



Via A. Locatelli 1
37122 Verona
T +39 045 8352447
F +39 045 8352455
info@esaverona.it
www.esaverona.it

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "GIOIA 2"

SCHEDA NORMA n° RA 13-270

COMMITTENTE

BON MARCHE' Srl
IMM. S.STEFANO Srl

PUA

9

PROGETTO
ing. Giuseppe Meneghelli
Ord. Ingegneri Verona A2124
g.meneghelli@esaverona.it
ing. Paolo Schena
Ord. Ingegneri Verona A2122
p.schena@esaverona.it

DIREZIONE LAVORI
ing. Giuseppe Meneghelli
Ord. Ingegneri Verona A2124
g.meneghelli@esaverona.it
ing. Paolo Schena
Ord. Ingegneri Verona A2122
p.schena@esaverona.it

IN COLLABORAZIONE CON:

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

STATO

PROGETTO

CLASSIFICA		ELABORATO		REV.	SCALA	ARCHIVIO gdrive	
2112		P	9.1	D		FILE	9.1 NORME TECNICHE ATTUAZIONE - GIOIA2.rtf
						NOTE	
REV.	DATA	DESCRIZIONE				DIS.	VER.
0	30.06.2023	EMISSIONE				MS	GM
A	04.12.2023	Integrazione - Richieste uffici				MS	GM
B	19.01.2024	Integrazione - Richieste uffici				MS	GM
C	10.09.2025	Integrazione - Richieste uffici				MS	GM
D	19.11.2025	Integrazione - Richieste uffici				MS	GM
E							

In conformità alle vigenti leggi sulla tutela delle opere dell'ingegno ci riserviamo la proprietà esclusiva di questo elaborato.
Facciamo espresso divieto di riprodurlo, copiarlo o comunicarlo a terze persone senza il nostro espresso consenso.

INDICE

- 1. FINALITA' ED AMBITO DI APPLICAZIONE**
- 2. ELABORATI DEL PUA**
- 3. DEFINIZIONI E GRANDEZZE**
- 4. AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE**
- 5. INVARIANZA IDRAULICA**
- 6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**
 - 6.1 PUBBLICA**
 - 6.1.1 COORDINAMENTO ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**
 - 6.2 EDIFICAZIONE PRIVATA**
 - 6.2.1 UMI**
 - 6.2.2 TIPOLOGIA**
 - 6.2.3 DISTANZE MINIME**
 - 6.3 Elaborati da integrare con SCIA**
- 7. DISPOSIZIONI SULLA QUALITA' URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE**
 - 7.1 RECINZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI**
 - 7.2 ESSENZE ARBOREO ED ARBUSTIVE**
- 8. ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO. UU. E DEGLI INTERVENTI EDILIZI**
 - 8.1 Parere VAS**
 - 8.2 Parere GENIO CIVILE PER ZONIZZAZIONE SISMICA**
 - 8.3 Parcheggi pubblici P2**
 - 8.4 Prescrizione verde di mitigazione**

8.5 Realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche di ogni genere e tipo relative all'opera di sostenibilità

8.6 Prescrizioni differibili alle successive fasi esecutorie

9. VARIANTI

ALLEGATO A: "I pareti trasmessi delle competenti Direzioni ed Enti".

ALLEGATO B: "Parere motivato VAS n. 170/2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS".

ALLEGATO C: "Autorizzazione Sismica ai sensi dell'ex art. 89 DPR 380/2001, PG. 311692 del 22/08/2024".

ALLEGATO D: "Parere motivato Valutazione Preliminare - Screening specifico (Livello I) n. 32 del 11/07/2025".

ALLEGATO E: "Istanza di Verifica di Assoggettabilità VAS - Rif Pratica: VA 2025_94; Prot. N. 0281129 del 09/06/2025".

1. FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato SN RA 13-270 il cui ambito è individuato nella Tav. 1.1 del PUA. Esse devono essere rispettate in fase di Permesso di costruire nella redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione attinenti al piano e nel progetto degli edifici privati. Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

2. ELABORATI DEL PUA

Ai sensi dell'art. 12 del R.E. gli elaborati del PUA si compongono di:

FASCICOLO	Tav. N.°	ELABORATO Numerazione del File	Nome del File
1		INQUADRAMENTO	
	1.1	1.1	PLANIMETRIA CATASTALE
	1.2	1.2	ESTRATTO PREVISIONI DEL P.I.
	1.3	1.3	ELENCO DEI VINCOLI
	1.4	1.4.A	RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI
		1.4.B	RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI
2		ANALISI URBANISTICA	
	2.1	2.1	MOBILITA' E SERVIZI
	2.2	2.2.A	RETI ESISTENTI - RETE FOGNARIA
		2.2.B	RETI ESISTENTI - ACQUE METEORICHE
		2.2.C	RETI ESISTENTI - ACQUEDOTTO
		2.2.D	RETI ESISTENTI - METANO
		2.2.E	RETI ESISTENTI - ENERGIA ELETTRICA AT
		2.2.F	RETI ESISTENTI - ENERGIA ELETTRICA MT
		2.2.G	RETI ESISTENTI - ENERGIA ELETTRICA BT
		2.2.H	RETI ESISTENTI - TLC - DATI
		2.2.I	RETI ESISTENTI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
3		ANALISI URBANISTICA	
	3.1	3.1	CARTOGRAFIA - PLANIMETRIA
	3.2	3.2.A	SEZIONI A-A, B-B
	3.2	3.2.B	SEZIONI C-C, D-D, E-E

4		ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA	
	4.1	4.1	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA
	4.2	4.2	COMPATIBILITA' IDRAULICA
	4.3	4.3	ATTESTAZIONE MICROZONIZZAZIONE SISMICA
5		RELAZIONI	
	5.1	5.1.A	RELAZIONE TECNICA GENERALE
	5.2	5.2	SCREENING VIABILISTICO
	5.3	5.3	ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO
6		VINCA	
	6.1	6.1	VINCA
7		PLANIVOLUMETRICO	
	7.1	7.1.D	DATI STEREOMETRICI
	7.2	7.2.A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
	7.3.A	7.3.A.A	SEZIONI A-A, B-B
		7.3.B.A	SEZIONI C-C, D-D
	7.4	7.4.A	CESSIONI E VINCOLI
	7.5	7.5.A	PERMEABILITA'
8		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	8.1	8.1.A	PROGETTO DI FATTIBILITA'
	8.2	8.2.A	PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO
	8.3	8.3	VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE
	8.4	8.4	BARRIERE ARCHITETTONICHE
	8.5	8.5.A1	RETI PROGETTO - FOGNATURE
		8.5.A2	RETI PROGETTO - FOGNATURE
		8.5.B1	RETI PROGETTO - ACQUE METEORICHE
		8.5.B2	RETI PROGETTO - ACQUE METEORICHE
		8.5.C	RETI PROGETTO - ACQUEDOTTO
		8.5.D	RETI PROGETTO - METANO
		8.5.E	RETI PROGETTO - MT-BT
		8.5.F	RETI PROGETTO - TLC
		8.5.G	RETI PROGETTO - DATI
		8.5.H.1	RETI PROGETTO - ILL.PUBBLICA
		8.5.H.2	RETI PROGETTO - ILL.PUBBLICA

		8.5.I	RETI PROGETTO - INT. LINEA AEREA
	8.6	8.6.A	CAPITOLATO SPEC. APPALTO OP. STRADALI E VERDE
		8.6.B	CAPITOLATO SPEC. APPALTO IMPIANTI
		8.6.C.B	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
		8.6.D.C	QUADRO ECONOMICO
		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
9	9.1	9.1.D	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
10	10.1	10.1	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
		OPERE DI URBANIZZAZIONE	
11	11.1	11.1.B	SCHEMA DI CONVENZIONE
12 OPERA PUBBLICA		PROGETTO DI FATTIBILITA' DI COLLEGAMENTO FRA LA ROTATORIA SVINCOLO NORD E VIA F. GIOIA	
	12.1	12.1	CONVENZIONE QUADRO - OPERA PUBBLICA
	12.2	PF ATO4-CSA-01	CAPIT_SPEC_APPALTO - NORME TECNICHE
	12.3.A	PF ATO4-PI-01	INQUADRAMENTO PIANO INTERVENTI
	12.3.B	12.3.B	VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA PRIMO STRALCIO VIABILITA' O.P.
	12.3.C	12.3.C	VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA SECONDO STRALCIO VIABILITA' O.P.
	12.3.D	PF ATO4-RE-01	RELAZIONE GENERALE
	12.3.E	12.3.E	ZONAZIONE SISMICA 1° STRALCIO O.P.
	12.3.F	12.3.F	ZONAZIONE SISMICA 2° STRALCIO O.P.

	12.4	PF ATO4-PL-01	PLANIMETRIA GENERALE STATO DI FATTO
	12.5	PF ATO4-PL-02	PLANIMETRIA GENERALE PROGETTO
	12.6	PF ATO4-PL-03	PLANIMETRIA OPERE STRADALI 1° STRALCIO
	12.7	PF ATO4-PL-04	PLANIMETRIA RETI AM e PI 1° STRALCIO
	12.8	PF ATO4-PP-01	PIANO PARTICELLARE PRELIMINARE
	12.9	PF ATO4-PS-01	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
	12.10	PF ATO4-QE-01	QUADRO ECONOMICO
	12.11	PF ATO4-RE-02	STUDIO DEL TRAFFICO
	13	13	PERIMETRO AMBITO GEOREFERENZIATO
	14	14	RUP: RINUNCIA INCARICO E NOMINA
13 SCIA 2			
	13.1	13.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO
	13.2	13.2	PLANIMETRIA CATASTALE E FOTO AEREA
	13.3	13.3	PLANIVOLUMETRICO
	13.4	13.4	PLANIMETRIE
	13.5	13.5	PROSPETTI
	13.6	13.6	SEZIONI
	13.7	13.7	BARRIERE ARCHITETTONICHE
	13.8	13.8	RELAZIONE TECNICO/DESCRITTIVA
	13.9	13.9	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

3. DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Valgono le definizioni e grandezze, che si intendono integralmente riportate, di cui agli artt. 8-9-10 delle Norme Tecniche Operative del PI approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011 e sue varianti. La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata fuori ambito su strada chiusa 1° traversa di Via F. Gioia ed è pari a 56.15 slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla quota di sistemazione esterna indicata nella Tav.7.2.

4. AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

L'intervento è soggetto alle seguenti autorizzazioni:

- Compatibilità Idraulica – Parere del Consorzio di Bonifica Veronese.

5. INVARIANZA IDRAULICA

L'intervento in esame, che si sviluppa su una superficie complessiva di 4.175 mq, secondo la D.G.R.V. n. 2948/2009 presenta un grado di impermeabilizzazione potenzialmente modesto, essendo la superficie di intervento compresa tra 0,1 ha e 1 ha.

In riferimento alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunale, si rileva che:

- le trasformazioni urbanistiche (PUA, Comparti urbanistici convenzionati, interventi diretti) devono assumere un valore minimo del volume specifico di laminazione idraulica pari a 487,4 mc per ettaro dell'area oggetto di intervento;
- lo scarico massimo delle acque meteoriche deve essere pari a 10 l/s x ha nel comprensorio del Consorzio di Bonifica Veronese.

La valutazione di compatibilità idraulica del PI stabilisce, inoltre, che le misure compensative atte a favorire la realizzazione di nuovi volumi di invaso, sono distinte con la seguente modalità:

- CASO A - coefficiente di afflusso finale < coefficiente di afflusso iniziale: è una situazione di riqualificazione idraulica per cui l'intervento può essere asseverato e si prescrivono solo buone pratiche;
- CASO B - coefficiente di afflusso finale > coefficiente di afflusso iniziale con volume specifico invaso ottenuto < di quello previsto dal PAT (487,4 m³/ha): in tal caso, essendo che il volume specifico d'invaso ottenuto dal calcolo è inferiore a quello previsto dal Parere del Genio Civile relativo alla Compatibilità idraulica dal PAT, si ritiene che debba essere assunto come volume minimo di invaso il volume calcolato con quest'ultimo valore;
- CASO C - coefficiente di afflusso finale > coefficiente di afflusso iniziale ma con volume specifico invaso ottenuto > di quello previsto dal PAT (487,4 m³/ha): in tal caso il volume specifico d'invaso ottenuto dal calcolo è superiore a quello previsto dal Parere del Genio Civile relativo alla compatibilità idraulica dal PAT, per cui si ritiene che debba essere assunto come volume minimo di invaso il volume più cautelativo.

6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Le presenti Norme disciplinano gli interventi relativi alla città pubblica e all'edificazione privata.

6.1 Città pubblica

Il soggetto attuatore ha titolo di presentare la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA a seguito dell'Autorizzazione a Lottizzare. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato. I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (Tav. 8.6).

Le quantità da rispettare sono le seguenti:

Verde e Servizi	Dotazione minima Servizi	Parcheggi P2	Altri Servizi	Sup. Permeabile Territoriale	DA	DAr
2.087 Mq	2.087 Mq	1.162 Mq	925 Mq	1.252 Mq	n. 36	n. 36

6.1.1 COORDINAMENTO ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle *“Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione - opere stradali, del verde e dell'arredo urbano”* approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n.6161 del 10.12.2012 e delle *“Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione”* di Acque Veronesi S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto e del vademecum pubblicato sul portale di AGSM Verona spa. Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto Tav. 8.1, 8.2, 8.3, 8.5.A, 8.5.B e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori dei servizi. In particolare, dovranno essere rispettate le prescrizioni che verranno recepite in sede di Conferenza dei Servizi da parte degli enti di seguito indicati:

- a) Rete fognatura acque nere – Acque Veronesi
- b) Rete fognatura acque bianche – Direzione Ambiente Comune di Verona
- c) Rete energia elettrica – V-Reti
- d) Rete illuminazione pubblica – AGSM Lighting

La verifica della congruenza con il PICIL (Piano dell'Illuminazione per il contenimento dell'Inquinamento Luminoso) verrà eseguita nella fase di progettazione esecutiva della strada pubblica.

- e) Rete idrica -Acque Veronesi
- f) Rete gas – V-Reti
- g) Rete telecomunicazioni – TIM
- h) Rete dati – AGSM – AIM

In merito alla fase esecutiva, le opere stradali, la rete di smaltimento delle acque meteoriche e la rete di distribuzione della pubblica illuminazione, che rientrano nelle Opere di Sostenibilità, saranno soggette al Codice degli Appalti. Il Soggetto attuatore si impegnerà ad affidare la realizzazione di tali opere a operatori qualificati tramite gara d'appalto. La realizzazione della rete fognaria, della rete elettrica, della rete idrica, della rete gas, e della rete per telecomunicazioni e dati sarà, invece, affidata direttamente al soggetto attuatore.

Ferme restando le intenzioni di coordinare temporalmente l'esecuzione di tutte le opere, qualora ciò non fosse possibile, sarà compito del Direttore dei Lavori coordinare le lavorazioni nel minor tempo possibile.

6.2 Edificazione privata

6.2.1 UMI

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di SCIA in alternativa al PDC per ogni singola UMI. E' possibile unire due lotti contigui all'interno del piano attuativo presentando un'unica SCIA alternativa al PDC e, non è invece ammessa la loro suddivisione o modifica.

Con Istanza dell'11/05/2023 P.G. 179554 è stata richiesta, ai sensi dell'art. 4 comma 3 delle NTO del PI, una riduzione di SUL da mq. 2087 a mq. 1984 considerando che:

- la nuova proposta risulta maggiormente aderente ai contenuti dello schema progettuale ed alle e prescrizioni della scheda norma;
- la riduzione di SUL da mq. 2087 a mq. 1984, come sopra descritta, rientra nei limiti di flessibilità ammessi dalla norma di P.I. e pertanto si valuta ammissibile in sede di presentazione dell'istanza di PUA da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale;
- a fronte dell'impegno economico del contributo di sostenibilità calcolato sull'intera SUL e considerando il rapporto tra le dimensioni del lotto e la SUL ridotta, l'ufficio ritiene che la dotazione urbanistica di standard (art.20 NTO PI) sia calcolata sull'intera SUL della Scheda Norma RA13-270, ai sensi dell'art.15, c.6, delle NTO del PI. Il completamento dell'intera SUL, qualora richiesta, non costituirà variante al PUA.

In base alle motivazioni edotte dal proponente e sulla scorta della conseguente valutazione di merito da parte della Direzione Attuazione Urbanistica, la proposta è stata ritenuta ammissibile. Il presente progetto di PUA ne è il naturale affinamento e completamento.

Le UMI sono rappresentate nell'elaborato Tav. 7.2 di progetto. I parametri da rispettare sono i seguenti:

UMI	SF	SUL	Dest. 1 *	Dest. 2	N. Piani	Altezz a **	VM** **	SPf	DA ***	Dar ***
1	Mq 3.902	Mq 1.984	U2 - Mq 1.684	U3 - Mq 300	Max 3	MI 18	Mq 316	Comp. Idr.	n. 36	n. 36

*Sono consentite destinazioni d'uso accessorie alla destinazione principale ai sensi dell'art.159 delle NTA del PI. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della dotazione minima dello standard relativo.

** Rispetto alla quota caposaldo di sistemazione esterna rappresentata nella tavola 7.2.

*** L'avente titolo può richiedere la monetizzazione ai sensi dell'art.8 comma 7 delle NTA del PI.

**** Sull'area privata destinata a Verde di Mitigazione (VM) va posto un vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.

6.2.2 Tipologia

Sono consentite tipologie consone al contesto. Sull'area di progetto sarà realizzato un edificio a destinazione commerciale e direzionale come da prescrizione della scheda norma.

6.2.3 Distanze Minime

Le distanze minime tra fabbricati interni ed esterni al PUA, dai confini di proprietà, dalle strade, dalle aree pubbliche sono rappresentate nella Tav.7.2.

Il futuro edificio risulta in prossimità di alcune linee di Alta Tensione di proprietà di Terna s.p.a. di conseguenza, in fase di progetto esecutivo, verranno chiesti al gestore della linea elettrica i dati per definire l'ampiezza degli elettrodotti per determinare la Distanza di Prima Approssimazione (D.P.A.) oppure la Fascia di Rispetto ed il relativo confronto con il futuro edificio.

6.3 Elaborati da integrare con SCIA

Gli elaborati sottoelencati verranno integrati in sede di presentazione di S.C.I.A.:

- relazione in merito all'applicazione del Dlgs. 28/2011;
- Valutazione di impatto acustico;
- Determinazione della D.P.A oppure della Fascia di Rispetto.

7. DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Dovranno rispettare le disposizioni dell'art.55 "Recinzioni" e art.57 "Aree verdi" del R.E.

7.1 Recinzioni tra spazi pubblici e privati

Art. 55 - Recinzioni

1. Le recinzioni e divisioni a confine tra lotti e lungo gli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; l'altezza di murature di qualunque tipo non può superare in nessun punto 1,00 m fuori dal piano di campagna; a livello superiore può essere installata cancellata o

grigliato metallico di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto 2,50 m.

2. È ammesso il mantenimento di tutte le soluzioni legittimamente preesistenti, nonché l'allineamento, in altezza, con le adiacenti recinzioni.

3. In ambito produttivo, per gli impianti industriali ed artigianali o ad essi assimilati, sono consentite anche recinzioni del tutto piene fino a m 3.00 di altezza sempre sulla base di un progetto edilizio che, con un'analisi delle caratterizzazioni insediative - ambientali del contesto in cui ricade l'area d'intervento, oltre che per forma, materiali e colori, garantisca un loro omogeneo inserimento nell'impianto insediativo e/o nell'ambiente circostante prevedendo anche delle adeguate mascherature con elementi vegetali.

4. In ambito rurale le recinzioni in rete metallica o in muratura con sovrastante ringhiera sono ammesse solamente come delimitazione dell'area di pertinenza degli edifici. Negli altri casi sono ammesse solo recinzioni in rete metallica, siepi, staccionate in legno, che garantiscano comunque il passaggio degli animali.

5. Qualora sussistano dislivelli, l'altezza massima della recinzione va calcolata tra la linea di terra, posta a quota superiore rispetto al terreno sottostante, ed il filo esterno della recinzione. Il muro di contenimento del terreno non va conteggiato nella determinazione dell'altezza massima.

6. Eventuali apparecchiature video-citofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato, protetto da fotocellule, devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

7. Le distanze delle recinzioni dalle strade fuori dai centri abitati sono disciplinate dall'art.26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada (DPR 495/1992).

8. Nella Città Storica vale quanto previsto dalle NTO del PI; per gli edifici soggetti a grado di protezione, gli interventi relativi alle recinzioni che implicino una flessibilità progettuale, devono essere sottoposti a validazione dirigenziale preventiva.

9. Soluzioni diverse, se motivate da particolari esigenze, potranno essere valutate della Commissione Locale per il Paesaggio.

7.2 Essenze arboreo ed arbustive

Art. 57 - Aree verdi

1. Si rinvia a quanto disposto dal PI e dall'art. 7.6 del "Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato".

8. ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO. UU. E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

L'approvazione del PUA ha conseguito le espressioni di parere allegate alle presenti norme, da cui scaturiscono le indicazioni di seguito elencate.

8.1 Parere VAS

Si veda “Allegato B”: Parere motivato VAS n. 170/2025 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS.

8.2 Parere Genio Civile per zonizzazione sismica

Si veda “ALLEGATO C”: Autorizzazione Sismica ai sensi dell’ex art. 89 DPR 380/2001, PG. 311692 del 22/08/2024.

8.3 Parcheggi pubblici P2

Particolare attenzione è stata data nella progettazione del parcheggio P2 con vincolo ad uso pubblico, cercando di essere il più possibile rispettoso dello schema progettuale della Scheda Norma.

Con il presente assetto progettuale la dotazione P2 è suddivisa in una serie di parcheggi pubblici su strada e parcheggi ad uso pubblico entro il confine della proprietà privata.

8.4 Prescrizione verde di mitigazione

La progettazione rispetta la prescrizione n.2 della scheda norma: “La soluzione progettuale dovrà prevedere misure arboree a verde come mitigazione ed una copertura arborea per almeno il 30% della superficie a verde”. Infatti, la superficie a verde di mitigazione totale è pari a 316 mq, superficie interamente coperta da alberature, soddisfacendo a pieno la prescrizione.

8.5 Realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche di ogni genere e tipo relative all’opera di sostenibilità

Le rispettive proprietà delle schede norma coinvolte nella realizzazione di opere edilizie ed impiantistiche (es. cabina elettrica), ovvero **BON MARCHÈ srl**, **IMM.RE S. STEFANO srl** e **GENERALBAU Spa**, hanno stipulato una scrittura privata nella quale danno assenso reciproco alla realizzazione delle opere edilizie ed impiantistiche di ogni genere e tipo relative all’opera di sostenibilità e alle opere infrastrutturali a rete a valere quali opere di urbanizzazione, compresi manufatti edilizi interrati e fuori terra, sui rispettivi terreni di proprietà, anche in anticipo rispetto alla sottoscrizione degli atti convenzionali previsti e delle eventuali cessioni di aree a favore del Comune di Verona e/o degli Enti erogatori di servizi che saranno individuati in seno al processo autorizzativo dei singoli P.U.A., ed a sostenerne i costi in ragione della quota di partecipazione di cui al punto j) delle premesse.

8.6 Prescrizioni differibili alle successive fasi esecutorie

Nella tabella sottostante vengono riportate puntualmente le prescrizioni differibili alle successive fasi esecutive (PdC Edilizio e PdC Opere di Urbanizzazione).

id	Ente	Richiesta	Azione	Fase di esecuzione/realizzazione
----	------	-----------	--------	----------------------------------

1	STRADE GIARDINI E ARREDO URBANO	OO.UU. – 5)	Impianto di irrigazione a goccia per le nuove piante.	<i>L'impianto di irrigazione che verrà sviluppato nella successiva fase esecutiva a servizio delle aree private potrà prevedere uno stacco a servizio delle aree verdi in cessione, secondo gli accordi con il competente ufficio, se ritenuto necessario anche in ragione della marginalità dell'area e delle esigenze di esercizio e manutenzione.</i>
2	STRADE GIARDINI E ARREDO URBANO	OO.UU – 7)	Prove di piastra statica per portanza fondazioni stradali.	<i>Nella fase esecutiva si realizzeranno prove di piastra statica per verificare la portanza delle fondazioni stradali.</i>
3	AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA	1 - PUA	Determinazione della DPA o fascia di Rispetto e relativo confronto con il futuro edificio.	<i>La determinazione delle DPA o della fascia di rispetto verrà eseguita nella successiva fase esecutiva sia delle OO.UU. che del fabbricato quale prescrizione inserita all'interno delle NTA.</i>
4	AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA	2 - OO.UU.	Verifica congruenza dell'illuminazione pubblica prevista con il PICIL.	<i>La verifica della congruenza con il PICIL verrà eseguita nella successiva fase esecutiva della strada pubblica quale prescrizione inserita all'interno delle NTA.</i>
5	AMBIENTE E TRANSIZIONE ECOLOGICA	3 - SCIA	Integrazione documenti: - Relazione in merito all'applicazione del D.L.28/2011 e s.m.i.; - Valutazione impatto acustico; - Determ. Della DPA o fascia di Rispetto.	<i>Da integrare in fase di presentazione SCIA c/o SUAP.</i>
6	V-RETI	Tavola Cabina EE	Elaborato con prospetti/sezioni/piante quotate del nuovo manufatto.	<i>Successiva fase di progettazione esecutiva.</i>
7	V-RETI	Relazione Cabina EE	Relazione tecnico descrittiva con particolare dell'imp. di terra e protezione del neutro.	<i>Successiva fase di progettazione esecutiva.</i>
8	V-RETI	Planimetria di progetto	Canalizzazione BT in uscita: - Punti di ricarica auto; - Impianti di sollevamento; - Quadri illuminazione pubblica; - Nicchie contatori in generale.	<i>Successiva fase di progettazione esecutiva.</i>

9	ACQUE VERONESI	Servizio Antincendio	Non si garantisce pressione o portata, il richiedente dovrà dotarsi di vasca di accumulo con pompa autonoma e gruppo elettrogeno	<i>Prescrizione assolta, lo sviluppo progettuale di dettaglio (edilizio e meccanico) sarà sviluppato nella fase di presentazione SCIA c/o SUAP.</i>
10	CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE	Opere di compensazione e manutenzione	La manutenzione e pulizia in via continuativa delle opere di compensazione.	<i>L'obbligo deve essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento proprietà e/o gestione dell'immobile. Quindi nelle fasi successive operative.</i>

Alle presenti norme vengono allegati i pareri ricevuti dagli enti/uffici coinvolti in sede di conferenza dei Servizi.

9. VARIANTI

Non costituiscono varianti al PUA le variazioni rispettose dei seguenti parametri:

- lo spostamento dei passi carrai, ferma restando la disciplina del Codice della strada e del relativo regolamento di Attuazione e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi privati di penetrazione interna alle UMI;
- modificazioni da progettazione preliminare (fattibilità) a progettazione esecutiva, purché senza diminuzioni della superficie, delle aree destinate a standard o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture di rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore;
- la profondità del verde di mitigazione potrà subire lievi variazioni ferma restando la localizzazione e la quantità stabilita per ogni UMI.
- la localizzazione degli alberi ed arbusti dettata da esigenze emergenti in corso d'opera, fermo restando le quantità previste nella parte pubblica e nella privata.



**Comune
di Verona**

Ambiente e Transizione Ecologica

Fascicolo 06.02/613/2023

COMUNE DI VERONA	I
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0401695/2023 del 30/10/2023	
Fascicolo 6.2 N.613/2023	
Firmatario: BARBARA LIKAR	

**Alla Direzione Attuazione Urbanistica –
P.E.B.A.
SEDE**

Oggetto: Istanza di **PUA n.719_RA13-270** denominato "Gioia 2" sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circoscrizione 5^ sito in ZAI - Verona Sud, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile.

Richiedenti: Bon Marché Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl.

Per quanto di competenza si comunica quanto segue.

1. PUA

PAESC

Per il PUA in oggetto, si ritengono rispettate le seguenti azioni di rilievo previste dal Piano D'azione per l'Energia Sostenibile ed il Clima (PAESC).

Azione di adattamento S1, "Ridurre l'isola di calore". In assenza di un regolamento di attuazione, si ritiene che le OOUU in oggetto siano coerenti con questa azione in quanto viene previsto di ombreggiare le aree a parcheggio con delle alberature.

ELETTROMAGNETISMO

Si prende atto della posizione della nuova cabina elettrica.

A tale proposito, visto che risulta posizionata in corrispondenza di parcheggi e/o vie di pubblico transito per le quali non è prevista la permanenza di persone per periodi prolungati, non risulta necessaria una perimetrazione dell'area interna alla fascia di rispetto.

Il futuro edificio risulta in prossimità di alcune linee di Alta Tensione di proprietà di Terna s.p.a e ai sensi del DM 29 maggio 2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle

fasce di rispetto degli elettrodotti". Il titolare del titolo del progetto dovrà chiedere al gestore della linea elettrica di definire l'ampiezza per gli elettrodotti della:

- Distanza di Prima Approssimazione (D.P.A.) - distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della DPA si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.
- o Fascia di Rispetto - Spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3 μ T), da determinarsi qualora l'edificio in progetto ricada nella DPA. Si ricorda che all'interno della fascia di rispetto non è consentita la permanenza di persone non inferiore a quattro ore.

L'elaborato "02605580238-05072023-1003.056.PDF.P7M" risulta generico, non riporta infatti alcun riferimento alla determinazioni del gestore della linea elettrica sulla DPA o Fascia di Rispetto, si rileva inoltre che la sezione di verifica denominata "A-A" dovrebbe essere effettuata nel punto più vicino tra la linea elettrica e l'edificio.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

In riferimento al PUA in oggetto, preso atto della relazione tecnica allegata alla dichiarazione di cui all'allegato E della DGRV n. 1400 del 2017, si condivide la valutazione circa la non necessità di procedere alla redazione dello studio per la valutazione di incidenza, in quanto non sono previsti effetti pregiudizievoli per i siti della Rete Natura 2000 del Comune di Verona.

2. - OPERE DI URBANIZZAZIONE (OO.UU.)

INQUINAMENTO LUMINOSO

Si prende atto che gli impianti di illuminazione esterna delle OO.UU. rispetteranno la normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009), tuttavia è necessario che venga verificata anche la congruenza con il PICIL, Piano dell'Illuminazione per il Contenimento dell'Inquinamento Luminoso, approvato con delibera 46 del 27 luglio 2023 dal Comune di Verona.

ACQUE e SCARICHI

Si prende atto che è prevista la realizzazione di un nuovo tratto di rete fognaria a servizio dell'ambito, alla quale si prescrive che vengano allacciati tutti gli scarichi (domestici e/o assimilati) degli edifici di progetto, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi Scarl.

Strade e parcheggi

Si prende atto della scelta di installare un impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche ricadenti sulle strade e sui nuovi parcheggi.

Si ricorda che, come previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012), *"il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate"*.

3. SCIA

RUMORE

Si comunica che ai sensi del comma 4 art. 8 della legge 447/95 è previsto che “Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico”. E' necessaria pertanto la presentazione di una valutazione di impatto acustico per le opere in SCIA.

ELETTROMAGNETISMO

Si richiama quanto già indicato nella sezione del parere del PUA in merito alla determinazione della DPA o della Fascia di rispetto ai sensi del D.M. 29 maggio 2008.

ACQUE e SCARICHI

In riferimento alle acque reflue assimilate alle domestiche derivanti dall'intervento in oggetto, si prende atto che saranno opportunamente scaricate nel nuovo tratto di fognatura, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi scarl.

Prima della attivazione dello scarico si dovrà ottenere la prevista Autorizzazione rilasciata dall'ente gestore Acque Veronesi.

Opere di fondazione

Vista la ridotta profondità della falda rispetto alla base delle fondazioni al piano campagna (circa 8/9 m) si ritiene opportuno prescrivere di effettuare le opportune verifiche attestanti l'idoneità del magrone/calcestruzzo che sarà utilizzato per la realizzazione delle opere di fondazione. Tali verifiche si renderanno necessarie nel caso in cui il magrone/calcestruzzo impiegato nella realizzazione dei lavori, non sia costituito da aggregati naturali, ma provenga da impianto di trattamento/recupero rifiuti e dovrà prevedere, in tal caso, il test di cessione ai sensi dell'Allegato 3 del DM 05/02/98 e ss.mm.ii. avendo come riferimento i limiti della Tabella 2 dell'Allegato 5 alla Parte IV Titolo 5 del D.lgs. 152/06 e ss.mm.ii., relativo ai parametri analitici caratteristici del materiale stesso e che potrebbero cedere composti inquinanti come, a titolo esemplificativo, il cromo.

Parcheggio

Si prende atto della scelta di installare un impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche ricadenti sul nuovo parcheggio.

Si ricorda che, come previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012), *“il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate”*.

Dlgs 28/2011

Ai sensi del d.lgs. 28/2011, le nuove costruzioni previste dalla SCIA devono coprire parte dei consumi di acqua calda sanitari, riscaldamento, raffrescamento ed elettricità con le fonti energetiche rinnovabili. Si chiede pertanto di produrre una relazione che illustri in che modo vengono soddisfatti tali obblighi. Si fa presente che il decreto 199-2021, "Red II", ha aggiornato i criteri minimi obbligatori con requisiti più stringenti.

VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

In riferimento all'intervento edilizio, preso atto della relazione tecnica allegata alla dichiarazione di cui all'allegato E della DGRV n. 1400 del 2017, si condivide la valutazione circa la non necessità di procedere alla redazione dello studio per la valutazione di incidenza, in quanto non sono previsti effetti pregiudizievoli per i siti della Rete Natura 2000 del Comune di Verona.

TERRE E ROCCE DA SCAVO

Nel prendere atto del contenuto del documento "ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA", si ricorda che i materiali oggetto di scavo dovranno essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Se gestiti come rifiuto, tali materiali sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si ricorda che il DPR n° 120/2017 ha riordinato la disciplina di gestione delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti ed ha abrogato la normativa precedente.

Tale decreto prevede che il produttore delle terre e rocce da scavo invii ad ARPAV, e ai comuni del luogo di produzione e dei luoghi di utilizzo, una dichiarazione relativa alle caratteristiche dei materiali da scavare secondo le modalità definite all'art. 21, almeno 15 giorni prima dell'inizio delle attività di scavo.

La Regione del Veneto ha fornito indicazioni sulle modalità per la compilazione e l'invio delle dichiarazioni nei due casi possibili:

- utilizzo del materiale di scavo al di fuori del cantiere di produzione (Circolare n. 353596 del 21/8/2017);
- riutilizzo del materiale nello stesso sito di produzione (Circolare n. 127310 del 25/3/2014 con allegato il Modello di autocertificazione).

Per ulteriori informazioni e chiarimenti si veda:

<https://www.arpa.veneto.it/temi-ambientali/suolo/terre-e-rocce-da-scavo>

Eventuali materiali di origine non naturale dovranno essere trattati come previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui sul lotto in oggetto si dovesse riscontrare la presenza di rifiuti e/o di porzioni di terreno potenzialmente contaminate (soprattutto in considerazione della preesistente attività di "cantiere di appoggio per i lavori di ampliamento della contigua Autostrada A4"), si dovrà provvedere a redigere una dettagliata relazione che illustri le modalità prescelte per la corretta gestione di tali materiali, sulla base di quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999. La caratterizzazione del terreno dovrà seguire quanto previsto dalla DGRV 2922/2003.

RIFIUTI DA DEMOLIZIONE

Si ricorda che i rifiuti derivanti dalle demolizioni dovranno essere trattati in base a quanto previsto nella Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

In particolare, per quanto riguarda l'eventuale deposito temporaneo si dovranno rispettare i termini previsti nell'art. 183, comma 1, punto bb).

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto per l'istanza:

1 - PUA

dovrà essere integrato con la determinazione della DPA o della Fascia di Rispetto e il relativo confronto con il futuro edificio.

2 - (OO.UU.)

dovrà essere integrata con la verifica della congruenza dell'illuminazione pubblica prevista con il PICIL.

3 - SCIA

dovrà essere integrata con i seguenti elaborati/documenti:

1. relazione in merito all'applicazione del d.lgs 28/2011 e s.m.i.;
2. valutazione di impatto acustico;
3. determinazione della DPA o della Fascia di Rispetto.

Distinti saluti.

Il Dirigente Direzione Ambiente e Transizione
Ecologica
Dott.ssa Barbara Likar

DT/GF/LR_ S:\PARERI\23\PIANIFICAZIONE\2023\23-613 PUA n.719_RA13-270 "Gioia 2"\parere PUA Gioia 2 via Gioia_corretto.doc

Comune di Verona

Ambiente e Transizione Ecologica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458078754/7098 - Fax 0458004488

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

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Per chiarimenti o informazioni sui singoli aspetti:

- acustica 045.807.7098 (D. Tajoli)
- suolo e acque 045.807.8754 (G. Franchi)
- aria e risp. energetico 045.807.7098 (D. Tajoli)
- Vinca 045.807.7642 (L. Reich)

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00 (solo su appuntamento).



COMUNE DI VERONA

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0414615/2023 del 09/11/2023

Fascicolo 6.2 N.613/2023

Firmatario: MARIA CRISTINA SERPELLONI

Comune
di Verona

Alla Direzione Attuazione Urbanistica PEBA

PROT. N. del

al responsabile del procedimento
arch. Paola Prospero

FASC. 2023/6.2/613

Codice Pratica IIUG 02605580238-05072023-1003

Oggetto: P.G. 368739 del 06/10/2023 – Istanza di PUA n. 719_RA13-270 con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile, denominato "Gioia 2" sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circostrizione 5^ sito in ZAI – Verona Sud.

Ditta: Bon Marchè Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl

Ripresa dei termini, aggiornamento e comunicazione nuova data per espressione dei pareri

In riferimento alla richiesta di parere in oggetto, si comunica che il Consiglio di Circostrizione 5^ nella seduta dell'8 novembre 2023 ha espresso parere **FAVOREVOLE** all'unanimità dei 15 Consiglieri presenti e votanti.

Il commissario Donà chiede che venga realizzata una rotonda anziché l'incrocio per favorire il traffico futuro.

Si allegano le osservazioni del commissario Menini e del Gruppo Consiliare PD.

Distinti saluti.

Il Presidente
Raimondo Dilara

Il Responsabile amministrativo circoscrizionale
Avv. Maria Cristina Serpelloni

ISTANZA DI PUA n. 719 CON PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "GIOIA 2" SITO IN TRAVERSA VIA F. GIOIA ATO 4.**DITTA: BON MARCHE' Srl E IMMOBILIARE SANTO STEFANO Srl.**

Tra coloro che, a vario titolo, seguono le vicende urbanistiche della ZAI storica, quasi tutti sanno quanto sia inadeguato se non completamente assente il livello delle infrastrutture primarie della Zona Industriale. Non ci sono marciapiedi, non c'è una rete fognaria e una di raccolta dell'acqua piovana. Naturalmente non ci sono parcheggi né verde pubblico e neppure quello privato e, come nel caso in oggetto mancano addirittura le strade.

Quindi, più che di opere compensative dobbiamo parlare di strade che non ci sono, la cui mancanza finora, ha reso quasi impossibile l'accesso funzionale a numerose aree produttive di questa zona.

L'aspetto più riprovevole di tale condizione è che, per decenni, si sia tollerata una totale mancanza di urbanizzazione primaria e, men che meno, di quella secondaria. Mai un piano di lottizzazione, mai un piano di riqualificazione urbana (almeno fino a quando questi strumenti urbanistici erano in vigore).

Arrivano ora, con grande ritardo, soluzioni viabilistiche frammentate, parziali che, a mala pena risolvono singole situazioni e che, certamente, contribuiranno ad alimentare il flusso di traffico pesante su queste aree.

Un semplice sopralluogo sul comparto che gira intorno al Matcenter già ex Bricocenter, evidenzia la fila costante di camion in uscita dalla tangenziale (un po' meno quelli in entrata). Fila che si forma già all'interno della tangenziale nord e diretta in via F. Gioia percorrendo la traversa n. 2 di detta via (quella con semaforo). La rotatoria esistente, che personalmente trovo un po' piccola, non serve quasi a niente in quanto paralizzata, come l'intero tratto della traversa, dal traffico diretto in via Gioia. Se già ora la situazione è questa, quando sulla rotatoria si innesterà la nuova strada proveniente dal lotto ora in discussione, il traffico certamente aumenterà e la rotatoria risulterà ancor più paralizzata.

Una proposta, non risolutiva ma un po' migliorativa, potrebbe prevedere un unico senso di marcia sulle due corsie della traversa n. 2, entrambe in direzione via Gioia. Per l'accesso ai lotti in direzione sud si suggerisce l'adeguamento e l'allargamento della traversa n. 1, quella più vicina all'uscita dell'autostrada. Pertanto, il comparto compreso tra le traverse 1 e 2 fungerebbe da grande rotatoria.

Va verificata la fattibilità tecnica di questa ipotesi, sapendo che è improponibile la installazione di un secondo semaforo su via Gioia all'intersezione con la traversa n. 1.

Solo se questa soluzione non fosse possibile e solo per carità di patria si potrà valutare un parere favorevole (o una astensione) al progetto presentato.

Verona07/11/23

Sergio Menini

ISTANZA DI PUA n. 719 CON PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA
DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "GIOIA 2"
SITO IN TRAVERSA VIA F. GIOIA ATO 4.
DITTA: BON MARCHE' Srl E IMMOBILIARE SANTO STEFANO Srl

Si ritiene importante porre attenzione alla viabilità di comparto tra via Gioia e sue traverse, viale delle Nazioni e sbocco su via Vigasio, anche alla luce della viabilità di progetto del nuovo casello di Verona sud.

Porre attenzione affinché la rotonda non sia in sofferenza, la rampa che da Bricoman va verso via Vigasio non sia sovraccaricata e che non ci sia tappo su via Gioia e sull'uscita della tangenziale sud.

Consiglieri del Gruppo PD Circoscrizione 5

Sara Facci

Francesco Gabrieli

Verona, data del timbro della firma digitale

Alla Dir. Attuazione Urbanistica – P.E.B.A.

Oggetto: **Istanza di PUA n.719_RA13-270** denominato “Gioia 2” sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circoscrizione 5^ sito in ZAI - Verona Sud, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell’immobile - **riscontro**

Egregi colleghi,

si fa seguito alla Vostra PGn. 306553/2023, con cui è stata convocata la conferenza di servizi relativa al PUA in oggetto.

Sotto il **profilo patrimoniale**, si svolgono le seguenti osservazioni:

- 1) esaminate la tavola 1.1 - elaborato 1.1.1.-, la relazione illustrativa (elab. 5.1, pag. 25) e lo schema di convenzione (art. 1), si è preso atto che il PUA non interessa aree comunali.
Qualora così non fosse, vorrete darci cortese comunicazione delle aree comunali coinvolte (con indicazione degli estremi catastali), per consentirci di svolgere le verifiche di competenza.
- 2) esaminate la tavola 7.4 - elaborato 7.4.A - e lo schema di convenzione (art. 6) si è preso atto che il PUA prevede la cessione al Comune di aree private/ costituzione di diritti di uso pubblico su aree private a favore del Comune. Al riguardo, si ricorda la necessità che l’Ente venga garantito in ordine alla piena proprietà, all’inesistenza di iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli, di diritti di terzi, di vizi occulti (rifiuti ecc.) ed alla libertà da persone/cose.
Nell’ipotesi di presenza di diritti di terzi, occorrerà, altresì, verificare che gli stessi non interferiscano e siano compatibili con le destinazione e funzioni pubbliche previste per le relative aree.
Per quanto concerne la disciplina da stabilire in ordine al regime degli oneri manutentivi nel tempo (in particolare per le aree su cui si prevede la costituzione di diritti di uso pubblico), si richiama la nostra PGn. 342129/2020.
- 3) si è preso atto della previsione di un contributo di sostenibilità (art. 12 dello schema di convenzione): al riguardo, si richiama - per le Vostre opportune valutazioni in merito all’eventuale applicabilità al caso in oggetto - l’art. 16 c. 4°, lett. d)-ter del D.P.R. 380/2001.
- 4) si è, infine, preso atto della previsione di realizzazione di una nuova opera pubblica viabilistica (elaborato 12.4 - relazione generale): al punto 9 di pag. 7 è precisato che detta opera insiste “... *in piccola parte su area comunale*...”.
Rimangono in attesa di conoscere - nel caso in cui tale area comunale, necessaria per la nuova opera, non costituisca già parte dell’attuale viabilità - i relativi identificativi catastali, al fine di compiere le verifiche di competenza.

Sotto il **profilo espropriativo**, si rimanda l'espressione del parere della scrivente Direzione all'acquisizione del piano particellare di esproprio connesso al progetto di opera pubblica in corso di perfezionamento, richiamato nella succitata Vostra.

Si resta a disposizione per l'esame di eventuali ulteriori profili di nostra competenza (non presi in considerazione nella presente) che vorrete cortesemente segnalarci.

Cordiali saluti.

LA DIRIGENTE
(dott.ssa Antonella Ronzan)
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)



**Comune
di Verona**

Strade Giardini Arredo Urbano

COMUNE DI VERONA

I

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0380884/2023 del 16/10/2023

Fascicolo 6.5 N.125/2023

Firmatario: MICHELE FASOLI

Fascicolo n. 2023/06.05/125

Verona, 06.09.2023

Spett.le

Direzione Attuazione Urbanistica -
P.E.B.A.

OGGETTO: CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA ai sensi dell'art. 14 della L. n. 241/1990 s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di:

Istanza di **P.U.A. N. 719_RA 13-270** denominato "Gioia2" sito in traversa via Flavio Gioia, ATO 4, Circonscrizione 5^a, sito in ZAI – Verona Sud, con progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile.

Ditta: Bon Marchè Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl

Parere di competenza

Con riferimento alla richiesta del 17.08.2023 PG n. 306553, per quanto di competenza, al fine dell'espressione del parere si chiede, per la successiva fase, di ottemperare alle seguenti prescrizioni:

Opere di Urbanizzazione

1) Si chiede che venga prodotta una tavola contenente planimetria e sezioni trasversali e longitudinali delle aree da cedere e da vincolare, in cui siano evidenti tutte le misure necessarie alla quantificazione dei materiali utilizzati: misure dei parcheggi, delle strade di ingresso e uscita al/dal lotto, delle aiuole ecc. e da cui si evincano le pendenze utili al convogliamento delle acque meteo.

Si chiede inoltre che tale tavola trovi corrispondenza nelle quantità inserite nel computo metrico, per le quali si chiede un maggior dettaglio;

2) Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteo (tav. 8,5), si segnala che manca la rete di smaltimento delle aree da cedere, inoltre si ricorda che lo smaltimento delle acque provenienti da aree da vincolare ad uso pubblico devono essere separate da quelle provenienti sia dalle aree private che da quelle da cedere;

Strade, Giardini e Arredo Urbano

Ufficio Progettazione Pareri nuove opere

MF/mv

Largo Divisione Pasubio, 1 - 37121 Verona

Tel. 045 8078609-3 - Fax 045 8010621

Email: direzione.strade@comune.verona.it - strade@pec.comune.verona.it -

www.comune.verona.it

Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO 5HGMKH

Inoltre, al fine della corretta contabilizzazione della rete relativa alle sole aree da cedere o da vincolare ad uso pubblico, si chiede che nel computo lo smaltimento delle acque meteo provenienti dalle aree private venga separato dalle altre.

- 3) si chiede che il parcheggio per disabili venga realizzato in asfalto e non in grigliato;
- 4) Nel dettaglio n. 2 della tav. 8.1, relativo al parcheggio in grigliato, si chiede che il geotessuto venga posizionato tra lo stato di allettamento in sabbia e il sottofondo misto granulare, come da indicazioni tecniche presenti sul sito del Comune (Verona: https://www.comune.verona.it/media/_ComVR/Cdr/Lav_pub-dir_are/COPERTINA-INDICE.pdf);
Si chiede inoltre che, per quanto riguarda il parcheggio privato ad uso pubblico, venga inserito un cordolo a raso anche tra il grigliato e l'area di manovra in asfalto;
- 5) per quanto riguarda l'area verde:
- si suggerisce di sostituire le specie indicate nella tavola di progetto 8.2 (troppo grandi e non adatte, soprattutto la betulla che non resiste al clima attuale) con altre più piccole; si potrebbero utilizzare piante di III grandezza tipo *Pyrus Calleryana* Chanticleer alternata con *Aceri* grigi, oppure *Morus alba* fruitless alternata con *Cercis Siliquastrum*, rispettando la distanza minima tra un esemplare e l'altro (per III grandezza ml. 5,00) prevista dall'allegato D del Regolamento comunale del Verde la siepe di *Photinia* può essere utilizzata;
 - le nuove piante dovrebbero essere dotate di impianto di irrigazione a goccia;
 - nel computo metrico per la posa delle piante utilizzare articolo 60.6.10.7; nel computo non è stata inserita la fornitura e posa della *photinia*;
 - nel parcheggio che viene ceduto al comune sono indicate tre piante di Betulla: sostituire la Betulla con una delle essenze sopra indicate; per consentire adeguato sviluppo alle piante prevedere, attorno al fusto, una superficie di rispetto di minimo 1,5x1,5 ml. priva di pavimentazione;
- 6) si chiede che venga utilizzato il prezzario comunale 2023, sia per le opere stradali che per le opere a verde;
- 7) Prevedere durante la fase di realizzazione delle opere, prove di piastra statica per verificare la portanza delle fondazioni stradali, rispettando il valore limite evidenziato nel Capitolato Tecnico in uso comune alla scrivente Direzione Strade

Opera Pubblica

Per quanto riguarda l'opera pubblica, questo ufficio prende atto della documentazione, ma si riserva di esprimere una eventuale valutazione in sede di conferenza di servizi indetta dal RUP per l'opera stessa.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Ing. Michele FASOLI
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Acque Veronesi S.c. a r.l.

Prot.0025315 Data 24/10/2023

Sede SDE



Spett.le

COMUNE DI VERONA

AREA TERRITORIO DIREZIONE ATTUAZIONE

URBANISTICA, PEBA

Via Pallone, 9

37121 VERONA

c.a.

Responsabile del Procedimento

Arch. Prospero Paola

A mezzo PEC : urbanistica@pec.comune.verona.it

Sigle: OPE_LAV/DM/SA/nt

Vs. Rif.: FASCICOLO n. 06.02/0613/2023

Ns. Rif.: CODICE ATTIVITÀ ACQUE VERONESI: 2023_L_D2_23091_19

Oggetto PUA n 719_RA13-270 con progetto di fattibilità tecnico-economica delle Opere di Urbanizzazione e progetto SCIA dell'immobile denominato "GIOIA 2" sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO4, Circonscrizione 5^ sito in ZAI – Verona Sud.

Richiedente Ditta Bon Marchè S.r.l. e Immobiliare Santo Stefano S.r.l.

In merito alla Vostra richiesta di esame del progetto dell'intervento in oggetto, per quanto di propria competenza, Acque Veronesi S.c a r.l. rilascia **PARERE FAVOREVOLE** all'allacciabilità alle reti dell'acquedotto e della fognatura nera, secondo i seguenti elaborati visionati:

- Elaborato 8.5.C Reti di progetto – Acquedotto,
- Elaborato 8.5.A Reti di progetto – Rete fognaria -1,
- Elaborato 8.5.A Reti di progetto – Rete fognaria -2,
- Elaborato 8.5.A Reti di progetto – Rete fognaria -1 (REV A – 260923).

In fase esecutiva dovranno essere contattati i Tecnici dell'Ufficio scrivente per concordare le caratteristiche tecniche e tipologiche specifiche necessarie per la realizzazione degli allacciamenti sulla base delle portate richieste.

Per quanto riguarda la rete dell'acquedotto (servizio ANTINCENDIO) Acque Veronesi non garantisce nessuna pressione e nessuna portata al punto di consegna, per cui il Richiedente dovrà dotarsi di apposita vasca di accumulo con pompa autonoma e gruppo elettrogeno.



Con la presente si ricorda che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al **Referente Lavori** ¹ con almeno 15 giorni di anticipo, mediante l'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori" reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

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

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete di fognatura nera.

La trasmissione della richiesta potrà avvenire in due modi:

- via **e-mail** all'indirizzo lottizzazioni@acqueveronesi.it;
- consegnando il modulo allo sportello di Acque Veronesi di Verona ².

Al termine dei lavori dovranno essere inviati via mail gli elaborati grafici in formato "shp" (shape file) delle opere realizzate al seguente indirizzo: sit@acqueveronesi.it ³ per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche ed eventuali vasche di prima pioggia, invasi di laminazione, pozzi disperdenti). Il manuale per la restituzione delle opere eseguite si può scaricare all'indirizzo:

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

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Distinti saluti

IL DIRETTORE OPERATIVO
(Diego Macchiella)



Responsabile procedimento/Referente: **Albrigo Sergio** tel. 045 8677853 e-mail: sergio.albrigo@acqueveronesi.it

¹ Geom. Esposito Mario, Tubini Niccolò Ufficio Lottizzazioni, c/o sede centrale Verona Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona e-mail: lottizzazioni@acqueveronesi.it

² Ufficio preventivi e allacci: Sede Centrale Verona Acque Veronesi Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona Responsabile: **Albrigo Sergio** tel. 045 8677853 e-mail: sergio.albrigo@acqueveronesi.it

³ Responsabile Ufficio Cartografia: Ing. **Rugiero Pierpaolo** c/o sede centrale Verona Acque Veronesi Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona tel. 045 8677534 fax 045 8677737 e-mail: pierpaolo.rugiero@acqueveronesi.it



v-reti

Spett.le

COMUNE DI VERONA
Attuazione Urbanistica, PEBAVia Pallone, 9
37121 VERONA VR
c.a. Arch. Paola ProsperoPUA n° 719_RA13-270
Codice Pratica IIUG 02605580238-05072023-1003
Fascicolo 06.02/0613/2023

Oggetto: 23L040 – **Conferenza dei Servizi** ai sensi dell'art. 14 comma 1 L.241/1990 per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di:
Istanza di PUA n° 719_RA13-270 con denominato "Gioia 2", con progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile sito in traversa Via Flavio Gioia ATO 4, Circ.5a sito in Zai – Veron Sud

Ditta : Bon Marchè Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl

Con la presente ed in riferimento a Vs. convocazione Conferenza dei Servizi pervenutaci con PEC del 06/10/2023, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link:

<http://spazio.comune.verona.it/s/S97bkfQPxqxPYaY>

V-Reti esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le **prescrizioni/osservazioni** di seguito dettagliate senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto di conferenza, che dovranno comunque essere recepite nelle prossime rivisitazioni progettuali.

Gas Metano Esame infrastrutture esistenti

La zona è infrastrutturata con condotte esistenti di Bassa Pressione presenti su Via Flavio Gioia. Restiamo comunque in attesa di una stima di assorbimenti puntuale.

Gas Metano Esame interventi in ambito

Esaminando la documentazione progettuale tuttavia riscontriamo che NON sono previste opere di urbanizzazione per tale servizio, a riguardo specifichiamo che, non essendo prevista nessuna opera di urbanizzazione, il collegamento alla rete Gas è da considerarsi semplice "allacciamento" derivato dalle infrastrutture esistenti di Via San Leonardo e pertanto eseguito da V-Reti e a carico oneroso del richiedente.

I nuovi contatori dovranno essere posizionati al limite della proprietà in zona accessibile dall'esterno.

La richiesta di allacciamento dovrà pervenire a tempo debito all'Ufficio Preventivi di V-Reti, per il necessario coordinamento (preventivi@v-reti.it).



Energia Elettrica *Esame infrastrutture esistenti*

La zona è infrastrutturata con condotte esistenti di Bassa Tensione presenti su Via Flavio Gioia.

Energia Elettrica *Esame interventi in ambito*

Le infrastrutture esistenti NON sono in grado di sostenere il carico addizionale del nuovo intervento, è pertanto necessaria a cura e carico del "Soggetto Attuatore" la realizzazione di una nuova Cabina MT/BT già recepita negli attuali elaborati progettuali.

Esaminando la documentazione di progetto Tav.8.5 Opere di Urbanizzazione Rete Energia Elettrica MT/BT rileviamo le seguenti osservazioni da cui scaturiscono le seguenti prescrizioni che dovranno essere recepite nelle prossime fasi di progettazione, ed in particolare :

Tav. di Riferimento	Osservazioni	Prescrizioni
Tavola Cabina EE	Impianti Cabina EE	Vi è la necessità di un <u>elaborato dedicato</u> che espliciti le dimensioni della Nuova Cabina Elettrica Costruenda, definendo prospetti/sezioni/piante quotate del nuovo manufatto unitamente ai particolari costruttivi, sempre rispettando le indicazioni della CEI 0-16 anche in termini di accessibilità che deve essere sempre garantita. <u>In relazione alla Nuova Cabina Elettrica è necessario esplicitare planimetricamente come verranno sviluppati l'impianto di terra e di protezione del neutro, secondo le specifiche tecniche di V-Reti.</u> <u>Aggiornare l'elaborato tenendo conto di quanto sopra citato, ed inserendo i particolari costruttivi relative alle camerette passacavo e giunti con relative sezioni di scavo secondo le specifiche tecniche V-Reti.</u> <u>Si ricorda che per potenze superiori a 100Kw la consegna avverrà in MT con necessità di individuazione del vano tecnico di consegna.</u>
Relazione da Produrre	Mancanza Relazione tecnica Nuova Cabina	Vi è la necessità di una relazione tecnico descrittiva di come verrà realizzata la nuova Cabina ed in particolare l'impianto di terra e di protezione del neutro.

lg

L

Planimetria di Progetto	Canalizzazioni BT	E' necessario predisporre canalizzazioni di Bassa Tensione in uscita dalla Cabina secondo le ns. specifiche tecniche fino a: • Eventuali punti di ricarica auto (colonnine di ricarica) situate nei pressi di stalli a parcheggio • Impianti di sollevamento che necessitino di alimentazione • Quadri di illuminazione pubblica che necessitino di alimentazione • Nicchie contatori in generale Aggiornare quindi graficamente l'elaborato tenendo conto di quanto sopra citato.
-------------------------	-------------------	--

Con riferimento alla nuova cabina MT/BT, si ricorda infine quanto segue :

A cura e carico del soggetto attuatore :

- Realizzazione e collaudo statico dei manufatti edili
- Realizzazione e verifica dei relativi impianti di terra di protezione e del neutro

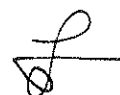
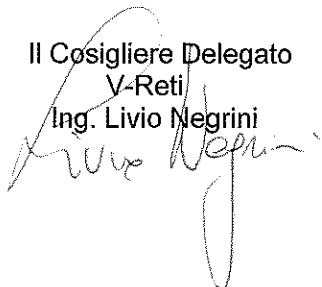
A cura e carico di V-Reti S.p.A. :

- Allestimento elettromeccanico della cabina
- Collegamento alle reti esistenti
- Eventuale Autorizzazione della Cabine ai sensi della DIL

Pertanto si invita il soggetto attuatore ad un tavolo tecnico per esplicitare quanto sopra richiesto.

Cordiali Saluti

Il Consigliere Delegato
V-Reti
Ing. Livio Negrini



agsm aim

AGSM AIM S.p.a.

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a.
Arch. Paola Prospero

PUA n. 719_RA13-270
FASCICOLO 06.02/0613/2023

Oggetto: 23L040 - CONFERENZA DEI SERVIZI ai sensi dell'art. 14, comma 1, L. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di: Istanza di PUA n.719_RA13-270 con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile, denominato "Gioia 2" sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circoscrizione 5^ sito in ZAI - Verona Sud.

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. richiesta di parere del 06/10/2023, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link: <https://spazio.comune.verona.it/s/S97bkfQPxxPYaY>, relativamente al servizio Illuminazione Pubblica,

AGSM AIM esprime PARERE FAVOREVOLE.

Cordiali Saluti

Il Direttore
Ingegneria e Ricerca

X Ing. Marco Giusti
ing. ANDREA PATUHO


PUA n. 719_RA13-270

Istanza IIUG SUPRO 0369607 del 26/07/2023

Integrazione IIUG SUPRO 0386923 del 04/08/2023

Codice Pratica IIUG 02605580238-05072023-1003

FASCICOLO 06.02/0613/2023

OGGETTO: **CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA** ai sensi dell'art. 14, comma 1., L. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA n.719_RA13-270 denominato "Gioia 2" sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circoscrizione 5^a sito in ZAI - Verona Sud, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile.

Ditta: Bon Marché Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl

Parere di competenza

Visti gli elaborati allegati alla nota di convocazione della conferenza dei servizi ed alla successiva nota di ripresa dei termini, si esprime parere favorevole condizionato al perfezionamento di seguito specificato.

ELABORATI DI PUA

Elaborato 4.2 COMPATIBILITÀ IDRAULICA / Cap. 2.3 Fragilità e pericolosità geologica, idraulica e sismica.

Si prende atto che dalla lettura delle tavole del "PGRA 2021-2027" - Quadrante AH10 - Elaborato AH10_P1 "Carta della pericolosità idraulica", l'area in esame NON risulta interessata da alcuna classe di pericolosità idraulica.

Elaborato 5.1-RT GENERALE: aggiornare il capitolo "E - VALUTAZIONE PREVENTIVA", pag. 34, inserendo la giustificazione della corretta applicazione della norma di PI, art. 4 CRITERI E LIMITI DI FLESSIBILITÀ/ comma 3.

Elaborato 7.1.A. "DATI": in conformità al parere preliminare rilasciato in data 27/04/2023, in merito all'applicazione della flessibilità in riduzione della SUL della scheda norma, si richiede il corretto aggiornamento dei dati: in particolare lo standard dovuto per le destinazioni previste è da prevedere rispetto all'intera SUL attribuita dalla scheda norma, con conseguente aggiornamento dei dati in tabella CARATURE URBANISTICHE PARAMETRI DI RIFERIMENTO e conseguente aggiornamento delle superfici e valori oggetto di monetizzazione.

TABELLA QUANTIFICAZIONE ESSENZE ARBOREE E ARBUSTIVE (*DA* e *Dar*): l'applicazione della norma di PI art.8 /c.1-07, definisce la superficie di riferimento per il calcolo della *Da* e *Dar*. Nel caso in specie le superfici da detrarre al valore della *ST* sono riferite alla superficie delle aree da cedere e delle aree oggetto di vincolo di uso pubblico (*P2*), nonché delle superfici a *P2* oggetto di monetizzazione. Si chiede pertanto di aggiornare il dato quantitativo complessivo e il dato ripartito tra le aree pubbliche e private e valutare la quantità oggetto di monetizzazione, inserendo in Relazione 5.1-RT GENERALE l'ammontare della somma dovuta ai sensi della DGC 334/2012.

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

TABELLA VERIFICHE: la verifica della VS dovrà essere correttamente rappresentata: VS 1263 mq < 2087 mq . Diff. 824 mq di cui una quota da definire da monetizzare a P2 (area + opere) e la restante quota da monetizzare a verde (area + opere); inoltre inserire in Relazione 5.1-RT GENERALE l'ammontare della somma dovuta x monetizzazione (area + opere) ai sensi della DGC 334/2012;

la verifica della prescrizione n.2 deve essere correttamente esplicitata: $313 \text{ mq (VP+VM)} \times 30\% = 94 \text{ mq}$ da alberare. Di progetto = mq.300 (VM) >94 mq; per la quantità di P2 da monetizzare, inserire in Relazione 5.1-RT GENERALE l'ammontare della somma dovuta (area + opere) ai sensi della DGC 334/2012;

la verifica Superficie Permeabile va riferita alla ST del PUA e non alle sole aree pubbliche.. In base alla normativa vigente di PI art.8/co.1-04, il mancato raggiungimento della percentuale prevista (30%) è soggetta ad asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici supportata da un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Si chiede pertanto di produrre l'asseverazione richiesta a corredo dell'elaborato 4.2-Compatibilità idraulica e 5.1 /cap.6.

Elaborati 7.3.A e 7.3.B SEZIONI ed Elaborato 3.2.b SEZIONI STATO DI FATTO: riportare l'altezza degli edifici contermini

Elaborato 8.6 D "QUADRO ECONOMICO"

si chiede di aggiornare il Quadro economico suddividendo gli importi lavori del quadro A tra le categorie "strade e parcheggio", "opere a verde" e singole "reti infrastrutturali".

Elaborato 9.1 "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE"

Modificare il titolo dell'elaborato in quanto trattasi delle norme tecniche del piano attuativo e non solo delle opere di urbanizzazione.

ART.4 Pag.6: le autorizzazioni preventive al PdC OOUU riguardano solo il parere del Consorzio in relazione all'asseverazione delle opere compensative per l'asseverazione idraulica.

I pareri obbligatori VAS e Genio Civile(sismica) sono già parte integrante del provvedimento di approvazione del PUA

ART.6 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: dotazione DA e Dar (vedi aggiornamento tav.7.1.A): aggiornare le tabelle a pagg. 7 (6.1 Città pubblica) e 8 (6.2 Edificazione privata); al cap.6.2.1 UMI precisare e documentare la richiesta di flessibilità ai sensi dell'art.4/co. in riduzione della SUL della scheda norma da mq 2.087 a mq.1.984; in tabella inserire anche la destinazione U3 di 300 mq;

ART.8 ULTERIORI PRESCRIZIONI...: inserire un'introduzione del tipo "*L'approvazione del PUA ha conseguito le espressioni di parere allegate alle presenti norme, da cui scaturiscono le indicazioni di seguito elencate.*"

Inserire i sottocapitoli prevedendo: 8.1 PARERE VAS; 8.2 PARERE GENIO CIVILE PER ZONIZZAZIONE SISMICA; ed a seguire gli altri.

Cap. ex 8.3: si prende atto della stipula di una scrittura privata, anche con soggetti terzi, per la realizzazione di opere edilizie ed impiantistiche di ogni genere relativamente all'opera di sostenibilità.

Elaborati Fascicolo SCIA

Si rimanda alle eventuali valutazioni della competente Direzione SUAP-SUEP

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

Elaborati dell'Opera Pubblica Fascicolo 12

Si prende atto che il progetto dell'Opera Pubblica in variante al PI, depositato dal RUP ed incluso nella documentazione inviata con la nota di indizione NON E' OGGETTO DI RICHIESTA DI PARERE in quanto già oggetto di valutazione in altro procedimento (rif. PUA SN 11-B1-RA45).

Si provvederà altresì a sollecitare il deposito delle dichiarazioni per le verifiche antimafia.

In qualità di Direzione competente al procedimento per l'approvazione del PUA in esame, i termini dell'espressione del presente parere tengono conto dei termini ultimi accordati ai convocati (7 novembre per la 5^a Circoscrizione).

Verona, 09 novembre 2023

PP/ab

il Dirigente Attuazione Urbanistica - PEBA
Arch. Anna Grazi
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)

Verona,

Spett.le

Attuazione Urbanistica - P.E.B.A.

SEDE

OGGETTO: Conferenza di servizi per istanza con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere urbanizzazione e progetto SCIA dell'immobile denominato "Gioia 2".

Ditta: Bon Marché srl, Immobiliare Santo Stefano.

Con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza, si osserva quanto segue.

In primo luogo si evidenzia che, pur essendo escluso in questa sede il parere relativo all'opera pubblica, quest'ultima costituirà, nella sua interezza (1^ e 2^ stralcio), la viabilità di accesso all'area del presente intervento e che pertanto l'apertura delle attività qui insediabili dovrà necessariamente essere subordinata alla realizzazione della menzionata opera pubblica.

Al riguardo si evidenzia altresì che gli accessi all'area prospettano sul tratto terminale dell'opera pubblica (2^ stralcio) ove si formerebbe un *cul de sac* (nel quale, in non definiti tempi successivi, si innesterebbe una "*futura pista uscita centro servizi autostrada*", mentre la pista ciclabile ed il marciapiede contiguo si collegherebbero con v.le delle Nazioni): si richiede al riguardo una descrizione di maggior dettaglio di questa parte della viabilità, con particolare evidenza delle manovre di regresso dalla strada senza uscita.

Con riferimento allo studio del traffico si prende atto, in primo luogo, che il modello *flussi generati / flussi attratti* dagli interventi previsti in Verona Sud (par. 7.3) è stato considerato al 50% del totale futuro (ad esclusione delle ex Cartiere, dei Magazzini Generali, della Manifattura Tabacchi e del commerciale Tosano per i quali i valori del traffico sono stati considerati per l'intero) in ragione di un supposto "*trend decrescente dei consumi e della domanda in genere, (...) con ripercussioni e probabili riduzioni dei movimenti e del traffico generato e attratto complessivo*".

Si segnala altresì che l'analisi dello stato di progetto nel breve periodo considera la realizzazione del solo tratto corrispondente al c.d. 1^ stralcio dell'opera pubblica mentre nel medio/lungo periodo risultano generici i riferimenti al 2^ stralcio.

Si richiede inoltre che, trattandosi, tra le altre cose, di insediamenti commerciali, il suddetto elaborato sia aderente alle indicazioni di cui al comma 5 dell'art. 11 della DGRV 1047/2013.

Mobilità e Traffico

L.ge Galtarossa, 20/b – 37133 Verona

Tel. 045.8079370 – 045.8079350

E-Mail, traffico@comune.verona.it - PEC, mobilita.traffico@pec.comune.verona.it

Codice Fiscale e Partita IVA 00215150236

Codice Univico Ufficio – **8DU98E**

Si richiede infine che il CME utilizzi l'EPU aggiornato seguendone le buone pratiche in uso presso la Direzione scrivente: al riguardo gli Uffici rimangono a disposizione per quanto occorresse.

Il Dirigente

Ing. Michele FASOLI

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

CONSORZIO
DI BONIFICA
VERONESEProt. n. 16445
Allegati n.

Verona, lì 14 DIC. 2023

Prot. arrivo 11507 in data 23.08.2023
15546 in data 17.11.2023Rif.: Ing. Stefano De Pietri
e-mail: stefano.depietri@bonificaveronese.it
PEC consorzio@pec.bonificaveronese.itSpett.le
COMUNE DI VERONA
Direzione Attuazione Urbanistica – P.E.B.A
Via Pallone 9
37121 VERONA (VR)urbanistica@pec.comune.verona.it

Oggetto: PUA n.719_RA13-270 denominato "Gioia 2" sito in traversa Via Flavio Gioia – Comune di Verona.
Ditta: Bon Marchè Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl
Pratica SUAP n. 02605580238-05072023-1003
Parere di competenza sullo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi del DGRV 2948/2009 e prescrizioni consortili.
Pratica 45146 / 2023

Attraverso SUAP Protocollo: REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0402272/17-08-2023 il Comune di Verona – Direzione Attuazione Urbanistica – P.E.B.A, ha inviato la documentazione progettuale di cui all'oggetto, comprensiva di studio di compatibilità idraulica, a firma dr.ssa Geol. Nicoletta Tofflatti, intesa ad ottenere il parere idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica.

Dall'esame dell'intera documentazione presentata si rileva quanto segue.

L'intervento interessa un terreno inserito in contesto urbano e prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale oltre alle opere di pubbliche. La superficie complessiva interessata è di **4.174 mq** e pertanto l'intervento risulta classificato di *modesta impermeabilizzazione potenziale*, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009.

Lo studio idraulico, fa riferimento a curve di possibilità pluviometriche con tempo di ritorno di 50 e 200 anni elaborate attraverso le serie storiche della stazione meteo ARPAV di Parco Adige Nord.

I volumi di invaso necessari per la laminazione delle portate massime complessivamente determinati, tengono conto della possibilità offerta dal DGRV 2948/2009, di ridurre del 50% tali quantità in virtù della presenza di aree in cui di coeff. di permeabilità dei terreni superiore a 10^{-3} m/sec.

Il volume di laminazione necessario a garantire l'invarianza idraulica è stato pertanto determinato in 154 mc, corrispondente ad un volume specifico di 369 mc/ha.

Le opere di compensazione previste dal progetto consistono in una vasca interrata e pozzi per l'infiltrazione nel suolo delle acque di esubero, il cui dimensionamento viene demandato ai progettisti in sede esecutiva.

L'intervento ad ogni modo non prevede scarichi diretti o indiretti di acque meteoriche in corsi d'acqua consortili; di conseguenza *non può determinare alterazioni al complessivo regime idraulico delle reti scolanti in gestione al Consorzio di Bonifica*.

Tutto ciò considerato con la presente si esprime

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica relativa all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- le opere di invaso per la laminazione delle acque meteoriche dovranno realizzare complessivamente un volume di almeno **154 mc**;
- la ditta ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto.

Al Comune viene raccomandato di verificare la regolare esecuzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche al suolo,

Distinti saluti.



IL DIRETTORE TECNICO
(Ing. Andrea De Antoni)

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by a horizontal line.

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Stefano De Pietri

A handwritten signature in black ink, appearing as a series of vertical strokes.



PARERE MOTIVATO

N. 170 DEL 17 LUGLIO 2025

Oggetto: **Verifica di Assoggettabilità a VAS del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Gioia 2” nel Comune di Verona.**

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

- VISTA** la 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;
- VISTO** il Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante “Norme in materia ambientale”;
- VISTO** in particolare l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, il quale specifica che *“per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”*;
- VISTA** la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 recante “Norme per il governo del territorio ed in materia di paesaggio”;
- VISTA** la DGR n. 545 del 9 maggio 2022 ad oggetto *“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 dalla L. n. 108 del 29.07.2021 e dal D.L. n. 152 del 06.11.2021 convertito con la Legge 29.12.2021, n. 233. Revoca della D.G.R. 791/2009”*;
- VISTA** la Legge Regionale n. 12 del 27 maggio 2024 recante la *“Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)”*;
- CONSIDERATO** che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23, comma 3, della suddetta Legge regionale, il procedimento relativo all'argomento in oggetto, in quanto avviato precedentemente all'entrata in vigore dei regolamenti di cui ai commi 1 degli articoli 7, 13, 17 e 22 della stessa, è concluso secondo le disposizioni previgenti;
- ATTESO** che la Commissione Regionale per la VAS si è riunita in data 17 luglio 2025, come da nota di convocazione trasmessa con prot. n. 346999 del 15 luglio 2025 dalla U.O. VAS VINCA e NUVV;
- VISTA** l'istanza presentata dal Comune di Verona, in qualità di Autorità procedente, acquisita al protocollo regionale al n. 196179 del 16.04.2025, di avvio della Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, relativa al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Gioia 2”;



ESAMINATA la documentazione trasmessa a supporto della sopra citata istanza ed in particolare:

- Rapporto Ambientale Preliminare
- Documentazione Vinca
- Modulo istanza DGR 545
- Deliberazione della Giunta Comunale n.1342 del 20 dicembre 2024 di adozione del PUA
- Determina di presa d'atto del Rapporto Ambientale Preliminare n.340 del 24.01.2025
- dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che entro i termini non sono pervenute osservazioni
- tavola planivolumetrico
- relazioni
- indicazioni piantumazione

PRESO ATTO che il Comune di Verona, con nota pec acquisita al prot. reg. n. 203595 del 22.04.2025, ha fatto pervenire integrazioni volontarie.

DATO ATTO che, con nota prot n. 230052 del 08.05.2025, l'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV ha inviato una richiesta di parere ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAV
- Provincia di Verona
- Consorzio di Bonifica Veronese
- Autorità di Bacino Distrettuale Idrografico delle Alpi Orientali
- Ulss n. 9 Scaligera
- Acque Veronesi S.c.a.r.l.
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza
- ATO Veronese
- Direzione Turismo
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica
- Direzione Difesa del Suolo e della Costa

PRESO ATTO che per quanto riguarda le osservazioni, il Comune di Verona, in qualità di Autorità procedente, con nota pec acquisita al protocollo regionale al n. 196179 del 16/04/2025, ha inviato dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che entro i termini non sono pervenute osservazioni.

PRESO ATTO E CONSIDERATO quanto evidenziato nei pareri resi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale nella seconda consultazione:

- Direzione Turismo e Marketing Territoriale, prot. reg. n. 281129 del 09/06/2025; pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

CONSIDERATO che la presente verifica di assoggettabilità a VAS riguarda il PUA "Gioia 2" un piano che mira a realizzare un nuovo insediamento commerciale e terziario all'interno della storica Zona Artigianale Industriale (ZAI) di Verona, in una posizione strategica vicino al Casello Autostradale Verona Sud. Il piano dettaglia l'organizzazione urbanistica, le infrastrutture necessarie e l'assetto planivolumetrico del complesso, includendo misure di mitigazione e compensazione per ridurre l'impatto ambientale. Il PUA "Gioia 2" si basa sulla Scheda Norma ATO 4 - RA13-270, inserita nel Piano degli Interventi del Comune di Verona tramite la Variante n. 23 del 28 novembre 2019. Questo processo ha richiesto due adozioni e due verifiche di assoggettabilità a VAS, entrambe



con esito positivo, escludendo la necessità di una VAS completa. Tuttavia, la Commissione Regionale VAS ha imposto alcune prescrizioni specifiche nel maggio 2019, tra cui la necessità di una nuova Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Scheda Norma ATO 4 - RA13-270 (in quanto non risultando definiti in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti generati dalle schede norma a caratura urbanistica commerciale) oltre all'applicazione delle misure di mitigazione e compensazione indicate nel Rapporto Ambientale Preliminare. Un elemento cruciale della Scheda Norma è la realizzazione di una nuova strada di collegamento tra la rotatoria della Tangenziale Sud (svincolo 5bis "Via Esperanto - ZAI") e le traverse di Via Flavio Gioia. Quest'opera, denominata "Nuova Bretella di Via Flavio Gioia", è propedeutica alla nuova urbanizzazione e dovrà essere coordinata con altre Schede Norma adiacenti. Il suo percorso di approvazione è autonomo e non rientra in questa Verifica di Assoggettabilità a VAS.

L'area oggetto della Verifica di Assoggettabilità di 4.174 mq, si trova nella Circoscrizione 5^a "Borgo Roma, Cadidavid". La Superficie Utile Lorda (SUL) prevista è di 1.984 mq (1.684 mq commerciali U2 e 300 mq terziari U3), da realizzare in un unico edificio prefabbricato di due livelli, alto massimo 18 metri. Sono previsti 1.268 mq di aree per Verde e Servizi, incluse strade, parcheggi e verde di mitigazione. La differenza rispetto alla superficie prescritta verrà monetizzata. L'accessibilità sarà garantita da un ingresso a sud e un'uscita a nord sulla nuova viabilità, con un percorso interno a senso unico.

Il nuovo insediamento sarà dotato di tutti i sottoservizi pubblici, inclusa la rete fognaria attualmente assente. Il fabbricato ospiterà un magazzino per il ritiro merce (tipo "drive-through") e uffici. Il PUA non comporta ulteriore consumo di suolo, in quanto l'area è già classificata come "Ambito di Urbanizzazione Consolidata" nel PAT. Il PUA "Gioia 2" ha seguito un rigoroso iter amministrativo, avviato nel marzo 2023 e conclusosi con l'adozione da parte della Giunta Comunale il 20 dicembre 2024. In fase preliminare sono stati ottenuti alcuni pareri favorevoli, tra cui la Compatibilità Idraulica dal Consorzio di Bonifica Veronese (dicembre 2023), con prescrizioni per bacini di laminazione delle acque meteoriche e il parere di compatibilità sismica dalla Regione del Veneto (agosto 2024), a seguito della riclassificazione sismica di Verona a classe 2.

RILEVATO che nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS, è stata condotta un'approfondita analisi di coerenza esterna per verificare la compatibilità del PUA con il quadro programmatico di riferimento e individuare eventuali vincoli o prescrizioni. Questa analisi ha preso in considerazione i principali strumenti di pianificazione. Le Strategie Nazionali (SNSvS) e Regionali (SRSvS) per lo Sviluppo Sostenibile, che definiscono gli indirizzi generali per uno sviluppo equilibrato del territorio, il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC), che stabilisce le linee guida per la pianificazione a livello regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Verona, con una verifica puntuale dell'Art. 40 relativo alle "Aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alle superstrade e alle stazioni della rete ferroviaria regionale", considerandone i rispettivi raggi d'influenza. La pianificazione settoriale in materia di tutela delle acque e gestione delle risorse idriche, che include il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA 2021-2027), il Piano di Gestione delle Acque (PGA) e il Piano di Tutela delle Acque (PTA). La pianificazione urbanistica comunale (PAT e PI) e quella di settore del Comune di Verona. L'area oggetto del PUA presenta alcune fasce di rispetto relative ad Aeroporti (Art. 26 NT PAT), elettrodotti (Art. 28 NT PAT), impianti ad alto rischio (Art. 42 NT PAT). La fascia di rispetto legata all'ex impianto Liguigas S.p.a. in Viale del Commercio, pur essendo ancora riportata nel PAT, non è più efficace a seguito della cessazione dell'attività dell'impianto nel 2012. Inoltre, l'area ricade in alcune categorie di fragilità identificate: Area di ricarica degli acquiferi (Art. 32 NT PAT); Penalità ai fini edificatori - Terreno ottimo (Art. 37 NT PAT); Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi -



Unità A (Art. 38 NT PAT). L'analisi degli strumenti di pianificazione sovraordinata ha confermato che la proposta del PUA "Gioia 2" è, in linea generale, coerente con i tematismi e gli indirizzi contenuti nel PTRC e nel PTCP. Non sono state individuate aree caratterizzate da particolari forme di vincolo o tutela che possano ostacolare l'intervento. Il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità ha attentamente considerato le specificità dell'area, comprese le fragilità rilevate, e ha proposto soluzioni appropriate per non interferire con quanto indicato dagli strumenti di pianificazione. Tali soluzioni sono state definite in accordo con le autorità competenti durante il percorso di formazione del PUA. L'analisi ha concluso che il PUA "Gioia 2" si integra nel contesto pianificatorio esistente, senza generare criticità significative.

DATO ATTO che nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità il quadro ambientale di riferimento è stato delineato avvalendosi di dati recenti desunti dalle fonti ufficiali, oltre che dei seguenti specifici approfondimenti ambientali:

- Studio del Traffico del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica della "Nuova Bretella di Via Gioia";
- Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica del PUA "Gioia 2" e Studio di compatibilità idraulica;
- Verifica dello stato di qualità ambientale delle matrici "Materiali di riporto" e "Suolo / sottosuolo" all'interno dell'area oggetto di PUA mediante il prelievo di n. 4 campioni medi di terreno da sottoporre ad analisi di laboratorio chimico.

Nel dettaglio il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità ha analizzato le seguenti matrici (componenti ambientali): Aria, Clima, Acque superficiali e sicurezza idraulica, Acque sotterranee e servizio idrico integrato, Uso e consumo del suolo, sottosuolo, terre e rocce da scavo, Viabilità, interconnessioni e trasporti, Agenti fisici: radiazioni non ionizzanti e ionizzanti, Agenti fisici: rumore, Agenti fisici: inquinamento luminoso, Rifiuti urbani e speciali, Rischi naturali e antropici, Popolazione, turismo e salute umana, Energia, Valenze ambientali, culturali, paesaggistiche ed archeologiche, Ecosistema e biodiversità. L'analisi sullo stato delle matrici ambientali non ha messo in luce particolari sensibilità dell'area di intervento e di un suo adeguato intorno.

La valutazione dei potenziali impatti è stata impostata avvalendosi di un approccio metodologico di tipo generalmente qualitativo e quantitativo per la sicurezza idraulica e modellistico solo per la matrice traffico, andando ad individuare, per ciascuna matrice / componente ambientale le potenziali fonti di pressione e le potenzialità / opportunità del progetto, fra cui emerge la predisposizione di:

- realizzazione della "Nuova Bretella di Via Gioia" con i relativi sottoservizi, fra cui la fognatura pubblica, attualmente assente;
- un invaso di laminazione interrato del volume minimo di 154 mc con scarico nel suolo / strati superficiali del sottosuolo, al fine di garantire l'invarianza idraulica;
- installazione, sulla copertura, di un impianto fotovoltaico della potenza di circa 80 kWh per produrre energia elettrica da fonte rinnovabile.

RILEVATO che le valutazioni svolte nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità non hanno dato evidenza di potenziali impatti significativi negativi sull'ambiente e sulla sfera socio economica o di problematiche ambientali pertinenti l'intervento esaminato.

Il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a VAS ha esaminato con attenzione gli impatti del PUA "Gioia 2" durante le fasi di costruzione e di esercizio, delineando una serie di misure di mitigazione specifiche che a seguire si riassumono. Per la qualità dell'aria, si prevede di contenere la produzione di polveri dagli scavi compattando le piste interne, controllando la velocità dei veicoli e utilizzando irroratori, oltre a coprire i materiali polverosi. La gestione del traffico sarà ottimizzata: il traffico pesante legato allo smaltimento delle terre da scavo (circa 200 camion) sarà gestito in un periodo limitato di



qualche settimana e convogliato sulla "Nuova Bretella di Via Flavio Gioia" per allontanarlo da aree sensibili. Il traffico in fase di esercizio, stimato in 2.033 veicoli (a favore di sicurezza) al giorno, è considerato compatibile con la nuova viabilità, ulteriormente migliorata da un sistema di accesso e uscita separati.

L'inquinamento acustico da cantiere, della durata massima di due mesi, si stima rispetti i limiti comunali; eventuali attività più rumorose o fuori orario potranno richiedere specifiche deroghe acustiche. Per i rifiuti, le modeste demolizioni genereranno rifiuti speciali non pericolosi che saranno avviati al recupero. In fase di esercizio, la produzione di rifiuti urbani sarà gestita con la raccolta differenziata e il conferimento a ditte specializzate. Riguardo ai consumi energetici e alle emissioni, l'edificio non sarà allacciato alla rete del metano. Verranno utilizzate pompe di calore e sarà installato un impianto fotovoltaico da circa 80 kWh, in linea con gli obiettivi di contenimento dei consumi e riduzione delle emissioni di CO₂. Per contrastare gli effetti dei cambiamenti climatici, l'impermeabilizzazione del suolo sarà mitigata dalla realizzazione di verde perimetrale con specie autoctone. Questo non solo migliorerà l'impatto visivo, ma contribuirà anche alla qualità dell'aria e alla riduzione dell'effetto isola di calore.

La gestione idraulica prevede la realizzazione di sistemi disperdenti e un invaso di laminazione interrato da 154 mc per mantenere costante il coefficiente idrometrico, convogliando le acque meteoriche in una vasca per l'infiltrazione nel suolo, senza gravare sulla rete idrografica o fognaria. Nonostante il cambio d'uso da agricolo a produttivo-commerciale, l'intervento ricade in "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" e non si configura una nuova espansione territoriale. La sicurezza sismica è garantita dalle indagini geologiche che hanno confermato l'assenza di condizioni sfavorevoli, con parere favorevole di Compatibilità Sismica della Regione Veneto. La qualità del suolo e del sottosuolo è stata verificata, e le analisi hanno dimostrato che le concentrazioni di inquinanti rientrano nei limiti di legge. Per quanto riguarda i campi elettromagnetici, in base agli elaborati progettuali del PUA "Gioia 2", risulta che la distanza di prima approssimazione (DPA), in funzione della configurazione dei conduttori, geometrica e di fase, e della portata in corrente in servizio normale, è pari a circa 22 m, pertanto il settore sud-orientale del nuovo fabbricato potrebbe essere interessato da tale fascia anche se l'interferenza è di fatto nulla non essendo prevista la presenza permanente di persone in funzione dell'uso previsto (magazzino aperto per il solo ritiro merce - tipo drive-through e relativo ufficio, ma solo per personale dipendente addetto alla ricezione / consegna). Pertanto per i campi elettromagnetici, l'esposizione sarà gestita destinando le aree più esposte a magazzino, limitando la presenza umana. Non sono previsti rischi legati al radon. L'illuminazione sarà conforme alle normative, impiegando sistemi a bassa dispersione e con ridotto effetto attrattivo per gli insetti. Il rischio incendio sarà contrastato con una rete antincendio dedicata. Le interferenze con gli spazi aperti saranno mitigate dalla creazione di verde perimetrale con specie autoctone, vietando l'uso di essenze esotiche.

DATO ATTO che l'analisi riportata nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità, basata sui criteri del D.Lgs. n. 152/2006, ha dimostrato che il PUA è coerente con le previsioni urbanistiche comunali e consente la realizzazione di un nuovo collegamento stradale essenziale. Non si prevedono incoerenze o impatti negativi significativi su altri piani e programmi, né a livello settoriale né generale. Pur avendo un raggio d'azione limitato a causa delle sue dimensioni contenute, il PUA rispetta le normative e le prescrizioni ambientali vigenti. L'analisi delle componenti ambientali non ha rivelato criticità, le valutazioni condotte confermano l'assenza di effetti ambientali significativi.

PRESO ATTO che per quanto riguarda i soggetti competenti in materia ambientale consultati è pervenuto un solo parere da parte della Direzione Turismo e Marketing Territoriale.



In sintesi, la Direzione Turismo e Marketing Territoriale ha esaminato il Rapporto Ambientale Preliminare relativo al Piano Urbanistico Attuativo. Il PUA prevede la costruzione di un edificio commerciale-logistico, con annessi parcheggi e aree verdi, nella Zona Agricolo Industriale Storica 2, vicino allo svincolo autostradale di Verona Sud. L'area, attualmente un prato incolto, è inserita in un contesto già caratterizzato da insediamenti industriali e commerciali, in prossimità dell'autostrada A4 e della Tangenziale Sud. Il rapporto evidenzia che l'area non presenta corsi d'acqua, sarà dotata di tutti i sottoservizi (inclusa la rete fognaria, attualmente assente), e non intercetta corridoi ecologici regionali o elementi della rete Natura 2000. Considerando il contesto, la Direzione Turismo e Marketing Territoriale, U.O. Strategia regionale della Biodiversità e dei Parchi, non ha rilevato elementi significativi di sua competenza in relazione al PUA.

TENUTO CONTO che, dalla consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, non sono emersi elementi di criticità o di carenza rispetto ai contenuti del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità, né rispetto alla natura e portata del piano attuativo in esame.

DATO ATTO che, per gli effetti dell'art. 10, c. 3 del D.Lgs. 152/2006, la VAS comprende le procedure di valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR n. 357 del 1997 e che, a tal fine, è stata fornita dal proponente la documentazione di valutazione preliminare – Screening Specifico (Livello I), secondo le modalità definite alla lettera B dell'Allegato Tecnico al Regolamento regionale n. 4/2025;

VISTO il parere motivato positivo dell'Autorità regionale per la VINCA n. 32 del 17/07/2025, pubblicato al seguente indirizzo internet: www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/procedure-valutative, quale parte integrante e sostanziale del presente parere;

RICONOSCIUTO che, sulla scorta della documentazione fornita dal proponente e degli esiti del parere motivato sopra richiamato, è stato riconosciuto che l'istanza non determina un'incidenza significativa sui siti della rete Natura 2000, con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie;

VISTA la relazione istruttoria predisposta dall'Unità Organizzativa VAS, VInCA e NUVV in data 17 luglio 2025, dalla quale emerge che il Piano Urbanistico Attuativo della Scheda Norma ATO 4 - RA 13-270 del Piano degli Interventi del Comune di Verona, denominato "Gioia 2", sito in traversa via Flavio Gioia nel Comune di Verona (VR), sulla base delle considerazioni svolte alla scala di analisi dello strumento, non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento di puntuali raccomandazioni;

ATTESO che l'Autorità procedente dovrà trasmettere alla Commissione Regionale per la VAS una "Relazione di sintesi", con cui illustrerà sinteticamente le modalità con cui le raccomandazioni ambientali contenute nel presente parere sono state recepite in sede di approvazione;

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

il Piano Urbanistico Attuativo "Gioia 2" nel Comune di Verona subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza di cui al parere motivato dell'Autorità regionale per la VINCA n. 32/2025", con le seguenti raccomandazioni:



1. ai fini della tutela della salute umana, siano rispettate le vigenti normative in materia di limiti di esposizione sanitari verificando presso l'ente proprietario della linea elettrica il rispetto e la conformità delle previsioni di collocazione dei manufatti rispetto alle DPA - Distanze di Prima Approssimazione generate;
2. siano verificate le funzionalità della rete fognaria delle acque meteoriche e del sistema di laminazione, al fine di garantire nel tempo continue condizioni di sicurezza idraulica;
3. con particolare riferimento alle opere con presenza di acqua stagnante o a lento deflusso e per le opere inerenti il collettamento e lo smaltimento delle acque meteoriche (bacino di laminazione, pozzetti, caditoie, ecc.), siano previste ed attuate misure/procedure finalizzate a contrastare la proliferazione di insetti vettori di patogeni (che possano trasmettere malattie quali West Nile e Chikungunya) e/o di altri animali sinantropi.
4. siano ridotte al minimo indispensabile le superfici impermeabilizzate verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti in particolare per le aree destinate a parcheggio, tenendo conto di quanto previsto dalla vigente normativa inerente le acque aventi carichi potenzialmente inquinanti;
5. siano garantite la realizzazione, la corretta manutenzione e la cura delle aree a verde e delle opere di mitigazione così come indicate nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità. La fascia destinata al verde di mitigazione lungo il perimetro dell'area di intervento sia realizzata con elementi a verde autoctoni, con esemplari arborei di pronto effetto con la funzione di mitigazione visiva, percettiva, paesaggistica con la finalità di attenuare le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico;
6. al fine di mitigare gli effetti e ridurre il fenomeno che prende il nome di "isola di calore urbana" in fase di progettazione sia riservata particolare attenzione alla definizione delle aree a verde, alla vegetazione e ai materiali utilizzati;
7. lo sviluppo della futura attività sia orientato all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", la trasformazione dovrà essere orientata in modo tale da garantire la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico;
8. siano adottate, durante le diverse fasi di cantierizzazione, tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente e sul patrimonio culturale dell'intervento proposto in particolare:
 - le opere di manomissione del suolo siano effettuate con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi. Resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di rinvenimenti fortuiti;
 - per tutti gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017);
 - si richiama il rispetto della D.G.R. 1773 del 28 agosto 2012 sulle modalità operative per la gestione dei rifiuti da attività di costruzione e demolizione;
 - sia garantita l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro;
 - sia garantito, eventualmente prevedendo adeguate opere di mitigazione o accorgimenti tecnici, il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.



Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione della Variante sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica.

La valutazione non attiene a questioni afferenti alla procedura urbanistica espletata.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS

dott.ssa Valeria Vonghia



VALERIA VONGHIA
22.07.2025 08:20:40
GMT+01:00

Il Componente
della Commissione Regionale VAS

dott. Paolo Giandon



PAOLO
GIANDON
22.07.2025
14:40:33
GMT+02:00

Il Componente
della Commissione Regionale VAS

arch. Salvina Sist



SALVINA SIST



**Comune
di Verona**

COMUNE DI VERONA

U

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0311692/2024 del 22/08/2024

Fascicolo 6.2 N.613/2023

Firmatario: PAOLA PROSPERO

PUA n. 719_RA13-270

Istanza IIUG SUPRO 0369607 del 26/07/2023

Integrazione IIUG SUPRO 0386923 del 04/08/2023

Codice Pratica IIUG 02605580238-05072023-1003

FASCICOLO 06.02/0613/2023

**ALLEGATO C “Autorizzazione sismica ai
sensi dell'ex. art.89 DPR 380/2001, PG.
0311692 del 22/08/2024”**

Allegati:

- Parere sismico PG.304118/24

Spett.le

Bon Marchè srl

Immobiliare Santo Stefano srl

c/o Tecnico Referente

ing. Giuseppe Meneghelli

PEC: giuseppe.meneghelli2@ingpec.eu

OGGETTO: PUA n.719_RA13-270 denominato “Gioia 2” sito in Traversa Via Flavio Gioia, ATO 4, Circoscrizione 5^ sito in ZAI - Verona Sud, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e progetto S.C.I.A. dell'immobile.

Ditta: Bon Marché Srl e Immobiliare Santo Stefano Srl

Comunicazione

Si comunica che con prot. Reg. 00413082, Class. H.420.15.1,Fasc.316 del 13 agosto u.s (PG.304118/2024) è stato acquisito il parere favorevole ex art.89 DPR 380/2001 - zone sismiche, rilasciato dal competente Genio Civile

Con l'acquisizione di tale parere, sono ripresi i termini del procedimento, i quali restano sospesi sino all'acquisizione dell'esito positivo delle verifiche antimafia richieste all'ufficio competente, necessario ai fini della proposta di adozione del PUA da sottoporre all'Amministrazione.

Per ulteriori informazioni si invita a contattare la Direzione Attuazione Urbanistica PEBA al numero 045/807.7535-7465-7493.

Distinti saluti.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

**PROCEDURA DI VINCA
VALUTAZIONE PRELIMINARE – SCREENING SPECIFICO (LIVELLO I)
PARERE MOTIVATO
n. 32 del 11/07/2025**

Codice istanza: B202500053
Denominazione: Piano Urbanistico Attuativo (PUA) della Scheda Norma ATO 4 - RA 13-270 del Piano degli Interventi del Comune di Verona, denominato “Gioia 2”, sito in Traversa via Flavio Gioia
Procedimento: Verifica di Assoggettabilità a VAS – art. 12
Proponente: Comune di Verona (VR)

L’AUTORITÀ REGIONALE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

- VISTA la disciplina sulla valutazione di incidenza, di cui al D.P.R. n. 357/97, alle Linee Guida Nazionali approvate con intesa Stato-Regioni del 28/11/2019, alla L.R. n. 12/2024 e Regolamento regionale n. 4/2025;
- VISTA la disciplina relativa all’istituzione e la gestione dei siti della rete Natura 2000, di cui alla Direttiva 92/43/Cee, "Habitat", alla Direttiva 2009/147/Ce, “Uccelli”, alla Legge n. 157/1992, al D.P.R. n. 357/97, al Decreto del Ministro per l’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007, alle Delibere di Giunta Regionale. n. 2371/2006, n. 786/2016, n. 1331/2017, n. 1709/2017;
- VISTI i provvedimenti che individuano i siti della rete Natura 2000, gli habitat e specie, tutelati all’interno e all’esterno di essi nel territorio regionale: Delibere di Giunta Regionale 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, 2135/2014, 893/2017, 300/2018, 390/2018, 667/2018, 442/2019, 501/2019, 546/2019, 626/2019, 925/2019, 1909/2019, 1910/2019, 338/2020, 930/2020, 1135/2020, 1584/2020, 769/2021, 295/2022, 615/2022, 617/2022, 1126/2022, 80/2023, 966/2023, 1319/2023, 1114/2024, 1384/2024 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;
- DATO ATTO delle competenze in materia di VINCA assegnate alla Regione con la L.R. n. 12/2024, art. 15, commi 4 e 7;
- VISTA la documentazione per la valutazione di incidenza acquisita al prot. reg. con n 156348 del 26.03.2025, a seguito della richiesta di perfezionamento documentale della documentazione acquisita al prot. reg. n. 98409 del 25.2.2025, sulla base della quale il Proponente ha richiesto lo svolgimento della procedura di VINCA “Valutazione Preliminare – Screening Specifico (Livello I)”;
- CONSIDERATO che la valutazione di incidenza si realizza secondo le modalità definite alla lettera B dell’Allegato Tecnico al Regolamento regionale n. 4/2025;
- DATO ATTO che, a seguito della nota con prot. reg. n. 196179 del 16.04.2025, e della pubblicazione della documentazione sul sito web istituzionale, non sono pervenute osservazioni nei termini previsti (07.06.2025);
- RISCONTRATO che, sulla base della predetta documentazione per la valutazione di incidenza, non è atteso il coinvolgimento di territori ricadenti all’interno dei Parchi e Riserve regionali istituiti ai sensi della L.R. n. 40/84 o dei Siti assegnati ad un Soggetto Gestore;

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso
Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV
Palazzo Linetti – Calle Priuli, 99 – Cannaregio - 30121 VENEZIA - Tel. 041/2794449-47 – Fax 041/2794451
valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it
codice univoco Ufficio 231O9G



CONSIDERATO che pertanto non si è reso necessario sentire alcun Soggetto Gestore ai sensi dell'art. 4 del Regolamento regionale n. 4/2025;

DATO ATTO e CONSIDERATO che, a conclusione delle consultazioni, di cui alla fase 2 della procedura di valutazione preliminare non sono emerse criticità tali da necessitare una richiesta di integrazioni;

TENUTO CONTO di quanto riportato nel "Format di supporto Proponente – Screening Specifico";

CONSIDERATO che la valutazione di incidenza è effettuata dall'Autorità competente e che questa, sulla base dei dati in proprio possesso e tenendo conto del principio di precauzione, provvede a verificare ed eventualmente rettificare le informazioni riportate nella documentazione per la valutazione di incidenza presentata dal Proponente;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica n. 29/B del 27/06/2025 in atti, effettuata sulla base del "Format di supporto Valutatore – Screening Specifico";

CONSIDERATO che l'istanza riguarda il Piano Urbanistico Attuativo "Gioia 2" che interessa un ambito localizzato Z.A.I. Storica1 all'interno della Circoscrizione 5^ "Borgo Roma, Cadidavid" del Comune di Verona (VR), con le seguenti caratteristiche:

- unico edificio prefabbricato dalla forma, in pianta, rettangolare con misure massime di 61,00 x 27,60 m e due livelli fuori terra per un'altezza massima di 18 m;
- aree in cessione a Verde e Servizi o VS per 1.268 mq;
- i parcheggi P1 e il verde di mitigazione VM;
- realizzazione di un ingresso a sud e di una uscita a nord sulla nuova viabilità di progetto;

PRESO ATTO che il Proponente non ha identificato Condizioni d'Obbligo.

DATO ATTO che nel territorio comunale è presente il Sito della rete Natura 2000 ZSC IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine" e che l'ambito oggetto del PUA risulta esterno a tale Sito;

RISCONTRATO e CONSIDERATO che tra l'ambito di variante e il suddetto Sito sussistono discontinuità territoriali tali da costituire una barriera alla diffusione delle interferenze generate dal Piano;

RISCONTRATO e CONSIDERATO che non è risultato necessario individuare delle condizioni d'obbligo;

TENUTO CONTO degli obiettivi di conservazione del Sito della rete Natura 2000 all'ambito di intervento e del rispetto delle misure di conservazione previste per il medesimo;

DATO ATTO che non sono emerse situazioni che possono costituire un pregiudizio nei confronti degli habitat e delle specie di interesse comunitario dei Siti della rete Natura 2000 e, conseguentemente, nemmeno nei confronti dell'integrità dei medesimi, mancando qualsiasi incidenza diretta, indiretta e/o cumulativa;

TENUTO CONTO della conclusione favorevole dell'istruttoria tecnica;

RICONOSCIUTO che l'istanza non determina un'incidenza significativa sul sito, ovvero non pregiudica il mantenimento dell'integrità dei Siti della rete Natura 2000 con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie;

RITENUTO quindi di esprimere, a conclusione della procedura di VINCA "Valutazione Preliminare – Screening Specifico (Livello I)", il seguente

PARERE MOTIVATO POSITIVO

Per il Piano Urbanistico Attuativo della Scheda Norma ATO 4 - RA 13-270 del Piano degli Interventi del Comune di Verona, denominato "Gioia 2", sito in Traversa via Flavio.

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso
Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV
Palazzo Linetti – Calle Priuli, 99 – Cannaregio - 30121 VENEZIA - Tel. 041/2794449-47 – Fax 041/2794451
valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it
codice univoco Ufficio 23IO9G

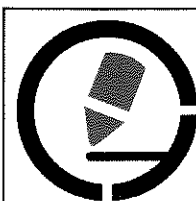


REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

La validità temporale del presente parere è pari a quella prevista ai sensi di legge per il Piano oggetto di valutazione da parte della Commissione Regionale per la VAS.

Il Direttore di Direzione
Valutazioni ambientali, Supporto giuridico e Contenzioso
Avv. Cesare Lanna



Digitally signed by

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso
Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV
Palazzo Linetti – Calle Priuli, 99 – Cannaregio - 30121 VENEZIA - Tel. 041/2794449-47 – Fax 041/2794451
valutazioniambientalisupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it
codice univoco Ufficio 23109G



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data 09/06/2025 Protocollo N° 0281129 Class: H.440.25.1 Fasc. 80 Allegati N° 0

Oggetto: Comune di Verona – Istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006, del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Gioia 2”. Consultazione dei soggetti con competenza ambientale. Comunicazione non competenza.

Rif. Pratica: **VA 2025_94**

Alla Direzione
Valutazioni Ambientali, Supporto
Giuridico e Contenzioso
U.O. VAS, VINCA e NUVV

e p.c. Comune di Verona
protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Con riferimento alla procedura in oggetto, si è presa visione del Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) reso disponibile con la nota prot. 230052 del 08/05/2025, di contestuale avvio della fase di consultazione dei soggetti competenza ambientale.

La proposta di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) descritta nel RAP concerne la realizzazione di un edificio commerciale-logistico, con relativi parcheggi ed aree verdi, nella Zona Agricolo Industriale denominata *Storica 2*, collocata presso lo svincolo autostradale di Verona Sud, in ambito periferico rispetto al centro urbano di Verona.

L’attuazione del PUA in argomento è subordinata all’approvazione del progetto di una nuova bretella stradale, in variante al PI vigente, e non oggetto della presente procedura.

Dall’analisi dell’inserimento ambientale fornita nel RAP, si apprende che l’area oggetto di pianificazione è collocata in un contesto territoriale caratterizzato dalla presenza di vari insediamenti industriali, artigianali, direzionali o commerciali, in prossimità del corridoio infrastrutturale dato dall’affiancamento dell’asse autostradale A4 Serenissima (Casello “Verona Sud”) e della Tangenziale Sud.

Non sono presenti corsi d’acqua di alcuna categoria e il nuovo insediamento verrà dotato di tutti i sottoservizi pubblici, compresa la rete fognaria, attualmente non presente.

L’area oggetto di PUA, attualmente adibita a prato incolto con arbusti e rare alberature, nel recente passato è stata temporaneamente utilizzata come cantiere di appoggio per i lavori di ampliamento autostradale.

Non risultano intercettati corridoi ecologici regionali né elementi della rete Natura 2000. Al riguardo il RAP precisa anche: “L’area del PUA non comprende, né risulta direttamente contigua, ad elementi della

Area Marketing territoriale, Cultura, Turismo, Agricoltura e Sport
Direzione Turismo e Marketing territoriale
Palazzo Sceriman – Cannaregio, 168 – 30121 Venezia Tel. 0412792644
PEC: turismo@pec.regione.veneto.it - e-mail: turismo@regione.veneto.it

fatturazione elettronica – Codice Univoco Ufficio NXE4TJ



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

rete ecologica individuata dal PTRC, quali “aree nucleo” o “corridoio ecologico”, oltre che a quelli individuati dal PTCP e dal PAT/PI”.

Considerato pertanto il contesto ambientale di inserimento del PUA in oggetto, non si rilevano elementi rilevanti in relazione al profilo di competenza della scrivente Direzione Turismo e Marketing territoriale, U.O. Strategia regionale della Biodiversità e dei Parchi, che esula dall’ambito urbanistico pianificatorio cui si riferisce l’istanza in oggetto.

Distinti saluti.

Il Direttore
dott. Stefano Sisto

*U.O. Strategia Regionale della Biodiversità e dei Parchi
Direttore: Dott. Mauro De Osti
E.Q. Stefania Busatta
Referente pratica: dott. Marco Amodio
tel. 041/2792644 - 2654
e-mail: turismo@regione.veneto.it*

copia cartacea composta di 2 pagine, di documento amministrativo informatico firmato digitalmente da STEFANO SISTO, il cui originale viene conservato nel sistema di gestione informatica dei documenti della Regione del Veneto - art.22.23.23 ter D.Lgs 7/3/2005 n. 82

*Area Marketing territoriale, Cultura, Turismo, Agricoltura e Sport
Direzione Turismo e Marketing territoriale
Palazzo Sceriman – Cannaregio, 168 – 30121 Venezia Tel. 0412792644
PEC: turismo@pec.regione.veneto.it - e-mail: turismo@regione.veneto.it*

fatturazione elettronica – Codice Univoco Ufficio NXE4TJ