale simil-coppo.
- b) Le finiture superficiali dei prospetti dovranno essere realizzate con finiture tipo intonaco colorato nella tonalità consone all'aggregato urbano contermine. E' ammessa la realizzazione di marcapiani e o lesene con finitura tipo "mattoni a vista" o con paramento di pietra locale.
- c) Gli infissi esterni dovranno essere in legno con finitura a colori pastello o con mordente e venature a vista.
- d) Grondaie e pluviali: in rame o in materiale metallico colore testa di moro.
- e) Sporti di gronda intonacati o in legno, non sono ammessi aggetti con finitura calcestruzzo a vista.
- f) I parapetti, recinzioni ed opere in ferri in genere dovranno essere dipinti nel rispetto delle tonalità dell'aggregato edilizio contermine, non sono ammessi elementi con finitura zincata a vista.
- e) Comignoli e canne fumarie: non sono ammessi con finitura metallica lucida. Preferibilmente sono da realizzarsi in muratura, con base intonacata e comignolo in elementi prefabbricati e/o realizzati in opera con tonalità di colore uguale a quella impiegata nel manto di copertura.

ART. 4.4 - ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni e/o prescrizioni impartite dagli enti gestori dei servizi Energia Elettrica, Telefonico, Ciclo integrato dell'acqua, Distribuzione gas Metano e di qualunque altro impianto richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ed altro ancora.

E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari; dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio, il più possibile integrate sulle coperture e non poste su tralicci.

I relativi particolari costruttivi degli elementi tecnologici di cui trattasi dovranno essere parte integrante del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o del progetto relativo al Permesso di Costruire.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici dovranno rispettare le norme e prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Verona e di tutte le norme (qui non richiamate) vigenti in materia di urbanistica ed edilizia.

ART. 4.5 - COLLOCAZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI SUGLI EDIFICI

E' consentito l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non visibili dall'esterno, sulle facciate degli edifici.

ART. 4.6 . DISPOSIZIONI EDILIZIE

a) Disposizioni edilizie, caratteristiche delle unità immobiliari, norme igienico-sanitarie

Le unità immobiliari dovranno rispettare quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

b) Coperture

Sono ammesse coperture a falde inclinate e coperture piane.

c) Ingressi carrabili ai lotti

L' accesso carrabile al lotto è individuato nelle Tavole 7.1.- 7.2. - 7.3. di progetto e risulta essere elemento vincolante del Piano Urbanistico Attuativo, fatte salve modeste modifiche planimetriche di posizionamento che potranno essere richieste in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e/o dei singoli edifici purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per standard di verde o parcheggio pubblico.

I cancelli dovranno essere muniti di apertura automatica con comando a distanza e indicatore luminoso secondo la normativa vigente.

d) Smaltimento acque meteoriche

Come già previsto all'art.3.1 punto j, per l' intervento edilizio verrà realizzato un sistema di contenimento-drenante delle acque meteoriche (pozzi disperdenti, trincee drenanti, sovradimensionamento delle condotte drenanti e/o altre tipologie analoghe).

ART. 4.7. - INDICAZIONI ED OBBLIGHI AI FINI DEL RILASCIO DEI SINGOLI PERMESSI DI COSTRUIRE

Le istanze di Permesso di Costruire relative al lotto privato dovranno rispettare le prescrizioni riportate nei pareri espressi dai seguenti enti in sede della seconda Conferenza dei Servizi tenutasi in data 24/11/2015 che vengono integralmente riportati a seguire.

- Acque Veronesi scrl ;
- AGSM spa;
- Consorzio di Bonifica APV;
- Coordinamenti Strade e Ambiente del Comune di Verona;

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni riportate nel Parere motivato n.128 del 21/06/2016 della Commissione Regionale per la valutazione Ambientale Strategica della Regione Veneto oltretutto quanto previsto dal Parere della Sovrintendenza del Veneto n.4981 del 26.04.2016 relativamente alle operazioni di escavazione emesso in sede di verifica di assoggettabilità a VAS, e pertanto riscontrabile nel parere motivato n.128 del 21/06/2016 integralmente riportato a seguire.

Nota Bene: Per quanto non espressamente riportato nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo "Via Sezano" valgono le indicazioni e/o prescrizioni riportate ne:

- **Norme Tecniche Operative P.I. Approvato con D.C.C. n.° 91 del 23/12/2011**
- **Regolamento edilizio del Comune di Verona Approvato con D.C.C. del 16/03/2012**



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PUA N. 719_494

Accordo di Pianificazione

Scheda Norma n.494

Istanza del 15 giugno 2015 P.G. 171854

Integrazione documenti del 30 ottobre 2015 P.G. 316585

Fascicolo n. 06.02/000543

Verona, 09 dicembre 2015

Allegati:

- Parere Patrimonio del 17/11/2015 PG 336170
- Parere Pianificazione Territoriale del 17/11/2015 PG 335998
- Parere Acque Veronesi del 23/11/2015 PG 341444
- Parere Ambiente del 23/11/2015 PG 342115
- Parere AGSM del 24/11/2015 PG 343267
- Parere Estimo del 24/11/2015 PG 342704
- Parere Strade Giardini del 24/11/2015 PG 343283
- Parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota e.mail del 19/11/2015
- Nota per modifiche testo della convenzione consegnata in CDS dall'U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP
- Nota per modifiche CME consegnata in CDS dalla Direzione Mobilità e Traffico

OGGETTO: Verbale Seconda conferenza dei servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato '**PUA 719_494 - Via Sezano**', dell'area sita in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO 7 - Verona.
Richiedenti: Sig. Perini Sergio – Sig. Orlandi Luigi

Oggi, **24 novembre 2015**, alle ore 11.30, presso la sede della Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana, in Via Pallone 9 – Verona, si è tenuta una conferenza dei servizi relativamente al PUA denominato "**719_494 – Via Sezano**" sito in località **Via Sezano – Santa Maria in Stelle** e delle opere di urbanizzazione del medesimo PUA, convocata con nota del **13/11/2015 P.G.187382**.

Sono stati convocati alla conferenza:

- Presidente dell'8^ Circoscrizione
- Direzione Ambiente
- Direzione Edilizia Privata
- U.O. Estimo Beni Pubblici
- Direzione Mobilità e Traffico
- Direzione Strade – Servizio Giardini e Arredo Urbano
- Direzione Patrimonio
- Direzione Pianificazione Territoriale
- U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP
- Acque Veronesi s.c.a.r.l.
- AGSM Verona s.p.a.
- AMIA
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta Zerpano Adige Guà
- TELECOM Italia s.p.a.

Sono altresì presenti:

- Ing. Anna Rossi, Ing. Franco Mancassola, Arch. Claudia Mancassola, tecnici progettisti;



Per l'Ufficio sono presenti:

- Arch. Paola Prospero, Responsabile del Procedimento;
- Arch. Cinzia Righetti, Istruttore Tecnico del PUA.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'Arch. Cinzia Righetti che verifica la presenza dei rappresentanti convenuti in possesso di delega agli atti:

- Bruno Antonio, Delegato Mobilità e Traffico,
- Lanzoni Lisa, Delegato per U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP,
- Muraro Valentina, Delegato per Edilizia Privata;

Risultano pervenuti:

- Parere Patrimonio del 17/11/2015 PG 336170
- Parere Pianificazione Territoriale del 17/11/2015 PG 335998
- Parere Acque Veronesi del 23/11/2015 PG 341444
- Parere Ambiente del 23/11/2015 PG 342115
- Parere Agsm del 24/11/2015 PG 343267
- Parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota e.mail del 19/11/2015

Risultano pervenuti contestualmente alla Conferenza dei Servizi:

- Parere Estimo del 24/11/2015 PG 342704
- Parere Strade Giardini del 24/11/2015 PG 343283

Preso atto che i presenti hanno già preso visione della documentazione allegata alla convocazione, alle ore 11,35 viene dato inizio ai lavori.

L'Arch. Prospero, Responsabile del Procedimento, relaziona sul PUA.

A seguito della prima conferenza dei servizi sono state prodotte delle integrazioni che hanno dato origine a questa seconda convocazione conferenza dei servizi.

Nella prima conferenza dei servizi del 07/07/2015 era stato chiesto da parte della Circoscrizione 8^a una rivisitazione delle aree pubbliche che i progettisti hanno fatto. C'è stato anche un confronto con la Direzione Strade e Giardini e Mobilità e Traffico. La soluzione proposta ci sembra che soddisfi sia la richiesta della Circoscrizione sia la sistemazione del progetto in generale.

Diamo inizio ad un excursus di pareri per vedere se ci sono ulteriori modifiche ed aggiustamenti da fare agli elaborati per l'adozione del PUA.

Direzione Mobilità e Traffico (Antonio Bruno): sono stati inseriti gli specchi parabolici come richiesto ma c'è da correggere il computo metrico. Viene consegnata copia del computo con le correzioni da apportare che viene messa agli atti. La soluzione del parcheggio proposta funziona a livello di sicurezza stradale. Parere favorevole con modifiche da apportare al computo (nota allegata).

U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP (Lisa Lanzoni): sono stati visti gli artt. dal 9 al 13 della Convenzione. Il 9 è solo illustrativo dell'intervento, dal 10 in avanti abbiamo fatto diverse integrazioni, compatibilmente con il regolamento PEEP che adesso è vigente; nel testo che vi consegno abbiamo già apportato le modifiche: il testo è stato integrato con le parti da inserire ed è barrato nelle parti da togliere. Una cosa da rilevare, secondo quanto riferitomi dal Dirigente, la Dott.ssa Fragiaco, è il trasferimento degli alloggi dopo la prima cessione che veniva indicato in 5 anni, il divieto di alienazione preventiva, in realtà deve essere di 10 anni. Se si aliena prima dei 10 anni deve essere richiesta l'autorizzazione e ci sono dei criteri regionali da rispettare. Comunque abbiamo scritto tutto sul testo che vi consegniamo. Parere favorevole con integrazioni conformi al regolamento PEEP (nota allegata).

Edilizia Privata (Valentina Muraro): parere favorevole. Sono state verificate le tavole del progetto edilizio. Per quanto riguarda la tav. 7.6 - valutazione clima acustico noi verifichiamo solo che ci sia e la teniamo agli atti.

Diamo lettura dei pareri pervenuti, che vengono messi agli atti ed allegati al presente verbale.



- Agsm: parere favorevole con alcune prescrizioni. Segue lettura del testo scritto. Una precisazione per quanto riguarda la seconda prescrizione IP_2: il progettista riferisce che ha verificato che ne servono 4 punti luce per rispettare i requisiti e non può ridurre a due come indicato nella prescrizione. In fase di progettazione definitiva con il calcolo illuminotecnico di dettaglio verrà fatta la verifica e in base a questa si farà l'eventuale riduzione. Questa prescrizione pertanto la lasciamo alla fase di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione.
- Ambiente: con riferimento alla nuova documentazione parere favorevole al proseguo con prescrizioni. Segue lettura del testo scritto.
- Consorzio: conferma il parere precedente.
- Acque Veronesi: parere favorevole con alcune indicazioni soprattutto per la fase definitiva. Segue lettura del testo scritto.
- Pianificazione Territoriale: parere favorevole.
- Patrimonio: richiama quanto già precedentemente affermato.

Direzione Progettazione Urbanistica: le nostre indicazioni riguardano sostanzialmente la Convenzione.

Ci siamo confrontati con la Direzione Strade e Giardini per quanto riguarda l'indicazione che era stata data sul nuovo progetto della manutenzione del verde.

L'indicazione che era stata data era sui tempi e sulle modalità della manutenzione dell'area verde e sul costo ed utilizzo dell'acqua. Era stato chiesto da parte dei richiedenti di non imputare il costo dell'acqua.

A seguito del confronto con i colleghi della Direzione Strade e Giardini è stato valutato di ridurre l'obbligo di manutenzione da 10 a 5 anni con l'intero onere della manutenzione a carico del privato che prevede anche l'installazione del contatore dell'acqua per l'irrigazione.

L'area in oggetto è un'area privata vincolata all'uso pubblico con l'obbligo di manutenzione per 5 anni dalla data del collaudo. Allo scadere dei 5 anni ci sarà una visita in contraddittorio per verificare lo stato dell'arte delle opere, degli arredi e di tutto quello che è stato oggetto di manutenzione e che verrà presa in carico dal Comune. Questa è un'area vincolata all'uso pubblico perché fa sempre parte della dotazione di standard dovuta.

A seguito dell'accertamento con esito favorevole da parte degli uffici comunali competenti e dall'ente gestore Amia o chi per esso, l'area e le opere saranno cedute e consegnate al Comune. Qualora l'accertamento non consenta la presa in carico delle aree e delle opere il richiedente è tenuto a provvedere a proprie cure e spese alla sistemazione di quanto segnalato prima della presa in carico.

Avremmo delle indicazioni da far inserire in sede di Convenzione indicate dai colleghi delle Strade. Vi mostreremo esattamente i punti. Le modifiche e le indicazioni ve le mostreremo direttamente sul testo dove sono state già appuntate con delle note a margine. Gli articoli sono il 15 - manutenzione delle opere ad uso pubblico, il 19 - consegna delle opere e l'art. 7 - cessione e vincolo all'uso pubblico, che sono gli articoli referenti alle indicazioni date.

In questo caso rispetto al testo precedente oltre alla cessione dobbiamo inserire nel testo della Convenzione anche il vincolo, perché prima era un'area che veniva interamente ceduta.

Si chiede pertanto di produrre un testo della Convenzione più aderente possibile all'atto che verrà stilato.

Si prende atto delle espressioni favorevoli di massima di seguito riassunte e delle indicazioni, che andranno comunque integrate:

pervenuti e in atti:

- Parere Patrimonio del 17/11/2015 PG 336170
- Parere Pianificazione Territoriale del 17/11/2015 PG 335998
- Parere Acque Veronesi del 23/11/2015 PG 341444
- Parere Ambiente del 23/11/2015 PG 342115
- Parere AGSM del 24/11/2015 PG 343267
- Parere Estimo del 24/11/2015 PG 342704
- Parere Strade Giardini del 24/11/2015 PG 343283
- Parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota e.mail del 19/11/2015

dalla ricognizione di quelli espressi nella presente seduta:

- Parere favorevole con precisazioni del Traffico con correzione del Computo
- Parere favorevole con precisazioni dell'U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP con modifiche ed integrazioni della Convenzione
- Parere favorevole con precisazioni dell'Edilizia Privata
- Parere favorevole con precisazioni del PUQU con modifiche ed integrazioni della Convenzione

In relazione al Parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, pervenuto con nota e.mail del 19/11/2015, che richiama l'espressione di parere favorevole, verrà richiesto un chiarimento rispetto al citato parere già espresso del 29/06/2014, prot. cons. n.8306, che risulta riferito ad un altro ambito in località Sezano.

In conformità al "Regolamento in materia di procedimento amministrativo" che norma lo svolgimento delle Conferenze di Servizi, si ritiene acquisito l'assenso della Direzione/Unità organizzativa o Enti assenti (Amia, Telecom).

Il parere definitivo della 8^ Circoscrizione relativamente al PUA e al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione è rimandato all'espressione del Consiglio di Circoscrizione.

La seconda Conferenza dei Servizi si chiude con espressione di pareri favorevoli con prescrizioni e precisazioni a completamento degli elaborati per l'adozione del PUA.

Gli elaborati aggiornati e perfezionati secondo quanto detto e riferito in questa sede ed indicato nei pareri di competenza, dovranno essere presentati in 2 copie cartacee ed in CD con gli elaborati firmati digitalmente.

Vengono anticipate al progettista le fotocopie del Computo con le correzioni indicate da Mobilità e Traffico e il testo della Convenzione da modificare consegnato dall'Amministrativo Urbanistica PEEP in questa sede, al fine di agevolare la presentazione della documentazione per l'adozione del PUA. Il verbale e la documentazione allegata saranno in ogni caso trasmessi quanto prima.

Per il perfezionamento del PUA si richiede pertanto la revisione dei documenti ampiamente trattati durante la seduta della conferenza e dei pareri di competenza.

I termini per l'adozione del PUA decorreranno pertanto a partire dal completamento esaustivo di tutta la documentazione aggiornata.

La conferenza si chiude alle ore 11,55 in attesa della documentazione al fine di procedere con l'adozione del PUA.

Verona 09/11/2015

- Arch. Paola Prospero, Responsabile del Procedimento



- Arch. Cinzia Righetti, Istruttore tecnico e segretario verbalizzante



Acque Veronesi

↓ CITARE NELLA RISPOSTA ↓

Acque Veronesi S.c. a r.l.
Prot.0017368 Data 23/11/2015
Sede SDE



Spett.le
Comune di Verona
Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
Via Pallone, 9
37121 Verona
Att.ne arch.
Paola Prospero

Sigle: TEC/GS/LC/at

n. attività Acqueveronesi 2015_ L _D2_23091_63
inviato per fax: progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it



OGGETTO: Seconda Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "PUA 719_494 - Via Sezano" dell'area sita in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO 7 - Verona, **PARERE** Richiedenti; Sig. Perini Sergio - Sig. Orlandi Luigi.

In merito alla Vostra richiesta di esame del progetto dell'intervento in oggetto e a seguito delle valutazioni eseguite, per quanto di competenza di Acque Veronesi s.c. a r.l., si rilascia **parere favorevole** all'allacciabilità alla rete dell'acquedotto e della fognatura, secondo il progetto approvato in allegato.

Si specifica che la consegna dell'allacciamento alla rete fognaria non dovrà essere eseguita sullo scorrimento della tubazione ma sulla banchina del nuovo pozzetto d'ispezione.

SI chiede al progettista di predisporre gli elaborati grafici di progetto, anche per la rete meteorica, in formato shp, e inviarli via mail al seguente indirizzo : sit@acqueveronesi.it.

il manuale progetti si scaricare all'indirizzo:

https://sit.acqueveronesi.it/geoportale/DOC/MODELLO_PROG.zip

il manuale per la restituzione delle opere eseguite si può scaricare all'indirizzo :

<https://sit.acqueveronesi.it/geoportale/DOC/ACQVR-GIS-RESTITUZIONE-DATI-RETI.zip>

ACQUE VERONESI s.c. a r.l.

Società consortile a responsabilità limitata
Capitale sociale i.v. al 31.12.2010: Euro 1.095.099,00
Sede legale e amministrativa: Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 VERONA
Partita Iva, Codice fiscale e n. di iscriz. al Registro Imprese di Verona: 03567090232

Recapiti: tel.: +39 045 8677 444
fax: +39 045 8677 468
n° verde clienti e URP 800735300
e-mail: info@acqueveronesi.it
PEC: protocollo@pec.acqueveronesi.it
Internet: www.acqueveronesi.it

Con la presente si ricorda che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al Referente Lavori indicato da AcqueVeronesi con almeno 15 giorni di anticipo (mediante apposito modulo "Comunicazione inizio lavori" reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazione.asp>).

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà:

verifica tecnica della rete fognaria (si vedano prescrizioni allegate);

igienizzazione, potabilizzazione e messa in esercizio della rete/allaccio idrica (si vedano prescrizioni allegate);.

I costi delle succitate operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo "Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione" reperibile sul sito di Acque Veronesi al link; <http://www.acqueveronesi.it/opere-di-urbanizzazione-e-lottizzazione.asp>. La trasmissione della richiesta potrà avvenire in due modi:

via e-mail all'indirizzo lottizzazioni@acqueveronesi.it;

consegnando modulo allo sportello di Acque Veronesi di Verona

Alla fine dei Lavori, dovranno essere consegnati all'ufficio scrivente gli elaborati grafici in formato shp, per l'aggiornamento cartografico delle reti.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE TECNICO
(Ing. Giovanni Sala)



ACQUE VERONESI s.c. a r.l.

Società consortile a responsabilità limitata
Capitale sociale i.v. al 31.12.2010: Euro 1.095.099,00
Sede legale e amministrativa: Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 VERONA

Partita Iva, Codice fiscale e n. di iscriz. al Registro Imprese di Verona: 03567090232

Recapiti:

tel.: +39 045 8677 444
fax: +39 045 8677 468
n° verde clienti e URP 800735300
e-mail: info@acqueveronesi.it
PEC: protocollo@pec.acqueveronesi.it
Internet: www.acqueveronesi.it



AB/mf

P.G.

34 3283 del 24/11/2015

PUA n. 719_494 ATO 7

Verona, 24.11.2015

**Alla Direzione Progettazione
Urbanistica Qualità Urbana
Sede**

**Oggetto: Convocazione seconda Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "PUA 719_494 - Via Sezano" dell'area sita in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO 7 - Verona.
Richiedenti: Sig. Perini Sergio - Sig. Orlandi Luigi.
Integrazione documenti del 30 ottobre 2015 P.G. 316585.**

Parere di competenza

Con riferimento alla convocazione della conferenza servizi del 24.11.2015, Protocollo 2015/ 332654 del 13.11.2015, per quanto di competenza e con riguardo al Progetto del PUA riguardante l'oggetto per quanto di competenza si esprime parere FAVOREVOLE, con le seguenti prescrizioni:

Opere stradali

- Sostituire il massetto grigliato previsto per la corsia di manovra del parcheggio con asfalto o con cemento drenante;

nell'elaborazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione si prescrive di

- Modificare la voce del geotessuto, indicata nel preventivo sommario di spesa, perché solo in fornitura (telo previsto sotto lo strato di sabbia per la posa degli autobloccanti in grigliato);
- Allegare nelle opere di urbanizzazione analisi prezzi f/p del pozzo perdente.

Opere a verde

nell'elaborazione del progetto delle Opere di Urbanizzazione si prescrive di

- Prevedere secondo l'indicazione delle norme tecniche, due strati di terreno agrario per l'area verde, il primo di cm. 40 con l'utilizzo di terreno naturale per riempimenti, il secondo di cm. 20 con l'uso di terra vagliata per giardini e aiuole;
- Prevedere la f/p del tubo camicia per il passaggio delle tubazioni sotto la strada per il collegamento tra le due aiuole;
- L'impianto d'irrigazione dovrà essere rivisto prevedendo uno schema ad anello chiuso da cui si diramano gli stacchi ai singoli irrigatori;
- Inserire la fornitura e posa della valvola a sfera in ottone con maniglia nel pozzetto per lo scarico dell'acqua (pozzetto di alloggio elettrovalvole);



**Comune
di Verona**

Strade Giardini e Arredo Urbano

- Sostituire la f/p degli irrigatori idrodinamici con quelli statici;
- Manca la voce della posa in opera delle panchine nell'area verde;
- Ridurre il numero per la fornitura delle panchine da 5 a 3 e per la fornitura dei cestini porta rifiuti da 4 a 3;
- Togliere la f/p della fontanella;
- Viste le dimensioni dell'area vedere togliere la f/p degli arbusti.

Si precisa che in sede di presentazione degli elaborati per le opere di urbanizzazione, per il rilascio del permesso di costruire, si verificherà il computo metrico estimativo nel dettaglio rispetto alle voci e alle quantità indicate (scavi, pavimentazioni, recinzioni, ecc).

Con riferimento all'istruttoria predisposta dagli uffici della Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana in merito alla manutenzione dell'area verde si evidenzia quanto segue che:

- se la manutenzione dell'area verde in oggetto è affidata al privato, questa dovrà includere tutti gli adempimenti connessi (sfalcio, potature, eventuale nuova piantumazione, ecc.), manutenzione dell'impianto d'irrigazione (sostituzione irrigatori e ala gocciolante rotti, gestione centralina dell'impianto ecc);
- intestazione del contatore per la fornitura dell'acqua;
- manutenzione degli elementi di arredo (panchine e cestoni porta rifiuti).
- La manutenzione deve essere eseguita in modo tale che non sia necessario alcun intervento da parte del Comune e del Gestore del Verde Pubbico – AMIA- fino allo scadere del numero di anni previsti in convenzione. Trascorso tale periodo sarà cura del Comune prendere in carico l'area a seguito di verifica delle condizioni. Qualora l'area non sia in buono stato, il privato dovrà farsi carico degli eventuali oneri di sistemazione.

Si ricorda che eventuali opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al Comune.

Il Collaudo dovrà avvenire non prima di 60 giorni dalla dichiarazione di fine lavori presentata all'Amministrazione Comunale. Inoltre il rilascio delle agibilità dei singoli fabbricati sia rilasciato dopo l'approvazione del Collaudo.

Lo scrivente ufficio rimane a disposizione per chiarimenti e adeguamenti agli elaborati.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Strade Giardini e A.U.
Ing. Alessandro Bortolan

SN 494 ATO 7 PUA 719_494 – VIA Sezano/Parere conf servizi 2 soluzione del 24.11.15 PUA

Strade Giardini Arredo Urbano
Largo Divisione Pasubio, 1 - 37121 Verona
Tel. 045 8078609-3 - Fax 045 8010621
Email: direzione.strade@comune.verona.it - www.comune.verona.it
strade@pec.comune.verona.it
Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO 5HGMKH



Ambiente

Rif. PUA n. 719_494

Fascicolo 06.02/000543 del 2015

**Alla Direzione Progettazione Urbanistica
Qualità Urbana**

arch. Paola Prospero

SEDE

Oggetto: seconda Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato 'PUA 719_494 - Via Sezano', dell'area sita in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO 7 – Verona (art.15 R.E.).

Integrazione documenti del 30 ottobre 2015 P.G.316585.

Parere favorevole

Richiedenti: Sig. Perini Sergio – Sig. Orlandi Luigi.

Con riferimento alla nuova documentazione relativa in particolare alla richiesta variante della 8ª Circoscrizione che prevede la realizzazione di un parcheggio lungo Via Sezano riducendo l'area a verde pubblico, fatto salvo quanto riportato nel precedente parere del 07/07/2015 P.G. 198952 relativamente agli altri aspetti ambientali, si rileva quanto segue:

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Si prende atto dell'integrazione presentata ai sensi della DGRV 2299/2014.

ACQUE METEORICHE

Si prende atto della realizzazione del parcheggio pubblico in autobloccante drenante, e dello smaltimento delle superfici asfaltate mediante caditoie e successiva tubazione drenante con 3 pozzi perdenti collegati in serie.

Il pozzetto dissabbiatore dovrà essere regolarmente mantenuto, al fine di smaltire correttamente gli inquinanti presenti in forma solida.

Si esprime parere favorevole al prosieguo dell'istruttoria.

Distinti saluti

Il Dirigente della Direzione Ambiente
ing. Andrea Bombieri

ML/MR/LR S:\Lettere\PARER\PIANIFICAZIONE\2015\OOUU PUA 494 SEZANO 24112015\PARERE OOUU PUA 494 SEZANO 24112015.doc

Comune di Verona

Ambiente

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 045807833/7098/8550 - Fax 0458004488

PEC: ambiente@pec.comune.verona.it - www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00

Comune di Verona

Fwd: CdS in data 24/11/2015 - PUA719_494 - Via Sezano.

Da : progettazioneurbanistica@comune.verona.it

gio, 19 nov 2015, 10:22

Oggetto : Fwd: CdS in data 24/11/2015 - PUA719_494 - Via Sezano.**A :** Paola Prospero <paola.prospiero@comune.verona.it>, Cinzia Righetti
<cinzia.righetti@comune.verona.it>

----- Messaggio inoltrato -----

Da: "Tizian Silvia" <silvia.tizian@altapianuraveneta.eu>

A: progettazioneurbanistica@comune.verona.it

Inviato: Giovedì, 19 novembre 2015 8:37:15

Oggetto: CdS in data 24/11/2015 - PUA719_494 - Via Sezano.

Spett. le

COMUNE DI VERONA

Alla c.a. dell'Arch. Paola Prospero

In riferimento alla Nota Prot. n. 316585 del 30/10/2015, si comunica che, in merito alla trasformazione in oggetto, lo scrivente aveva già espresso parere in data 29/06/2014, prot. cons. n. 8306 allegato alla presente.

A disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Distinti saluti.

Dott. ing. Silvia Tizian

Capo Sezione Ambiente

Consorzio di bonifica Alta Pianura Veneta

Via Oberdan 2, 37047

SAN BONIFACIO (VR) -ITALY

Tel +390457616111

Fax +390457614800

Mail silvia.tizian@altapianuraveneta.eu <<mailto:silvia.tizian@altapianuraveneta.eu>>

.....
Questo messaggio e' confidenziale e se vi e' pervenuto erroneamente, siete pregati di avvisare subito il mittente. Il COMUNE DI VERONA non assume alcuna responsabilita' riguardo al contenuto ed alle opinioni espresse nel messaggio, che deve essere ricondotto esclusivamente al suo autore.
This message is confidential and if you have received it by mistake, please notify the sender. Please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the City of Verona.

P.G. n. 342704 del 24/11/2015

Verona, 23/11/2015

Alla Direzione Progettazione Urbanistica e
Qualità Urbana

SEDE

Oggetto: Convocazione seconda Conferenza di Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "PUA 719_494 – Via Sezano", dell'area sita in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO 7 – Verona. Richiedenti: Sig. Perini Sergio – Sig. Orlandi Luigi
Espressione parere

Si riscontra la nota P.G. n. 332654 del 13/11/2015, pari oggetto.

Si esprime parere favorevole, con le seguenti prescrizioni:

il Verde di Mitigazione (VM) è indicato in tavola n. 8 come "Aree da vincolare".

Nel caso in cui il vincolo attenga solamente alla *destinazione d'uso*, nulla da osservare.

Nel caso invece si debba vincolare le aree VM all'*uso pubblico*, è necessario che esse non siano intercluse al pubblico passaggio e confinanti e raggiungibili tramite aree in proprietà al Comune di Verona o anch'esse vincolate all'uso pubblico.

Il Dirigente Estimo Beni Pubblici

Ing. Daniele Cappellin



N°	Tariffa	Descrizione dei lavori	Dimensioni				Quantità	Prezzo	
			P.U.	Lunghez.	Larghez.	Alt./Peso		Unitario	Totale
Riporto € 99 982,02									
87	60.6.110.2	sistemazione a dimora della pianta, completamentodel reinterro, fornitura e legatura al palo tutore, compresi gli oneri di manutenzione (irrigazione,trattamenti etc) fino ad attecchimento avvenuto. Posa in opera di piante in vaso. Del terreno fino alla profondità' di cm 40, la perfetta pulizia da erbe infestanti, formazione di buche d'impianto intervallate a 60-120 cm (secondodisposizione della direzione dei lavori) delle dimensioni di cm 30x30x30, reinterro delle stesse con terra vegetale opportunamente concimata, scarico delle piante dall'automezzo, loro trasporto sul luogo d'impianto, sballo delle radici e della parte aerea,impianto delle stesse; tutto compreso, valutazione effettuata secondo le buche eseguite.	13,000				13,000 13,000		
					Sommano	cad		€ 33,50	€ 435,50
			18,000				18,000 18,000		
		OPERE A VERDE E IRRIGAZIONE Sommano € 15 907,86			Sommano	cad		€ 3,50	€ 63,00
88	06.02.001.b	SEGNALETICA STRADALE SOSTEGNO TUBOLARE IN FERRO ZINCATO, costruzione e lavorazione come art. 3 del CSA - Norme Tecniche, trattato con zincatura forte, completo di tappo di chiusura superiore in materiale plastico e sistema antirotazione. Computato a metro lineare di lunghezza effettiva. Altezza varia. Ciascun sostegno completo di tutte le staffe in acciaio zincato a caldo e bulloneria zincata per il fissaggio dei segnali. diametro mm, 60	8,000 -1,000						
89	06.04.001.b	POSA IN OPERA DI SOSTEGNI TUBOLARI O AD 'U' di diametro 60 o 90 mm, di qualsiasi altezza e dimensione, eseguita come da art. 3 del CSA - Norme Tecniche, con fondazione in calcestruzzo cementizio di dimensioni idonee a garantire la perfetta stabilita' in rapporto al tipo di segnale ed alla natura del suolo d'impianto e comunque di dimensioni non inferiori a cm 30x30x50 compreso ogni altro onere e magistero per l'esecuzione del lavoro a perfetta regola d'arte. Prezzo per ciascun sostegno su marciapiede in cls o terra	1 9,000 9,000			Sommano	3,30 4,50 m 3,30	26,400 4,500 30,900	€ 4,65 € 143,69
					Sommano	cad	9,000 9,000	€ 35,00	€ 315,00
A riportare € 100 939,21									

N°	Tariffa	Descrizione dei lavori	Dimensioni				Quantità	Prezzo		
			P.U.	Lunghez.	Larghez.	Alt./Peso		Unitario	Totale	
06									Riporto € 100 939,21	
90	06.01.004.e	SEGNALE QUADRATO IN LAMIERA DI ALLUMINIO 25/10 costruzione scatolata e rinforzata, come da art. 2 del CSA - Norme Tecniche, completo di attacchi speciali, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante nella parte posteriore, rivestito nella parte anteriore interamente con pellicola retroriflettente, per tutti i simboli, a "pezzo unico": lato cm 60, pellicola retroriflettente classe 2								
		strada chiusa	1,000				1,000			
		attraversamento pedonale bifacciale	2,000				2,000			
		PARCHEGGIO	2,000				2,000	55,78		
91	06.01.005.e	"SEGNALE RETTANGOLARE IN LAMIERA DI ALLUMINIO 25/10 costruzione scatolata e rinforzata, come da art. 2 del CSA - Norme Tecniche, completo di attacchi speciali, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante nella parte posteriore, rivestito nella parte anteriore interamente con pellicola retroriflettente, per tutti i simboli, a "pezzo unico": dimensioni cm 60x90, pellicola retrorif. classe 2				Sommano	cad	5,000	€ 232,40	
							3			
			2,000			Sommano	cad	2,000	79,02	
92	06.01.003.c	SEGNALE OTTAGONALE IN LAMIERA DI ALLUMINIO 25/10 costruzione scatolata e rinforzata, come da art. 2 del CSA - Norme Tecniche, completo di attacchi speciali, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante nella parte posteriore, rivestito nella parte anteriore interamente con pellicola retroriflettente, per tutti i simboli, a "pezzo unico": larghezza cm 90, pellicola retroriflettente classe 2				Sommano	cad	2,000	€ 69,72	
									€ 139,44	
			1,000			Sommano	cad	1,000	94,51	
93	06.06.014.m	"Fornitura e posa in opera di SEGNALI DI NOME-STRADA, costruzione scatolata e rinforzata, come da art. 2 del CSA - Norme Tecniche, completo di attacchi speciali, lavorazione comprendente operazioni di sgrassaggio, fosfatazione, verniciatura con smalto grigio a fuoco, previa mano di ancorante nella parte posteriore, rivestito nella parte anteriore interamente con pellicola riflettente, compresa tutta la ferramenta necessaria per l'attacco del segnale al sostegno (solo questo escluso), "a pezzo unico", per qualsiasi scritta: dimensioni cm 100x25, pellicola retrorif. classe 2				Sommano	cad	1,000	€ 85,22	
									€ 85,22	
									A riportare € 101 396,27	

06.06.033.b

segnali bifacciali
quadrati lato cm 60 2 x 97,09

N°	Tariffa	Descrizione dei lavori	Dimensioni				Quantità	Prezzo	
			P.U.	Lunghez.	Larghez.	Alt./Peso		Unitario	Totale
Riporto € 101 396,27									
94	07.001.a	SEGNALETICA ORIZZONTALE DI NUOVO IMPIANTO Fornitura e posa in opera di vernice bianca o gialla rifrangente compreso il tracciamento e la manutenzione di garanzia (prevista in mesi 6) per la realizzazione linee di spartitraffico, canalizzazioni veicolari, parcheggi, margini stradali, ecc. Strisce da cm.12 di larghezza	1,000			Sommano	cad	1,000 1,000	€ 41,57 € 41,57
95	07.001.d	SEGNALETICA ORIZZONTALE DI NUOVO IMPIANTO Fornitura e posa in opera di vernice bianca o gialla rifrangente compreso il tracciamento e la manutenzione di garanzia (prevista in mesi 6) per la realizzazione linee di spartitraffico, canalizzazioni veicolari, parcheggi, margini stradali, ecc. Fasce d'arresto, passaggi pedonali, scritte, simboli, frecce, zebraure ecc.	3,000	50,00		Sommano	ml	150,000 150,000	€ 0,70 € 105,00
					0,5 x 3,00 x 6				9 1,60 4,00 3,50 zebra
		attraversamenti pedonali	61,500					61,500	
		scritta stop	12,000	1,60				3,200	
		fascia arresto	2,000	6,00				12,000	
		zebratura		3,00				3,000	
96	06.06.031.a	Fornitura e posa in opera di SPECCHIO PARABOLICO STRADALE				Sommano	mq	79,700	€ 3,50 € 278,95
		Fornitura e posa in opera di SPECCHIO PARABOLICO STRADALE completo di telaio metallico, snodo per la regolazione in ogni direzione, compresa tutta la ferramenta necessaria per l'attacco del segnale al sostegno (solo questo escluso)			2 x 1,50				3,00 di se 21,40 x 3,50 73,85
			2,000			Sommano	cad	2,000 2,000	€ 79,02 € 158,04
		SEGNALETICA STRADALE							
		Sommano € 1 499,31							
		opere di adeguamento Telecom							
97	n.p.20	INTERRAMENTO LINEA DA PARTE DELL'ENTE GESTORE E A SPESE DEL LOTTIZZANTE	1,000			Sommano	corpo	1,000 1,000	€ 2 686,71 € 2 686,71
		opere di adeguamento Telecom							
		Sommano € 2 686,71							
		RETE TELECOM							
98	n.p.21	Fornitura e posa in opera di pozzetto in calcestruzzo armato 80x125, realizzato in calcestruzzo armato di cemento							
A riportare € 104 666,54									

ART. 10 - REQUISITI SOGGETTIVI ASSEGNATARI

Gli alloggi realizzati nell'ambito del PUA previsto dalla scheda norma 494 possono essere assegnati a soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

1. cittadinanza italiana o di uno stato appartenente all'Unione Europea oppure avere la cittadinanza in un altro Stato, purché titolari della carta di soggiorno oppure regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che eserciti regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, ai sensi dell'art. 40, comma 6 del D.Lgs 286/98;

2. residenza o attività lavorativa ~~nella Provincia di Verona~~ **nel Comune di Verona da almeno un anno**, fatta salva la facoltà dei militari di carriera di predeterminare, in ogni momento, la residenza che intendono eleggere, allorché lasceranno il servizio, mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al Sindaco (DGR Veneto 13 ottobre 1981, n. 5539);

3. non titolarità essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del nucleo familiare del diritto di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ~~nel Comune di Verona in uno dei Comuni della Regione Veneto~~; non si tiene conto della titolarità del diritto di proprietà qualora l'alloggio sia in comproprietà con terzi non appartenenti allo stesso nucleo familiare; purché tale quota non consenta l'utilizzazione concreta dell'alloggio (*o degli alloggi*); E' adeguato l'alloggio la cui superficie utile non sia inferiore a 45 mq per nucleo familiare composto da 1-2 persone, non inferiore a 60 mq per 3-4 persone, non inferiore a 75 mq per 5 persone, non inferiore a 95 mq per 6 persone e oltre. Non si considera altresì adeguato l'alloggio dichiarato inabitabile per motivi statici);

4. non aver ottenuto essi stessi, il coniuge non legalmente separato o altri componenti del *proprio* nucleo familiare, in proprietà o in diritto di superficie o con patto di futura vendita, un alloggio costruito nei Piani di Zona P.E.E.P.;

5. *Fruire di un reddito lordo annuo complessivo del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio assegnato/ceduto, calcolato secondo le modalità di cui all'art. 21 della L. 457/1978, (reddito complessivo del nucleo familiare diminuito di euro 516,46 (cinquecentosedici,quarantasei) per ogni figlio che risulti essere a carico. Qualora alla formazione del reddito predetto concorrano redditi da lavoro dipendente, questi, dopo la detrazione dell'aliquota per ogni figlio che risulti essere a carico, sono calcolati nella misura del 60%).*

Gli assegnatari possono, in alternativa alle modalità sopra descritte, richiedere la quantificazione di tale limite con le procedure previste dall'I.S.E.E. (Indicatore della Situazione Economica Equivalente): in questo caso il valore del nucleo familiare che andrà ad abitare nell'alloggio dovrà essere: non superiore a Euro 30.000 (trentamila,00) e non inferiore a Euro 4.285,00 (quattromiladuecentottantacinque,00).

Il reddito di riferimento è quello relativo all'ultima dichiarazione fiscale presentata ~~prima della~~ *alla* data di richiesta dell'assegnazione

~~5. i requisiti di cui al punto 2 potranno essere posseduti da uno dei componenti il nucleo familiare.~~

6. per nucleo familiare si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge, anche non convivente purché non legalmente separato, dal convivente, dai figli legittimi naturali, riconosciuti e adottivi conviventi, nonché dai parenti ed affini entro il 3° grado, conviventi. Per coloro che intendono acquistare un alloggio per formare un nuovo nucleo familiare e lo dichiarano con atto sostitutivo di notorietà, i requisiti soggettivi sopra indicati, dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di provenienza.

7. *Tutti i requisiti sopra richiamati devono sussistere al momento della richiesta di assegnazione dell'alloggio. I requisiti richiesti dai punti 3 e 4 devono essere posseduti anche al momento della richiesta della verifica della loro sussistenza.*

8. *I requisiti di cui ai punti 3, 4 e 5 devono essere posseduti da tutti i componenti lo stesso nucleo familiare;*

9. *il requisito di cui al punto 5, non è richiesto per i soggetti che richiedono gli alloggi in locazione e per gli appartenenti delle Forze Armate dello Stato che liberano gli alloggi in servizio;*

10. *Possono acquisire alloggi di edilizia economica e popolare anche le persone singole, purché maggiorenni, aventi i requisiti di cui sopra, e sempre che si impegnino a prendere possesso e ad abitare effettivamente gli alloggi stessi entro sei mesi dalla data del rogito notarile di acquisto o di assegnazione.*

11. *E' vietata l'assegnazione o la cessione in proprietà di più alloggi alla stessa persona o ad ogni membro della sua famiglia con esso convivente, ad esclusione dei casi di cui al precedente comma.*

12. *Qualora gli acquirenti e/o assegnatari di alloggi beneficiassero di contributi agevolati, i requisiti dovranno essere verificati ai sensi della legge di finanziamento cui sono riferiti;*

ART. 11 - PREZZO DI PRIMA CESSIONE

Ai privati realizzatori del P.U.A. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti di cui al precedente art. 10, in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 42/1999.

Il prezzo medio di prima cessione degli alloggi da costruire, non potrà superare, per metro quadrato di superficie complessiva, gli Euro _____ riferito al mese di stipula della presente convenzione. Tale prezzo è determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale ed in particolare secondo le tabelle 1, 2, e 3 dell'allegato C di cui alla L.R. 42/99, ai fini del convenzionamento (Art. 7 L. 28.01.1977 n. 10).

A tal fine il calcolo del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadrato di superficie netta di pavimento (ai sensi dell'art. 3, comma 3.b), L.R. n. 42/1999) complessiva, non potrà superare Euro _____ (_____,00).

Il prezzo effettivo potrà variare in più od in meno in funzione del piano, degli affacci, dell'esposizione e delle proprietà di eventuali aree scoperte, fermo restando che a livello complessivo dell'intervento il prezzo medio non potrà superare l'importo di cui al primo comma del presente articolo. Per superficie complessiva, ai fini del presente atto, si intende quella definita dall'art. 2 della L.R. 42/99, con misurazioni meglio specificate nel Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.

E' consentita la variazione-l'aggiornamento del prezzo di prima cessione degli alloggi con l'applicazione delle variazioni dell'indice ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale intervenute tra il momento della stipula della Convenzione e la data del rogito notarile della presente convenzione, e la data dei futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con le relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi della L.R. 42/1999 il Comune esonera la Ditta Lottizzante la Ditta attuatrice ed i successori ed aventi causa a qualsivoglia titolo, sono esonerati dal pagamento della parte di contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurato al costo di costruzione.

ART. 12 - TRASFERIMENTI DEGLI ALLOGGI DOPO LA PRIMA CESSIONE

Gli alloggi e loro pertinenze, compresi box ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati trascorsi 5 anni dalla data dell'atto notarile di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione Comunale cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 14.

Il possesso di tali requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

I trasferimenti in proprietà degli alloggi, dei box e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima cessione aggiornato su base ISTAT dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

Da 0 a 5 anni 0%

Oltre 5 fino a 10 anni 0,2% all'anno

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste dalla presente convenzione. Pertanto la parte acquirente ed i suoi aventi causa restano "solidalmente" responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate deve essere inviata, entro 60 giorni dalla stipula, all'ufficio Servizio Amministrativo Urbanistica Peep del Comune di Verona.

Gli alloggi e le loro pertinenze, compresi boxes ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, potranno essere alienati soltanto decorsi dieci anni dalla data dell'atto notarile d'acquisto, salvo non vi siano gravi e giustificati motivi da valutarsi insindacabilmente dall'Amministrazione comunale, cui dovranno essere presentate le singole richieste, esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10, ad esclusione del requisito del reddito, da verificarsi in riferimento alla normativa vigente al momento dell'istanza. Il possesso dei requisiti sarà accertato, previa richiesta, dal Comune di Verona.

I trasferimenti di proprietà degli alloggi, dei boxes e dei posti auto dovranno avvenire ad un prezzo determinato, previa richiesta, dal Comune di Verona e tale certificazione dovrà essere allegata all'atto di compravendita. La determinazione del prezzo di vendita avverrà secondo il seguente criterio:

- prezzo di prima assegnazione aggiornato su base I.S.T.A.T. dalla data del rogito notarile di prima cessione, che dovrà tenere conto della percentuale di deprezzamento stabilita dalla seguente tabella:

- da 0 a 5 anni: 0%;
- oltre 5 e fino a 10 anni: 0,2% all'anno;
- oltre 10 e fino a 20 anni: 0,3% all'anno;
- oltre 20 e fino a 30 anni: 0,5% all'anno.

Nel caso in cui l'alloggio costruito in area E.R.S. sia soggetto a procedura fallimentare, le specifiche norme che regolano la procedura prevarranno sui sopracitati criteri di determinazione del prezzo di vendita convenzionale e di possesso dei requisiti soggettivi per gli acquirenti.

La parte acquirente si obbliga, in caso di vendita dell'immobile, a richiamare nell'atto di compravendita tutte le clausole limitative dell'uso e del godimento ed alienazione degli alloggi previste nella presente convenzione. Pertanto, la parte acquirente e i loro aventi causa restano solidalmente responsabili verso il Comune di tutti gli obblighi assunti con la presente convenzione.

Copia autentica degli atti notarili di alienazione delle unità immobiliari convenzionate devono essere inviati, entro sessanta giorni dalla stipula, all'ufficio competente del Comune di Verona relativamente a tutti i trasferimenti di proprietà che si verificheranno durante il periodo di validità della presente convenzione.

ART. 13 - CANONE DI LOCAZIONE

~~Il canone di locazione è pari al 4,5% del prezzo di cessione e potrà essere rivisto ogni qualvolta la variazione dell'indice ISTAT di cui all'art. 16 superi il 5%, rispetto alla data di inizio della locazione o rispetto alla data in cui è stata effettuata la precedente revisione del canone.~~

Il prezzo di locazione degli alloggi non può essere superiore al 4,5% del prezzo di vendita dell'alloggio stesso rivalutato.

La stipula dei contratti di locazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 2, comma 3 della L. n. 431/1998.

Le spese condominiali sono liquidate a parte.



DIREZIONE
PATRIMONIO ESPROPRI

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.D. 001			
17 NOV 2015			
N. 336170			
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO
2015	04	08	

Verona, 16.11.2015

via fax: 045/8077667 (1 pag.)

Alla Direzione
Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Oggetto: PUA n.719-494 "via Sezano". Richiedenti: sigg.ri Perini, Orlandi - II^a conferenza di servizi del 24.11.2015, ore 11.30.

Si riscontra la Vs. nota relativa all'oggetto del 13.11.2015 (PG 332654), per richiamare la ns. del 21.10.15 (PG 306723) - a Voi inviata per conoscenza - il cui contenuto si conferma.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE
Dott. *[Firma]* Lito

Verona, 17 novembre 2015

Spett.le Progettazione Urbanistica
Qualità Urbana

Alla c.att. Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

Rif.to :PG 332654 del 13 novembre 2015
Pratica: "719_494 - Elle Immobiliare"
Fascicolo 06.02/000543

**OGGETTO: Convocazione seconda Conferenza dei servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "PUA 719_494 - Via Sezano", dell'area sita in Via Sezano a Santa Maria in Stelle, ATO 7 - Verona.
Richiedenti Sig. Perini Sergio e Sig. Orlandi Luigi.
Parere di competenza**

Con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza, si rilascia parere favorevole.

Distinti saluti

Il Funzionario Delegato
della Pianificazione Territoriale
Arch. Chiara Tassello



COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 128			
24 NOV. 2015		PEC	
N. 343267			
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO
		06.02	

Spett.le

COMUNE DI VERONA
Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a. Arch. Paola Prospero

24/11/2015

Oggetto: 15L008 – Seconda Conferenza dei Servizi per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 719_494_Via Sezano" dell'area sita in via Sezano – Santa Maria in Stelle – Verona
Progetto Preliminare – Espressione del parere

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. convocazione alla Conferenza dei Servizi del 13/11/2015, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link: <http://conferenzaservizi.comune.verona.it>,

AGSM esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate.

Generale

Con riferimento al nostro precedente parere del 07/07/2015, prendiamo atto che il nuovo elaborato "Tav.9.2 - Specifiche AGSM - Rev. 29.09.2015" fa riferimento correttamente agli standard e alle specifiche Agsm aggiornate.

Gas Metano

Esame infrastrutture esistenti – Descrizione eventuali interventi extra ambito

Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione.

Osservazioni

Come espresso nel nostro precedente parere, confermiamo che non sono previste opere di urbanizzazione, ma un semplice allaccio a partire dalla rete esistente (che andrà perfezionato con l'Ufficio Preventivi di Agsm Distribuzione; consigliamo di effettuare la richiesta di preventivo di allaccio prima del completamento dei lavori a carico del lottizzante, per evitare di dover intervenire a finiture completate, con i conseguenti inevitabili danneggiamenti).

Energia Elettrica

Esame infrastrutture esistenti

Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione.

L'alimentazione sarà derivata mediante calata dalla linea aerea esistente.

AGSM Verona s.p.a.

Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento del Comune di Verona
Cap. Soc. € 58.500.000 i.s.v.
C.F. e R.I. VR 00215120239
P. Iva 02770130231 - REA 30821

Lungadige Galtarossa 8 – 37133 Verona
tel +39 045 8677111
fax +39 045 8677503
info@agsm.it
www.agsm.it

Illuminazione Pubblica

Esame infrastrutture esistenti – Descrizione eventuali interventi extra ambito

E' possibile derivare l'alimentazione dell'impianto di progetto dalla linea interrata esistente su via Sezano.

Osservazioni e Prescrizioni

Esaminando la tavola di progetto "Tav.9.1.b - Rete Illuminazione Pubblica - Rev. 29.09.2015" osserviamo che il parcheggio antistante i lotti è stato modificato rispetto alla precedente soluzione progettuale (CdS del 07/07/2015). Rileviamo le seguenti osservazioni, da cui scaturiscono le prescrizioni evidenziate nella tabella seguente (che devono essere recepite nelle successive fasi progettazione):

	Osservazioni	Prescrizioni
IP_1	Sulla tavola di progetto non sono indicate con chiarezza le nuove posizioni dei due punti luce esistenti che devono essere spostati (a cura di Agsm e a carico del lottizzante)	Chiarire sulla tavola e in legenda le nuove posizioni dei punti luce da spostare. I nuovi plinti e il raccordo ai pozzetti esistenti deve essere eseguiti a cura e carico del lottizzante.
IP_2	I 4 punti luce previsti a servizio del parcheggio antistante la lottizzazione sembrano eccessivi (riteniamo probabile che ne bastino 2)	In fase di Progettazione Definitiva, produrre un calcolo illuminotecnico di dettaglio che giustifichi (o rettifichi) la scelta progettuale

Cordiali Saluti

Il Direttore
Progettazione e Sviluppo Rinnovabili

Ing. Marco Giusti

AGSM Verona s.p.a.

Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento del Comune di Verona
Cap. Soc. € 58.500.000 i.s.v.
C.F. e R.I. VR 00215120239
P. Iva 02770130231 - REA 30821

Lungadige Galtarossa 8 – 37133 Verona
tel +39 045 8677111
fax +39 045 8677503
info@agsm.it
www.agsm.it

11 DIC. 2015

18274

Spett.le
**UFFICIO REGIONALE
GENIO CIVILE DI VERONA**
c/a Ing. Michele Pezzetta
Piazzale Cadorna, 2
37100 VERONA
bacinoadigepo.verona@pec.regione.veneto.it

e, p.c.

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Coordinamento Pianificazione Territoriale
Alla Cortese Attenzione dell'Arch. Paola Prospero
Via Pallone, 9
37100 VERONA
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Spett.le
Ing. Franco Mancassola
Via Pagnego, 5
37040 ARCOLE (VR)
franco.mancassola@cmmsassociati.it

Ing. Silvia Tizian
Sede San Bonifacio

Oggetto: Comune di Verona (VR). Piano Urbanistico Attuativo "Via Sezano" – scheda Norma n. 494.
Committenti: Perini Sergio, Orlandi Luigi.
Professionista: Ing. Franco Mancassola, Ing. Anna Rossi, Ing. Ilario Rossi.
Parere di competenza.

Si riscontra la nota trasmessa dal Comune in oggetto in data 13/11/2015, prot. gen. n. 316585 (prot. cons. n. 16444 del 16/11/2015) con la quale è stata inoltrata la documentazione al piano in oggetto.

Evidenziato che in occasione dell'analisi del P.A.T. e del P.I., è stato svolto un accurato esame delle caratteristiche morfologiche ed urbanistiche relativamente al territorio comunale di Verona, pervenendo ad una puntuale definizione delle maggiori problematiche di competenza ed elaborando una serie di considerazioni/previsioni che mantengono inalterata la loro validità anche nell'ambito del presente parere;

Riepilogate le principali caratteristiche e le misure compensative elaborate dal Professionista come da tabella di seguito illustrata:

Estratto ricavato dalla Relazione di Compatibilità Idraulica del Professionista					
COMUNE VERONA					
committenti	Perini Sergio, Orlandi Luigi				
Studio	Ing. Franco Mancassola, Ing. Anna Rossi, Ing. Ilario Rossi				

Sede legale: Via G. Oberdan n° 2 - 37047 San Bonifacio (VR) c.f.: 92021070237
e-mail: apv@altapianuraveneta.eu - PEC: consorzio@pec.altapianuraveneta.eu - tel.: 045 7616111 - fax: 045 7614800

Sossano (VI) 36040 - Via Circonvallazione n° 2 - tel.: 0444 885217 - fax: 0444 888496
Thiene (VI) 36016 - Via Rasa n° 9 - tel.: 0445 369022 - fax: 0445 380677

INTERVENTO:		Comune di Verona. Piano Urbanistico Attuativo "Sezano", dell'area in Via Sezano, Santa Maria in Stelle, ATO7. Scheda Norma 719_484.					
Inquadramento territoriale							
Parere precedente P.A.T.	nota prot. cons. n. 6231 del 09/11/2006						
Parere precedente P.I.	nota prot. cons. n. 11702 del 12/07/2011						
Zona di intervento	Via Sezano, comune di Verona.						
A.T.O.	7						
Area di trasformazione [m ²]	3.055,04	(986,55 mq delle opere di urbanizzazione + 2068,49 del futuro lotto)					
Destinazione d'uso attuale	AGRICOLA						
Destinazione d'uso futura	RESIDENZIALE						
Inquadramento geologico, idrogeologico e idrografico							
Morfologia	/						
Litografia	/						
livello falda	/						
permeabilità [m/s]	3*10 ⁻⁵ m/s no permeabile						
Idrografia	Progn. Valpantena a circa 500 m dall'area. Nelle vicinanze non si segnala la presenza di altri corsi d'acqua.						
Analisi studi idraulici							
P.A.I. Adige	NON DEFINITO						
P.A.I. Brenta Bacchiglione	/						
Atlante della bonifica veneta	NON DEFINITO						
Consorzio APV	NON DEFINITO						
P.T.C.P.	NON PERVENUTO						
P.T.R.C.	NON PERVENUTO						
P.A.T.	Tav. Tutela	ricade in area di ricarica degli acquiferi					
	Carta vincoli	nessun vincolo					
	Carta invariante	nessun vincolo					
	Carta delle Fragilità	terreno mediocre: zona a vulnerabilità degli acquiferi.					
Idraulica intervento							
Stazione pluviometrica	Grezzana						
Tr	50 anni						
h pioggia oraria [mm]	70,57						
coefficiente di deflusso attuale	0,2						
coefficiente di deflusso futuro	0,9						
coefficiente idrometrico attuale [l/s xha]	/						
coefficiente idrometrico di progetto [l/s xha]	/						
Q oraria da laminare	22,13+29,19 m ³ /ora						
Coeff. Idrometrico teorico allo scarico [l/s xha]	5						
Q max orario disperso dai pozzi [l/s]	/						
Q max di progetto [l/s]	/						
V invaso [mc]	19,05+82,63= 101,65						
V specifico del Progettista [mc/ha]	330						
V specifico prescritto da PAT/PI [mc/ha]	487,4						
Viaminazione corrispondente all'area di trasformazione [m ³]	148,9						
Misure di mitigazione				Prescrizioni			
Utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, ma con un volume di invaso pari al totale poiché il sottosuolo è caratterizzato da ghiaia con percentuale di frazione limosa maggiore al 5%.	Opere di urbanizzazione di sup. totale pari a 986,55 mq	Vtot=19,05	n. 3 pozzi perdenti	diametro = 1,5	altezza = 4,5	Vpozzi= 23,84	Da PAT/PI il volume specifico: 487,2. Per superficie di 986,55 mq il volume dovrà essere adeguato a 48 mc, ricavabili anche dai volumi delle opere di mitigazione (volume di 30,54 mc), eccetto che per il volume dello spessore del ghiaio destinato ad una rapida diminuzione della laminazione a causa del particolare terreno limoso, causa di ostruzione dei vuoti. Tale volume non deve essere conteggiato come volume di laminazione. L'utilizzo dei sistemi di filtrazione facilitata non risulta applicabile ai sensi della Normativa idraulica, se non come mezzo per facilitare la percolazione delle acque meteoriche nel terreno ed evitare ristagni.
			Tubo drenante di collegamento pozzi	diametro = 0,60	lunghezza = 24	Vtrincea=6,7	
			Spessore in ghiaio	spessore = 0,50	lunghezza = 24	Vghiaio=16	
Futuro lotto di sup. totale pari a 2.068,49 mq		Vtot=82,14	n. 4 pozzi perdenti	diametro = 1,5	altezza = 4,5	Vpozzi= 31,80	Da PAT/PI il volume specifico: 487,2. Per superficie di 2.068,49 mq il volume dovrà essere adeguato a 100 mc, ricavabili anche dai volumi delle opere di mitigazione (volume di 52,24 mc), eccetto che per il volume dello spessore del ghiaio destinato ad una rapida diminuzione della laminazione a causa del particolare terreno limoso, causa di ostruzione dei vuoti. Tale volume non deve essere conteggiato come volume di laminazione. L'utilizzo dei sistemi di filtrazione facilitata non risulta applicabile ai sensi della Normativa idraulica, se non come mezzo per facilitare la percolazione delle acque meteoriche nel terreno ed evitare ristagni.
			Tubo drenante di collegamento pozzi	diametro = 0,60	lunghezza = 73	Vtrincea=20,44	
			Spessore in ghiaio	spessore = 0,50	lunghezza = 73	Vghiaio=50	
Scarico		nessuno					

Tutto ciò premesso, dallo studio di Valutazione di compatibilità idraulica, relativamente al Progetto per il Piano Urbanistico Attuativo "Via Sezano" – scheda Norma n. 494 in comune di Verona a firma dei dott. ing. Franco Mancassola, Anna Rossi, Ilario Rossi, lo scrivente formula le seguenti prescrizioni:

1. si intendono integralmente riportate le prescrizioni/indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del P.A.T./P.I. da parte dello scrivente Consorzio, con Volume specifico di mitigazione cautelativo di 487,4 mc/ha e pertanto un conseguente adeguamento del volume totale di mitigazione (a fronte di una superficie di 3.055,04 mq) di 149 mc;
2. inoltre lo scrivente ricorda che nel territorio in oggetto, è consigliabile apportare tutte le precauzioni progettuali sufficienti a fronteggiare situazioni di eventuale grave dissesto idrogeologico come, se necessario, l'adozione di piani di imposta rialzati e, ove la condizione del territorio non lo permette, il divieto di costruzione di seminterrati (vedi le indicazioni comuni per le aree soggette a pericolosità e di attenzione idraulica indicate dall'Autorità di bacino competente) ed eventuali piani di emergenza pianificati in collaborazione con gli Enti competenti; a tal proposito lo scrivente si ritiene esonerato da ogni eventuale futura problematica di tipo idraulico che potrebbe crearsi nell'area medesima;
3. relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono sia all'interno delle aree soggette a criticità idraulica sia all'interno di aree non soggette alla medesima, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione del permesso di costruire, nonché l'analisi ed il riesame completo dello studio idraulico;
4. si evidenzia inoltre che a fronte di una scelta progettuale caratterizzata dall'utilizzo di meccanismi di filtrazione facilitata, lo scrivente, nel rispetto delle direttive regionali¹, per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta tale soluzione, precisa che:
 - a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
 - b. il dimensionamento ed il posizionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico atto a verificare:
 - i. la permeabilità del terreno;
 - ii. la presenza, profondità ed oscillazioni annue della falda;
 - iii. l'eventuale presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico e idraulico;
 - iv. l'acclività del terreno all'interno dell'area nei casi specifici;
 - v. la stabilità del pendio nei casi specifici;
 - c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
5. Le aree depresse temporaneamente sommergibili, dotate di arginature atte a delimitare l'area oggetto di sommersione devono dotarsi di manufatto di scarico (verso il ricettore finale), provvisto di vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno; tale area dovrà rispettare una naturalità ambientale attraverso variazioni altimetriche della morfologia dell'invaso medesimo; il fondo della vasca d'invaso deve avere una pendenza minima pari allo 0,1% verso lo sbocco dello scarico al fine di assicurare il completo svuotamento dell'area, del vano e delle tubazioni; la quota di fondo dell'invaso deve essere pari alla quota del pelo libero medio di magra del ricettore per permettere allo scarico di fondo di rilasciare la portata accumulata alla fine dell'evento piovoso; è sempre preferibile che lo svuotamento degli invasi avvenga in maniera naturale (tramite scarichi di fondo) senza l'ausilio di sistemi di pompaggio; nel caso in oggetto, le scarpate in terra dovranno essere di pendenza 3:2 e non 3:4;
6. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena;
7. le acque meteoriche delle aree a parcheggio, non ricadenti in zone di protezione e opportunamente trattate ai sensi dell'Art. 39 del Piano Tutela delle Acque, potranno trovare una preliminare fase di smaltimento in una pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile; tale vespaio avrà uno spessore minimo di 0,50

¹ Si fa specifico riferimento alle seguenti indicazioni relative alla possibilità di infiltrazione in falda:

- a) Coefficiente di filtrazione maggiore di 10^{-3} m/s e frazione limosa al 5%;
- b) Falda freatica sufficientemente profonda;
- c) Piccole superfici impermeabilizzate;
- d) Parametri assunti alla base del dimensionamento desunti da prove sperimentali

m e condotte drenanti Ø 200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;

8. stante l'esigenza di garantire l'operatività degli enti preposti per gli interventi manutentori con mezzi d'opera, in fregio ai corsi d'acqua pubblici non potranno essere eseguiti lavori, o collocate essenze arbustive per una distanza di 5 m dal ciglio del canale; allo scrivente dovrà pervenire domanda di "concessione idraulica", ove vi sia occupazione demaniale (ponti, attraversamenti con sottoservizi, scarichi, ecc....) e/o provvedimenti di "autorizzazione idraulica", ove vi sia la richiesta di deroga alla distanza all'interno del vincolo idraulico ai sensi del R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904 e delle Norme di Polizia Idraulica;

Il presente Parere, è rilasciato ai soli fini idraulici, fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi pubblici e privati cittadini, rimanendo l'obbligo per il richiedente di acquisire ogni altra autorizzazione occorrente in materia urbanistica, ambientale (D. Lgs. 42/2004, L.R. 10/99 ecc.), di vincolo idrogeologico, forestale o quant'altro connesso con il tipo d'intervento da realizzare; al riguardo il Consorzio rimane sollevato da ogni responsabilità.

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e precisazioni in merito.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Ing. Gianfranco Battistello)



Allegati:

Per informazioni: Ing. Silvia Tizian

Tel: 045/7616184 mail: silvia.tizian@altapianuraveneta.eu

TIPO DOCUMENTO: PARERE DI COMPETENZA		EDIZIONE	REVISIONE	IDENTIF.
TITOLO DOCUMENTO: COMUNE DI VERONA (VR). PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "VIA SEZANO" - SCHEDA NORMA N. 494. COMMITTENTI: PERINI SERGIO, ORLANDI LUIGI. PROFESSIONISTA: ING. FRANCO MANCASSOLA, ING. ANNA ROSSI, ING. ILARIO ROSSI.		1	0	PCI VERONA_PUA_SEZANO_V01_12.15_V01
		ISTRUTTORIA	APPROVAZIONE	AUTORIZZAZIONE
		TIZIAN	BATTISTELLO	BATTISTELLO
SEDE COMPETENTE: SAN BONIFACIO (VR)		INIZIO LAVORO: 10/12/2015		PAGINA 4 DI 4
PERCORSO FILE: J:\DOCUMENTI 2015\TECNICO 2015\PARERI COMP IDR 2015\PCI VERONA_PUA_SEZANO_V01\PCI VERONA_PUA_SEZANO_V01_12.15_V01.doc				



PARERE MOTIVATO
n. 128 in data 21 giugno 2016

Oggetto: Verifica di Assoggettabilità del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Via Sezano” Scheda Norma Repertorio 494 del PI. Comune di Verona.

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio”, con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art. 6 co. 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”, concernente “procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, che all'art. 6 co 3° prevede che in caso di modifiche minori dei piani e dei che determino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo D.lgs;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 4/2008, è ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo D.lgs la Commissione Regionale VAS già nominata con DGR 3262 del 24.10.06 e DGR n. 23 del 21.01.14;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvate le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV).
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012, con la quale si prende atto del parere VAS n. 84/12 per fornire linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013, con la quale si prende atto del parere VAS n. 73/13, ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



- La Commissione VAS si è riunita in data 21 Giugno 2016 come da nota di convocazione in data 17 Giugno 2016 prot. reg.237951;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dall'Ing. Franco Mancassola, per conto della Ditta Proprietaria Perini Sergio e Orlandi Luigi, con note pec del 11/03/2016 e acquisite al protocollo generale ai numeri 101149, n. 101129, n. 101137, n. 101225, n. 101245, n. 101232 del 14/03/2016, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_494 denominato "Via Sezano" nel Comune di Verona;

ESAMINATI i pareri pervenuti dai seguenti soggetti competenti in materia ambientale, che in sintesi si riportano:

- Parere ARPAV n.37367 del 14.04.16, assunto al prot. reg. al n.147820 del 15.04.16 che di seguito si riporta:

In relazione alla Vostra nota protocollo N.125309 del 31 marzo 2016 sulla verifica di assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo n.719_494 denominato "Via Sezano" nel Comune di Verona, esaminata la documentazione allegata, si ritiene che l'attuazione del piano non produrrà effetti significativi sull'ambiente.

- Parere dell'Autorità di Bacino del fiume Adige n.979 del 20.04.16 assunto al prot. reg. al n.155906 del 21.04.16 che di seguito si riporta:

Con nota n. 125309 del 31 marzo 2016, codesta spett.le Sezione ha richiesto parere alla scrivente Autorità, ai sensi del D. Lgs. n.152/2006 e del successivo D. Lgs. n.4/2008, relativamente alla verifica di assoggettabilità per il PUA "via Sezano" - Comune di Verona.

A seguito della disamina della documentazione, messa a disposizione nel link segnalato nella nota di cui sopra, si evidenzia che non sono state rilevate incidenze sulle componenti ambientali presenti né eventuali effetti significativi derivanti dall'attuazione del PUA indicato in oggetto.

Dall'analisi della cartografia allegata al P.A.I. (Piano stralcio di Assesto Idrogeologico) si evince che l'area oggetto del PUA non ricade fra quelle a pericolosità idraulica.

Inoltre è stato consultato il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), elaborato in attuazione della Direttiva 2007/60/CE; in particolare è stata consultata la pagina: http://www.alpiorientali.it/index.php?option=com_content&view=article&id=187&Itemid=247 – foglio 003 che riporta le aree allagabili le altezze idriche e classi di rischio.



Dall'esame effettuato è emerso che il sito oggetto della urbanizzazione prevista in via Sezano viene ad essere lambito, ma non ricompreso, dal lato occidentale da un'area allagabile a rischio moderato R1 (danni sociali, economici e al patrimonio trascurabili e nulli).

E' opportuno sottolineare che le mappe di allagabilità e del rischio di alluvioni elaborate per il PGRA, non sono al momento riferibili ma costituiscono un'utile informazione nel campo della difesa idraulica del territorio.

Con riferimento al RAP si segnala, altresì, la necessità delle seguenti integrazioni:

1. all'elenco dell'allegato A va aggiunta la scrivente Autorità tra quelle competenti in materia ambientale;
2. al paragrafo 6 del RAP vanno espressamente citati i seguenti atti pianificatori:
 - a) Primo Aggiornamento del Piano di Gestione delle Acque (elaborato ai sensi della Direttiva 2000/60/CE);
 - b) Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (elaborato ai sensi della Direttiva 2007/60/CE).

Entrambi sono stati adottati congiuntamente dai Comitati Istituzionali della scrivente Autorità e di quella dell'Alto Adriatico in data 22 dicembre 2015, sono stati pubblicati sulla G.U. n. 4 dell'8 gennaio 2016 e sono stati approvati in data 3 marzo 2016.

La documentazione relativa ai due Piani è consultabile al sito: <http://www.alpiorientali.it>

Per quanto sopra segnalato si ritiene quindi di non doversi sottoporre il progetto in esame al processo di Valutazione Ambientale Strategica.

- Parere n.4981 del 26.04.16 assunto al prot. reg. al n.161330 del 26.04.16 della Soprintendenza archeologica del Veneto che di seguito si riporta:

Dalla documentazione agli atti della Scrivente si evince che il piano in oggetto si trova in una zona ad alto rischio archeologico: nelle vicinanze è collocata anche l'area ipogea di Santa Maria in Stelle.

Pur non ravvisando la necessità di assoggettare l'opera alla procedura di VAS, considerata anche l'estensione dell'intervento, questa Soprintendenza ritiene opportuno che gli scavi previsti siano effettuati con l'assistenza di archeologi professionisti, onde evitare rinvenimenti di beni archeologici in corso d'opera e l'eventuale danneggiamento dei medesimi.

Si informa che la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza con prot. 8345 del 13 aprile 2016, ha comunicato che rientrando l'intervento in questione in attività di tipo urbanistico, non si ritiene necessario l'assoggettamento alle procedure di VAS.

VISTA LA RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA 82/2016

Istruttoria Tecnica per la valutazione di incidenza riguardante la VAS per il PUA "Via Sezano" - Scheda Norma Repertorio 494 del PI, nel Comune di Verona (VR).

Pratica n. 3243

La sottoscritta:

VISTA la documentazione pervenuta;

VISTE le norme che disciplinano l'istituzione, la gestione e la procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000: direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. "Habitat", 2009/147/Ce e ss.mm.ii. "Uccelli", D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., Decreto del Ministro per l'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007, Legge Regionale 5 gennaio 2007, n. 1, D.G.R. n. 2371 del 27.07.2006 e in particolare la D.G.R.



n. 2299 del 09.12.2014 che preveda la guida metodologica per la valutazione di incidenza, le procedure e le modalità operative;

VISTI i provvedimenti che individuano i siti della rete Natura 2000 e gli habitat e specie tutelati all'interno e all'esterno di essi nel territorio regionale: DD.G.R. n. 1180/2006, 441/2007, 4059/2007, 4003/2008, 220/2011, 3873/2005, 3919/2007, 1125/2008, 4240/2008, 2816/2009, 2874/2013, 2875/2013, 1083/2014, 2200/2014 e la circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, in qualità di Autorità competente per l'attuazione in Veneto della rete ecologica europea Natura 2000, prot. n. 250930 del 08/05/2009 sulle modalità per la modifica delle cartografie di habitat e habitat di specie negli studi per la valutazione di incidenza;

ESAMINATA la dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza, di Franco Mancassola, trasmessa con nota acquisita al prot. reg. con n. 127128 del 01/04/2016;

PRESO ATTO che nella dichiarazione di non necessità di procedura della valutazione di incidenza in esame viene segnalata per l'istanza in argomento la fattispecie riferibile al caso generale "*piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000*" del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 2299/2014;

PRESO ATTO che l'intervento prevede la realizzazione di un insediamento di tipo residenziale (U1 – abitativo) di 1200 mq di Superficie Utile;

PRESO ATTO e VERIFICATO che l'intervento in argomento non interessa ambiti compresi nei siti della rete Natura 2000;

CONSIDERATO che gli ambiti interessati dal persente intervento corrispondono ad aree attribuite alle categorie "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)", "22100 - Vigneti" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto e che tale attribuzione è coerente per l'area in esame;

CONSIDERATO che, in riferimento alla D.G.R. n. 2200/2014, in ragione delle specifiche attitudini ecologiche, l'area in esame potrebbe disporre delle caratteristiche di idoneità per le seguenti specie di interesse comunitario: *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Hystrix cristata*;

CONSIDERATO che, per l'istanza in esame e rispetto alle suddette specie (di cui allegato II, IV alla Direttiva 92/43/Cee e allegato I alla Direttiva 2009/147/Ce), in ragione della loro attuale distribuzione (di cui alla D.G.R. n. 2200/2014), delle caratteristiche note di home range e di capacità di dispersione, la popolazione rinvenibile nell'ambito in esame è altresì riferibile ai siti della rete Natura 2000 del Veneto;

RITENUTO che siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e che le fonti di illuminazione artificiale siano altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

CONSIDERATO che ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, e s.m.i., è necessario garantire l'assenza di possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, in riferimento agli habitat e alle specie per i quali detti siti sono stati individuati (di cui all'allegato I della direttiva 2009/147/Ce e agli allegati I e II della direttiva 92/43/Cee);

RITENUTO che l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza pertinente può essere quella riferibile al caso generale "*piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000*" solo ed esclusivamente nel caso in cui gli interventi discendenti dall'intervento in argomento non abbiano effetti a carico di nessun habitat e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce;

CONSIDERATO che gli effetti conseguenti all'attuazione dell'intervento in argomento non devono determinare variazioni strutturali e funzionali agli ambienti frequentati dalle specie presenti all'interno dell'ambito di influenza a carico della specie di interesse comunitario per la quale risultano designati i siti della rete Natura 2000;

RITENUTO che per l'attuazione dell'intervento in argomento non si ravvisano possibili effetti significativi negativi nei confronti di habitat e specie dei siti della rete Natura 2000 del Veneto nella misura in cui, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;

CONSIDERATO che l'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., vieta la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone;

RITENUTO che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali



contenenti specie alloctone;

RITENUTO che sia verificato e documentato il rispetto delle indicazioni prescrittive, dando adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

RITENUTO che, in ragione di quanto sopra, i requisiti di non necessità della valutazione di incidenza siano sussistenti in quanto non sono possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000;

PERTANTO

PRENDE ATTO

di quanto riportato nella documentazione acquisita agli atti

DICHIARA

che per la verifica di assoggettabilità a VAS per il PUA "Via Sezano" - Scheda Norma Repertorio 494 del PI, nel Comune di Verona (VR) è stata verificata l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza

e

sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce,

PRESCRIVE

1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione degli interventi in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo la D.G.R. n. 2200/2014 (*Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Lanius minor*, *Hystrix cristata*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolare modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
3. di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);
4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP e della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 82/2016;

VISTA la relazione istruttoria tecnica predisposta dalla Sezione Coordinamento Commissioni VAS-VInCA-NUVV, in data 21 giugno 2016, che evidenzia come il Piano Urbanistico Attuativo residenziale di iniziativa privata in località Longano nel comune di Sedico, non debba essere sottoposto a procedura VAS, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente e che propone che in fase di attuazione dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopraccitati, nonché le prescrizioni VInCA precedentemente riportate;

VISTE

- La Direttiva 2001/42/CE
- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- L'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGETTARE
ALLA PROCEDURA V.A.S.**



Il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_494 denominato "Via Sezano" nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VINCA precedentemente evidenziate.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore del Dipartimento Territorio)

Arch. Vincenzo Fabris

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore della Sezione
Coordinamento Commissioni (VAS - VINCA - NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Avv. Paola Noemi Furlanis

Il presente parere si compone di n.6 pagine.