COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA"
VARIANTE GENERALE

proprietario

Agricola Italiana Alimentare A.I.A. Spa

Società Agricola La Pellegrina

progettazione **ING. PAOLO COSSATO**
n.iscrizione albo di verona n. A2161

collaboratori **ARCH. EMANUELA VOLTA**

A	AGGIORNAMENTO RIF. COMUNICAZIONE PEC PROT. 42959 DEL 07/02/18	AP.VA.	20.02.18

▲ aggiornamenti

comm.te	resp.commessa	data
A.I.A. SPA	P.C.	28.11.16
incarico: AIA SAN MARTINO VARIANTE GENERALE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	esecutore: AP.VA.	formato: A4

elaborato	commessa	elaborato
DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ VINCA AI SENSI DEL DGR 2299/2014	1917	160A

contec INGEGNERIA

contec srl - via **albere, 25 -** 37138, **verona italy** tel +39 **0458167711 -** fax +39 **045577937 - contecingegneria.it - contec@contec-srl.it**

REGIONE DEL VENETO
giunta regionale – 9^ legislatura

ALLEGATOE alla Dgr n. 2299 del 09 dicembre 2014 pag. 1/2

PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA

Il sottoscritto Ing. Paolo Cossato nato a Verona il 15/11/1966 domiciliato presso Contec srl - Via albere 25 - 37138 Verona n. iscrizione Albo Ingegneri Provincia di Verona A2161 mail paolo.cossato@ingpec.eu pec paolo.cossato@contec-srl.it in qualità di tecnico incaricato della redazione della Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza relativa alla VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA" – Ditta AIA SPA – Comune di Verona

DICHIARA

che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 D.G.R. n° 2299 del 20014 al punto non numerato: *la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.*
Alla presente si allega la relazione tecnica dal titolo:
RELAZIONE TECNICA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA" – Ditta AIA SPA – Comune di Verona

DATA 15/01/2017

Il DICHIARANTE

Ing. Paolo Cossato

Informativa sull'autocertificazione ai del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.
Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia. Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii. Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

DATA 15/01/2017

Il DICHIARANTE

Ing. Paolo Cossato

Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196. I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione. I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.
Il Titolare e responsabile del trattamento è: Comune di Verona Via Pallone - piano
37121 Verona **Telefono:** +39 045 8077502
Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

DATA 15/01/2017

Il DICHIARANTE

Ing. Paolo Cossato

SCADE IL 15/11/2022

AS 8485813

I.P.Z.S. S.p.A. - OFFICINA C.V. - ROMA

REPVBBLICA ITALIANA

COMVNE DI

VERONA

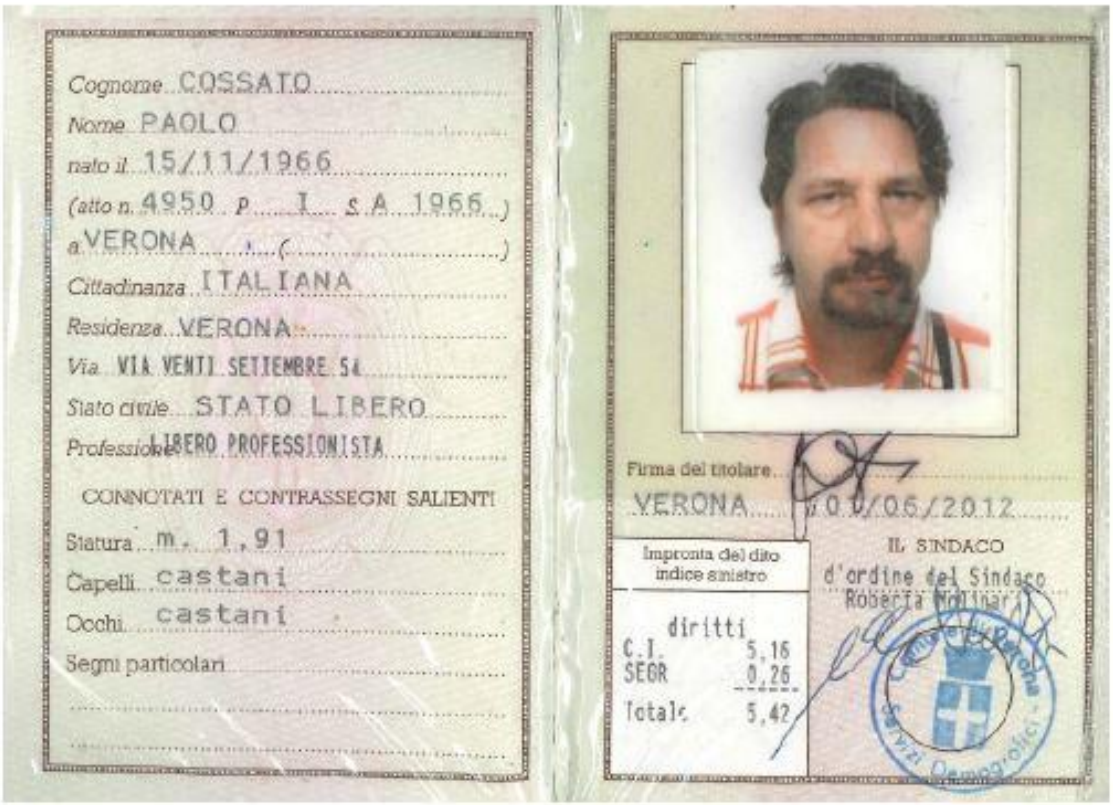
CARTA D'IDENTITA'

N.° AS 8485813

DI

COSSATO

PAOLO


Cognome COSSATO

Nome PAOLO

nato il 15/11/1966

(atto n. 4950 P I S A 1966)

a VERONA ( )

Cittadinanza ITALIANA

Residenza VERONA

Via VIA VENTI SETTEMBRE 54

Stato civile STATO LIBERO

Professione LIBERO PROFESSIONISTA

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura m. 1,91

Capelli castani

Occhi castani

Segni particolari

Firma del titolare

VERONA 00/06/2012

Impronta del dito indice sinistro

diritti

C.I. 5,16

SEGR 0,26

Totale 5,42

IL SINDACO

d'ordine del Sindaco

Roberta Mottinari

Comune di Verona

Servizi Demografici

RELAZIONE TECNICA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA" – Ditta AIA SPA – Comune di Verona

La presente relazione fa riferimento a quanto specificato negli allegati della Delibera Regionale nella DGRV n°2299/2014 che sostituisce la D.G.R.V n° 3173/2006 e ha come obiettivo l'individuazione e la comprensione degli elementi di progetto e la valutazione degli effetti reversibili ed irreversibili determinati dal PROGETTO DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA" – Ditta AIA SPA – Comune di Verona.
Fine ultimo della relazione è dimostrare la non necessità della Valutazione di Incidenza per l'intervento in oggetto, premesso 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).

La tutela della biodiversità nel territorio della Regione Veneto avviene principalmente attraverso l'istituzione e la successiva gestione delle aree naturali protette (parchi e riserve) e delle aree costituenti la rete ecologica europea Natura 2000.
La Valutazione d'Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) è un procedimento che, come descritto dal D.P.R. 357/1997 all' Art. 5, va attivato nei casi in cui un piano o un progetto di opera o intervento possano avere incidenza significativa su siti segnalati in sede Comunitaria come siti d'importanza comunitaria (S.I.C.) o zone di protezione speciale (Z.P.S.).
La valutazione d'incidenza ambientale si configura pertanto come uno strumento di prevenzione che analizza gli effetti di piani, progetti e interventi in un contesto ecologico dinamico.
Ciò in considerazione delle correlazioni esistenti tra i vari siti della Rete Natura 2000 e del contributo che tali correlazioni portano alla coerenza complessiva e alla funzionalità della rete stessa, valutando le interconnessioni a livello di regione biogeografica (livelli regionale, nazionale e comunitario), valutando il sito nella funzionalità dell'intera rete.
I siti denominati ZPS e SIC costituiscono la rete Natura 2000, che ha lo scopo prioritario di garantire la presenza, il mantenimento e/o il ripristino di habitat e di specie significative del continente europeo come indicati nelle Direttive comunitarie "Habitat" (92/43/CEE) e "Direttiva concernente la conservazione degli uccelli selvatici" (2009/147/CE).
Le disposizioni relative alla valutazione d'incidenza non sono limitate a piani, progetti e interventi situati all'interno del sito ma si applicano a qualsiasi piano, progetto o intervento, non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito che possa avere incidenze significative negative su di esso.

- Il concetto di incidenza significativa deve essere interpretato in relazione alle particolarità ed alle condizioni ambientali dei siti, tenendo conto degli obiettivi di conservazione
- La valutazione di incidenza viene attivata non da una certezza ma da una possibilità di incidenze significative.

Principali normative regionali di riferimento:

- D.G.R. 740 del 14.03.2006 - Rete ecologica Natura 2000. Modifiche e integrazioni alla D.G.R. 31 gennaio 2006, n.192.
- D.G.R. 3173 del 10.10.2006 - Nuove disposizioni relative all'attuazione della direttiva comunitaria 92/43/CEE e D.P.R. 357/1997. Guida metodologica per la valutazione di incidenza. Procedure e modalità operative
- D.G.R. 2371 del 27.07.2006 (L.R. 1 del 05.01.2007, all. E) Direttive 92/43/CEE e 79/409/CEE. D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357. Approvazione del documento relativo alle misure di conservazione per le Zone di Protezione Speciale ai sensi delle direttive 79/409/CEE e 92/43/CEE e del D.P.R. 357/1997.
- D.G.R. 4241 del 30.12.2008 - Rete Natura 2000. Indicazioni operative per la redazione dei Piani di gestione dei siti di rete Natura 2000. Procedure di formazione e approvazione dei Piani di gestione.
- D.G.R. 791 del 31.03.2009 - Adeguamento delle procedure di Valutazione Ambientale Strategica a seguito della modifica alla Parte Seconda del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152, cd. "Codice Ambiente", apportata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4. Indicazioni metodologiche e procedurali.
- DGRV n. 2299/2014 - che sostituisce la DGRV n. 3173/2006

METODOLOGIA DI ANALISI

La relazione di incidenza ambientale che costituisce l'oggetto del presente documento è stata realizzata sulla base dell'*iter* metodologico indicato nel **DGR del Veneto n. 2299/2014.**
Nella suddetta delibera la Regione Veneto indica le modalità operative per la verifica e il controllo dei documenti di valutazione di incidenza e, nell'Allegato A, riporta una guida metodologica per la valutazione di incidenza ai sensi della Direttiva 92/43/CEE. Tale guida metodologica definisce gli aspetti procedurali e le linee di indirizzo per la stesura del documento di valutazione di incidenza e per il successivo esame di questa da parte dell'autorità competente, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art.6 della direttiva 92/43/CEE e dell'art.5 del D.P.R. 8 settembre 1997, n. 357 come modificato dal D.P.R. 12 marzo 2003, n. 120.
Lo studio delle caratteristiche dei siti Natura 2000 e dell'assetto ecosistemico del territorio è stato realizzato mediante acquisizione di dati cartografici regionali, bibliografici, fotointerpretazione e osservazioni dirette sul campo. La cartografia degli habitat di interesse comunitario interessati da potenziali incidenze del Progetto, approvata dalla Giunta Regionale (**DGR 4240/2008**), è stata acquisita dal portale della Regione Veneto (sezione Biodiversità e Reti Ecologiche).
Le note esplicative per l'utilizzo della cartografia degli habitat vengono indicate nella Circolare Regionale 8 maggio 2009 (Circolare esplicativa in merito alla classificazione degli habitat di interesse comunitario e alle verifiche, criteri e determinazioni da assumersi nelle valutazioni di Incidenza). In detta circolare si sottolinea la necessità di inserimento e aggiornamento della

cartografia georeferenziata degli habitat all'interno degli studi di valutazione di incidenza ambientale.

Lo studio della distribuzione componente floro-faunistica di interesse comunitario è stata effettuata a partire dalla cartografia distributiva delle specie approvata con **D.G.R. n. 2200 del 27 novembre 2014** (database della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza - D.P.R. n. 357/97 e successive modificazioni, articoli 5 e 6 - Allegato A: database georiferito della cartografia distributiva delle specie della Regione del Veneto a supporto della valutazione di incidenza, in formato file shape). Obiettivi e misure di Conservazione sono stati desunti dal **DGR n. 2371** – Allegati E e B, recante le misure di conservazione per le 67 Zone di Protezione Speciale del Veneto. Tali misure precisano per ciascuna Z.P.S. i principali e imprescindibili obiettivi di conservazione, definiscono i criteri per il mantenimento in buono stato di conservazione e indicano la necessità di elaborare un Piano di Gestione per il sito, ai sensi del decreto del ministero dell'ambiente e della Tutela del Territorio 3 settembre 2002.

LE FASI DELLA SELEZIONE PRELIMINARE (SCREENING)

Si specificano di seguito le fasi della selezione preliminare dando una prima indicazione delle azioni che necessitano di valutazione, in base alle possibili incidenze che tali azioni potrebbero comportare, specificando nel dettaglio in che modo la selezione preliminare (Screening) è stata analizzata.

- **FASE 1 - Necessità di procedere con lo studio per la valutazione di incidenza**

Gli estensori dello studio danno evidenza di aver verificato e motivano che il piano, il progetto o l'intervento non è ricompreso tra quelli per i quali non è necessaria la valutazione di incidenza, poiché rientrante nelle fattispecie previste nel paragrafo 2.2 della DGRV 2299/2014.

- **FASE 2: Descrizione del piano, progetto o intervento - individuazione e misura degli effetti**

1. Descrizione del piano, progetto o intervento
2. Identificazione e misura degli effetti
3. Definizione dei limiti spaziali e temporali dell'analisi
4. Identificazione di tutti i piani, progetti e interventi che possono interagire congiuntamente.

- **FASE 3: Valutazione della significatività degli effetti**

1. Identificazione degli elementi siti della rete Natura 2000 interessati
2. Indicazioni e vincoli derivanti dalla normative vigenti e dagli strumenti di pianificazione
3. Identificazione degli effetti con riferimento agli habitat, habitat di specie e specie nei confronti dei quali si producono

4. Previsione e valutazione della significatività degli effetti con riferimento agli habitat, habitat di specie e specie.

- **FASE 4 – Sintesi delle informazioni ed esito della selezione preliminare**

Le informazioni rilevate e le determinazioni assunte nelle fasi 1, 2 e 3 della selezione preliminare sono sintetizzate secondo un preciso schema da compilare, completo di dichiarazione firmata del valutatore.

PROCEDURA UTILIZZATA

Di seguito verrà sviluppata la relazione tecnica che possa definire chiaramente la rispondenza alle ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza.
Infatti l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza è ammissibile nel caso in cui per l'attuazione dell'istanza non siano possibili effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000 in quanto gli effetti che ne derivano si esauriscano prima di raggiungere gli habitat e le specie di interesse comunitario presenti nel Sito della Rete Natura 2000.

Si elenca di seguito la procedura metodologica utilizzata:

In riferimento ai punti elencati all'interno dell'Allegato A, par. 2.2. si è valutato che l'attuazione del Piano potesse rientrare nella casistica elencata dall'Allegato A, par. 2.2, che ammette la non necessità di predisporre la Valutazione di Incidenza. Punto per punto si è valutato quale fosse il punto in elenco a cui fare riferimento.
La presente relazione pertanto ha il compito di dimostrare che gli interventi discendenti dall'intervento in argomento non hanno effetti a carico di nessun habitat e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce.
La relazione segue le seguenti fasi esplicative:

- **LETTURA DEL PROGETTO ALL'INTERNO DEL CONTESTO LOCALIZZATIVO E AMBIENTALE E DEFINIZIONE DELLE AZIONI CHE POSSONO DEFINIRE FATTORI PERTURBATIVI**

I possibili effetti perturbativi derivano pertanto dalle azioni progettuali, valutate in fase di cantiere e in fase di esercizio, lette nella loro massima area di inviluppo, calcolata secondo il principio di precauzione.
Si va quindi a valutare che per l'attuazione del Piano 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.

- **LETTURA DEL CONTESTO A RELATIVAMENTE ALL'USO DEL SUOLO PER VERIFICARE LA PRESENZA DI HABITAT E DI ABITAT DI SPECIE**

Si premette infatti che gli effetti conseguenti all'attuazione 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. A dimostrazione di ciò viene effettuata una analisi che va a leggere l'uso del suolo nelle aree oggetto di analisi, per verificare la possibile presenza di habitat o di habitat di specie, a seguito della verifica delle possibili specie presenti nell'ambito considerato.

- **DEFINIZIONE ATTRAVERSO LE CARTOGRAFIE REGIONALI DELLA POTENZIALE PRESENZA DI SPECIE RISPETTO ALLE QUALI VALUTARE LE INCIDENZE**

La verifica della possibile presenza di specie rispetto alle quali valutare i possibili effetti significativi si attua tramite la scomposizione del progetto in azioni di piano, tradotte in "fattori di perturbazione", come da allegato B della DGRV n° 2299/2014 "***Elenco dei fattori che possono determinare incidenze sul grado di conservazione di habitat e specie tutelati dalle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce"***

- **INCROCIO DELL'AREA DI INVILUPPO IN TERMINI SPAZIALI DATA DALLA MASSIMA ESTENSIONE DEI POTENZIALI IMPATTI CON LA POSSIBILE PRESENZA DI SPECIE, HABITAT E HABITAT DI SPECIE**

1 - NECESSITÀ DI PROCEDERE CON LO STUDIO PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

La valutazione di incidenza non è considerata necessaria per i piani, i progetti e gli interventi che presentano le caratteristiche elencate al paragrafo 2.2. – Piani, progetti e interventi per i quali non è necessaria la procedura di valutazione di incidenza.
Il progetto si sviluppa all'interno del territorio del Comune di Verona, e va verificato sulla base delle relazioni funzionali e strutturali delle azioni di piano, in quanto i Siti potenzialmente interessati sono:

Tipo	Codice	Denominazione	Distanza (km)
SIC	IT3210042	Fiume Adige tra Verona est e Badia Polesine	2,07
SIC	IT3210043	Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest	9,65
SIC	IT3210012	Val Galina e Progno Borago	6,63
SIC e ZPS	IT3210008	Fontanili di Povegliano	16,06
SIC e ZPS	IT3210019	Sguazzo di Rivalunga	9,05
SIC e ZPS	IT3210014	Palude del Feniletto – Sguazzo del Vallese	11,80

La Valutazione non è necessaria per i progetti/piani/programmi che hanno le caratteristiche elencate al Paragrafo 2.2 dell'Allegato A alla DGR 2299/2014, di seguito riportate.
1. Piani, progetti e interventi da realizzarsi in attuazione del piano di gestione approvato del sito Natura 2000;
2. Progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

3. Modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza, fermo restando il rispetto di prescrizioni riportate nel provvedimento di approvazione;

4. Rinnovo di autorizzazioni rilasciate per progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza, fermo restando il rispetto di prescrizioni riportate nel provvedimento di approvazione e in assenza di modifiche sostanziali;

5. Progetti e interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia su fabbricati, che non comportino aumento di superficie occupata al suolo e non comportino modifica della destinazione d'uso, ad eccezione della modifica verso destinazione d'uso residenziale;

6. Piani, progetti e interventi, nelle aree a destinazione d'uso residenziale, espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

7. Progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza;

8. Programmi e progetti di ricerca o monitoraggio su habitat e specie di interesse comunitario effettuati senza l'uso di mezzi o veicoli motorizzati all'interno degli habitat terrestri, senza mezzi invasivi o che prevedano l'uccisione di esemplari e, per quanto riguarda le specie, previa autorizzazione del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.

In aggiunta a quanto sopra indicato, ai sensi del summenzionato art. 6 (3), della Direttiva 92/43/Cee, la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Il progetto in esame, che risulta localizzato esternamente ai Siti di Importanza Comunitaria SIC, risponde alla fattispecie individuate al paragrafo 2.2 dell'Allegato A – DGR n. 2299/2014 al punto non numerato: ***la valutazione di incidenza non è necessaria per i piani, i progetti e gli interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.***

La Valutazione di incidenza non è pertanto necessaria e si procede con la predisposizione dell'Allegato E completo di relazione tecnica.

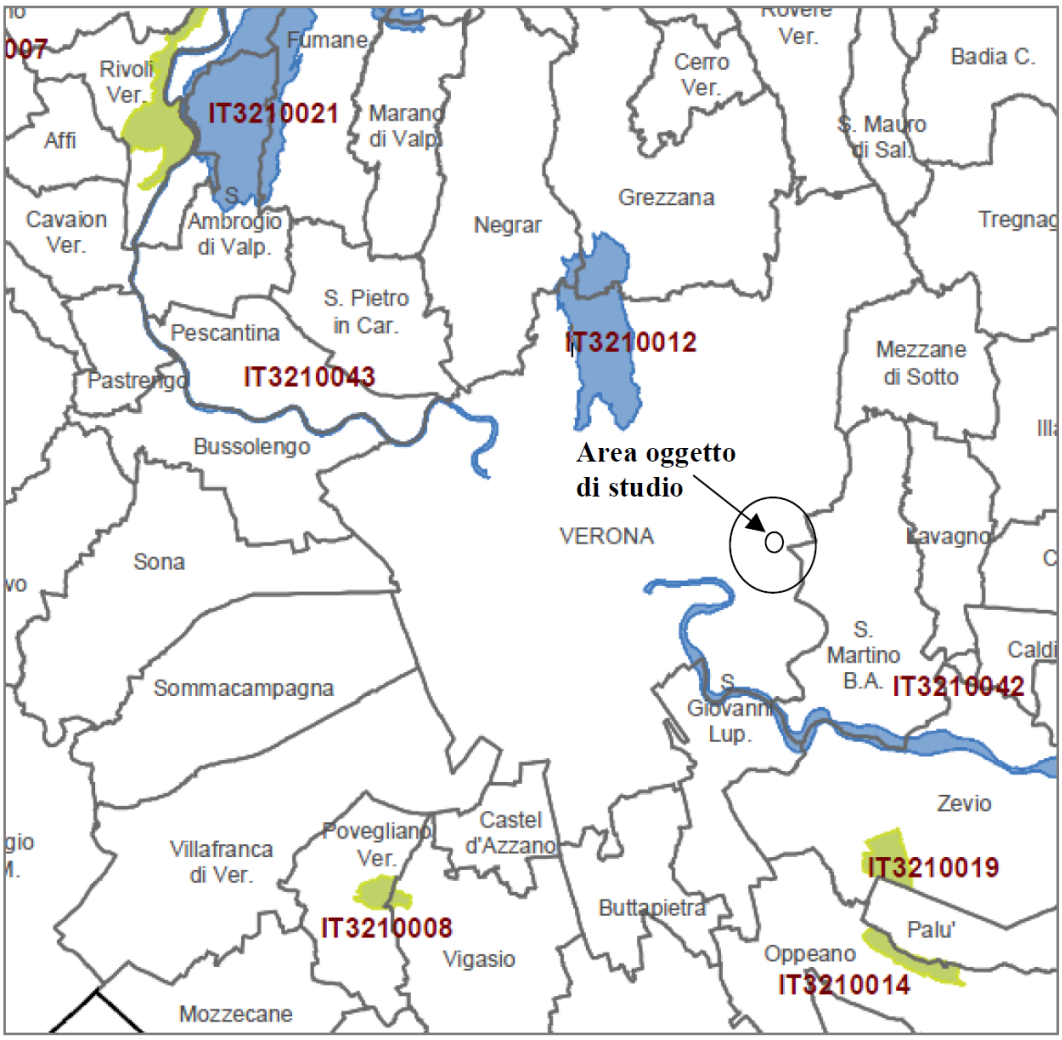
2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area in esame ricade nell'ambito nord orientale dell'alta pianura veronese, in corrispondenza di una zona pianeggiante di terreno agricolo esistente tra i sobborghi orientali di Verona ed il limitrofo comune di San Martino Buon Albergo. La porzione di territorio interessato, collocata altimetricamente a circa 55 m sul livello del mare, ricade entro la fascia di pianura pedemontana che delimita le propaggini meridionali dei vicini Monti Lessini.

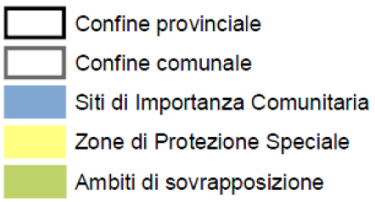
Lombardia
Milano
Brescia
Verona
Veneto
Padova
Venezia
ZONA
D'INTERVENTO

Il progetto nella verifica dell'area di inviluppo data dai potenziali impatti considera l'intero comparto produttivo di porprità AIA, quindi inserendo in analisi anche il comparto produttivo in Comune di San Martino Buon Albergo, per il quale è attualmente in corso una procedura in VIA,

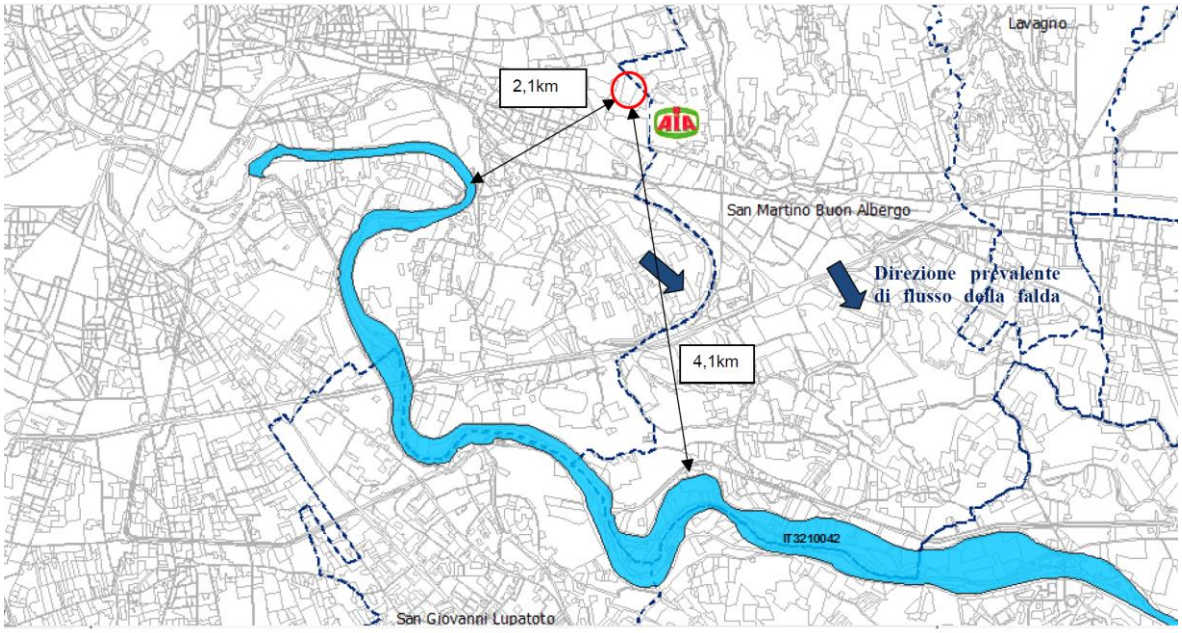
4. DISTANZA DEL PROGETTO DAI SITI RETE NATURA 2000



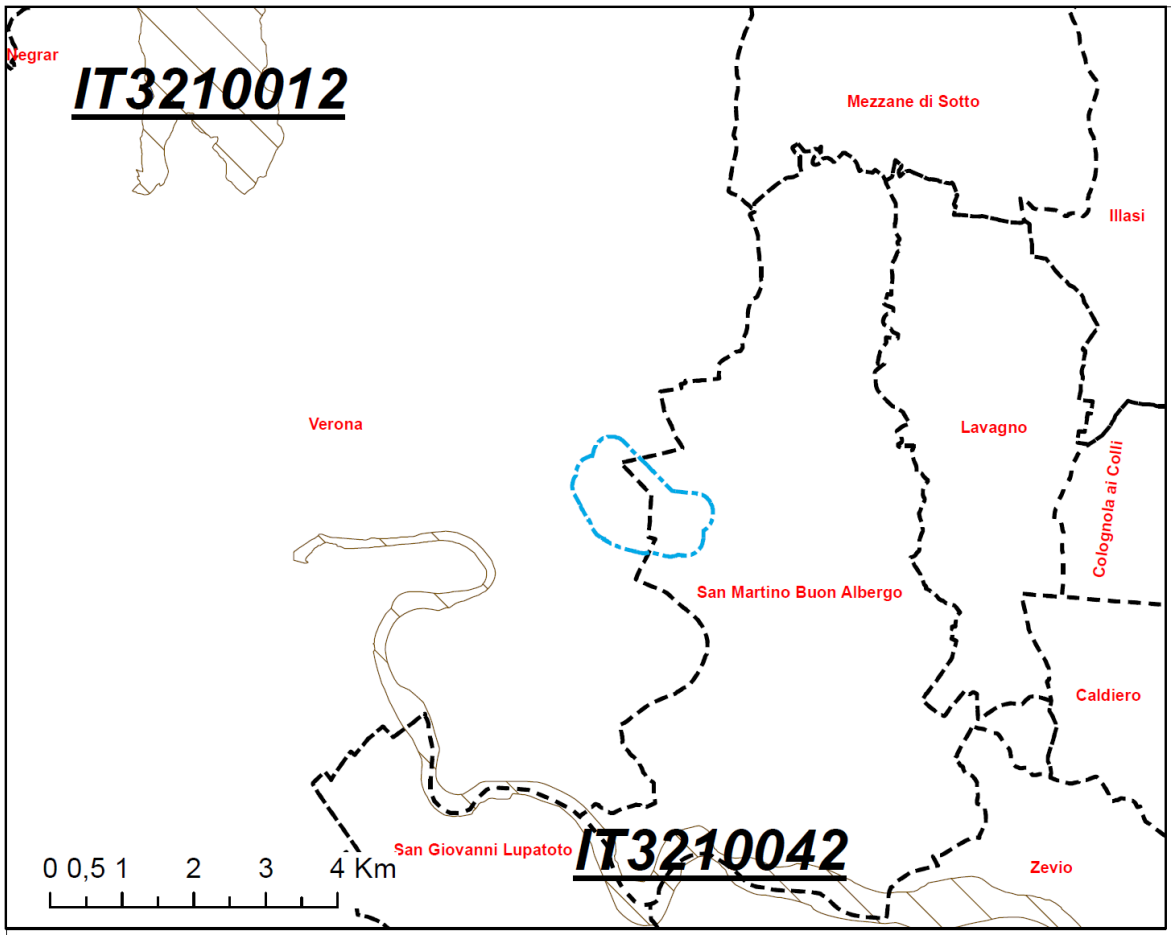
Estratto da La Rete Natura 2000 nel Veneto – Regione Veneto



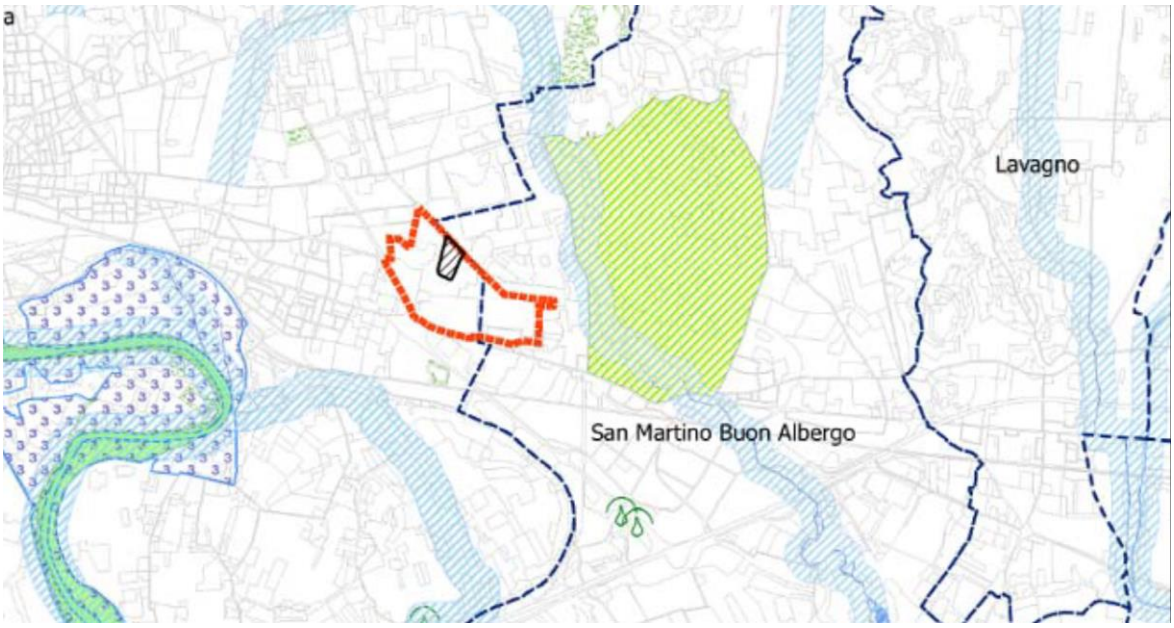
Dall'immagine sopra riportata, estratta dalla Carta della Rete Natura 2000 si osserva che l'area oggetto di studio non ricade in alcun Sito di Importanza Comunitaria, Zone di Protezione Speciale o Ambiti di sovrapposizione.



Carta delle distanze dell'area di progetto dall'area SIC IT 3210042 con l'indicazione della direzione prevalente di flusso della falda idrica



5. CONTESTO NATURALISTICO



Area di proprietà della ditta AIA

Confini comunali

Risorgive

Corsi d'acqua principali

Vincolo paesaggistico corsi d'acqua

Vincolo Paesaggistico dal PAT del Comune di Verona

Zone boscate

Parchi e riserve del Comune di Verona

Ambito del Parco del Fiume Adige Nord

Ambito del Parco del Fiume Adige Sud

Ambito del Parco delle mura magistrali

Ambito della Spianà

Oasi faunistico venatoria

Oasi di protezione La Musella

Aree Natura 2000

IT32100..

Codice	Area Sic
IT3210008	Fontanili di Povegliano
IT3210012	Val Galina e Progno Borago
IT3210019	Sguazzo di Rivalunga
IT3210042	Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine
IT3210043	Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Est

Il sito che ospita il PUA del Polo Produttivo A.I.A.si trova all'interno di un'area urbanisticamente designata a sviluppo agro-industriale in un contesto paesaggistico prevalentemente agricolo limitrofo a complessi residenziali e industriali. L'area è nel complesso pianeggiante e appartiene all'ambito dell'alta pianura veronese. Nel Comune di San Martino (settore nord) il territorio assume una conformazione più ondulata (sistema idrografico del fiume Fibbio) caratterizzato da una rete di corsi d'acqua di natura prevalentemente irrigua (fossati e scoline). L'ambiente agricolo presenta vegetazione ripariale frammentata lungo alcuni fossati e i principali corsi d'acqua. Le sponde dei canali sono caratterizzate dalla presenza di strette strisce di prato ricoperte in prossimità dell'acqua, da qualche cannuccia, tifa, cespugli sparsi (rovi, sambuchi, o altra vegetazione ruderale) e da pochi alberi di modeste dimensioni, in genere isolati (salici, pioppi, ontani). Sempre più diffusa è inoltre la presenza delle specie esotiche invasive, quali robinia e ailanto, che bordano

le rive delle scoline e i margini delle strade interne alla campagna. Ad est del Fibbio si colloca l'ambito naturalistico della tenuta Musella, attraversato per un breve tratto dal Fibbio stesso.

In questo contesto l'aspetto paesaggistico si fa più eterogeneo, collinare, con colture prevalenti a frutteto e la presenza di boschi termofili e mesofili di interesse naturalistico.

Nel complesso il paesaggio che caratterizza l'area di progetto manifesta un carattere significativamente urbanizzato con presenza di edifici rurali ed edifici moderni di tipologia industriale. Insediamenti abitativi importanti sono concentrati nell'abitato di San Michele Extra (Comune di Verona) e nel centro di San Martino

Buon Albergo. Sono rilevabili come elementi di valore storico-culturale il sistema dei canali storici e recenti (sistema idrografico connesso al Fibbio), le corti rurali (in particolare la Tenuta Musella e la Corte Mattarana), le strade vicinali e rurali.

Le principali trasformazioni del territorio sono riconducibili all'attività estrattiva, alle attività industriali e alla specializzazione dell'agricoltura. Marginalmente l'ambiente è pesantemente intaccato dai processi evolutivi che nei decenni scorsi hanno modificato la fascia pedemontana quali lo sviluppo insediativo (principalmente di insediamenti produttivi) e la dotazione infrastrutturale (autostrada A4 - Ferrovia Milano- Venezia, sistema delle complanari). Riguardo al sito oggetto dello studio sono presenti recenti urbanizzazioni contermini e edifici produttivi moderni, oltre a cave di ghiaia e impianti di itticoltura.

Non sono presenti in vicinanza dell'impianto beni storico-architettonici isolati o insiemi di particolare valore o sky-line di centri storici.

6. DESCRIZIONE DELL' INTERVENTO: LA VARIANTE GENERALE ALLA PROPOSTA DI PUA

Le rapide trasformazioni cui il mercato attualmente è soggetto, ha portato l'azienda A.I.A. Spa proprietaria dell'intera area a modificare il quadro delle proprie esigenze spingendo verso una nuova organizzazione del polo produttivo. Si rende necessaria quindi la presentazione di una variante al Piano Urbanistico Attuativo approvato che apporta alcune modifiche che non incidono sui criteri informatori del PUA approvato ai sensi dell'art 21 delle Norme Tecniche Operative del PI. Infatti, volumi e spazi non assumono configurazione radicalmente diversa da quella descritta negli elaborati del piano attuativo originario, non vengono ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde e spazi di manovra, e vengono modificati i percorsi di distribuzione privati interni.

L'area oggetto di variante al Piano Urbanistico Attuativo è parte integrante del polo produttivo A.I.A. Spa classificato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale quale "ambito produttivo di interesse provinciale" e "area produttiva esistente".

Il Piano d'Area Quadrante Europa PAQE lo cataloga "Polo tecnologico Bios-Sistema delle aree produttive e luoghi dell'innovazione" attribuendo al sistema produttivo un alto contenuto tecnologico e innovativo nel settore delle tecnologie agroalimentari.

La variante di piano, confermando le superfici di ampliamento e aggiornando la denominazione delle destinazioni d'uso ai sensi della normativa vigente, sottolinea il forte livello di coerenza, già presente col precedente piano approvato, tra le scelte progettuali della variante e le strategie della pianificazione d'area vasta.

Le previsioni proposte all'interno della variante mostrano continuità rispetto il PUA approvato. La superficie territoriale del piano resta invariata e si mantiene come riferimento per la verifica degli indici urbanistici la superficie territoriale St di 344.158mq, interamente di proprietà A.I.A. Spa, compresa nelle zone denominate dal PRG previgente Z.31 (zone agroindustriali) e Z.1/b (zone a verde privato per protezione marginale a strade).

Per quest'area si confermano i seguenti parametri del PUA approvato:

	PUA APPROVATO
Superficie territoriale (St) Z.31+Z1/b (mq)	344.158
Opere di urbanizzazione richieste (10% St)	34.416
Superficie fondiaria Sf (mq)	309.742
Opere di Urbanizzazione-verde pubblico dotazione minima richiesta pari al 5% St Z.31+Z.1/b (mq)	17.208
Opere di Urbanizzazione-parcheggi pubblici dotazione minima richiesta pari al 5% St Z.31+Z.1/b (mq)	17.208
Superficie massima edificabile (Sc) pari al 15% Sf (mq)	46.461

Completa la superficie del PUA la zona denominata dal PRG previgente Z.1/a a verde privato con una superficie territoriale St pari a 202.939mq.

Stralcio PRG previgente a confronto con la perimetrazione delle Zone da PRG previgente sovrapposte alla variante di PUA

Di seguito si riporta una lettura della variante (modifiche riportate in rosso) parallelamente al Piano Urbanistico Attuativo approvato con riferimento ai diversi ambiti di intervento.

Di seguito si riporta una lettura della variante parallelamente al Piano Urbanistico Attuativo approvato con riferimento ai diversi ambiti di intervento.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO APPROVATO	**VARIANTE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**
PARCHEGGIO PUBBLICO ZONA NORD Il parcheggio nord ha una superficie di progetto pari a 17.500mq e avrà un accesso da nord su strada della Polveriera Vecchia (come indicato nell'elaborato 523/303D). L'area sarà vincolata ad uso pubblico e verifica la dotazione minima a standard richiesta di 17.208mq di parcheggio.	PARCHEGGIO PUBBLICO ZONA NORD Il parcheggio nord (P) ha una superficie di progetto pari a 17.500mq e sarà accessibile sia da via Apollinare Veronesi (strada interna al comparto) sia dal parcheggio posto a nord dello stabilimento insistente sull'area comunale di S. Martino B.A. (come indicato nelle tavole n. 105 e 116). L'area sarà vincolata ad uso pubblico (17.500mq) e verifica la dotazione minima a standard richiesta di 17.208mq di parcheggio.
ZONA A VERDE PUBBLICO CON PISTA CICLO-PEDONALE Come richiesto dalla VII circoscrizione e sulla base dell'indagine conoscitiva, eseguita presso il Comune di San Martino Buon Albergo (VR), inerente l'adozione del piano della ciclabilità dello stesso Ente (vedasi delibera di adozione allegata) viene prevista, sui lati sud ed ovest della zona Z1/a a confine con lo svincolo sulla tangenziale, un'area di superficie complessiva di 17.500mq. Tale zona da adibirsi a verde pubblico e pista ciclo-pedonale mitigata dal verde, collegherà il Comune di Verona con il Comune di San Martino Buon Albergo in una zona sprovvista di piste ciclabili usufruendo quale collegamento il sottopasso esistente della tangenziale (vedasi elaborato allegato 523/298.01 indicato con Sv 2). La connessione con la zona ciclabile nel Comune di San Martino avverrà mediante un attraversamento a raso della nuova rotatoria di ingresso AIA.	ZONA A VERDE PUBBLICO CON PISTA CICLO-PEDONALE Come richiesto dalla VII Circoscrizione e sulla base dell'indagine conoscitiva, eseguita presso il Comune di San Martino Buon Albergo (VR), inerente l'adozione del piano della ciclabilità dello stesso Ente, viene realizzata la pista ciclabile prevista sui lati sud ed ovest della zona Z.1/a a confine con lo svincolo sulla tangenziale che insiste su un'area ceduta da A.I.A. Spa al Comune di Verona e di superficie complessiva di 17.500mq. Tale zona da adibirsi a verde pubblico e pista ciclo-pedonale mitigata dal verde, sarà immediatamente accessibile dalle aree urbanizzate del comune di Verona tramite il sottopasso esistente della tangenziale anch'esso oggetto di riqualificazione su progetto della VII Circoscrizione (come indicato nelle n. 105 e 174). Ad oggi la pista ciclabile e la relativa superficie a verde non risultano ancora realizzate mentre l'area destinata alle urbanizzazioni è già stata frazionata e ceduta al

	Comune di Verona con riferimento all'art. n.9 "cessione a vincolo di aree per opere di urbanizzazione" punto B) della Convenzione.
EDIFICIO "LA PELLEGRINA" La superficie coperta complessiva in zona Z1/A relativa la corte "Pellegrina" ammonta a 2500 mq. Tale area coperta ai fini del conteggio delle superfici coperte complessive nel Piano Attuativo, viene computata come fosse compresa in Zona Z.31. La destinazione d'uso della Corte "La Pellegrina" in progetto sarà ad Uffici, spaccio prodotti aziendali, ristoro e mensa. Tali destinazioni consentirebbero il recupero e la conservazione e valorizzazione dell'originario aspetto del complesso edilizio a "corte agricola". La proprietà, infatti, è nella determinazione di valorizzare la corte quale immagine delle origini culturali dell'agricoltura veneta base dell'attuale produzione industriale A.I.A. S.p.A.	EDIFICIO "LA PELLEGRINA" L'edificio è collocato all'interno di un proprio comparto denominato C5 per il quale si rimanda ad elaborato specifico n.118. All'interno del perimetro di comparto sono indicate le superfici destinate a parcheggi privati interni P1. La superficie coperta complessiva in zona Z.1/a relativa la corte "La Pellegrina" ammonta a 2500 mq. Tale area coperta ai fini del conteggio delle superfici coperte complessive nel Piano Attuativo, viene computata come fosse compresa in Zona Z.31. La destinazione d'uso della corte "La Pellegrina" è commerciale di tipo U2/1 e terziaria di tipo U3/2 con riferimento all'art. n.13 delle N.T.O. del P.I.). Tali destinazioni consentirebbero il recupero e la conservazione e valorizzazione dell'originario aspetto del complesso edilizio a "corte agricola". La proprietà, infatti, è nella determinazione di valorizzare la corte quale immagine delle origini culturali dell'agricoltura veneta base dell'attuale produzione industriale A.I.A. S.p.A. L'edificio risulta già dotato di parcheggi privati interni tuttavia la verifica di tale dotazione, con riferimento alla superficie e alla destinazione d'uso, viene predisposta considerando solo le superfici in progetto. La dotazione dei parcheggi pubblici P2 risulta verificata all'interno dell'area a parcheggi del comparto C3.
VIABILITÀ DI PIANO Il traffico veicolare "pesante" sarà garantito a sud dall'introduzione della rotatoria sulla Ex S.S. 11 che permetterà l'innesto sulla viabilità ordinaria in sicurezza da parte dei mezzi,	VIABILITÀ DI PIANO Il traffico veicolare "pesante" è garantito a sud dall'introduzione della rotatoria sulla Ex S.S. 11 che permette l'innesto sulla viabilità ordinaria in sicurezza da parte dei mezzi, evitando così di

evitando così di appesantire il traffico veicolare misto/pesante sulla strada della polveriera (alcuni tratti della stessa, soprattutto nel comune di San Martino Buon Albergo, causano difficoltà di accostamento dei mezzi sulla carreggiata nei due sensi di marcia). In riferimento alle N.T.A. Art. 8 Strade e viabilità principale comma 2° "fermo restando l'obbligo per i lottizzanti della cessione dell'area stradale ai sensi della legge urbanistica, la costruzione di tali strade non sarà posta a loro carico" si chiede di poter dedurre in toto gli oneri per l'esecuzione della rotatoria in progetto, quali oneri di urbanizzazione primaria. La richiesta di detrarre tali oneri si fonda sull'esigenza di un adeguamento della viabilità di piano e quindi configurabile come di opera di urbanizzazione primaria. La viabilità interna, in ambito privato, rimarrà anche di tipo veicolare leggera, per l'accesso agli uffici/spacci/lavorazioni.

Il tratto di strada di accesso che collega la rotatoria alla guardiola di ingresso verrà vincolato ad uso pubblico (dal limite di cessione del sedime rotatoria zona AIA sino alla zona esterna la guardiola).

COMPARTI EDIFICATORI

Il piano attuativo è suddiviso in n° 7 comparti edificatori (vedasi elab. 523/303D) indicati con lettere dalla A alla G compresa. Negli elaborati allegati sono evidenziati i limiti di ingombro massimo della sagoma degli edifici (perimetrazione con linea tratteggiata di colore rosso) le superfici coperte massime per singolo comparto e le forme dei fabbricati al loro interno

appesantire il traffico veicolare misto/pesante sulla strada della polveriera. Ad oggi l'innesto risulta realizzato, l'area frazionata e ceduta al Comune di Verona con riferimento all'art. n.9 "cessione a vincolo di aree per opere di urbanizzazione" punto A) della Convenzione.

Dalla rotatoria sulla ex S.S. 11 la viabilità interna viene modificata prevedendo una prima diramazione che suddivide il traffico degli autoarticolati, in ingresso allo stabilimento che insiste sull'area di S. Martino B.A., da quello leggero per l'accesso agli uffici, lo spaccio e le lavorazioni. Dopo questa prima separazione la strada (via Apollinare Veronesi) verrà intervallata da una prima rotatoria che collega allo spaccio, ai futuri volumi del comparto C4 e consente in direzione nord di penetrare all'interno del polo produttivo. Proseguendo in quest'ultima direzione la strada viene interrotta da una seconda rotatoria che porta ai parcheggi per i dipendenti o alle altre zone produttive, commerciali o terziarie localizzate a est dell'area. Dopo la seconda rotatoria la viabilità mantiene il percorso esistente con andamento rettilineo in direzione est-ovest fino alla Corte "La Pellegrina". Lungo questo tratto è possibile accedere al comparto denominato C2. In corrispondenza dell'edificio esistente il percorso cambia direzione assumendo andamento nord-sud fino a raggiungere il comparto produttivo C1.

COMPARTI EDIFICATORI

Il piano attuativo è suddiviso in n° 5 comparti edificatori (vedasi tavole n. 114-118) indicati con la denominazione C1, C2, C3, C4 e C5. Negli elaborati allegati sono evidenziati i limiti di comparto (perimetrazione con linea tratteggiata di colore rosso) le superfici coperte massime per singolo comparto e le forme dei fabbricati al loro interno (quest'ultime puramente indicative).

(quest'ultime puramente indicative). Il comparto G "La Pellegrina" rimarrà invariato a differenza degli altri e non subirà variazione di sagoma.	All'interno dei comparti che prevedono ampliamenti o nuovi volumi è rappresentata una SAGOMA LIMITE (di colore blu) entro la quale il nuovo o i nuovi volumi possono essere collocati e ridefiniti rispettando distanze e altezze massime consentite e normate nell'elaborato Norme Tecniche. All'interno della sagoma limite sono indicate anche le superfici destinate a parcheggi interni P1 che risultano quantificati in relazione alla SUL massima realizzabile nel comparto. La posizione di tale superficie è puramente indicativa e sarà collocata e verificata in sede di richiesta di autorizzazione per l'edificazione del comparto.
DEPURATORE Il nuovo impianto di trattamento dei reflui è un'opera già in esecuzione (riferimento alla Conc. Edil. n° 6394/2002/SK Prot. generale 20303). E' stato depositata la dichiarazione di inizio dei lavori in data 02/06/2003. L'opera al suo completamento e collaudo sarà completamente impermeabile e di moderna tecnologia con l'abbattimento degli eventuali odori.	DEPURATORE Il nuovo impianto di trattamento dei reflui, identificato come comparto C6, è un'opera già in esecuzione. Un primo stralcio funzionale del nuovo impianto di depurazione è stato realizzato con P.d.C. n. 06.03/003553 del 2009. Nel 2016 è stata presentata nuova istanza di P.d.C. per il completamento delle opere dell'impianto di Prot. n. 06.03/003504 anno 2016 ed è stata depositata la relativa dichiarazione di Inizio Lavori Prot. N. 323018 del 04/11/2016. Tale comparto non è soggetto alla normativa tecnica del piano.

Il sistema delle infrastrutture a rete esistente (allacci e dorsali principali linee gas, energia elettrica, scarichi, ecc) non subiscono variazioni rispetto lo stato approvato. Nel caso si rendano necessarie modifiche alle linee principali o l'inserimento di punti di allaccio a seguito della realizzazione dei nuovi volumi, tali opere saranno definite e dimensionate in sede di richiesta di autorizzazione e saranno concordate con gli enti gestori.
Con riferimento ai singoli comparti le variazioni consistono in:

<u>COMPARTO C1</u>

Il comparto C1 modifica il perimetro dei comparti A e B previsti nel PUA approvato e li accorpa in un unico ambito con superficie di comparto pari a 138.300 mq.
La destinazione d'uso prevista dal PUA approvato indentificava delle funzioni specifiche ed in particolare "lavorazione uova" e "incubatoio". La variante al PUA prevede di modificare la

destinazione d'uso introducendo una categoria più generale: destinazione produttiva U5 con riferimento all'art. 13 delle N.T.O. del P.I.

Il nuovo limite di comparto viene tracciato rispettando per quanto possibile i perimetri dei frazionamenti catastali. La **superficie coperta** del nuovo comparto risulta invariata poiché derivante dalla sommatoria delle superfici coperte (esistenti e di progetto) dei comparti A e B del PUA approvato. Attualmente una porzione di comparto B (da PUA approvato) è in fase di realizzazione, il volume esistente denominato "incubatoio" (nel PUA approvato), assorbendo di fatto i 500mq di superficie coperta disponibile per quel fabbricato. Si riassume la situazione della superficie coperta esistente e di progetto da PUA approvato e in variante nella tabella riportata di seguito:

PUA APPROVATO			
COMPARTO A		COMPARTO B	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)	Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
2.600+8431=11.031	11.000	4.000	5.700+500=6.200

VARIANTE PUA - COMPARTO C1	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
2.600+8431+4.000=15.031	11.000+5.700+500=17.200

Nel PUA approvato per i comparti A e B era inoltre individuata una **superficie a parcheggi** interni in parte inseriti nel perimetro di comparto e in parte individuati in adiacenza ai comparti stessi. Nel nuovo comparto C1 la dotazione di parcheggi privati P1 è raggiunta mediante una nuova distribuzione delle superfici, tutte inserite nel nuovo perimetro di comparto, che verificano le dotazioni minime sotto elencate:

1. superficie a parcheggio superiore/uguale al 10% della superficie fondiaria della Z.31+Z.1/a (norma da PUA approvato). Questa verifica viene riportata nella "Tabella riepilogativa B"
2. superficie a parcheggio superiore/uguale a 2mq/10mq di Superficie Utile Lorda SUL (art. 14 N.T.O. del P.I.) di nuova realizzazione (assendo a destinazione produttiva si assume come presupposto che la superficie coperta corrisponda alla superficie lorda di pavimento).

Si riassumo di seguito le superfici destinate a parcheggi interni da PUA approvato e in variante:

<table>
<tr><td colspan="4">PUA APPROVATO</td><td colspan="2">VARIANTE PUA</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parcheggio interno comparto A</td><td>2.000mq</td><td rowspan="3">3.750mq</td><td rowspan="6">14.290mq</td><td rowspan="6">Parcheggio interno comparto C1</td><td rowspan="6">14.300mq</td></tr>
<tr><td>1.300mq</td></tr>
<tr><td>450mq</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Parcheggio interno comparto B</td><td>7.540mq</td><td rowspan="3">8.440mq</td></tr>
<tr><td>450mq</td></tr>
<tr><td>450mq</td></tr>
<tr><td>Parcheggio esterno comparto B</td><td colspan="2">2.100mq</td></tr>
</table>

La variante al PUA ingloba nella dotazione di parcheggi interni la porzione già prevista dal PUA approvato pari a 2.100mq e posta a nord dell'ex comparto B. Pertanto la dotazione risulta verificata in quanto:

2. Superficie coperta Sc di progetto pari a 17.200mq

   Dotazione minima richiesta 2mq/10mq della SUL quindi (17.200mq/10mq)*2mq=3.440mq

   Parcheggi di progetto ≥ Parcheggi min richiesti P1

   14.300mq ≥ 3.440mq

La variante generale al PUA, oltre alla variazione del perimetro di comparto, prevede l'introduzione di una **sagoma limite** all'interno della quale il nuovo volume, o i nuovi volumi, potranno essere collocati o ridefiniti rispettando distanze e altezze massime consentite e normate nell'elaborato Norme Tecniche. Nel caso specifico del comparto C1 la sagoma limite viene tracciata garantendo sui lati ovest, sud ed est la distanza minima dal confine pari a 6m o H/2, sul lato nord lungo la strada detta "della Polveriera" coincide con la fascia di rispetto stradale di 20m.
All'interno del comparto verrà garantità una permeabilità del terreno che rispetta i limiti previsti dall'articolo specifico contenuto nelle Norme Tecniche allegate alla variante di PUA.

COMPARTO C2

Il comparto C2 sostituisce il comparto C del PUA approvato. Il perimetro viene modificato passando dalla superficie di comparto di 20.800mq (PUA approvato) alla superficie di comparto di 40.300 mq.
La destinazione d'uso prevista dal PUA approvato indentificava la funzione specifica di "cella a bassa temperatura". La variante al PUA prevede di modificare la destinazione d'uso introducendo una categoria più generale: destinazione produttiva U5 con riferimento all'art. 13 delle N.T.O. del P.I.
Il nuovo limite di comparto subisce una rotazione rispetto il precedente allo scopo di definire un sistema nel complesso più ordinato e viene tracciato rispettando per quanto possibile i perimetri dei frazionamenti catastali.
La **superficie coperta** del nuovo comparto risulta invariata. Il volume relativo a tale superficie coperta subisce una rotazione analogamente al comparto cui appartiene. Si riassume la situazione della superficie coperta esistente e di progetto da PUA approvato e in variante nella tabella riportata di seguito:

PUA APPROVATO – COMPARTO C	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
0	10.000

VARIANTE PUA - COMPARTO C2	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
0	10.000

Nel PUA approvato era inoltre individuata una **superficie a parcheggi** interni. Nel nuovo comparto C2 tale dotazione (parcheggi privati P1) è raggiunta mediante una nuova distribuzione della superficie, inserita nel nuovo perimetro di comparto, che verifica le dotazioni minime sotto elencate:

1. superficie a parcheggio superiore/uguale al 10% della superficie fondiaria della Z.31+Z.1/a (norma da PUA approvato). Questa verifica viene riportata nella "Tabella riepilogativa B"
2. superficie a parcheggio superiore/uguale a 2mq/10mq di Superficie Utile Lorda SUL (art. 14 N.T.O. del P.I.) di nuova realizzazione (assendo a destinazione produttiva si assume come presupposto che la superficie coperta corrisponda alla superficie lorda di pavimento).

Si riassumo di seguito le superfici destinate a parcheggi interni da PUA approvato e in variante:

PUA APPROVATO		VARIANTE PUA	
Parcheggio interno comparto C	**2.300mq**	Parcheggio interno comparto C2	**2.300mq**

La dotazione di parcheggi privati P1 risulta verificata in quanto:

2. Superficie coperta Sc di progetto pari a 10.000mq
   Dotazione minima richiesta 2mq/10mq della SUL quindi (10.000mq/10mq)*2mq=2.000mq

Parcheggi di progetto ≥ Parcheggi min richiesti P1

2.300mq ≥ 2.000mq

La variante generale al PUA oltre alla variazione del perimetro di comparto prevede l'introduzione di una **sagoma limite** all'interno della quale il nuovo volume o i nuovi volumi potranno essere collocati o ridefiniti rispettando distanze e altezze massime consentite e normate nell'elaborato Norme Tecniche. Nel caso specifico del comparto B la sagoma limite viene tracciata garantendo sui lati ovest, sud ed est la distanza minima dal confine pari a 6m o H/2, sul lato nord lungo la strada detta "della Polveriera" coincide con la fascia di rispetto stradale di 20m.

All'interno del comparto verrà garantità una permeabilità del terreno che rispetta i limiti previsti dall'articolo specifico contenuto nelle Norme Tecniche allegate alla variante di PUA.

<u>COMPARTO C3</u>

Il comparto C3 sostituisce il comparto D del PUA approvato. Il perimetro viene modificato passando dalla superficie di comparto di 29.360mq alla superficie di 35.650mq.

La destinazione d'uso prevista dal PUA approvato e confermata con la variante generale è parcheggio in parte destinato a parcheggio pubblico (opere di urbanizzazione primaria). Attualmente tale parcheggio risulta legittimato con permesso di Costruire n. 171855 del 21/07/2009.

Con la variante il nuovo limite di comparto subisce una rotazione rispetto il precedente allo scopo di definire un sistema nel complesso più ordinato e viene tracciato rispettando per quanto possibile i perimetri dei frazionamenti catastali.

La variante al PUA mantiene la superficie di parcheggio vincolata ad uso pubblico con riferimento all'art. n.9 lettera D) della Convenzione e pari a 17.500mq. Si procederà alla modifica della Convenzione, documento allegato alla variante, nella quale saranno identificati i nuovi mappali relativi alle aree vincolate a seguito della variazione della sagoma del parcheggio. Poiché tale parcheggio assolve alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria, ed in particolare al

reperimento dei parcheggi pubblici, saranno allegati alla documentazione della variante di PUA anche gli elaborati definitivi del parcheggio.

L'area a parcheggio viene quantificata comprendendo zona di sosta e spazio di manovra, viene esclusa la viabilità di accesso.

La superficie di comparto eccedente i 17.500mq vincolati ad uso pubblico viene destinata a parcheggi interni P1 che assolvono alla richiesta di stalli da parte della committenza. Tale superficie consiste in **12.850mq** già in parte destinati dal PUA approvato (9.300mq).

COMPARTO C4

Il comparto C4 modifica il perimetro dei comparti E e F previsti nel PUA approvato e li accorpa in un unico ambito con superficie di comparto pari a 77.200 mq.

La destinazione d'uso prevista dal PUA approvato indentificava delle funzioni specifiche ed in particolare "uffici" e "guardiola". La variante al PUA recepisce le indicazioni del P.I. che definisce l'area "PUA vigente a destinazione produttiva/terziaria/commerciale" e in conformità a questo saranno individuate due tipologie di destinazioni che confermano le previsioni del PUA approvato: destinazione uffici e guardiola a servizio delle attività produttive.

Il nuovo limite di comparto viene tracciato rispettando per quanto possibile i perimetri dei frazionamenti catastali. La **superficie coperta** del nuovo comparto è aumentata rispetto la sommatoria delle superfici coperte (di progetto) dei comparti E ed F del PUA approvato. Tale aumento va a saturazione della superficie coperta massima edificabile come riportato nella "Tabella riassuntiva A". Si riepiloga la situazione della superficie coperta esistente e di progetto da PUA approvato e in variante nella tabella riportata di seguito:

PUA APPROVATO			
COMPARTO E		COMPARTO F	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)	Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
0	1.150	0	50

VARIANTE PUA - COMPARTO C4	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
0	1.730

Nel PUA approvato per i comparti E ed F era inoltre individuata una **superficie a parcheggi** interni. Nel nuovo comparto C4 la dotazione di parcheggi privati P1 è raggiunta mediante una nuova distribuzione delle superfici, tutte inserite nel nuovo perimetro di comparto, che verificano le dotazioni minime sotto elencate:

1. superficie a parcheggio superiore/uguale al 10% della superficie fondiaria della Z.31+Z.1/a (norma da PUA approvato). Questa verifica viene riportata nella "Tabella riepilogativa B"

2. superficie a parcheggio superiore/uguale a 2mq/10mq di Superficie Utile Lorda SUL (art. 14 N.T.O. del P.I.) di nuova realizzazione (assendo a destinazione produttiva si assume come presupposto che la superficie coperta corrisponda alla superficie lorda di pavimento).

Si riassumo di seguito le superfici destinate a parcheggi interni da PUA approvato e in variante:

PUA APPROVATO		VARIANTE PUA	
Parcheggio interno comparto F	**150mq**	Parcheggio interno comparto C4	**5.000mq**

A seguito dell'ampliamento del comparto e dell'introduzione del volume adibito ad uffici, la variante al PUA ingloba nella dotazione di parcheggi interni la porzione già prevista dal PUA approvato pari a 4.800mq e posta a est dell'ex comparto A. Pertanto la dotazione risulta verificata in quanto:

2. Superficie coperta Sc di progetto pari a 1.730mq
   Dotazione minima richiesta 2mq/10mq della SUL quindi (1.730mq/10mq)*2mq=346mq

Parcheggi di progetto ≥ Parcheggi min richiesti P1

5.000mq ≥ 346mq

La variante generale al PUA oltre alla variazione del perimetro di comparto prevede l'introduzione di una **sagoma limite** all'interno della quale il nuovo volume o i nuovi volumi potranno essere collocati o ridefiniti rispettando distanze e altezze massime consentite e normate nell'elaborato Norme Tecniche. Nel caso specifico del comparto C4 la sagoma limite viene tracciata garantendo su tutti i lati la distanza minima dal confine pari a 6m o H/2. All'interno del comparto è prevista la nuova viabilità di accesso all'area, per tutto ciò che riguarda distanze e vincoli si fa riferimento all'elaborato Norme Tecniche.

All'interno del comparto verrà garantità una permeabilità del terreno che rispetta i limiti previsti dall'articolo specifico contenuto nelle Norme Tecniche allegate alla variante di PUA.

COMPARTO C5

Il comparto C5 sostituisce il comparto G del PUA approvato. Il perimetro viene modificato passando dalla superficie di 2.500mq, corrispondente alla superficie coperta del fabbricato esistente, ad una superficie di 21.900mq nella quale sono inclusi anche gli spazi esterni (aree verdi, viabilità e parcheggi).

All'interno della nuova perimetrazione è presente il fabbricato esistente della Corte la Pellegrina per il quale il PUA approvato prevedeva la destinazione ad uffici, laboratori, spaccio prodotti aziendali e ristoro/mensa. La variante generale conferma queste destinazioni aggiornando la denominazione ai sensi all'art. 13 delle N.T.O. del P.I. approvato. Pertanto la destinazione del comparto prevista nella variante è commerciale U2/1 e terziaria U3/2 (art. 13 delle NTO del PI). Attualmente lo spaccio aziendale è stato realizzato in prossimità dello stabilimento sito nel territorio comunale di San Martino Buon Albergo.

La **superficie coperta** del nuovo comparto risulta invariata e corrisponde a quella del fabbricato esistente. Si riassume la situazione della superficie coperta esistente e di progetto da PUA approvato e in variante nella tabella riportata di seguito:

PUA APPROVATO – COMPARTO G	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
2.500	0

VARIANTE PUA - COMPARTO C5	
Sc esistente (mq)	Sc di progetto (mq)
2.500	0

Nel PUA approvato era inoltre individuata una **superficie a parcheggi** interni. Nel nuovo comparto C5 tale dotazione (parcheggi privati P1) è raggiunta mediante una nuova distribuzione della superficie, inserita nel nuovo perimetro di comparto, che verifica le dotazioni minime sotto elencate:

1. superficie a parcheggio superiore/uguale al 10% della superficie fondiaria della Z.31+Z.1/a (norma da PUA approvato). Questa verifica viene riportata nella "Tabella riepilogativa B"
2. superficie a parcheggio superiore/uguale a 3mq/10mq di Superficie Utile Lorda SUL (art. 14 N.T.O. del P.I.) di nuova realizzazione (assendo a destinazione produttiva si assume come presupposto che la superficie coperta corrisponda alla superficie lorda di pavimento).

Si riassumo di seguito le superfici destinate a parcheggi interni da PUA approvato e in variante:

PUA APPROVATO		VARIANTE PUA	
Parcheggio interno comparto G	**1.160mq**	Parcheggio interno comparto C5	**1.200mq**

La dotazione di parcheggi privati P1 risulta verificata in quanto:

2. Superficie coperta Sc di progetto pari a 2.500mq
   Dotazione minima richiesta 3mq/10mq della SUL quindi (2.500mq/10mq)*3mq=750mq

Parcheggi di progetto ≥ Parcheggi min richiesti P1

1.200mq ≥ 750mq

La variante generale al PUA non prevede per questo comparto la definizione della **sagoma limite** poiché non è presente superficie coperta Sc disponibile per ulteriori ampliamenti. Gli interventi sul fabbricato esistente sono regolati ai sensi della normativa nazionale DPR 380/2001 e della normativa edilizia locale.

All'interno del comparto verrà garantità una permeabilità del terreno che rispetta i limiti previsti dall'articolo specifico contenuto nelle Norme Tecniche allegate alla variante di PUA.

TABELLA RIEPILOGATIVA A - SUPERFICI COPERTE

PUA APRROVATO			VARIANTE PUA		
COMPARTO	Sc esistente (mq)	Sc progetto (mq)	Sc esistente (mq)	Sc progetto (mq)	COMPARTO
A	11.031	11.000	15.031	16.700+500	C1
B	3.800	6.200			
Casa colonica	200	-			
C	-	10.000	-	10.000	C2
D	-	-	-	-	C3
E	-	1.150		1.730	C4
F	-	50			
G	2.500	-	2.500	-	C5
TOTALE	17.531	28.400	17.531	28.930	TOTALE
	45.931		46.461		

Superficie coperta Sc di progetto ≤ Superficie coperta Sc massima ammissibile (15% St cfr. art.8 Convenzione)

46.461 ≤ 46.461

TABELLA RIEPILOGATIVA B - RIEPILOGO SUPERFICI PARCHEGGI INTERNI P1

PUA APPROVATO		VARIANTE PUA	
COMPARTO	Parcheggi interni (mq)	Parcheggi interni P1 (mq)	COMPARTO
A	3.750	14.300	C1
B	8.440		
C	2.300	2.300	C2
D	9.300	12.850	C3
E	-	5.000	C4
F	150		
G	1.160	1.200	C5
PARCHEGGIO NORD COMP B	2.100	Superficie trasferita nel comparto C1	
PARCHEGGIO SUD COMP B	4.800	Superficie trasferita nel comparto C4	
TOTALE	32.000	35.650	TOTALE

TABELLA RIEPILOGATIVA C - CONFRONTO DATI STEREOMETRICI PUA APPROVATO E VARIANTE GENERALE AL PIANO

	PUA APPROVATO	PUA VARIANTE
Superficie territoriale (St) Z.31+Z1/b (mq)	344.158	344.158
Opere di urbanizzazione richieste (10% St)	34.416	34.416
Superficie fondiaria Sf (mq)	309.742	309.742
Opere di Urbanizzazione-verde pubblico pari al 5% St Z.31+Z.1/b (mq)	17.208	17.208
Opere di Urbanizzazione-parcheggi pubblici pari al 5% St Z.31+Z.1/b (mq)	17.208	17.208
Superficie coperta massima edificabile (Sc) pari al 15% Sf (mq)	46.461	46.461
Superficie coperta (Sc) Esistente+ampliamento (mq)	45.931	46.461
Superficie per parcheggi interni pari al 10% Sf (mq)	32.000	35.650

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

- Le previsioni di ampliamento del piano approvato vengono confermate nella proposta di variante.
- Con la variante generale al PUA la superficie coperta Sc di progetto individuata nel planivolumetrico rappresenta tutta la superficie coperta Sc massima ralizzabile.
- La dotazione di parcheggi interni P1 subisce un leggero aumento passando da 32.000mq a 35.650mq e viene riconfigurata all'interno dell'area in ragione delle reali necessità della Proprietà. L'ampliamento delle perimetrazioni dei comparti e la relativa normativa tecnica consente di riposizionare, dividere ed aumentare all'interno del perimetro di comparto le superfici adibite a parcheggi interni in relazione alle diverse esigenze funzionali.

Opere di urbanizzazione

Il Piano approvato prevede che al suo interno vengano realizzate "aree da destinare a servizi pubblici, verde pubblico e parcheggi esterni e strade, in ragione di almeno 10% dell'intera superficie destinata all'insediamento" (con riferimento all'elaborato n.299A - NORMATIVA DI ZONA, capitolo 31-ZONE AGROINDUSTRIALI comma 2).

Come riportato negli elaborati del PUA approvato e normato agli articoli n.3 e n.9 della Convenzione, registrata e trascritta a Verona il 28/07/2009 R.G. n.29454 R.E. n.17702, tali opere di urbanizzazione nello specifico consistono in:

a) rotatoria ed allargamento stradale con relativa segnaletica orizzontale e verticale;
b) pista ciclabile e verde di arredo;
c) spazi di sosta e di parcheggio;
d) sottoservizi quali rete di fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione del gas e rete di illuminazione pubblica.

La consistenza delle opere di urbanizzazione ammonta a una superfcie di 17.500mq di aree a verde attrezzato (pista ciclabile e verde di arredo) alla quale si somma la superficie di 17.500mq di parcheggi con vincolo ad uso pubblico (parcheggio nord). Le due superfici sommate superano la quota minima richiesta di opere di urbanizzazione:

Opere urbanizzazione di progetto	>	Dotazione minima opere urbanizzazione (pari al 10% Sf)
17.500mq+17.500mq=35.000mq	>	(344.158/100)*10 = 34.416mq

Ad oggi tutte le opere sono state realizzate o in fase di realizzazione con Permesso di Costruire n. 171855 del 21/07/2009, le relative superfici sono state frazionate e cedute come riportato all'art. n.9 della Convenzione allegata al PUA approvato.

La variante generale al PUA conferma le superfici, i vincoli e le cessioni delle opere di urbanizzazione definite all'interno piano approvato. Subiscono alcune modifiche non sostanziali le seguenti opere:

- PISTA CICLABILE, il cui tracciato viene modificato pur rimanendo compreso nell'area già frazionata e ceduta al Comune di Verona. Alla variante al PUA saranno allegati i disegni definitivi della variante della pista ciclabile approvata.
- PARCHEGGIO NORD, la cui sagoma subisce una variazione mantenendo inalterata la consistenza della superficie vincolata ad uso pubblico. La bozza di Convenzione allegata alla variante al PUA aggiorna l'art. 9 lett. D) con i nuovi mappali coivolti. Alla variante al PUA sono allegati i disegni definitivi della variante al parcheggio nord approvato.

La presentazione della variante oggetto di questa relazione impone di procedere con due ulteriori verifiche. La prima relativa alla dotazione di opere di urbanizzazione come previsto dalla Legge Regionale n.11 del 2004. La seconda analisi richiede di verificare la dotazione dei parcheggi pubblici alla luce del Piano degli Interventi, approvato con D.C.C. n.91 del 23/12/2011, e delle relative Norme Tecniche Operative.

Con riferimento alla Legge Regionale n.11/2004 ed in particolare all'art. 31 comma 3 si conferma che la dotazione minima richiesta per le opere di urbanizzazione rimane quantificata nel 10% della Superfcie territoriale St di riferimento come riportato nell'articolo stesso che dice "le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a: lett. b) relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone".

Poiché la variante generale al PUA conferma la dotazione del piano approvato, nel quale era prevista una quantità minima pari al 10% della superficie territoriale ripartita tra verde attrezzato e parcheggi pubblici per una consistenza pari a 35.000mq di progetto, e visto che tale requisito minimo è richiesto anche ai sensi della nuova Legge Regionale, **si può ritenere tale dotazione verificata anche all'interno della variante.**

Le norme Tecniche Operative trattano agli articoli dal n.14 al n.20 il tema della dotazione minima di parcheggi distinguendo tra i parcheggi di tipo P1, parcheggi privati o di uso comune, e i parcheggi

P2, parcheggi pubblici o di uso pubblico. I parcheggi P2 sono “parcheggi di rilievo urbanistico derivanti dall’applicazione degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria, pubblici o comunque assoggettati a servitù di uso pubblico”. Le norme regolano le quantità minime in funzione delle destinazioni d’uso:

	PI approvato D.C.C. n.91 del 23/12/2011
Destinazione d’uso	P2 pubblici
Produttivi	2mq/10mq SUL
Commerciale	5mq/10mq SUL
Terziaria	3mq/10mq SUL

Ogni comparto (C1, C2, C4 e C5) porta con sé una dotazione minima di parcheggi che nella variante al PUA non sarà collocata all’interno del singolo comparto di riferimento, bensì le diverse superfici saranno accorpate e ricollocate nel nuovo comparto C3 destinato a parcheggi pubblici. Tale comparto era già presente nel PUA approvato con la denominazione D e al suo interno erano previsti 17.500mq di superficie a parcheggio pubblico da vincolare.
Si riporta di seguito il calcolo delle superfici destinate a parcheggi pubblici P2 ripartita tra i singoli comaprti e totale:

COMPARTO	DESTINAZIONE D’USO	DOTAZIONE MIN RICHIESTA	SUL PROGETTO	P2 RICHIESTI
C1	Produttiva	2mq/10mq SUL	17.200mq	3.440mq
C2	Produttiva	2mq/10mq SUL	10.000mq	2.000mq
C4	Produttiva	2mq/10mq SUL	1.730mq	346mq
C5	Commerciale/terziario	5mq/10mq SUL	2.500mq	1.250mq
			TOTALE	**7.036mq**

Parcheggi ad uso pubblico Variante PUA	>	Parcheggi ad uso pubblico PUA approvato
7.036mq	>	17.500mq

La verifica della dotazione di parcheggi P2 risulta pertanto soddisfatta.

Tutto ciò premesso si conclude dichiarando che **le opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo approvato e relativa convenzione vengono confermate anche nella variante. Saranno allegati alla variante gli elaborati relativi al progetto definitivo di parcheggio nord e pista ciclabile. La superficie da vincolare ad uso pubblico e destinata a parcheggi posta nel comparto C3 rimarrà invariata come consistenza, solo i mappali saranno frazionati e aggiornati all’interno della bozza di convezione allegata alla presente istanza.**

Si riporta di seguito una breve descrizione del PUA approvato, con Delibera di Consiglio Comunale n.33 del 05/06/2008, oggetto della variante descritta al capitolo successivo con modalità comaprativa.

La superficie territoriale considerata in riferimento alla L.R. 27/06/1985 n° 61 art. 27 (par. 16) comprende le zone Z.31, le due Z 1/b per protezione marginale a strade situate a nord e sud dei lotti di proprietà e risulta essere di 344.158mq oltre alla Z1/a comprendente La Pellegrina con superficie territoriale pari a 202.939 mq.

Le zone riservate a verde pubblico e parcheggi pubblici in ragione del 10% della superficie territoriale ammontano complessivamente a 34.416mq.

La superficie fondiaria considerata ai fini edificatori ammonta a:

Sup. Fondiaria = Sup. Territoriale - 10% standard (5% verde + 5% parcheggi)

Sup. Fondiaria = 344.158-17208-17208= 309.742mq

Massimo rapporto di copertura (Zona Z.31) = 309.742 x15%= 46.461mq

Parcheggi interni 10% (realizzabili con piano attuativo) = 309.742x10%= 30.974 mq

La superficie coperta attuale ammonta a complessivi 17.531mq considerando la somma delle sup. coperte esistenti in Z.31 (15.031 mq) e in Z1/a (La Pellegrina 2500 mq) :

In progetto si prevedono ampliamenti e nuove edificazione per un ammontare di complessivi 28.400 mq.

Il comparto prevede quindi una edificabilità (inferiore al massimo consentito) e più precisamente di 17.531 mq+ 28.400 mq= 45.931 mq < 46.461 mq.

Gli ambiti di intervento individuati dal Piano Urbanistico Attuativo approvato sono:

1. parcheggio pubblico zona nord
2. zona a verde pubblico con pista ciclo-pedonale
3. edificio “la pellegrina”
4. viabilità di piano
5. comparti edificatori
6. depuratore

Caratteristiche e indici relative ai singoli ambiti di intervento sono riportati nella lettura comparata al capitolo successivo.

Con la Convenzione registrata e trascritta a Verona in data 30/06/2009 con atto notaio del dott. Mario Bernardelli repertorio n. 22428 vengono allegati gli elaborati definitivi delle opere di urbanizzazione autorizzati con permesso di Costruire n.171855 del 21/07/2009 e identificati con le lettere E/1 – E/2 – E/3 – E/4 – E/5 – E/6 – E/7 – E/8 – E/9 – E/10 – E/11 – E/12 – E/13 – E/14 – E 15 – E/16 – E/17 – E/18 – E/19 – E/20 – E/21 – E/22 – D/1 – D/2. Tali elaborati prevedono che il Parcheggio Nord venga realizzato con una sagoma diversa da quella rappresentata nel Piano Urbanistico Attuativo approvato, mentre rimangono invariate le restanti opere di urbanizzazione. La presentazione della variante al PUA indica una nuova sagoma per il Parcheggio Nord che si presenta pertanto in modo ancora diverso rispetto il progetto definitivo approvato.

Si rende necessario pertanto sintetizzare tale percorso di seguito, attraverso la sequenza delle tre immagini, il percorso.

Planimetria generale dello **STATO APPROVATO** del Piano Urbanistico Attuativo con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 05/06/2008