

TITOLO

PUA - SCHEDA 418

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI
PER URBANIZZAZIONE DI AREA
SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano**

FASCICOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**9**

ELABORATI

9.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Soggetto Attuatore:

ELLE IMMOBILIARE s.p.a
Strada La Rizza n.50
Verona

EDILZAMBO s.n.c
Corso Porta Nuova 74

Progettista del PUA:

Arch. Paolo Richelli - *Collaboratore: Arch. Lucia Giavina*
Lungadige Panvinio, 17 - Verona - Tel. 045 - 590050
e-mail : studio@architettorichelli.it pec : paolo.richelli@archiworldpec.it
Iscrizione Ordine Architetti PPC di Verona : N° 499

Progettista Opere Stradali e Studio del traffico:

INFRATEC consulting engineering s.r.l.
Ing. Maurizio Fabbiani

Progettista impianti:

IN.TEC tecnologie integrate s.r.l.
P.I. Stefano Maggiotto

Ingegneria, Geologia, Ambiente:

Ing. Alessia Canteri

VAS, VINCA:

STUDIO PROGETTAZIONE AMBIENTALE
Dott.ssa Paola Modena

Relazione Acustica:

iTekne Studio Associato
Ing. Spellini Giovanni

AGGIORNAMENTI

Data : GENNAIO 2024**Num. rev:**

TITOLO

PUA - SCHEDA 418

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI
PER URBANIZZAZIONE DI AREA
SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano**

ELABORATO

9.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

GRUPPO DI LAVORO

Soggetto Attuatore:

ELLE IMMOBILIARE s.p.a
Strada La Rizza n.50
Verona

EDILZAMBO s.n.c
Corso Porta Nuova 74

Progettista del PUA:

Arch. Paolo Richelli - Collaboratore: Arch. Lucia Giavina
Lungadige Panvinio, 17 - Verona - Tel. 045 - 590050
e-mail : studio@architettorichelli.it pec : paolo.richelli@archiworldpec.it
Iscrizione Ordine Architetti PPC di Verona : N° 499

Progettista Opere Stradali e Studio del traffico:

INFRATEC consulting engineering s.r.l.
Ing. Maurizio Fabbiani

Progettista impianti:

IN.TEC tecnologie integrate s.r.l.
P.I. Stefano Maggiotto

Ingegneria, Geologia, Ambiente:

Ing. Alessia Canteri

VAS, VINCA:

STUDIO PROGETTAZIONE AMBIENTALE
Dott.ssa Paola Modena

Relazione Acustica:

iTekne Studio Associato
Ing. Spellini Giovanni

AGGIORNAMENTI

Data : GENNAIO 2024

Num. rev:

architetto paolo richelli

INDICE

1.0 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

2.0 ELABORATI DEL PUA

3.0 DEFINIZIONI E GRANDEZZE

4.0 AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

5.0 INVARIANZA IDRAULICA

6.0 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

6.1 CITTÀ PUBBLICA

6.2 EDIFICAZIONE PRIVATA

6.2.1 UMI

6.2.2 TIPOLOGIA

6.2.3 DISTANZE MINIME

7.0 DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

7.1 RECINZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI e TRA SPAZI PRIVATI

7.2 ESSENZE ARBOREO ED ARBUSTIVE

7.3 PIANTUMAZIONE NELLE AREE PRIVATE PROSPETTANTI SPAZI PUBBLICI

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

9.0 VARIANTI AL PUA

architetto paolo richelli

1.0 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato PUA SN 418, 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 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.

In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

2.0 ELABORATI DEL PUA

Ai sensi dell'art. 12 e art. 107 del R.E. gli elaborati del PUA si compongono di:

ELENCO TAVOLE

F.1 INQUADRAMENTO

- 1.1 PLANIMETRIA CATASTALE
- 1.1A VISURE CATASTALI
- 1.1B PLANIMETRIA CATASTALE PERMUTA
- 1.2 ESTRATTO PREVISIONI DEL PI
- 1.3 ELENCO VINCOLI
- 1.4A RAPPRESENTAZIONE VINCOLI PAT
- 1.4B RAPPRESENTAZIONE VINCOLI PI
- 1.5 PPE: DIMOSTRAZIONE 51% - 75%

F.2 ANALISI URBANISTICA

- 2.1 MOBILITÀ E SERVIZI
- 2.2A RETI ESISTENTI – AGSM
- 2.2B RETI ESISTENTI – ACQUE VERONESI
- 2.2C RETI ESISTENTI - TELECOM

F.3 STATO DEI LUOGHI

- 3.1 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI
- 3.1A PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI – SEZIONI PROGRESSIVE
- 3.2A SEZIONI STATO DEI LUOGHI 1-2
- 3.2B SEZIONI STATO DEI LUOGHI 3-4
- 3.2C SEZIONI STATO DEI LUOGHI 5-6
- 3.2D SEZIONI STATO DEI LUOGHI 7

- 3.3 RILIEVO FOTOGRAFICO – in ambito
- 3.4 RILIEVO FOTOGRAFICO – Aree Comunali e PPE
- 3.5 RILIEVO FOTOGRAFICO – Extra ambito
- 3.6 RILIEVO FOTOGRAFICO– Contesto

F.4 ANALISI GEO - IDROGEOLOGICA

- 4.1 ANALISI GEO - IDROGEOLOGICA
- 4.2 COMPATIBILITA' IDRAULICA

F.5 RELAZIONI

- 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 5.2 SCREENING E ANALISI D'IMPATTO VIABILISTICO
- 5.3 CLIMA ACUSTICO
- 5.4 CALCOLO ILLUMINOTECNICO
- 5.5 RELAZIONE TECNICA IMPIANTI
- 5.6 RELAZIONE GENERALE OO.UU.

F.6 SCREENING VINCA

- 6.1 SCREENING VINCA

F.7 PLANIVOLUMETRICO

- 7.1 DATI E CARATURE URBANISTICHE
- 7.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
 - 7.2A PLANIVOLUMETRICO VISTE
 - 7.2B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SUPERFICIE IN PERMUTA
 - 7.2C VERIFICA DEGLI STANDARDS
 - 7.2D RAPPRESENTAZIONE LIMITI DI EDIFICAZIONE
- 7.3 PLANIMETRIA DI PROGETTO – sezioni progressive
 - 7.3A SEZIONI DI PROGETTO 1-2
 - 7.3B SEZIONI DI PROGETTO 3-4
 - 7.3C SEZIONI DI PROGETTO 5-6
 - 7.3D SEZIONI DI PROGETTO 7
 - 7.3E SEZIONI DETTAGLIO CONFINI
 - 7.3F SEZIONI DETTAGLIO CONFINI
- 7.4 Cessioni e VINCOLI
 - 7.4A Cessioni e VINCOLI – distinta voci
- 7.5 PERMEABILITÀ TERRITORIALE
- 7.6 SUPERAMENTO ED ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

F.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 8.0 FASI ATTUATIVE OO.UU. – rappresentazione grafica
- 8.1A PROGETTO DI FATTIBILITÀ – SEZIONE TIPO Via Gobetti AA-BB

- 8.1B PROGETTO DI FATTIBILITÀ – SEZIONE TIPO Via Gobetti CC
- 8.1C PROGETTO DI FATTIBILITÀ – SEZIONE TIPO Via Fiumi DD EE
- 8.1D PROGETTO DI FATTIBILITÀ – SEZIONE TIPO Parcheggio UMI 1 - FF
- 8.2 PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO
- 8.2A PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO – Area in Permuta
- 8.2B PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO – Area in Permuta
- 8.3 VIABILITÀ' E SEGNALETICA STRADALE
- 8.4A1 RETI DI PROGETTO – ACQUE NERE
- 8.4A2 RETI DI PROGETTO – ACQUE NERE – Altimetria e Particolari
- 8.4B RETI DI PROGETTO – ACQUEDOTTO
- 8.4C RETI DI PROGETTO – ACQUE BIANCHE
- 8.4D RETI DI PROGETTO – GAS
- 8.4E1 RETI DI PROGETTO – ENERGIA ELETTRICA
- 8.4E2 RETI DI PROGETTO – ENERGIA ELETTRICA - Particolari cabina
- 8.4F1 RETI DI PROGETTO – ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 8.4F2 RETI DI PROGETTO – ILLUMINAZIONE PUBBLICA -Particolari
- 8.4G RETI DI PROGETTO – TELECOMUNICAZIONI
- 8.4H RETI DI PROGETTO – IRRIGAZIONE
- 8.4I RETI DI PROGETTO – TELECOM
- 8.5 CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- 8.6 QUADRO ECONOMICO

F.9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- 9.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

F.10 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

- 10.1 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

F.11 SCHEMA DI CONVENZIONE

- ATTESTAZIONE SISMICA AI SENSI DELL'ART. 89 DEL D.P.R. 380/2021, DELLA D.G.R. 1572/2013 E D.G.R. 1381/2021
- PIANO PER LA CARATTERIZZAZIONE DEI MATERIALI DI RISULTA DEGLI SCAVI
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Relazione tecnica
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Elaborati grafici
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Piano particellare di esproprio

- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Relazione per Verifica di non assoggettabilità a VinCA con rimando ad Elaborato 6.1 del PUA
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Asseverazione compatibilità idraulica (con espresso rimando al PUA 418 - fascicolo 4 – elaborato 4.2)
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Attestazione di non necessità di approfondimento dell'“Analisi geo – idrogeologica” (con espresso rimando al PUA 418 - fascicolo 4 – elaborato 4.1)
- **Variante n. 53 al P.I.** - LAVORI STRADALI PER: APERTURA COLLEGAMENTO VIA FIUMI LIONELLO/CORSO MILANO SISTEMAZIONE SUPERFICIALE CON AMPLIAMENTO VIA GOBETTI - PUA 418 IN VARIANTE AL P.I. Dichiarazione di conformità dell'“Attestazione sismica” (con espresso rimando al PUA 418)
- **Istanza di PUA e Variante n. 53 al PI** Asseverazione elaborati PUA 418 - fascicolo 4 e attestazione sismica
- **Istanza di PUA e Variante n. 53 al PI** Asseverazione elaborati PUA 418 - fascicolo 6

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

3.0 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 vigente e le definizioni del REC vigente.

La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata fuori ambito su strada – cordolo marciapiede su Corso Milano ed è pari a 62.50 slm, vedi tavola 3.1 PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI e tavola 7.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO.

L'altezza massima, il numero dei piani ed il calcolo della SUL degli edifici sarà calcolata dalle rispettive quote di sistemazione esterna indicate nel FASCICOLO Tav.7.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO del PUA.

La quota di sistemazione esterna è definita sul marciapiede degli edifici delle UMI 1 e 2 (tavola 7.2 quota relativa di progetto -0.02 dalla quota architettonica di progetto UMI 1 e 2 denominata PF - pavimento finito) e confermata in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Rispettivamente pari a

- *UMI 1 – 63.93 s.l.m.*
- *UMI 2 – 62.58 s.l.m.*

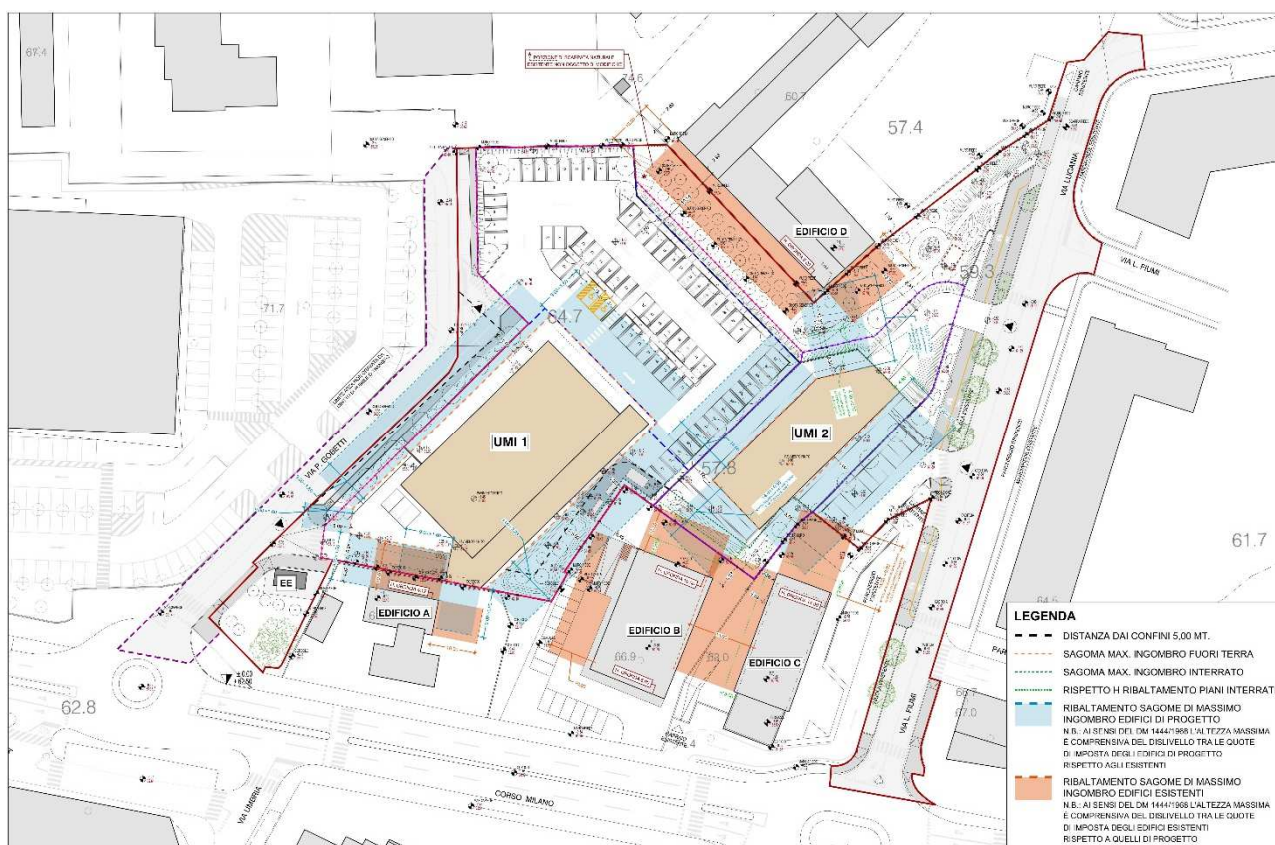
L'altezza è indicata nella misura massima prevista nella tabella relativa ai dati UMI riportati all' art.6.2.1 UMI delle presenti NTA ed in Tav.7.1.

Il ribaltamento della sagoma di massimo ingombro dei fabbricati di progetto e di quelli limitrofi esistenti considera l'altezza massima più il dislivello del terreno alla base degli edifici di progetto rispetto alla quota di imposta dei fabbricati esistenti (rispetto edifici A-B-C-D).

L'interrato emergente rispetto alla quota di sistemazione esterna è rilevante ai fini del calcolo delle distanze dai fabbricati.

In sede edilizia andrà più precisamente verificato e dimostrato il rispetto delle distanze e del ribaltamento dei fabbricati ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/68;

Le distanze dai confini ed il ribaltamento dei fronti sono verificati ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/68 (rappresentati graficamente nella tavola 7.2 D – RAPPRESENTAZIONE LIMITI EDIFICAZIONE), inoltre le quote di sistemazione della soluzione progettuale devono dimostrare il raccordo con le quote esistenti dei lotti esterni adiacenti al perimetro del PUA; eventuali scarpate di raccordo devono terminare a 1,50 ml. di distanza dal confine.



4.0 AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Per l'apertura della tipologia di esercizio commerciale previsto nel disegno di PUA:

- UMI 1: una media struttura, sotto forma di esercizio singolo, con superficie di vendita non superiore a mq 1.500;

è necessaria la presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 18, comma 1 della l.r. 28 dicembre 2012, n. 50.

5.0 INVARIANZA IDRAULICA

In ordine alla Valutazione di compatibilità idraulica sono state adottate le curve pluviometriche elaborate da ARPAV (agg. Marzo 2022) per la stazione di Verona – Parco Adige Nord (67 m s.l.m.) attiva dal 2009 e relative alle piogge brevi ed intense e di durata compresa tra 1 ora e 24 ore, considerando l'evento con tempo di ritorno di 50 anni, così come previsto nelle norme tecniche di attuazione allegate al DGRV N. 2948 del 06/10/2009.

Si considera come area effettiva di trasformazione una superficie di 10.278 m² escludendo l'area extra ambito che include via Gobetti e quella riperimetrata su via Fiumi (2.036 m²+73 m²) che essendo esistenti non subiranno modifiche sostanziali in termini di permeabilità e quindi non contribuiranno a modificare l'assetto idraulico esistente. In fase di progetto, per tali porzioni, dovrà comunque essere prevista l'integrazione dei sistemi di raccolta esistenti sulla sede stradale o l'implementazione di nuovi sistemi, qualora le strade ne fossero sprovviste.

Alla luce delle elaborazioni sviluppate, al fine di garantire l'invarianza idraulica dei luoghi dovrà essere realizzato complessivamente, per l'intera area di trasformazione (10.278 m²), un volume minimo compensativo d'invaso pari 482 m³. Nel calcolo sono state considerate semipermeabili (coefficiente di deflusso pari a 0,6) le superfici degli stalli di sosta dei parcheggi e dei percorsi pedonali, per le quali andranno adottate tipologie di pavimentazione drenante che assicurino tale standard.

Effettuando i calcoli per ciascuna delle aree in cui è stato suddiviso il lotto secondo i relativi i livelli di impermeabilizzazione è possibile valutare come di seguito quali saranno i contributi delle singole porzioni in termini di misure compensative ai fini dell'invarianza idraulica.

TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE (m ²)	COEFF. DEFLUSSO ϕ	VOLUME (m ³)
UMI 1 – AREA COMMERCIALE	2.707	0,84	163,8
AREA PARCHEGGIO UMI 1 – VINCOLATA AD USO PUBBLICO	2.585	0,70	125,9

UMI 2 – AREA RESIDENZIALE	1.622	0,78	90,2
AREA PARCHEGGIO UMI 2 – VINCOLATA AD USO PUBBLICO	365	0,66	16,7
AREA IN CESSIONE E AREA GGETTO DI OO.UU. VIA GOBETTI	1.052	0,68	49,3
AREA IN CESSIONE VIA FIUMI	444	0,60	18,2
AREA VERDE A NORD	1.503	0,24	21,7
TOTALE	10.278 m ²	0,67	>481,8 m ³

In relazione al contesto stratigrafico ed idrogeologico, fra le possibili misure di compensazione sono ammesse tutte le tipologie con prevalente carattere d'invaso (vasca di laminazione, sovradimensionamento delle condotte, bacino di ritenzione e bacino e fosso d'infiltrazione) e fra i sistemi a carattere di invaso e filtrazione sono ammessi i pozzi perdenti, i bacini e le trincee drenanti. E' infine sempre auspicabile l'adozione delle buone pratiche costruttive volte a mitigare le modifiche indotte sul regime idraulico dell'area.

In relazione al livello di falda, posto nei periodi di morbida ad una profondità minima di 6,5 m circa dal piano campagna attuale, non si individuano problemi di salvaguardia dell'acquifero per sistemi filtranti (pozzi perdenti) con geometrie di scavo anche profonde. Sarà comunque opportuno che i pozzi vengano realizzati con un filtro di fondo di almeno 0,5 m in materiale granulare, disposti con interasse non inferiore a 2 volte il diametro e collegati in serie da una tubazione eventualmente forata al fine di aumentare ulteriormente la potenzialità disperdente del sistema. In quest'ultimo caso, la tubazione dovrà essere posata ad una profondità tale da non determinare cedimenti e dissesti superficiali in corrispondenza delle pavimentazioni.

Per quanto riguarda gli aspetti ambientali infine, in riferimento all'art. 39 delle Norme Tecniche del Piano di Tutela delle Acque della Regione Veneto, per la fattispecie oggetto di studio non è previsto il trattamento delle acque di prima pioggia. Occorrerà però realizzare un trattamento di sedimentazione prima della dispersione nel primo sottosuolo per tutte le soluzioni che la prevedano.

6.0 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Si richiama integralmente l'elaborato Tav.8.0 FASI ATTUATIVE OO.UU. – RAPPRESENTAZIONE GRAFICA che riporta lo schema delle FASI operative coerenti con il cronoprogramma delle opere OO.UU. Lo schema prevede una cronologia esecutiva di n. opere (numerate secondo aspetti realizzativi) regolamentata rispetto ai titoli autorizzativi necessari per l'avvio delle attività ed ai rilasci conseguenti.

Si allega alle presenti NTA dichiarazione corredata da elaborati grafici (Planimetria catastale e Planivolumetrico in progetto con tutte le infrastrutture a rete in progetto) redatta dal proprietario di Via Gobetti , strada vicinale ad uso pubblico (Delibera 23/1973), ove con

presa visione dei documenti oggetto della presente integrazione, esprime il suo assenso all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del PUA - **Allegato 1.**

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 rilascio del titolo abilitativo relativo alle opere di urbanizzazione potrà avvenire solo una volta acquisita la disponibilità delle aree, oggetto di procedura espropriativa.

Il progetto 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. 8.5).

Le quantità da rispettare (in cessione e/o vincolo) sono le seguenti:

Strade e marciapiedi	Cabina EE	P2 UMI 1 quota min dovuta	P2 UMI 1 quota aggiuntiva	P2 UMI 2	Verde pubblico	Pista ciclabile	Sup. Permeabile	DA	DAr
Mq 1.108	Mq 75	Mq 1.090	Mq 1.495 **	Mq 365	Mq 221	Mq 186	Mq 2.777* aree pubbliche e VUP	n. 100	n. 75

*** asseverazione ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI – Allegato 2**

****Per destinazioni accessorie e in applicazione disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici, consentendo in sede edilizia la monetizzazione del corrispondente standard dovuto a verde.**

Gli interventi previsti su via Gobetti. strada vicinale ad uso pubblico (Delibera 23/1973), sono limitati ad interventi di sistemazione superficiale, scarificazione del manto stradale, segnaletica verticale ed orizzontale e da infrastrutture a rete nel sottosuolo come da assenso della proprietà allegato alle presenti NTA.

*In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di **n. 10 Da** secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012,*

così calcolato:

- n. 10 alberi x 110 €/albero = € 1.100 (millecento euro);

importo complessivo corrisposto in sede di stipula di convenzione urbanistica mediante bonifico in favore del Comune pari € 1.100 (millecento euro).

Il PUA inoltre prevede la monetizzazione di mq. 548 a verde secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012:

*1.valore area di monetizzazione Euro 80,00/mq * 548 mq = Euro 43.840,00*

*2.costo verde pubblico primario Euro 76,00/mq * 548 mq = Euro 41.648,00;*

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 della Direzione Stradale 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. 8.4 RETI DI PROGETTO con relativa sottonumerazione:

8.4 A1 RETE ACQUE NERE

8.4 A2 RETE ACQUE NERE – Altimetria e Particolari

8.4 B RETE ACQUEDOTTO

8.4 C RETE ACQUE BIANCHE

8.4 D RETE GAS

8.4 E1 RETE EE

8.4 E1 RETE EE – Particolari Cabina

8.4 F RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

8.G RETE TELECOMUNICAZIONI

8.H RETE IRRIGAZIONE

8.I RETE TELECOM

e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

Non vi sono particolari prescrizioni da rispettare per le reti.

Si precisa che per i parcheggi P2 vincolati ad uso pubblico (stalli) il PUA computa la realizzazione in grigliato con ghiaio (semipermeabile) al cui prezzo è stato aggiunto un sovrapprezzo volto a consentire la realizzazione in materiale diverso semi drenante (con lo stesso coefficiente di permeabilità ma più idoneo ad un uso commerciale).

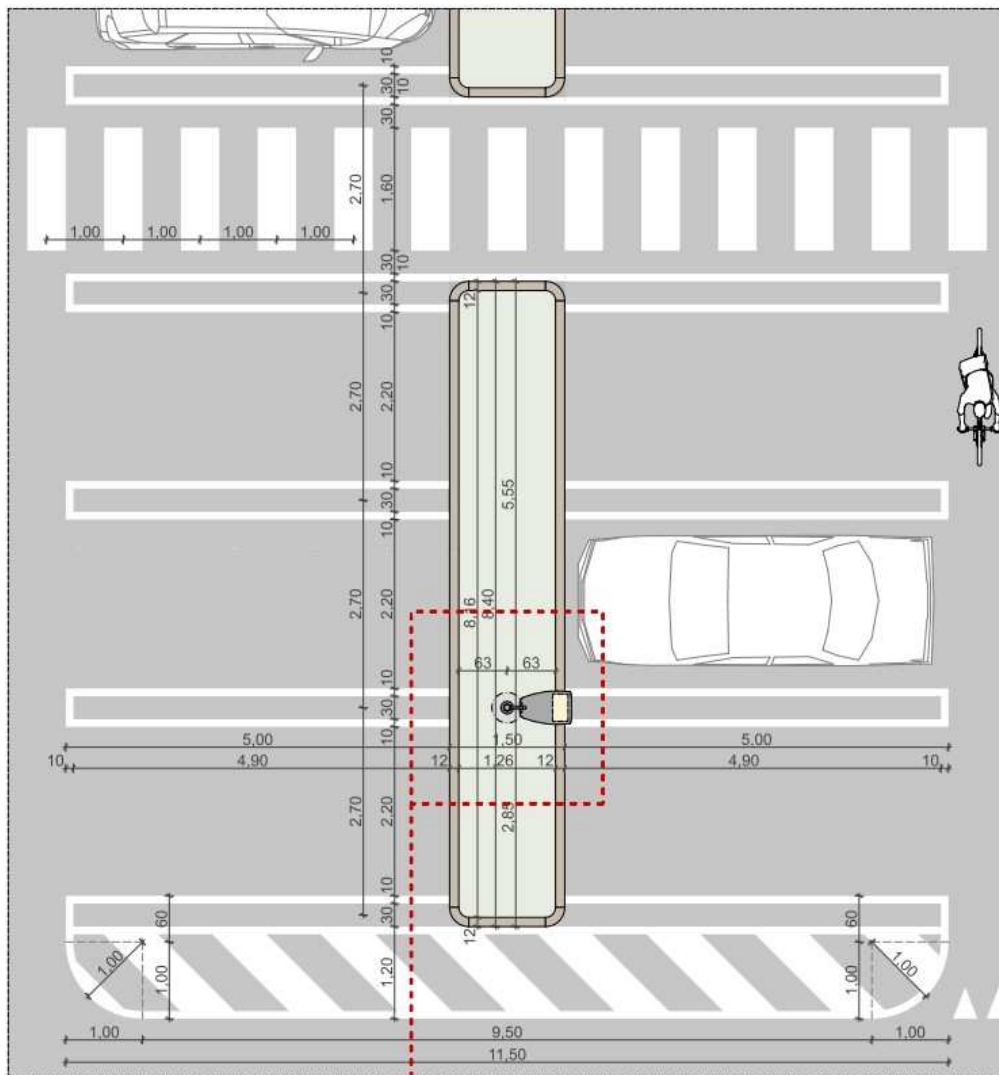
*Si allega riferimento possibile, indicativo per la sola tipologia, massello autobloccante in calcestruzzo drenante “**ECOFILTER**” – si allega alla presente scheda tecnica -**Allegato 3**- materiale con prestazioni tecniche e livello di permeabilità conforme, quotazione economica superiore alla computata, più consono all’ utilizzo commerciale per la UMI 1.*

Il materiale sarà posato a regola d’arte, con posa di geotessile TNT prima della realizzazione del sottofondo eseguito in pietrisco lavato granulometria 2/5 mm nello spessore funzionale alla posa dei masselli di spessore medio 3 cm.



Il PUA ammette per corsie in asfalto dei P2 Vincolati ad Uso Pubblico della UMI 1 la realizzazione con strato unico di spessore 10 cm nella tipologia AC16 strato portante/strato superficiale.

Il PUA ammette per l’area a P2 Vincolati ad Uso Pubblico della UMI 1 il layout di seguito riportato, conforme al planivolumetrico, eseguito con i materiali sopra descritti.



La pista ciclabile e il marciapiede (lato via Fiumi) sono previsti in asfalto, mentre il percorso pedonale che scende nel verde attrezzato a nord dell'ambito di intervento sarà realizzato in calcestruzzo. I marciapiedi saranno in asfalto con cordolo in cemento, i raccordi saranno conformi in tipologia e materiale all'esistente.

6.2 EDIFICAZIONE PRIVATA

6.2.1 UMI

Il rilascio dei PdC e l'esecuzione delle opere sono normati dal precedente articolo 6.0 rappresentati graficamente negli schemi riportati in tav. 8.0, con attività e rispettivi titoli autorizzativi connessi.

Le UMI sono rappresentate nell'elaborato Tav. 07 di progetto.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

UMI	SF	SUL	Destinazione principale*	di cui ERS	N. Piani	Altezza **	SPf	di cui VM***	DA ****	Dar
1	2.802° mq	800 mq 580 mq	U2 UT2 acc di U1		2	9 ml	317 mq	124 mq	n 5	n 70
2	1.707 mq	2.320 mq	U1	1.500 mq	4	14 ml	393 mq	0	n 5	n 30
TOT ALE	4.509 mq	3.700 mq	-		-	-	710 mq	124 mq	n 10	n 100

° **Valore di Sf al netto dei P2 Vincolati ad Uso Pubblico**

Il PUA è già stato dimensionato tenendo conto che

*Il PUA prevede destinazioni d'uso accessorie alla destinazione principale **come da Scheda Norma** ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI. Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della dotazione minima dello standard relativo

** rispetto alla quota di sistemazione esterna rappresentata nel Fascicolo 7 e come esplicitato all' art. 3.0 Definizioni e grandezze delle presenti NTA.

***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

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

6.2.2 TIPOLOGIA

Sono consentite tipologie consone al contesto: edifici in linea e a blocco.

Sono ammessi i tetti piani, tetti giardino, a due a quattro falde.

6.2.3 DISTANZE MINIME

Le distanze minime tra i fabbricati interni al PUA, dai confini di proprietà, dalle strade, dalle aree pubbliche sono rappresentate nella tav 7.2 Progetto Planivolumetrico e nella tavola dedicata ai limiti edificabili 7.2 D con la verifica ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968.

É consentito per la UMI 1 la costruzione in confine verso l'edificio A (mappale n.239) per il solo tratto previsto con la sagoma di massimo ingombro (tav 7.2 Progetto Planivolumetrico).

Si allega alle presenti NTA dichiarazione di assenso alla costruzione in confine da parte della proprietà dell'Edificio A - **Allegato 4**.

In sede di PdC edilizio dell'UMI1 dovrà essere verificato il contenuto corredato di allegato di

detta dichiarazione.

7.0 DISPOSIZIONI SULLA QUALITÀ URBANA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

Con Deliberazione di Consiglio n. 7 del 18 febbraio 2021 è stato approvato il Regolamento Comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato, dando attuazione a quanto indicato nella Legge n. 10 del 14/01/2013 – “Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani”.

Il PUA si attiene alle disposizioni previste in materia di qualità urbana e mitigazione ambientale.

7.1 RECINZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI e TRA SPAZI PRIVATI

Si individua la tipologia per le recinzioni degli spazi pubblici e privati come illustrato nell'elaborato Tav. 8.2 e relativa legenda 8.2A. Le recinzioni di progetto sono proposte *in deroga all'art 55 del Vigente REC*, in relazione alla tipologia e perché montate su un muro in c.a. di h. variabile secondo i dislivelli in progetto.

Il disegno è indicativo, l'immagine di seguito è identificativa in merito alla sola tipologia.



Esempio recinzioni spazi Pubblici/privati e tra spazi privati

Si precisa che concluse le OO.UU, in attesa dell'esecuzione della UMI 2, dato il dislivello esistente tra l'ampliamento stradale e le scarpate provvisorie previste nella tav. 8.0 - Fase Attuativa 1- opera n.2 – a garanzia della sicurezza della parte pubblica, potrà essere montata la tipologia prevista per i fronti interni al PUA lungo il fronte strada; nell'ambito del progetto edilizio della UMI a cui appartengono si attuerà la sostituzione della citata recinzione con la tipologia in carpenteria metallica prevista per il fronte stradale dal PUA.

Il PUA prevede, all'imbocco nord della pista ciclabile, ove presente dislivello tra opere di OOUU (lato verde attrezzato) di delimitare le stesse, da parapetti conformi alle direttive di arredo urbano del Comune di Verona, come identificati tipologicamente nella tavola 8.2.

Secondo le indicazioni espresse nella Valutazione Previsionale Acustica il PUA prevede la realizzazione di un parapetto di altezza 1,2 metri a quota P2 della UMI 1 - in sommità all'opera a verde (denominata nella Fase Attuativa 1- opera n.2 – tav. 8.0) come identificato nella tavola 8.2 - in direzione del ricettore (Edificio D) con funzione di barriera acustica, in materiale opaco. Il parapetto fonoassorbente risulterà in deroga all'art 55 del Vigente REC.

Il PUA computa una tipologia di parapetto fonoassorbente costituita da muro in cls colorato ma ammette altri materiali (monoblocchi di cls/argilla, metallo) o, come visualizzati a titolo di esempio nelle viste renderizzate di tav. 8.2, in pannellature di legno.

Sono consentite altre composizioni geometriche nel disegno della stessa purchè nel rispetto del Regolamento richiamato.



Esempio parapetti fonoassorbenti in pannellature in legno e in cls di argilla espansa

Laddove presente muro di recinzione a delimitazione di un'area oggetto di cessione, la sezione della fondazione di detti muri dovrà essere ad L verso la proprietà privata.



Vista 2 – Area in cessione e permuta

7.2 ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE

Il tipo di essenze arboree ed arbustive verrà precisamente definito in sede di Permesso di Costruire edificio e delle OO.UU.

È consentita la monetizzazione ai sensi dell'art.8 delle NTO della VAR 22 al PI secondo le modalità riportate nella convenzione urbanistica.

7.3 PIANTUMAZIONE NELLE AREE PRIVATE PROSPETTANTI SPAZI PUBBLICI

Per quanto attiene alla piantumazione sia arborea che arbustiva dei lotti edificabili (la cui messa a dimora sarà di competenza dei singoli privati) la tabella DATI UMI, *riportata al cap. 6.2.1 UMI*, sarà vincolante nel rispetto del n. alberi e arbusti secondo la TAV 8.2-PROGETTO DEL VERDE.

Le presenti NTA prescrivono per le UMI la piantumazione delle relative specie arboree e arbustive lungo il perimetro prospettante le fasce stradali; come previsto dal repertorio normativo si prediligerà la realizzazione di filari sui bordi interni dei lotti.

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

1. come riportato nella *tav. 4.1 Analisi geo-idrogeologica*:

- dato che l'area di interesse progettuale risulta potenzialmente soggetta a fenomeni di amplificazione sismica di tipo stratigrafico vista la presenza nel primo sottosuolo di terreni diversi da suoli di categoria "A", si dovrà tener conto di tale aspetto nel corso della progettazione antisismica;

- I dati acquisiti in fase d'indagine hanno consentito di parametrizzare sia i materiali non in giacitura naturale che le alluvioni ghiaiose e sabbiose da essi sottese. Pur evidenziando la validità della parametrizzazione geotecnica fornita, si sottolinea come i valori ottenuti derivino dall'esecuzione di prove puntuali. In ragione di ciò, con specifico riferimento ai materiali non in giacitura naturale, nel corso delle successive fasi progettuali (una volta definite le caratteristiche degli specifici interventi edilizi) dovrà essere effettuato un approfondimento d'indagine volto a mettere in luce l'eventuale variabilità laterale della parametrizzazione finora ricostruita;

- La porzione del lotto in cui è prevista la realizzazione del parcheggio a servizio dell'UMI 1 dovrà essere riportata in quota con apporto di materiale. Premesso che per il riempimento dovranno essere adottate le buone norme costruttive utilizzate per la realizzazione dei rilevati, dovrà essere posato *sul piano di posa dell'area in cui è prevista la realizzazione di manufatti* uno strato di regolarizzazione in materiale granulare di ottime qualità geotecniche (tipo A1-a ex CNRUNI 10006 o *analogo in caso di materiale riciclato*), adeguatamente compattato, su tutta l'area in cui è prevista la realizzazione di manufatti. Tale intervento unito ad una serie di verifiche preliminari del livello di addensamento e deformabilità del piano di posa dei manufatti potrà infatti consentire di adottare idonee misure correttive della variabilità del materiale non in giacitura naturale presente nell'area;

- *in riferimento al riempimento delle porzioni depresse si precisa che dovrà essere realizzato con materiali, naturali o riciclati, di caratteristiche geotecniche compatibili con il previsto utilizzo come "corpo del rilevato" e adottando le buone norme costruttive utilizzate generalmente per la realizzazione dei rilevati stradali. Per il riempimento delle porzioni depresse potrà essere reimpiegato anche il materiale di scavo, qualora ne venisse accertata tramite analisi l'idoneità ambientale e geotecnica allo specifico utilizzo.*

- in ragione delle specificità del sito d'intervento, le successive fasi progettuali dovranno prevedere l'esecuzione di una campagna indagini a carattere ambientale volta all'analisi dei materiali di risulta degli scavi nell'ottica di definirne idonea destinazione.

2. Dato che parte dell'ambito del PUA è assoggettato all'art. 37 (strade romane):

Gli interventi previsti nell'ambito sono subordinati al deposito preventivo del progetto edilizio ed a notifica successiva della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica prima della loro presentazione in Comune.

Alle domande di permesso di costruire relative alle OOUU e ai fabbricati deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto presso la Soprintendenza Archeologica.

3. Si elencano le **specifiche tecniche e gli standards costruttivi di AGSM** applicabili con titolo (si fa sempre riferimento all'ultima data e revisione del documento dell'Ente) per ogni elemento inserito nel disegno proposto; eventuali aggiornamenti tecnici da parte dell'Ente Gestore saranno da ritenersi prescrittivi in fase di esecuzione dei lavori.

- **DO 0179** Cavidotti BT-MT-IP-TLC
- **DO 0180** Realizzazione impianti IP
- **SP 0133** Pozzetti prefabbricati
- **SP 0134** Chiusini per pozzetti
- **SP 0144** Camerette per cavidotti
- **SP 0140** Fornitura tubi PE gas
- **SP 0148** Posa tubi PE
- **SP 0208** Prescrizioni allacciamenti in lottizzazioni

Il PUA, secondo gli accordi in essere tra AGSM e il Comune di Verona, prevede che gli impianti di illuminazione nelle aree Vincolate ad Uso Pubblico debbano essere realizzati seguendo gli standard pubblici. Si allega parere di competenza AGSM-AIM spa PG 409461 del 06/11/2023 (IUG 531749/06-11-2023) - Allegato 5.

Per le reti gas metano ed energia elettrica si rimanda alle PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU. E DEGLI INTERVENTI EDILIZI riportate nel parere V-RETI spa PG n.420302 del 14/11/2023 (IUG 0545675/14-11-2023) che si allega - Allegato 6.

4. Il PUA dovrà rispettare le **DIRETTIVE Settore Ambiente** in merito a:

RUMORE:

Valutazione previsionale clima acustico

Le valutazioni riportate nello studio acustico dimostrano l'idoneità acustica dell'area all'insediamento delle residenze di progetto, anche tenendo conto del rumore che sarà prodotto dalla UMI 1 a destinazione commerciale.

Valutazione impatto acustico

Le valutazioni effettuate dimostrano non solo il rispetto della classe IV, ma anche della classe inferiore, e pertanto l'attività risulta idonea dal punto di vista acustico.

ACQUE E SCARICHI

Si prescrive che la realizzazione di due nuovi tratti di rete fognaria a servizio dell'ambito, alla quale vengano allacciati tutti gli scarichi (domestici e assimilati) degli edifici di progetto, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi Scarl.

Strade e parcheggi:

il PUA recepisce quanto 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".

Per strade e parcheggi, sono previsti pozzetti di desabbatura / disoleazione prima del recapito ai pozzi perdenti (Elaborati 8,4.c. Rete Acque Meteo e 8.5 Preventivo di Spesa). I pozzi perdenti H=7m nel parcheggio UMI 1 sono poco sotto il p.c. attuale 57-58m e sono ricavati nel rilevato di costruzione / elevazione del parcheggio della UMI 1 fino a quota 64m s.l.m.(circa).

Opere di fondazione

Vista la ridottissima profondità della falda rispetto alla base delle fondazioni dovranno essere effettuate le opportune verifiche attestanti l'idoneità del magrone/calcestruzzo che sarà utilizzato per la realizzazione delle opere di fondazione.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Il PUA recepisce le seguenti azioni previste dal PAESC:

- azione di adattamento S1 del PAESC con riduzione dell'isola di calore
- adozione delle migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori,
- attivazione per tempo e con potenzialità adeguata per la fornitura di energia elettrica per il cantiere, possibilmente con l'opzione di un contratto che preveda la fornitura di energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili (FER).

RISPARMIO ENERGETICO

In fase di permesso a costruire, dovrà essere applicato il d.lgs. 28/2011, relativo allo sfruttamento delle energie rinnovabili.

I sistemi di illuminazione esterna presenti e di progetto dovranno garantire il rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009).

ELETTROMAGNETISMO

Una porzione dell'area di progetto risulta in prossimità di una SRB. L'art. 29.08 del PAT prevede l'inedificabilità nell'ambito delle aree interessate dai campi elettromagnetici eccedenti i limiti di esposizione e i valori di attenzione di cui al DPCM 08/07/2003. Gli edifici previsti non rientrano in tale area di rispetto.

TERRE E ROCCE DA SCAVO

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.

SUOLO

Si ricorda che i materiali di origine non naturale dovranno essere gestiti come rifiuti (quindi con la predisposizione di un apposito ed adeguato Piano di Smaltimento secondo quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999) oppure potranno essere gestiti come terre e rocce da scavo solo nel caso in cui rispondano ai requisiti previsti dal DPR 120/2017.

5. In merito all'eventuale richiesta di ***Incentivi bonus in sede edilizia*** si richiama quanto precisato al precedente Art 6.1 delle presenti Norme, ed il PUA prevede:

- per la UMI1 è consentito assegnare l'eccedenza dello standard di P2 ad eventuale bonus ed in applicazione disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici, è consentita in sede edilizia la monetizzazione del corrispondente standard dovuto a verde.

6. In merito al rispetto dei requisiti ***della legge 13/1989 e successive modifiche ed integrazioni:*** il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare i requisiti della Legge 13/1989 s.m.i., del D.M. n. 236 del 14.06.1989, del D.P.R. n. 503 del 24/07/1996, della L.R. n. 16/2007 e successive modifiche e integrazioni.

Si demanda alla fase del progetto delle opere di urbanizzazione la verifica della conformità normativa della pista ciclabile (tra cui le pendenze) che dovrà, se necessario, essere adeguata alla normativa vigente.

7. Si prescrive la conformità delle dotazioni arboree ed arbustive come rappresentate negli elaborati 8.2, 8.2 A e B secondo il Regolamento del verde di cui alla DCC n.7/2021.

8. La posa e il collaudo all'interno dell'ambito di lottizzazione è a cura e carico del soggetto attuatore ed eseguito alla presenza di V-RETI. La connessione alla dorsale di V-RETI è a cura di V-RETI e a

carico oneroso del “soggetto attuatore”.

9. In merito alla nuova cabina elettrica, la Tav. 8.4 E1 precisa la localizzazione dell'area di pertinenza e del manufatto, descritto a livello indicativo alla seguente Tavola 8.4 E2 ed al Fascicolo 5 tav.5.5 (Relazione tecnica impianti – cap.6.1) e la cui la realizzazione sarà oggetto di altro procedimento.

10. Dovrà essere rispettato quanto richiesto dal CONSORZIO DI BONIFICA come da prescrizioni riportate nel parere allegato **PG n.36636 del 25/01/2023 - Allegato 7.**

11. Si prescrive la conformità delle dotazioni per micromobilità elettrica e ricarica veicoli elettrici agli articoli 48 e 68 del REC.

12. In sede di progetto delle OOUU, verranno inseriti pozzetti di desabbatura/disoleazione prima del recapito ai pozzi perdenti.

13. Si prescrive che lungo i confini per la distanza di 1.5 m lato interno all'ambito, le acque vengano convogliate verso l'interno dell'ambito stesso. Qualora necessario potranno essere regimentate tramite canaline o tubazioni di drenaggio dirette a bacini di laminazione pubblici o privati meglio definiti e dimensionati nel PdC delle OOUU o nei PdC delle UMI.

14. Prima dell'esecuzione dei lavori, oltre al titolo abilitativo, dovrà essere acquisito quanto disposto nell' Autorizzazione alla riduzione della superficie a bosco individuata dal PI rilasciata dall'Unità Organizzativa dei Servizi Forestali PG 192965 del 22.05.2023, allegata al fascicolo 5 del PUA.

15. In sede di PdC delle OOUU:

- la larghezza del marciapiede su via Fiumi dovrà collegarsi al marciapiede previsto dal PUA confinante (SN598) con il limite nord dell'ambito”;
- la realizzazione di reti interrato coinvolgerà esclusivamente aree del soggetto attuatore, del soggetto firmatario dell'assenso (vedi allegato) e proprietà comunali;
- le opere di segnaletica di cui alla TAV. 8.3: insistenti sulla parte del mapp. 478 sub 222 esclusa dall'ambito di intervento e di proprietà di terzi, andranno puntualmente verificate;
- in merito allo spostamento della colonia felina, dovrà essere prevista sia la presenza nei pressi di qualche pianta di alto fusto per l'ombreggiamento che una sorta di recinzione, mascherata da siepi, per rendere il punto cibo protetto anche visivamente da possibili atti vandalici.

Preliminarmente all'esecuzione delle opere di OOUU, verificare con la competente Direzione Ambiente, che le modalità di intervento siano compatibili con le tutele previste dalla legge vigente

nei confronti degli animali.

16. In sede dei PdC dovrà essere rispettato quanto previsto dalla delibera di Consiglio n. 46 del 27.07.2023 con cui è stato approvato il PICIL (PIANO DI ILLUMINAZIONE PER IL CONTENIMENTO DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO).

17. Relativamente alla presenza della colonia felina, preliminarmente all'esecuzione delle opere di OOUU, verificare che le modalità di intervento siano compatibili con le tutele previste dalla legge vigente nei confronti degli animali.

18. Come riportato nel parere ex art. 89 del DPR 380/2001 pervenuto al Comune il 22.01.2024 PG 30384 (**Allegato 8**), in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante, è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. 17/1/2018.

19. In sede di PdC delle OOUU dovrà essere verificato ed ottemperato quanto richiesto da AMIA nei pareri PG 50430 del 02/02/2023 e PG 422044 del 15/11/2023 (**Allegato 9 e 10**). L'eventuale riduzione dell'aiuola lungo via Gobetti, e conseguentemente della superficie permeabile, al fine di destinare maggior area alla raccolta dei rifiuti, non costituisce variante al PUA.

20. In sede di PdC delle OOUU, la segnaletica verticale e orizzontale dovrà essere integrata con: il delineatore di ostacolo laterale in corrispondenza del restringimento della carreggiata di via L. Fiumi, il delineatore con il cartello "passaggi consentiti" (c.d. "ciliatina") sull'isola spartitraffico all'ingresso dalla rotatoria verso via L. Fiumi, la zebratura dello stallone prospiciente l'accesso al parcheggio dell'UMI 1.

21. RACCOMANDAZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI IN OTTEMPERANZA AL PARERE MOTIVATO n. 239 del 30 OTTOBRE 2025 DI NON ASSOGGETTAMENTO A VAS:

1. siano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni previste nel Rapporto Preliminare di assoggettabilità;
2. lo sviluppo della futura attività deve essere 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;

3. 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 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.

9.0 VARIANTI AL PUA

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

- la formazione e/o modifica di percorsi privati di penetrazione e/o interni alle UMI;
- modificazioni da progettazione preliminare (fattibilità) a progettazione definitiva/esecutiva, purché senza diminuzioni della superficie delle aree destinate a standards o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture di rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore;
- variazioni della SPf e della Spt nel rispetto dei valori minimi per le stesse o nel rispetto dell'adeguamento delle misure compensative previste ove il dato non fosse raggiunto;
- l'inserimento di totem pubblicitario, ove consentito;
- la locazione degli alberi e arbusti su spazi pubblici o privati dettata da esigenze emergenti in corso d'opera, fermo restando le quantità previste nella parte pubblica e nella privata;

architetto paolo richelli

- l'utilizzo di materiali e finiture diversi da quelli visualizzati negli elaborati e computati nel QE, nel rispetto della tipologia indicata dalle NTA, della qualità architettonica espressa nel Regolamento Comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato, e nel rispetto o superamento del valore economico previsto;
- le opere preliminari di pulizia, scavi e riempimenti eseguiti sull' area in conformità al PUA approvato e alla Convenzione;
- la posizione del P1 in base al progetto edilizio che sarà presentato in sede edilizia;
- la quota del pavimento finito riportata all'interno della sagoma dei fabbricati di progetto.

*Al Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA
Arch. Anna Grazi*

*Responsabile del procedimento
Arch. Paola Prospero*

Comune di Verona – via Pallone, n.9

PUA n. 719_418 - Fascicolo 2021/06.02/829

Oggetto: **Dichiarazione di assenso proprietario del FG 204 mappale 232 – Via Gobetti –strada Vicinale ad Uso Pubblico (Delibera n.23 del 27/07/73), in parte interessata dall'esecuzione di OO.UU. previste nel PUA N. 719_418 "SCHEMA NORMA 418"**

Il sottoscritto

proprietario della strada Vicinale ad Uso Pubblico (Delibera n.23 del 27/07/73) Via Gobetti (mappale 232 FG 204), interessata in parte dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA n. 719_418 "SCHEMA NORMA 418" di cui Fascicolo 2021/06.02/829 – Ditta Attuatrice EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio e ELLE IMMOBILIARE s.p.a.

dichiara:

- di aver preso visione della documentazione relativa al PUA N. 719_418 "SCHEMA NORMA 418" da cui risulta che parte della strada vicinale ad uso pubblico di Via Gobetti di proprietà del medesimo e rappresentata come area extra Ambito, è oggetto dell'esecuzione di opere di urbanizzazione ovvero di lavori di sistemazione mediante opere superficiali e di infrastrutture a rete nel sottosuolo;

autorizza:

- l'esecuzione di OO.UU. sopra descritte;
- a tal fine, firma la planimetria catastale e le planimetrie di progetto delle infrastrutture a rete allegare e prende atto che la presente dichiarazione di assenso, all'esecuzione delle sopra citate opere, è parte integrante dei documenti costituenti il PUA (Fascicolo 9 – NTA);

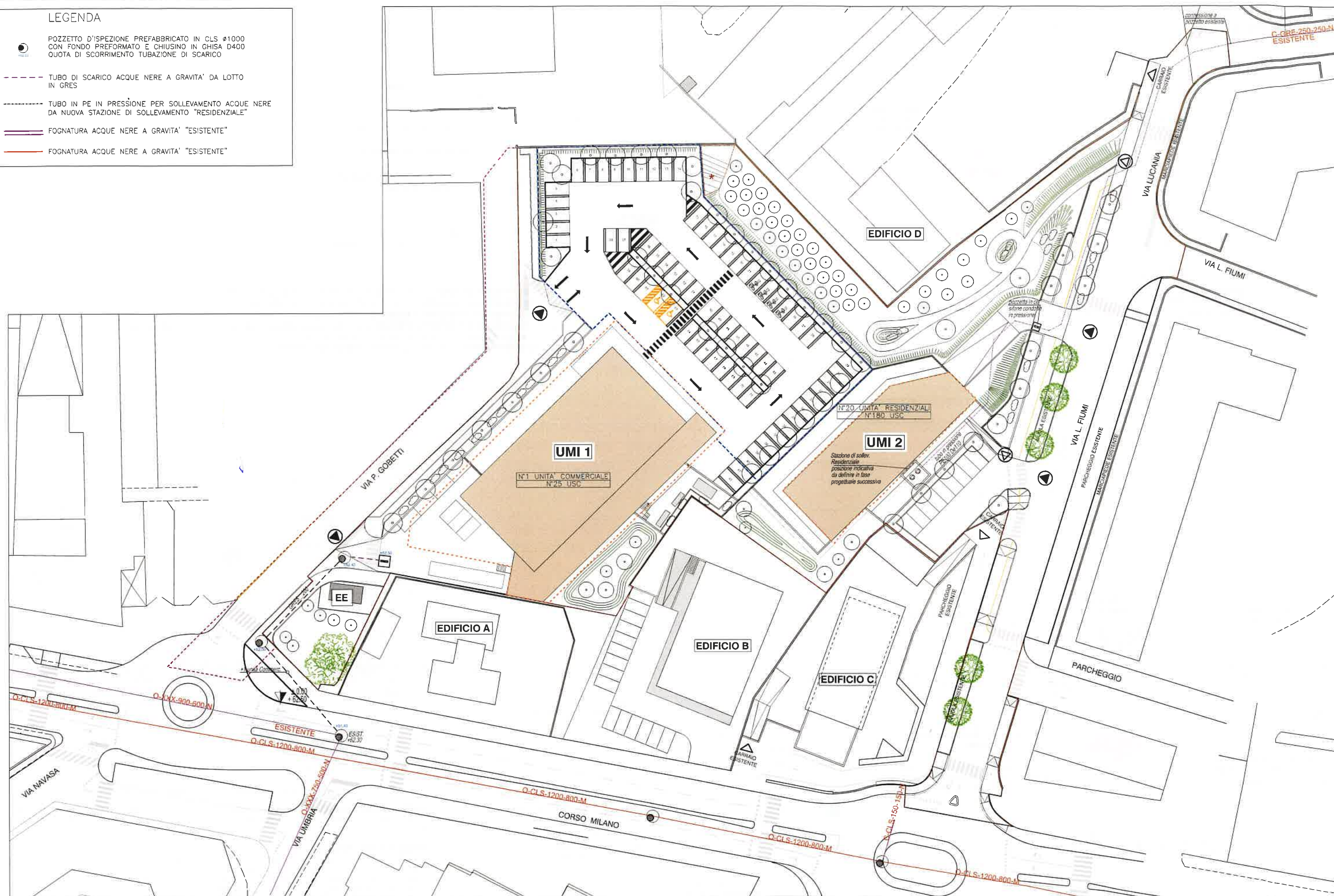
si impegna:

- a costituire servitù di uso pubblico, a cura e spese della Ditta Attuatrice del PUA n. 719_418 "SCHEMA NORMA 418", sul tratto di strada interessato dal passaggio e dall'esercizio delle reti dei sottoservizi nel sottosuolo a favore del Comune di Verona e a garanzia degli Enti Gestori.

Verona, 12.10.2023

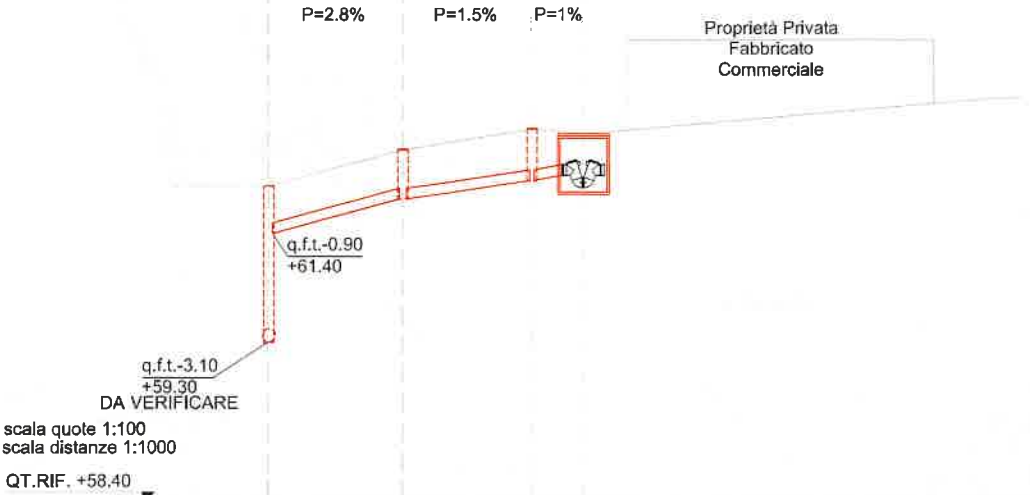
LEGENDA

- POZZETTO D'ISPEZIONE PREFABBRICATO IN CLS Ø1000
CON FONDO PREFORMATO E CHIUSINO IN GHISA D400
QUOTA DI SCORRIMENTO TUBAZIONE DI SCARICO
- TUBO DI SCARICO ACQUE NERE A GRAVITA' DA LOTTO
IN GRES
- TUBO IN PE IN PRESSIONE PER SOLLEVAMENTO ACQUE NERE
DA NUOVA STAZIONE DI SOLLEVAMENTO "RESIDENZIALE"
- FOGNATURA ACQUE NERE A GRAVITA' "ESISTENTE"
- FOGNATURA ACQUE NERE A GRAVITA' "ESISTENTE"

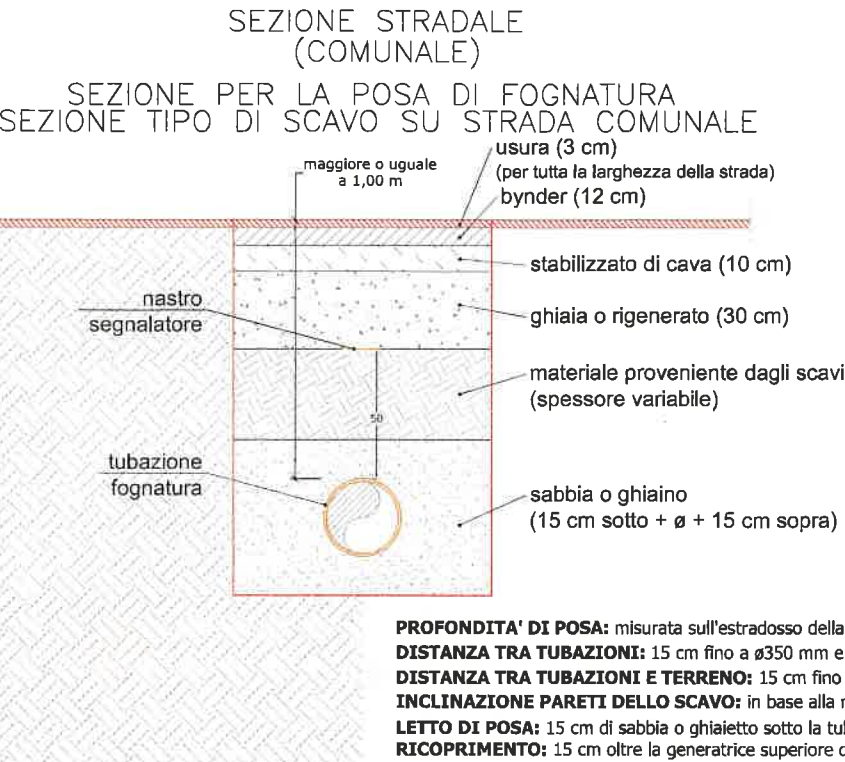


ATTACCO SU COLLETTORE - CORSO MILANO

COLLETTORE n°1
TUBAZIONE GRES De200mm

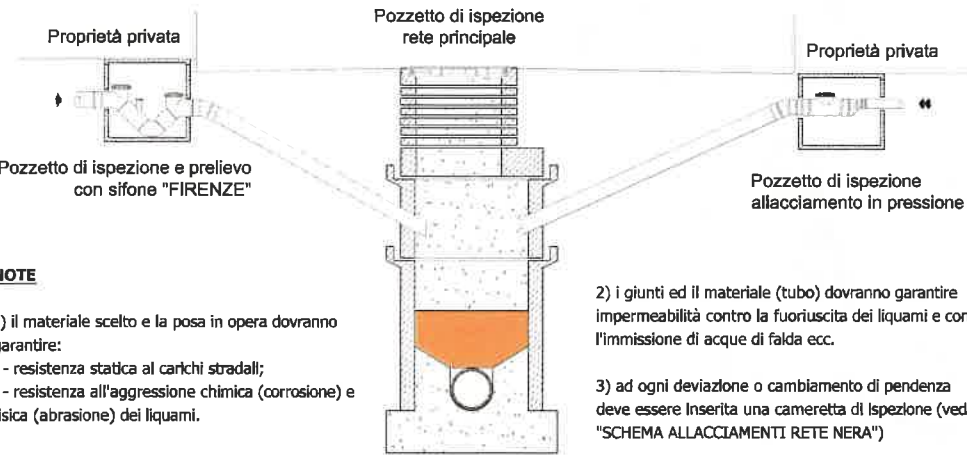


N° POZZETTO	P1	P2	P3	S1
DISTANZE PROGRESSIVE	000.00	026.00	051.00	061.00
DISTANZE PARZIALI	26	25	10	
QUOTE TERRENO (m s.l.m)	62.29	63.00	63.40	63.30
QUOTE SCORRIMENTO (m s.l.m)	+59.30 -3.00	+62.00 -1.00	+62.40 -1.00	+62.50 -0.80



PROFONDITA' DI POSA: misurata sull'estradosso della tubazione di norma non inferiore a 1,00 m
DISTANZA TRA TUBAZIONI: 15 cm fino a $\varnothing 350$ mm e 20 cm oltre $\varnothing 400$ mm
DISTANZA TRA TUBAZIONI E TERRENO: 15 cm fino a $\varnothing 350$ mm e 20 cm oltre $\varnothing 400$ mm
INCLINAZIONE PARETI DELLO SCAVO: in base alla natura e consistenza del terreno (convenzionalmente pari a 0°)
LETTO DI POSA: 15 cm di sabbia o ghiaietto sotto la tubazione
RICOPRIMENTO: 15 cm oltre la generatrice superiore della tubazione

SEZIONE STRADALE TIPO
FOGNATURA RETE NERA



NOTE

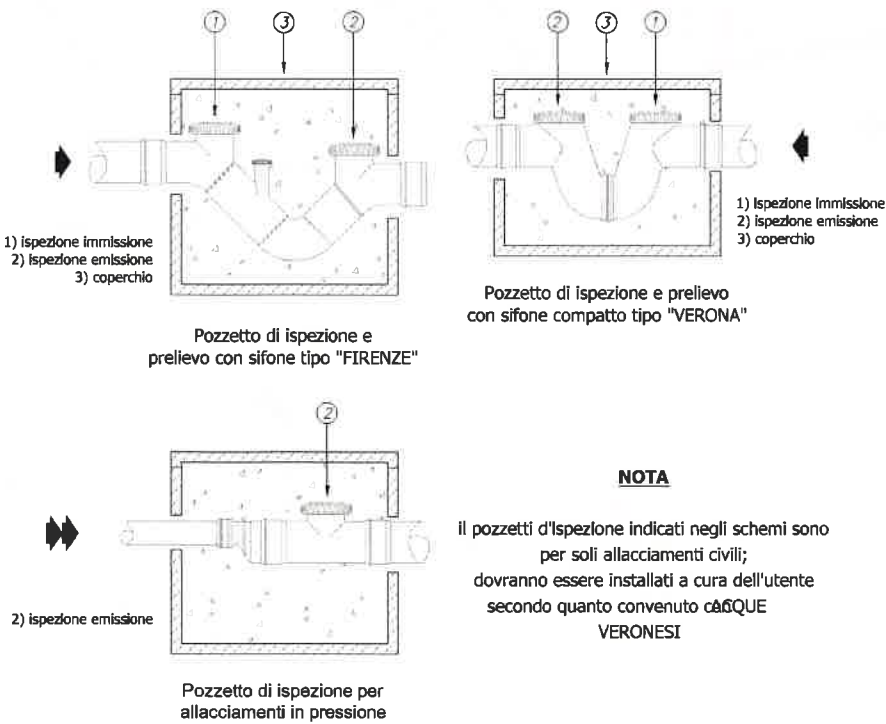
1) il materiale scelto e la posa in opera dovranno garantire:

- resistenza statica ai carichi stradali;
- resistenza all'aggressione chimica (corrosione) e fisica (abrasione) dei liquami.

2) i giunti ed il materiale (tubo) dovranno garantire impermeabilità contro la fuoriuscita dei liquami e contro l'immissione di acque di falda ecc.

3) ad ogni deviazione o cambiamento di pendenza deve essere inserita una cameretta di ispezione (vedi "SCHEMA ALLACCIAMENTI RETE NERA")

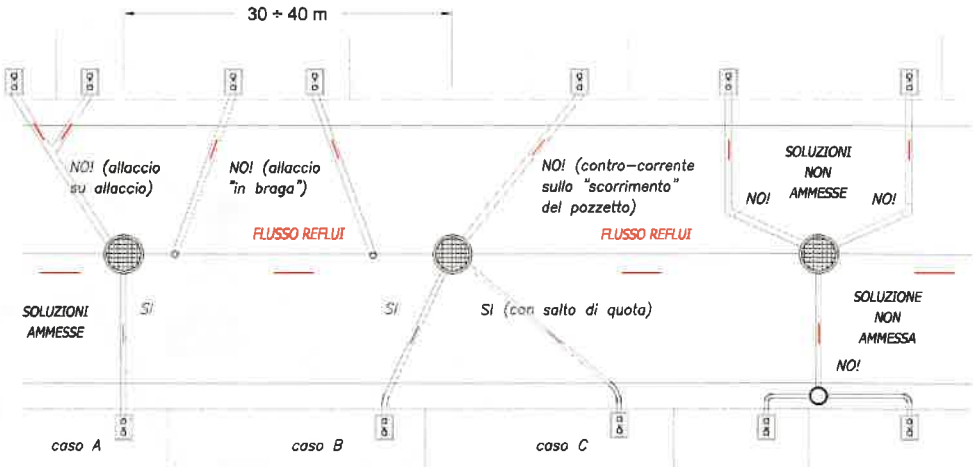
POZZETTO DI ISPEZIONE E PRELIEVO: PARTICOLARI



NOTA

Il pozzetto d'ispezione indicati negli schemi sono per soli allacciamenti civili; dovranno essere installati a cura dell'utente secondo quanto convenuto CAEQUE VERONESI

SCHEMA ALLACCIAMENTI RETE NERA



Simbolo	Descrizione
	Pozzetto prefabbricato con fondo sagomato e rivestito internamente con resina epossidica
	Collettore fognario pubblico in vari materiali e forme
	Tubazione di allacciamento in PVC $\varnothing 160$ o 200 classe SN 8 (UNI EN 1401-1)
	Limite di proprietà
	Utenza (pozzetto con sifone "Firenze" - d'ispezione e prelievo $\varnothing 160 \div 200$ mm)

OSSERVAZIONE - Acque Veronesi predilige l'immissione ad una quota più alta rispetto alla quota di scorrimento del pozzetto d'ispezione. Quando ciò non fosse possibile occorrerà posare pozzetti di ispezione opportunamente sagomati sul fondo.

SOLUZIONI NON AMMESSE

- Non è consentito l'allacciamento "in braga" (allaccio su allaccio oppure diretto sulla condotta)
- Non è consentita l'entrata controcorrente sul fondo del pozzetto
- Non è consentito che l'allacciamento cambi direzione (curve o gomiti intermedi)
- Non sono ammesse immissioni in pozzetti di raccordo intermedi

TUBAZIONE RETE ACQUEDOTTO ESISTENTE

NUOVA RETE ACQUEDOTTO - ALLACCIO A UTENZA

TUBAZIONE IN ACCIAIO L235-L255 CON RIVESTIMENTO CATRAMATO

SARACINESCA IN GHISA A CUNEO GOMMATO PN16

POSA DI CONDOTTE D'ACQUEDOTTO

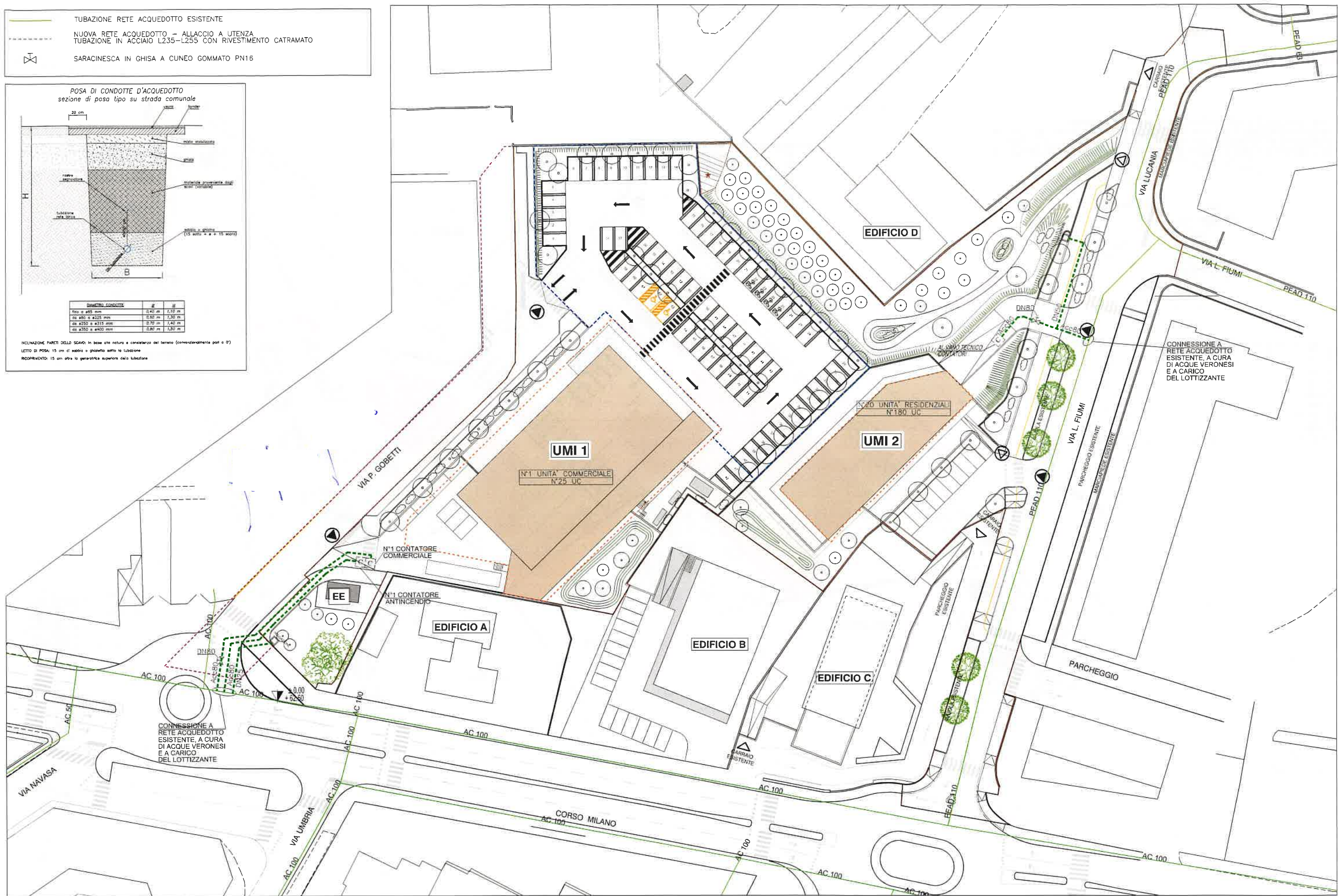
sezione di posa tipo su strada comunale

DIAMETRO CONDOTTE	g	h
fino a Ø95 mm	0,40 m	1,10 m
da Ø95 a Ø125 mm	0,50 m	1,30 m
da Ø125 a Ø150 mm	0,70 m	1,40 m
da Ø150 a Ø200 mm	0,90 m	1,50 m

INCLINAZIONE PARETI DELLO SCAVO: in base alla natura e consistenza del terreno (convenzionalmente pari a 0°)

LETTO DI POSA: 15 cm di sabbia o ghiaietto sotto la tubazione

RIPIERIMENTO: 15 cm oltre la generatrice superiore della tubazione





LEGENDA

TUBAZIONE GAS BASSA PRESSIONE ESISTENTE

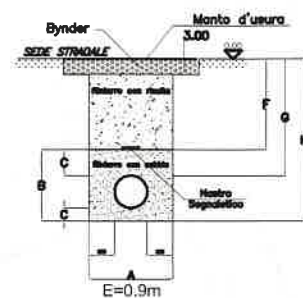
NUOVA STACCO DI DISTRIBUZIONE GAS BASSA PRESSIONE
TUBAZIONE IN PEAD De90mm



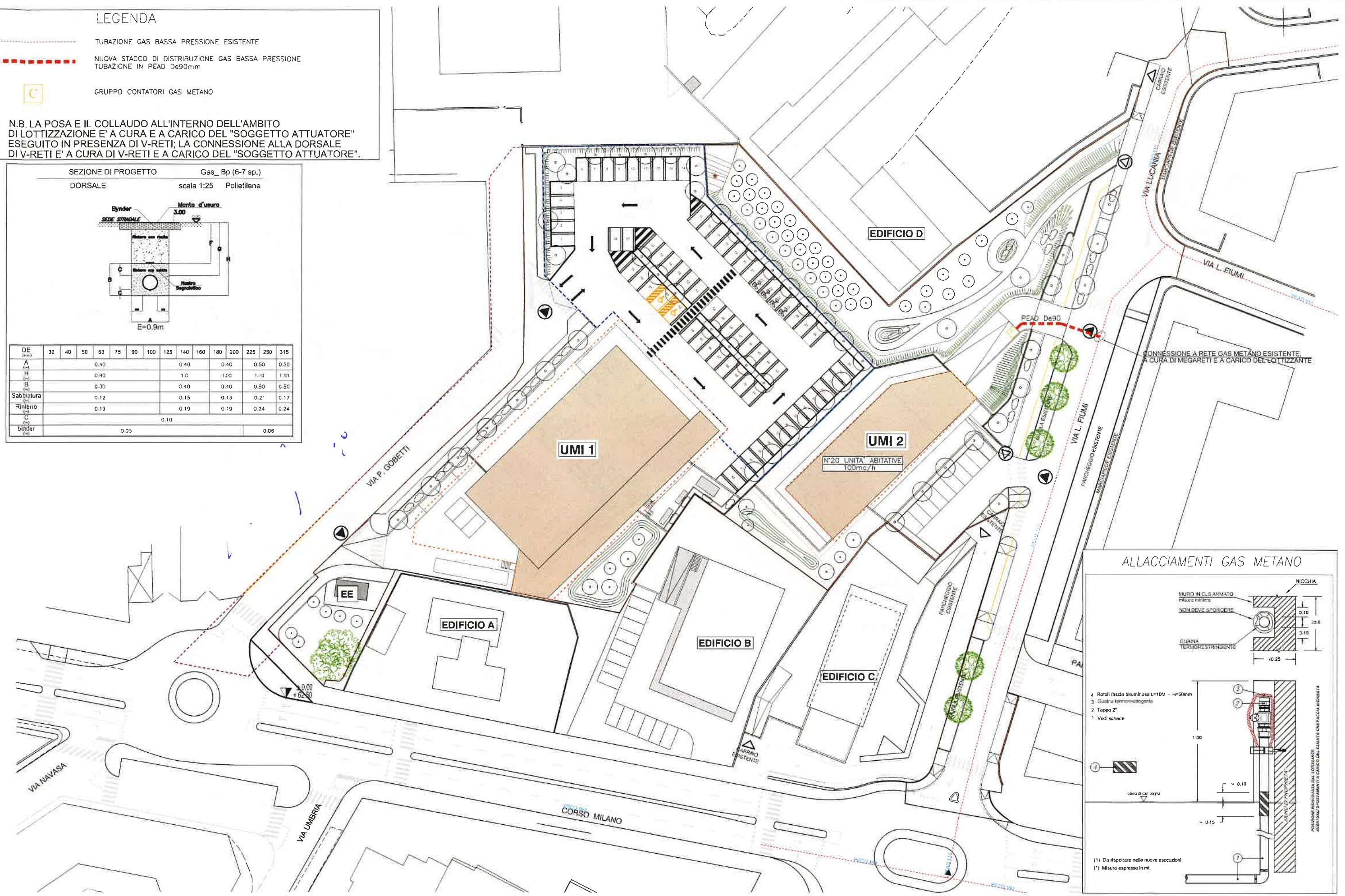
GRUPPO CONTATORI GAS METANO

N.B. LA POSA E IL COLLAUDO ALL'INTERNO DELL'AMBITO DI LOTTIZZAZIONE E' A CURA E A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE" ESEGUITO IN PRESENZA DI V-RETI; LA CONNESSIONE ALLA DORSALE DI V-RETI E' A CURA DI V-RETI E A CARICO DEL "SOGGETTO ATTUATORE".

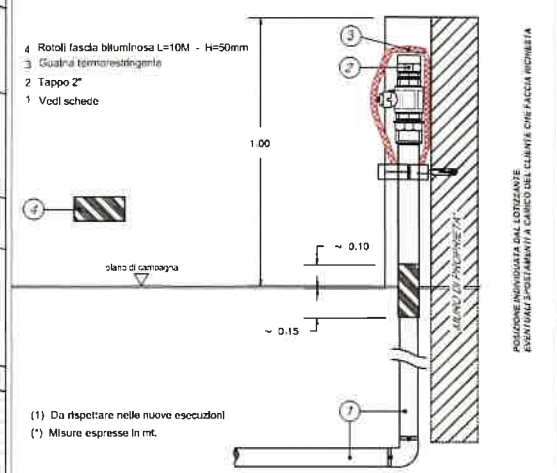
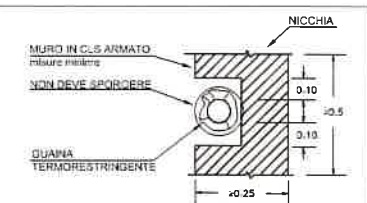
SEZIONE DI PROGETTO Gas_Bp (6-7 sp.)
DORSALE scala 1:25 Polietilene



DE (mm)	32	40	50	63	75	90	100	125	140	160	180	200	225	250	315
A (m)				0.40				0.40	0.40	0.40	0.50	0.50			
H (m)			0.90					1.0	1.00	1.10	1.10				
B (m)			0.30					0.40	0.40	0.50	0.50				
Sabbiatura (m)			0.12					0.15	0.13	0.21	0.17				
Rinfilo (m)			0.19					0.19	0.19	0.24	0.24				
C (m)								0.10							
binder (m)								0.05							0.06



ALLACCIAMENTI GAS METANO



(1) Da rispettare nelle nuove esecuzioni
(*) Misure espresse in mt.

LEGENDA

 CAMERETTA DI TIPO "GIUNTI"
 DIMENSIONI: 240x180xH150cm
 COMPLETA DI SOLETTA DI COPERTURA CARRABILE 240x180xsp.20cm,
 FORO PASSO D'UOMO 80x80cm E CHIUSINO IN GHISA SFEROIDALE D400

 CAMERETTA DI TIPO "PASSACAVO"
 DIMENSIONI: 160x160xH150cm
 COMPLETA DI SOLETTA DI COPERTURA CARRABILE 160x160xsp.20cm,
 FORO PASSO D'UOMO 80x80cm E CHIUSINO IN GHISA SFEROIDALE D400

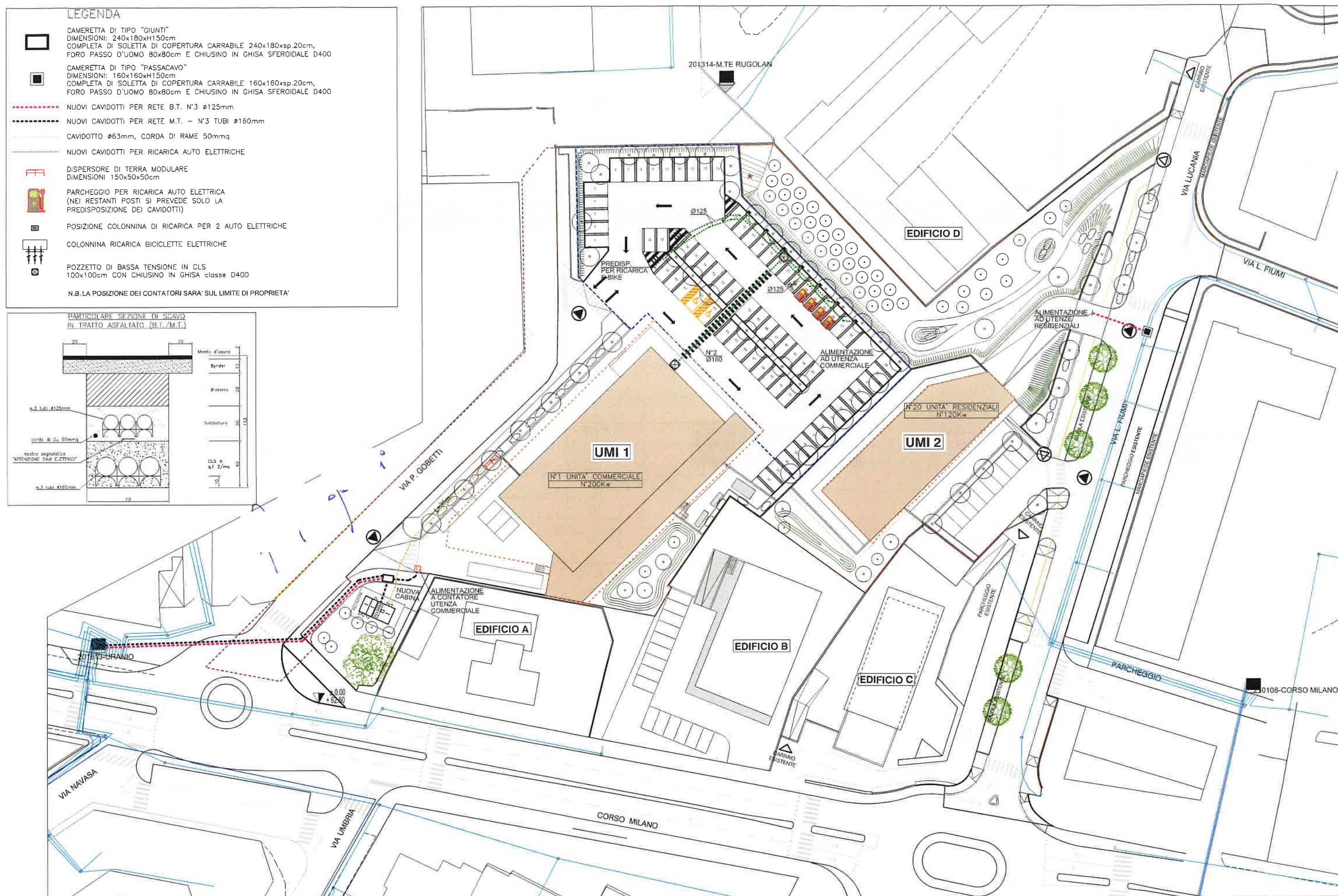
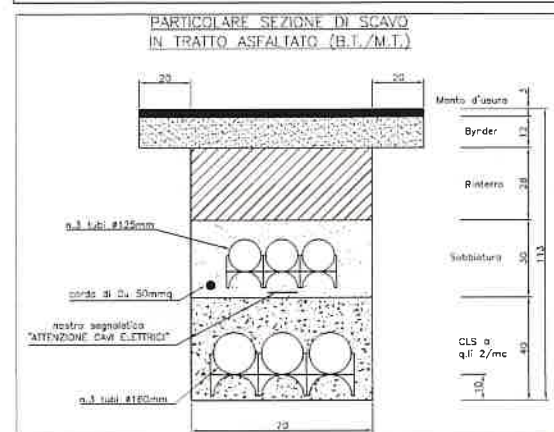
 NUOVI CAVIDOTTI PER RETE B.T. N°3 Ø125mm
 NUOVI CAVIDOTTI PER RETE M.T. - N°3 TUBI Ø160mm
 CAVIDOTTO Ø63mm, CORDA DI RAME 50mmq
 NUOVI CAVIDOTTI PER RICARICA AUTO ELETTRICHE

 DISPENSORE DI TERRA MODULARE
 DIMENSIONI 150x50x50cm

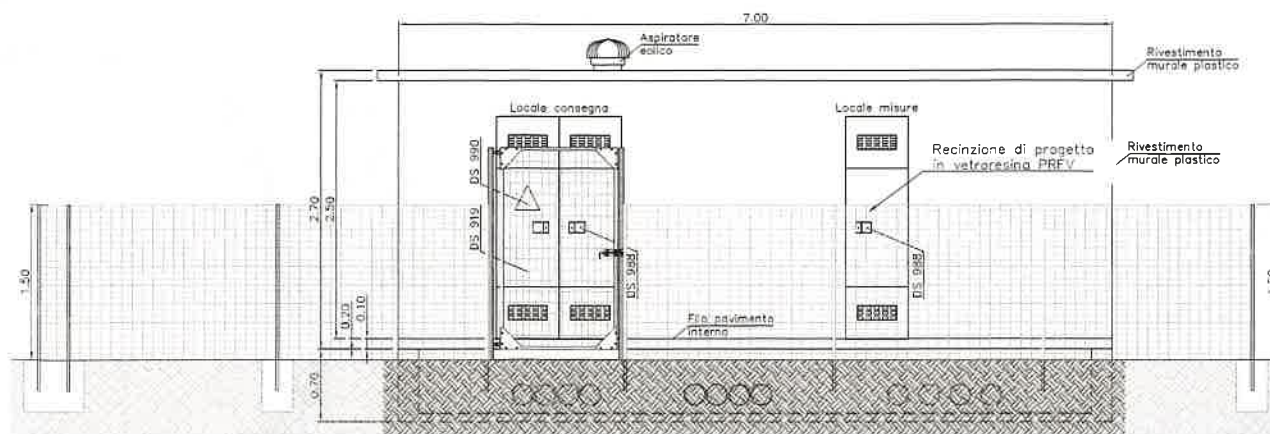
 PARCHEGGIO PER RICARICA AUTO ELETTRICA
 (NEI RESTANTI POSTI SI PREVEDE SOLO LA
 PREDISPOSIZIONE DEI CAVIDOTTI)

 POSIZIONE COLONNINA DI RICARICA PER 2 AUTO ELETTRICHE
 COLONNINA RICARICA BICICLETTE ELETTRICHE

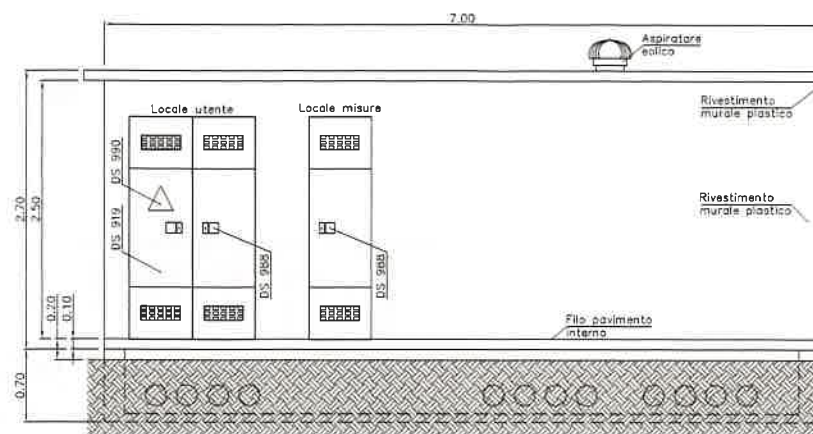
 POZZETTO DI BASSA TENSIONE IN CLS
 100x100cm CON CHIUSINO IN GHISA classe D400
 N.B. LA POSIZIONE DEI CONTATORI SARA' SUL LIMITE DI PROPRIETA'



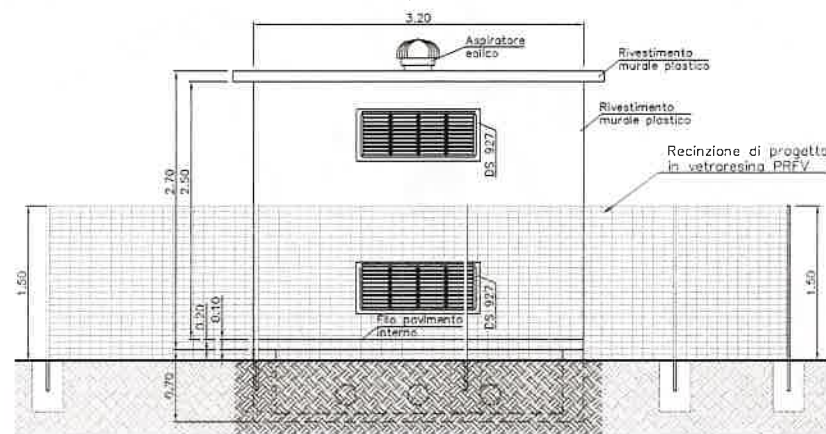
PROSPETTO FRONTALE



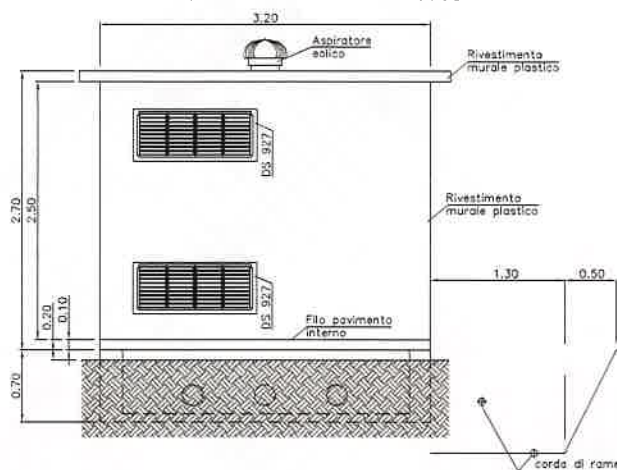
PROSPETTO POSTERIORE



PROSPETTO LATERALE SINISTRO

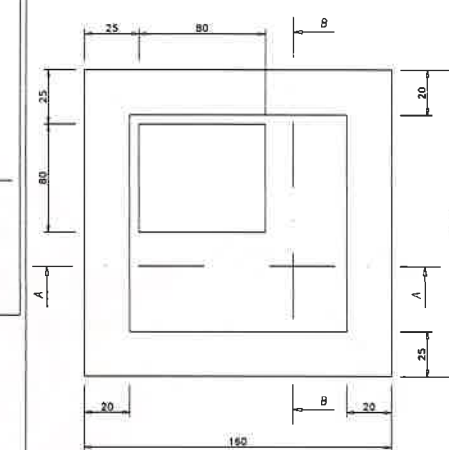


PROSPETTO LATERALE DESTRO

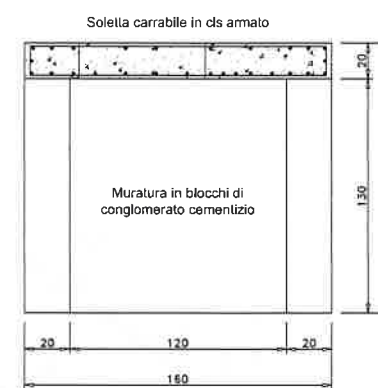


CAMERETTA TIPO "PASSACAVO"

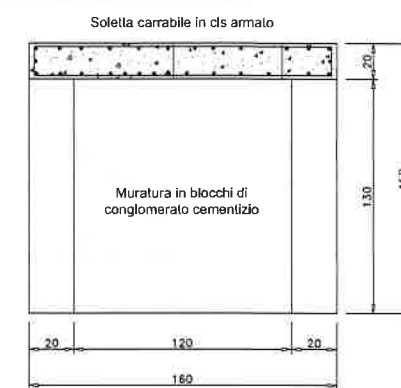
PIANTA



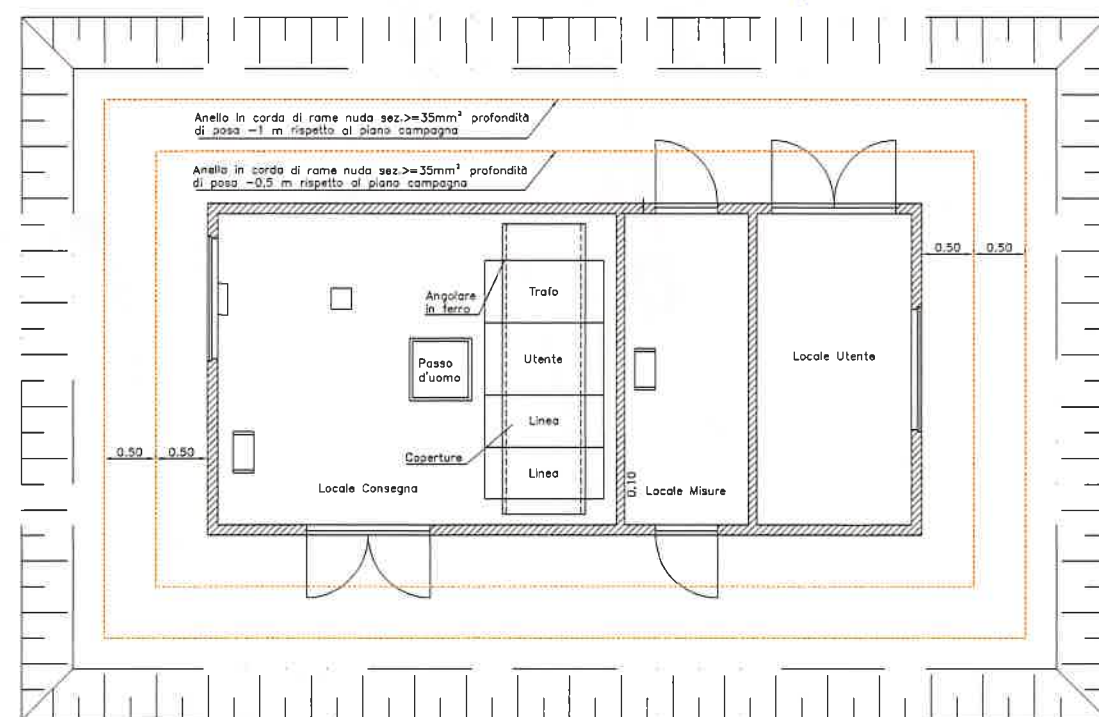
SEZ. A - A



SEZ. B - B

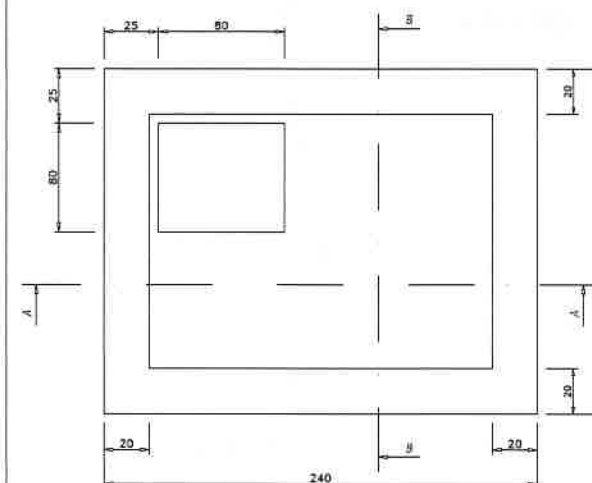


IMPIANTO DI TERRA

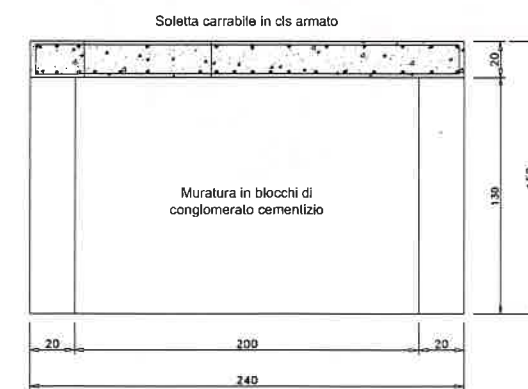


CAMERETTA TIPO "GIUNTI"

PIANTA



SEZ. A - A

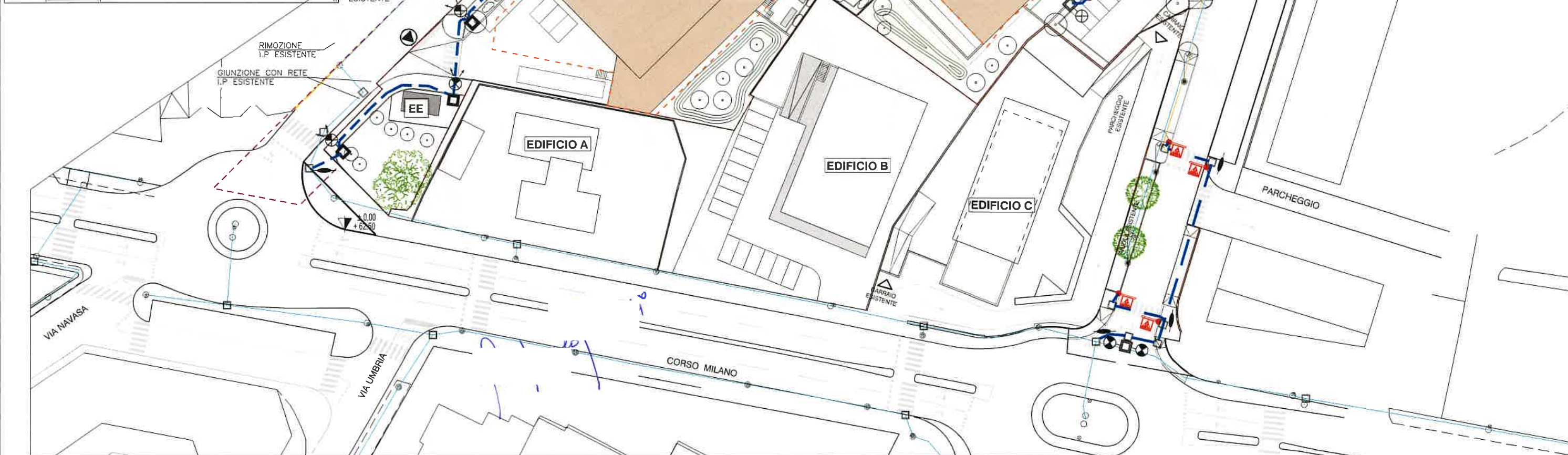
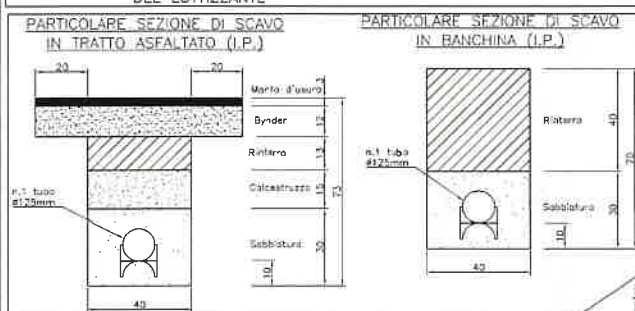


SEZ. B - B



LEGENDA

- NUOVO CAVIDOTTO PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA - N°1 TUBO Ø125mm
- NUOVO CAVIDOTTO PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA - N°1 TUBO Ø125mm (PARK UMI1)
- CAVO INTERRATO - ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE
- CICLOPEDONALE/PEDONALE PARCO:
SOSTEGNO CONICO TESTAPALO H.f.t.=6m E H4m CON N°1 CORPO ILLUMINANTE
CON LAMPADA A LED Tipo "AEC ITALO 1 OF2H1 STU-S 4.5-1M" DA 15 W
BASAMENTO IN CALCESTRUZZO Dim.600x600x600mm
CON POZZETTO ESTERNO Dim.400x400x500mm E CHIUSINO CARRABILE IN GHISA
- SOSTEGNO CONICO CON SBRACCIO/DOPPIO SBRACCIO
fino a 2m H.f.t.=9m; CON N°1/2 CORPI ILLUMINANTI
CON LAMPADA A LED Tipo "AEC ITALO 1" DA 36 W
BASAMENTO IN CALCESTRUZZO Dim.900x900x900mm
CON POZZETTO ESTERNO Dim.400x400x500mm E CHIUSINO CARRABILE IN GHISA
- NUOVO GIUNTO SOLIDO
- POZZETTO DI TRANSITO IN CALCESTRUZZO DIM. INTERNE 500x500x500mm
COMPLETO DI CHIUSINO IN GHISA
- QUADRETTO ELETTRICO DA ESTERNO
- SOSTEGNO CONICO H.F.T.=7.20M CON SBRACCIO VARIABILE
CON CORPO ILLUMINANTE DA 36LED, COMPLETO DI CARTELLO RETROILLUMINATO
PER SEGNALEZIONE ATTRAVERSO PEDONALE.
CON POZZETTO ESTERNO DIM.1200X1200X1200MM
CON POZZETTO ESTERNO DIM.400X400X500MM E CHIUSINO CARRABILE IN GHISA D400
- VIA GOBETTI:
SOSTEGNO CONICO H.f.t.=9m CON N°1 CORPO ILLUMINANTE-SBRACCIO 2,9m
CON LAMPADA A LED Tipo "AEC ITALO 1 OF3 STE-S 4.5-4M" DA 76 W
BASAMENTO IN CALCESTRUZZO Dim.900x900x900mm
CON POZZETTO ESTERNO Dim.400x400x500mm E CHIUSINO CARRABILE IN GHISA
- ROTATORIA CORSO MILANO:
SOSTEGNO CONICO H.f.t.=9m CON N°1 CORPO ILLUMINANTE-SBRACCIO 2,9m
CON LAMPADA A LED Tipo "AEC ITALO 1 OF2H1 STU-S 4.5-4M" DA 57 W
BASAMENTO IN CALCESTRUZZO Dim.900x900x900mm
CON POZZETTO ESTERNO Dim.400x400x500mm E CHIUSINO CARRABILE IN GHISA
- NOTA: MODALITA' DISMISSIONE IMPIANTI ESISTENTI
LA DISMISSIONE DEI PUNTI LUCE POTRA' ESSERE FATTA SOLO DOPO IL COMPLETAMENTO
E LA MESSA IN SERVIZIO DEL NUOVO IMPIANTO.
LE OPERAZIONI DI RIMOZIONE POTRANNO ESSERE ESEGUITE DIRETTAMENTE DAL LOTTIZZANTE,
PREVIO COORDINAMENTO CON IL GESTORE AGSM AIM Smart Solution srl.
GLI ONERI DELLE LAVORAZIONI A CURA DI AGSM AIM Smart Solution srl SARANNO A CARICO
DEL LOTTIZZANTE



LEGENDA

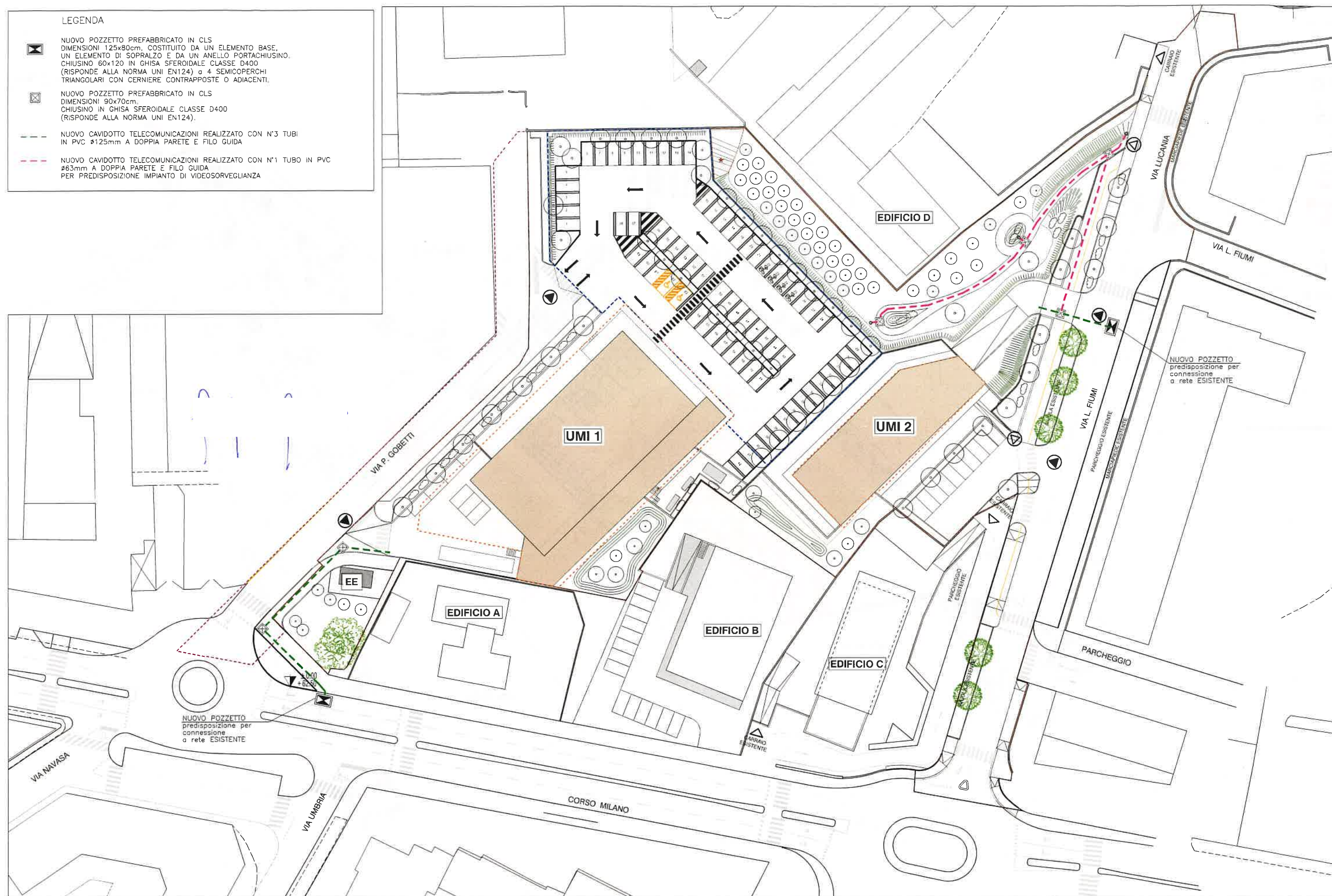
- 

NUOVO POZZETTO PREFABBRICATO IN CLS
DIMENSIONI 125x80cm, COSTITUITO DA UN ELEMENTO BASE,
UN ELEMENTO DI SOPRALZO E DA UN ANELLO PORTACHIUSSO,
CHIUSINO 60x120 IN GHISA SFEROIDALE CLASSE D400
(RISPONDE ALLA NORMA UNI EN124) o 4 SEMICOPERCHI
TRIANGOLARI CON CERNIERE CONTRAPPOSTE O ADIACENTI,
- 

NUOVO POZZETTO PREFABBRICATO IN CLS
DIMENSIONI 90x70cm,
CHIUSINO IN GHISA SFEROIDALE CLASSE D400
(RISPONDE ALLA NORMA UNI EN124),
- 

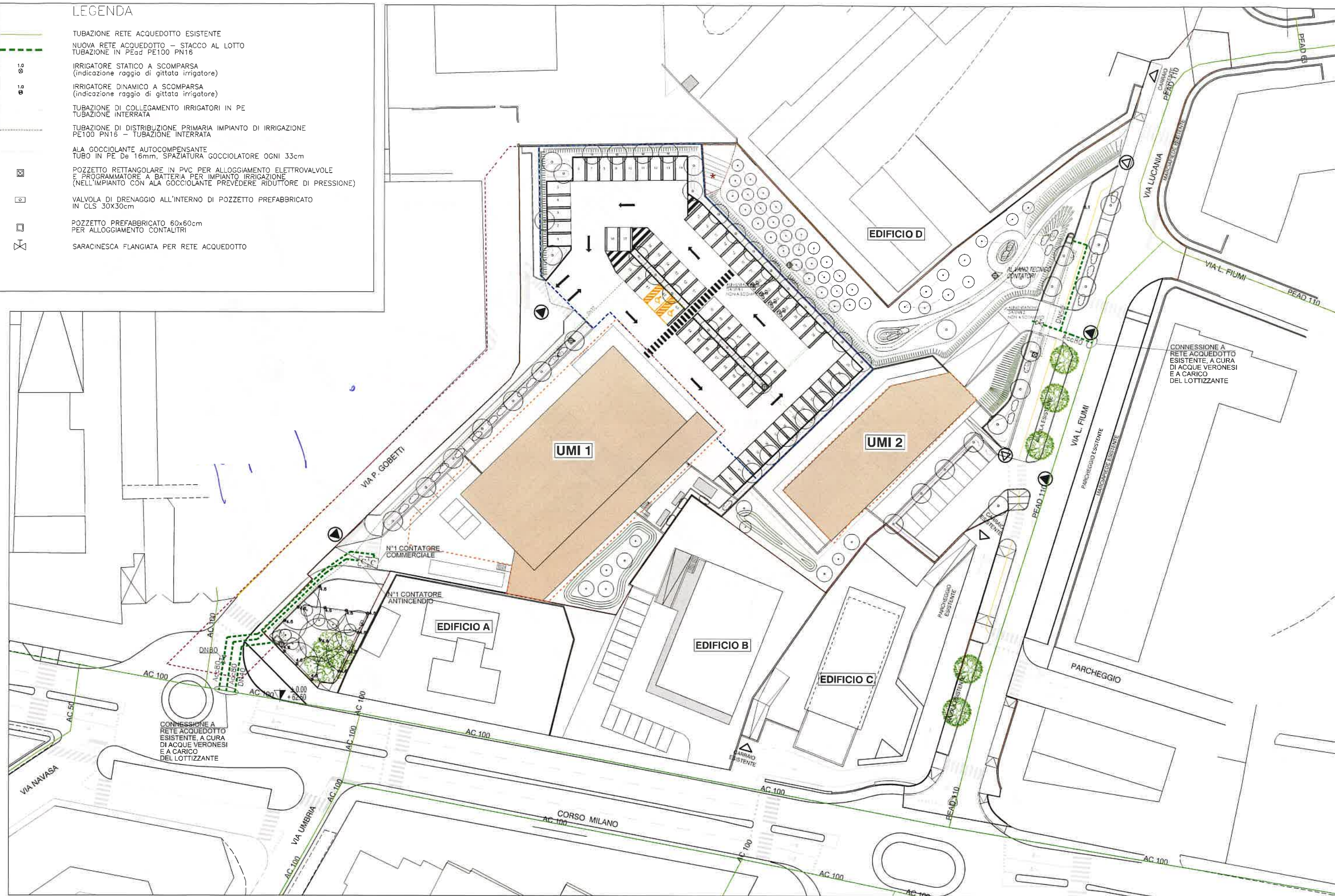
NUOVO CAVIDOTTO TELECOMUNICAZIONI REALIZZATO CON N°3 TUBI
IN PVC Ø125mm A DOPPIA PARETE E FILO GUIDA
- 

NUOVO CAVIDOTTO TELECOMUNICAZIONI REALIZZATO CON N°1 TUBO IN PVC
Ø63mm A DOPPIA PARETE E FILO GUIDA
PER PREDISPOSIZIONE IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA



LEGENDA

- TUBAZIONE RETE ACQUEDOTTO ESISTENTE
- NUOVA RETE ACQUEDOTTO - STACCO AL LOTTO
- TUBAZIONE IN PEAD PE100 PN16
- IRRIGATORE STATICO A SCOMPARSA
(indicazione raggio di gittata irrigatore)
- IRRIGATORE DINAMICO A SCOMPARSA
(indicazione raggio di gittata irrigatore)
- TUBAZIONE DI COLLEGAMENTO IRRIGATORI IN PE
- TUBAZIONE INTERRATA
- TUBAZIONE DI DISTRIBUZIONE PRIMARIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE
- PE100 PN16 - TUBAZIONE INTERRATA
- ALA GOCCIOLANTE AUTOCOMPENSANTE
- TUBO IN PE De 16mm, SPAZIATURA GOCCIOLATORE OGNI 33cm
- POZZETTO RETTANGOLARE IN PVC PER ALLOGGIAMENTO ELETTROVALVOLE E PROGRAMMATORE A BATTERIA PER IMPIANTO IRRIGAZIONE (NELL'IMPIANTO CON ALA GOCCIOLANTE PREVEDERE RIDUTTORE DI PRESSIONE)
- VALVOLA DI DRENAGGIO ALL'INTERNO DI POZZETTO PREFABBRICATO IN CLS 30X30cm
- POZZETTO PREFABBRICATO 60X60cm PER ALLOGGIAMENTO CONTALITRI
- SARACINESCA FLANGIATA PER RETE ACQUEDOTTO



LEGENDA

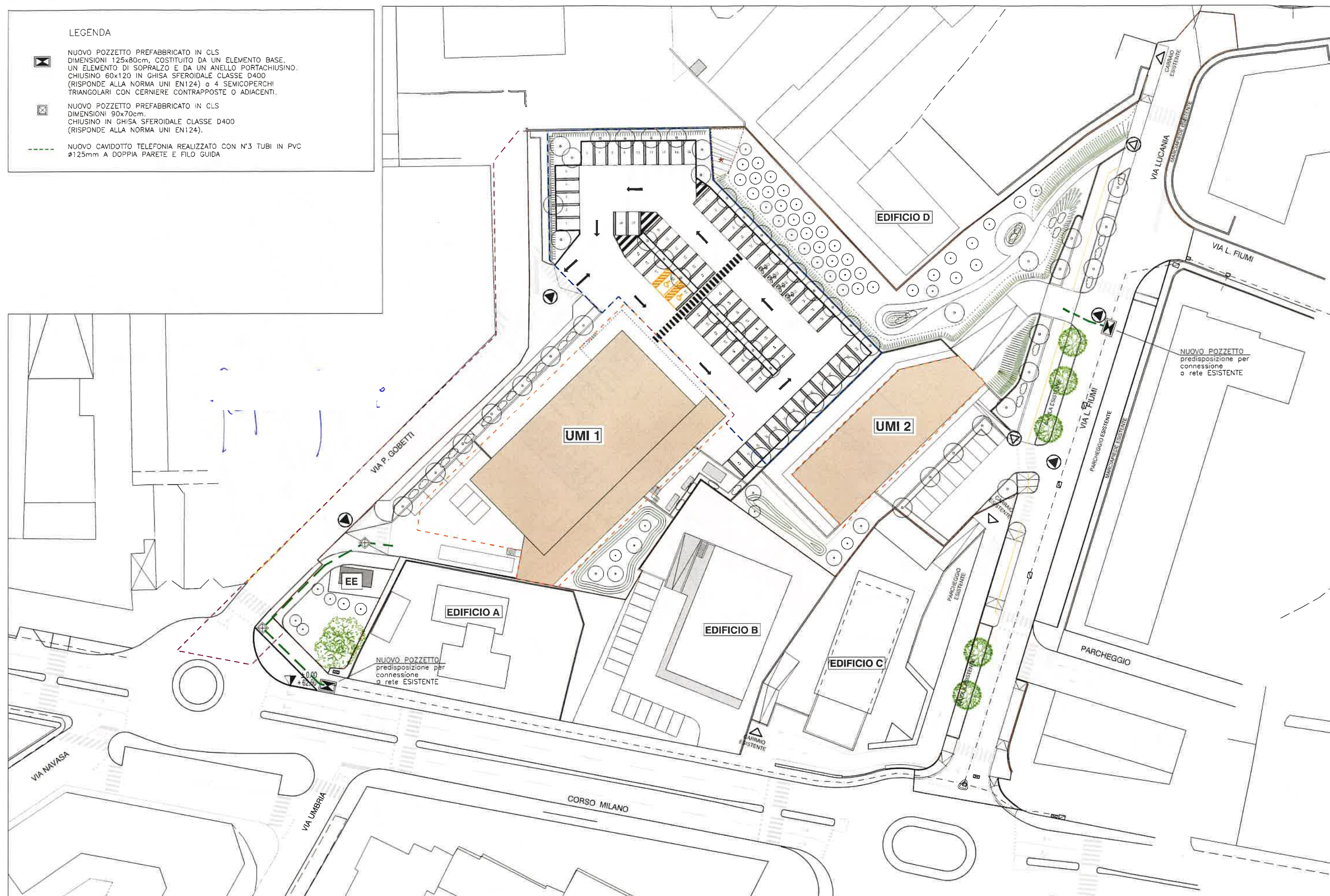


NUOVO POZZETTO PREFABBRICATO IN CLS
DIMENSIONI 125x80cm, COSTITUITO DA UN ELEMENTO BASE,
UN ELEMENTO DI SOPRALZO E DA UN ANELLO PORTACHIUSINO.
CHIUSINO 60x120 IN GHISA SFEROIDALE CLASSE D400
(RISPONDE ALLA NORMA UNI EN124) o 4 SEMICOPERCHI
TRIANGOLARI CON CERNIERE CONTRAPPOSTE O ADIACENTI.



NUOVO POZZETTO PREFABBRICATO IN CLS
DIMENSIONI 90x70cm.
CHIUSINO IN GHISA SFEROIDALE CLASSE D400
(RISPONDE ALLA NORMA UNI EN124).

NUOVO CAVIDOTTO TELEFONIA REALIZZATO CON N°3 TUBI IN PVC
Ø125mm A DOPPIA PARETE E FILO GUIDA





ing. Alessia Canteri
 Ordine ingegneri Verona n° A2945
canteriallessia@gmail.com – 366/56.50.511

Verona, Luglio 2023

Oggetto: PUA - SCHEDA 418. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano
 ASSEVERAZIONE UMI 1 – IMPEDIMENTO TECNICO-FISICO PER ADEMPIERE AD SPF
Asseverazione riguardante gli impedimenti all'obbligo di adempiere alla quota dovuta di SPF, ai sensi delle NTO del P.I., L.R. 11/2004, Capo 2 Art.8 comma 1

Nell'ambito del progetto per la realizzazione di un piano urbanistico attuativo identificato dalla scheda norma n.418 ATO 3 in Corso Milano all'interno del territorio comunale di Verona, è stato redatto lo studio di compatibilità idraulica (Tav. 4.2) al fine di dimostrare l'ammissibilità degli interventi in progetto in relazione all'assetto idraulico dell'area verificando le possibili interazioni e interferenze e prospettando soluzioni atte a garantire il corretto regime idraulico.

In tal senso, lo studio di compatibilità idraulica, ha valutato le modifiche introdotte dall'intervento progettuale previsto soprattutto in termini di superfici impermeabilizzate, verificandone l'ammissibilità e proponendo le misure compensative necessarie a garantire l'*invarianza idraulica*, allo scopo cioè di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento senza alterare il regime idraulico del territorio coinvolto.

In riferimento all'art.8 comma 1 delle NTO del P.I., le superfici permeabili garantite nell'ambito dell'UMI 1 non rispettano il limite previsto dalle norme urbanistiche fissato in $SPf > 30\% Sf$, come risulta dalla seguente tabella (estratto Tav. 7.1).

CARATURE URBANISTICHE FONDARIE									
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDARIA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE LORDA	N° PIANI MAX CONSENTITI	ALTEZZA MAX CONSENTITA	SPf RICHIESTA	SPf DI PROGETTO	INDICE DI DENSITA' ARBOREA ED ARBUSTIVA (2 alb-arb / 100 mq - 50% di ST al netto di strade e parcheggi)	
UMI	Sf		SUL	P	H	SPf > 30% di Sf	SPf > 30% di Sf	DA	Dar
	mq		mq	n°	m	mq	mq	n°	n°
1	2.802*	U2	800	2	9	841	317**	5	70
		UT2 acc di U1	580						
2	1.707	U1	820	4	14	512	393**	5	30
		U1 ERS	1.500						
TOTALE	4.509		3.700			1.353	710	10	100

* valore di Sf al netto dei P2 - VUP

** SPf non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato

Per l'UMI 1 infatti oggettivi impedimenti tecnico-fisici non consentono di garantire il limite di SPf richiesto dalle norme, che risulta limitata a 317 m² di superficie, pari a circa l' 11% della Sf.

Per quanto detto sopra, visto lo studio di compatibilità idraulica redatto dalla sottoscritta e alla luce del progetto idraulico della rete delle acque meteoriche che recepisce quanto definito nel suddetto studio di compatibilità idraulica, si assevera che la riduzione di SPf relativamente all'UMI 1 è compensata dalle misure di mitigazione previste che assicurano, secondo il principio dell'invarianza idraulica, il corretto smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA).

Ing. Alessia Canteri



Verona, Luglio 2023

Oggetto: PUA - SCHEDA 418. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano
ASSEVERAZIONE UMI 2 – IMPEDIMENTO TECNICO-FISICO PER ADEMPIERE AD SPF
Asseverazione riguardante gli impedimenti all'obbligo di adempiere alla quota dovuta di SPF, ai sensi delle NTO del P.I., L.R. 11/2004, Capo 2 Art.8 comma 1

Nell'ambito del progetto per la realizzazione di un piano urbanistico attuativo identificato dalla scheda norma n.418 ATO 3 in Corso Milano all'interno del territorio comunale di Verona, è stato redatto lo studio di compatibilità idraulica (Tav. 4.2) al fine di dimostrare l'ammissibilità degli interventi in progetto in relazione all'assetto idraulico dell'area verificando le possibili interazioni e interferenze e prospettando soluzioni atte a garantire il corretto regime idraulico.

In tal senso, lo studio di compatibilità idraulica, ha valutato le modifiche introdotte dall'intervento progettuale previsto soprattutto in termini di superfici impermeabilizzate, verificandone l'ammissibilità e proponendo le misure compensative necessarie a garantire l'*invarianza idraulica*, allo scopo cioè di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento senza alterare il regime idraulico del territorio coinvolto.

In riferimento all'art.8 comma 1 delle NTO del P.I., le superfici permeabili garantite nell'ambito dell'UMI 2 non rispettano il limite previsto dalle norme urbanistiche fissato in $SPf > 30\% Sf$, come risulta dalla seguente tabella (estratto Tav. 7.1).

CARATTERISTICHE URBANISTICHE FONDIARIE									
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE LORDA	N° PIANI MAX CONSENTITI	ALTEZZA MAX CONSENTITA	SPf RICHIESTA	SPf DI PROGETTO	INDICE DI DENSITA' ARBOREA ED ARBUSTIVA (2 alb-arb / 100 mq - 50% di ST al netto di strade e parcheggi)	
UMI	Sf		SUL	P	H	SPf > 30% di Sf	SPf > 30% di Sf	DA	Dar
	mq		mq	n°	m	mq	mq	n°	n°
1	2.802 *	U2	800	2	9	841	317 **	5	70
		UT2 acc di U1	580						
2	1.707	U1	820	4	14	512	393 **	5	30
		U1 ERS	1.500						
TOTALE	4.509		3.700			1.353	710	10	100

* valore di Sf al netto dei P2 - VUP

** SPf non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato

Per l'UMI 2 infatti oggettivi impedimenti tecnico-fisici non consentono di garantire il limite di SPf richiesto dalle norme, che risulta limitata a 393 m² di superficie, pari a circa il 23% della Sf.

Per quanto detto sopra, visto lo studio di compatibilità idraulica redatto dalla sottoscritta e alla luce del progetto idraulico della rete delle acque meteoriche che recepisce quanto definito nel suddetto studio di compatibilità idraulica, si assevera che la riduzione di SPf relativamente all'UMI 2 è compensata dalle misure di mitigazione previste che assicurano, secondo il principio dell'invarianza idraulica, il corretto smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA).

Ing. Alessia Canteri



Verona, Gennaio 2024

Oggetto: PUA - SCHEDA 418. PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano
ASSEVERAZIONE AMBITO – IMPEDIMENTO TECNICO-FISICO PER ADEMPIERE AD SPT
Asseverazione riguardante gli impedimenti all'obbligo di adempiere alla quota dovuta di SPT, ai sensi delle NTO del P.I., L.R. 11/2004, Capo 2 Art.8 comma 1

Nell'ambito del progetto per la realizzazione di un piano urbanistico attuativo identificato dalla scheda norma n.418 ATO 3 in Corso Milano all'interno del territorio comunale di Verona, è stato redatto lo studio di compatibilità idraulica (Tav. 4.2) al fine di dimostrare l'ammissibilità degli interventi in progetto in relazione all'assetto idraulico dell'area verificando le possibili interazioni e interferenze e prospettando soluzioni atte a garantire il corretto regime idraulico.

In tal senso, lo studio di compatibilità idraulica, ha valutato le modifiche introdotte dall'intervento progettuale previsto soprattutto in termini di superfici impermeabilizzate, verificandone l'ammissibilità e proponendo le misure compensative necessarie a garantire l'*invarianza idraulica*, allo scopo cioè di consentire lo smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento senza alterare il regime idraulico del territorio coinvolto.

In riferimento all'art.8 comma 1 delle NTO del P.I., le superfici permeabili da garantire nell'ambito complessivo dell'intervento devono rispettare il limite previsto dalle norme urbanistiche fissato in $S_{Pt} > 30\%$ St. Considerato l'ambito di 12.387 m^2 , la quota minima di S_{Pt} da garantire è quindi pari a 3.716 m^2 .

Dall'analisi della seguente tabella (estratto Tav. 7.1), emerge come la S_{Pt} garantita globalmente dall'ambito è pari a 3.487 m^2 , pari alla somma delle aree a verde profondo (2.359 m^2) e delle pavimentazioni drenanti, computate nella misura del 40% (418 m^2), e della S_{Pf} assicurata nell'ambito delle UMI 1 e 2 (710 m^2).

5 PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: Verifica SPT e STf							
Spt			Spf				Sp aree pubbliche e VUP
Rep. Norm.	PUA		Rep. Norm.	PUA			
%	(mq)	(mq)	%	(mq)	UMI	(mq)	DISTINTA VOCI
30	3.716	3.487 *	30	841	1	317 *	aree verde profondo
			30	512	2	393 *	aree pavimentazioni drenanti
			totale	1.353	totale	710	totale
							2.777

* S_{Pf} e S_{Pt} non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato

** La superficie delle aree con pavimentazioni drenanti è stata calcolata al 40%

La S_{Pt} garantita globalmente a livello di ambito non rispetta pertanto il limite previsto dalle norme urbanistiche. Per l'intero ambito infatti oggettivi impedimenti tecnico-fisici, dipendenti dalle UMI 1 e 2, non consentono di garantire il limite di S_{Pt} richiesto dalle norme, che risulta pari a 3.487 m^2 di superficie, pari a circa il 28% della St.

Per quanto detto, visto lo studio di compatibilità idraulica redatto dalla sottoscritta e alla luce del progetto idraulico della rete delle acque meteoriche che recepisce quanto definito nel suddetto studio di compatibilità idraulica, si assevera che la riduzione di SPt relativamente all'ambito, come per le singole UMI, è compensata dalle misure di mitigazione previste che assicurano, secondo il principio dell'invarianza idraulica, il corretto smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA).

Ing. Alessia Canteri



MASSELLI IN CALCESTRUZZO PER PAVIMENTI

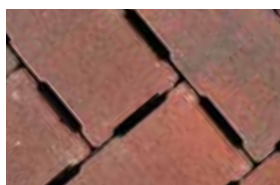
Nome commerciale	Ecofilter
Linea	Drenanti
Finiture disponibili	Doppio strato base

Spessore (mm)	80
Peso (kg/m ²)	170
Impiego previsto	Pavimentazioni esterne

CARATTERISTICHE TECNICHE COME DA NORMA UNI EN 1338

Spessore nominale	80 (± 2 mm)	Durabilità assorbimento d'acqua	≤ 6%
Lunghezza rettangolo circoscritto	250 (± 2 mm)	Resistenza a trazione indiretta per taglio	≥ 3,6 Mpa
Larghezza rettangolo circoscritto	125 (± 2 mm)	Carico di rottura per unità di lunghezza	250 N/mm
Differenza massima sulla diagonale	Classe 2K (3 mm)	Resistenza all'abrasione doppio strato base	Classe 3H (impronta ≤ 23 mm)
Convessità massima	1,5 mm	Resistenza all'abrasione doppio strato al quarzo	-
Cavità massima	1,0 mm	Scivolamento/slittamento	60
Emissioni di amianto	Assente	Conduttività termica	Non pertinente
Reazione al fuoco	Classe A1	Comportamento al fuoco esterno	Soddisfacente

COLORI



bicolore

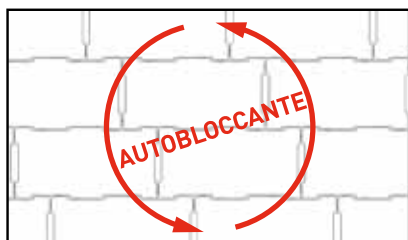
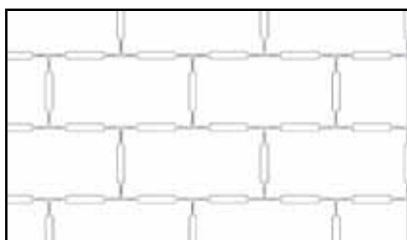


grigio

DESTINAZIONE D'USO



SCHEMI DI POSA



Voce di capitolato:

Le pavimentazioni saranno costituite da masselli in cls, tipo ECOFILTER delle dimensioni di mm 250 x 125, spessore mm 80, colore....., realizzati in doppio strato, con strato di supporto realizzato con inerti naturali, e con strato di usura di spessore compreso tra 4-8 mm dello spessore totale del massello. Il prodotto dovrà essere conforme alla normativa UNI EN 1338. La colorazione dovrà essere ottenuta con ossidi di ferro all'atto della preparazione a secco del calcestruzzo.

Finiture:

FINITURA DOPPIO STRATO: I masselli presentano uno strato di finitura composto da una miscela di sabbie selezionate, le quali danno alla pavimentazione un aspetto omogeneo alla superficie a vista.

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

DICHIARAZIONE DI CONSENSO

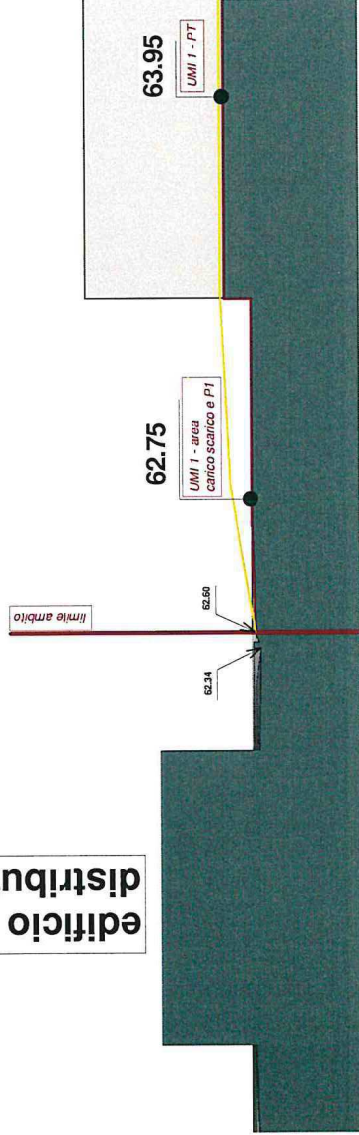
Costruzione di immobile ad uso commerciale, con realizzazione a confine con la proprietà Retitalia SpA di una parte della struttura, da realizzare in
Comune di Verona Via P. Gobetti
C.C. Verona Fg. 204 Mappale n. 571

Dopo aver preso visione della planimetria di progetto e delle relative sezioni, confermo - in rappresentanza di RETITALIA S.P.A. - di non avere nessuna obiezione contro la presentazione del progetto per la realizzazione di un immobile ad uso commerciale di proprietà della Elle Immobiliare SpA, sito in C. C. di Verona Fg. 204 mappale n. 571. In particolare, si autorizza la realizzazione di una parte di edificio a confine sul lato nord della proprietà Retitalia C. C. Verona Fg. 204, Mappale 239, secondo l'andamento della sagoma di massimo ingombro fuori terra e si dichiara di non avanzare ricorso contro l'edificazione, acquisendo il consenso per il futuro da parte di Retitalia SpA di edificare anch'essa a confine secondo l'andamento della sagoma di massimo ingombro fuori terra.

RETITALIA S.P.A.
Amministratore Delegato

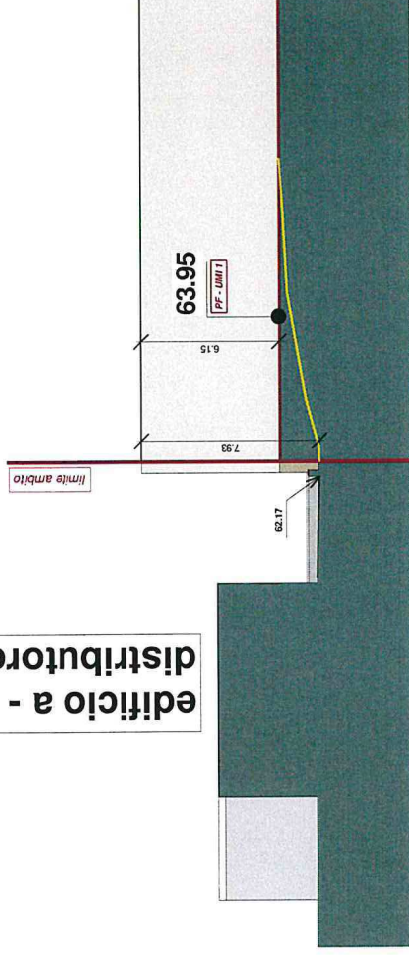


edificio a -
distributore



SEZIONE 1.1 - ED A / UMI 1 (area carico scarico e P1)

edificio a -
distributore



SEZIONE 1.2 - ED A / UMI 1 (edificio)

RETITA S.p.A.
Amministratore Delegato



AGSM AIM S.p.a.

Spett.le
COMUNE DI VERONA
Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica - P.E.B.A
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

C.a.
Arch. Paola Prospero

PUA n. 719_418
FASCICOLO 2021/06.02/829

Oggetto: 20L123 – Seduta conclusiva della Conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 bis L. 241/1990 e s.m.i. da effettuarsi in forma semplificata e in modalità asincrona (via telematica) per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di: PUA IN VARIANTE AL PI art. 20 comma 8 ter della L.R.11/04 n. 719_418 denominato "PUA 418" ATO 3^ Circoscrizione 3^ sito in Via Pietro Gobetti e Via Lionello Fiumi quartiere Borgo Milano – e VARIANTE URBANISTICA art.10 /co.1 DPR 327/2001 PER APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E CONFORMITÀ URBANISTICA.

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. convocazione alla Conferenza dei Servizi del 24/10/2023, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link <https://spazio.comune.verona.it/s/5kSKFxT79xrBbKj>, e quanto riportato nell'elaborato denominato "20231019-Lettera-di-trasmissione-INTEGRAZIONI",

AGSM AIM esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate che riprendono quanto già indicato nel nostro precedente parere, le quali possono essere recepite nella successiva fase di progettazione definitiva.

Illuminazione Pubblica

	Osservazioni	Prescrizioni
IP_4	L'elaborato grafico tav. 8.4.F riporta dei refusi e non è esaustivo	Modificare l'elaborato grafico inserendo: - i pozzetti negli angoli/derivazioni del cavidotto - i tipologici dei punti luce e dei portali luminosi - le caratteristiche delle linee di alimentazione in legenda - lunghezze degli sbracci sui sostegni conformi agli standard AGSM AIM
IP_5	Il documento "Relazione Tecnica Impianti" (fasc. 5.5) non è esaustivo	Integrare l'elaborato con la documentazione del quadro di alimentazione parte pubblica

AGSM AIM S.p.a.

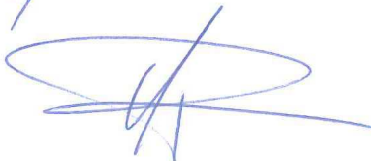
IP_6	Il documento "Calcolo Illuminotecnico" (fasc. 5.4) non è esaustivo	Integrare il documento con: - schede delle coordinate dei punti luce nei diversi calcoli - verifica illuminotecnica di Via Fiumi - nuova verifica illuminotecnica del parcheggio privato vincolato UMI1, inserendo la piantumazione di progetto
-------------	--	---

Cordiali Saluti

Il Direttore
Ingegneria e Ricerca

X Ing. Marco Giusti

ing. ANDREA TATUTO



Spett.le

COMUNE DI VERONA
Attuazione Urbanistica P.E.B.A.
Via Pallone, 9
37121 VERONA VR

c.a. Arch. Paola Prospero

Pua n° 719_418
Fascicolo 2021/06.02/829
Prot. 493870 del 23/12/2021

Oggetto: 20L123 – **Seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi** ai sensi dell'art. 14 comma 2 legge 241/1990 per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di :
Istanza di PUA n° 719_418 denominato "PUA 418 ATO 3° Circoscrizione 3° sito in Via Pietro Gobetti e Via Lionello Fiumi quartiere di Borgo Milano, corredato del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.

Ditta : Edilzambo s.n.c. di Zamboni Claudio – ELLE IMMOBILIARE s.p.a.
prouratore Arch. Paolo Richelli

Con la presente ed in riferimento a Vs. convocazione Conferenza dei Servizi pervenutaci con PEC del 24/10/2023, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link:

<http://spazio.comune.verona.it/s/5kSKFxT79xrBbKj>

V-Reti esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le **prescrizioni** di seguito dettagliate senza necessità di apportare nessuna modifica sostanziale alla decisione oggetto di conferenza.

Gas Metano (PUA) Esame infrastrutture esistenti

Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico aggiuntivo della nuova lottizzazione, sono infatti presenti condotte di 6/7a specie su Via Lionello Fiumi.

Gas Metano (PUA) Esame interventi in ambito

Esaminando la documentazione di progetto Tav. 8.4 D Opere di Urbanizzazione Rete Gas Metano di progetto e il fascicolo n° 5 relazione illustrativa rileviamo le seguenti osservazioni :



Tav. di Rif.	Osservazioni	Prescrizioni
8.4.D Opere di Urban. Gas	Nessuna Osservazione	Si ricorda che la posa e il collaudo all'interno dell'ambito di lottizzazione è a cura e carico del "soggetto attuatore" eseguito alla ns. presenza ; la connessione alla dorsale di V-Reti è a cura di V-Reti e a carico oneroso del "soggetto attuatore". La richiesta di "connessione" dovrà pervenire a tempo debito all'Ufficio Preventivi di V-Reti, per il necessario coordinamento (preventivi@v-reti.it).

Energia Elettrica (PUA) Esame infrastrutture esistenti

L'area su cui si innesta il nuovo intervento è infrastruttura con condotte di Media Tensione transitanti su Corso Milano e di Bassa tensione transitanti su Via Lionello Fiumi.

Energia Elettrica (PUA) Esame interventi in ambito

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

Esaminando la documentazione di progetto Tav. 8.4.E1 Opere di Urbanizzazione Rete Energia ; 8.4.E2 Particolari di Cabina e il fascicolo n° 5 relazione illustrativa rileviamo le seguenti osservazioni :

Tav. di Riferimento	Osservazioni	Prescrizioni
Tav. 8.4.E1 Planimetria di Progetto	Nessuna Osservazione	Si ricorda che è necessario predisporre canalizzazioni/polifere 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



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 e di protezione del neutro

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

- Allestimento elettromeccanico della cabina
- Collegamento alle reti esistenti
- Presentazione della pratica DIL (Cabina EE) ai fini autorizzativi
- Allestimento elettromeccanico della cabina e messa in esercizio

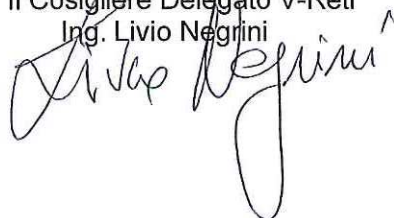
Pertanto, al fine di consentire una adeguata pianificazione da parte di V-Reti, si prescrive che il soggetto attuatore, in corrispondenza del rilascio del permesso di costruire ne dia immediata comunicazione e si interfacci con V-Reti per il necessario coordinamento.

Si ricorda l'obbligo della trasmissione degli elaborati "AS BUILT" per le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno dell'ambito di intervento.

Nota per il Comune

Si prende atto e si approva quanto indicato nella Dichiarazione di Assenso allegata al Fascicolo n° 9 inerente la strada vicinale ad uso pubblico interessata dalla realizzazione di OO.UU prevista in codesto PUA.

Cordiali Saluti
Il Consigliere Delegato V-Reti
Ing. Livio Negrini



CONSORZIO
DI BONIFICA
VERONESEProt. n. 1035
Allegati n.

Verona, lì 25 GEN. 2023

Prot. arrivo 7047 in data 20.06.2022
14840 in data 19.12.2022Rif.: Ing. Stefano De Pietri
e-mail: stefano.depietri@bonificaveronese.it
PEC consorzio@pec.bonificaveronese.itSpett.le
COMUNE DI VERONA
Pianificazione Territoriale
Via Pallone 9
37121 VERONA (VR)
urbanistica@pec.comune.verona.it

Oggetto: PUA n.719_418 denominato "PUA 418", ATO 3^A, Circoscrizione 3^A sito in Via Pietro Gobetti e Via Lionello Fiume – Comune di Verona.
Pratica SUAP n. 01285920235-23122021-1153 – Impresa EDILZAMBO snc
Parere di competenza sullo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi del DGRV 2948/2009 e prescrizioni consortili.
→ Integrazioni progettuali.
Pratica 43401 / 2022

Attraverso pratica SUAP indicata in oggetto, il Comune di Verona – Pianificazione e Progettazione Urbanistica, ha inviato in data 20.06.2022, la documentazione progettuale in argomento, comprensiva di studio di compatibilità idraulica, a firma dott. Ing. Alessia Canteri, intesa ad ottenere il parere idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica.

A fronte della documentazione presentata lo scrivente ha già trasmesso parere favorevole con prescrizioni, con prot. n. 8890 in data 03.08.2022.

Successivamente, in data 19.12.2022, il Comune di Verona ha trasmesso ulteriore documentazione a seguito di alcune integrazioni progettuali.

Il presente parere, pertanto, annulla e sostituisce il nostro precedente di pari oggetto e più sopra già richiamato.

L'intervento interessa un'area inserita in contesto urbano e prevede la realizzazione di un complesso residenziale e di un immobile ad uso commerciale. L'estensione complessiva dell'ambito del PUA misura 12.419 mq, dei quali solo **10.278 mq** risultano oggetto di effettiva trasformazione. L'intervento risulta pertanto classificato di *significativa 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 anni elaborate in base alle serie storiche relative alla stazione meteo ARPAV DI Verona Parco Adige Nord.

I volumi di invaso necessari per la laminazione delle portate massime complessivamente determinati, NON beneficiano delle riduzioni di cui al DGRV 2948/2009, in quanto il coeff. di permeabilità dei terreni rilevato in sito risulta minore di 10⁻³ m/sec.

Il volume di laminazione complessivo necessario a garantire l'invarianza idraulica è stato pertanto determinato in **482 mc**, corrispondente ad un volume specifico di 466 mc/ha. Tale volume viene ripartito pro-quota nelle diverse aree omogenee così individuate:

- Area commerciale UMI 1 **164 mc**
- Parcheggio UMI 1 **126 mc**
- Area residenziale UMI 2 **90 mc**
- Parcheggio UMI 2 **17 mc**
- Aree in cessione e permuta **89 mc**

Le opere di compensazione previste dal progetto vengono così definite:

- **Ambito Via Gobetti:** n.5 pozzi disperdenti diam. 2 m , altezza 4 m, oltre ad una trincea drenante cm, larghezza 120 cm, altezza 100 cm , con tubazione forata diam 60 cm. Non viene indicata la lunghezza della trincea.
- **Ambito parcheggio UMI 1:** n.4 pozzi disperdenti diam. 2 m , altezza 7 m, oltre ad una trincea drenante cm, larghezza 120 cm, altezza 100 cm , con tubazione forata diam 60 cm. Non viene indicata la lunghezza della trincea.
- **Ambito immobile UM1 1 :** bacino di laminazione, di dimensioni NON indicate.
- **Ambito Via Lucania:** n.1 pozzo disperdente, di dimensioni NON indicate.
- **Ambito parcheggio UMI 2:** n.1 pozzo disperdente, di dimensioni NON indicate.
- **Ambito immobile UM1 2 :** opere di compensazione non indicate.

Si rilevano carenze progettuali per quanto attiene l'effettivo dimensionamento delle opere idrauliche da utilizzare per la compensazione idraulica. Tale carenza dovrà essere necessariamente risolta in sede di progettazione definitiva/esecutiva.

L'intervento 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 **482 mc**;
- In sede di progettazione esecutiva dovranno essere adeguatamente dimensionate tutte le opere di compensazione indicate nella relazione (pozzi, trincee, bacino di invaso), in modo da garantire la effettiva disponibilità di invaso all'interno di ciascuna area omogenea secondo i valori più sopra riportati. In particolare occorre definire correttamente le opere di compensazione a servizio dell'ambito UMI 2;
- In considerazione dei marcati dislivelli presenti all'interno del PUA, occorre fare particolare attenzione alle quote di fondo dei pozzi di infiltrazione e dei bacini di invaso, al fine di evitare contatti con la falda freatica e garantire la stabilità delle aree in rilevato.

- 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 Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Stefano De Pietri*



IL DIRETTORE TECNICO
(Ing. Andrea De Antoni)

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



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data Protocollo N° Class: Fasc. Allegati N°

Oggetto: PUA IN VARIANTE AL PI n. 719_418 denominato "PUA 418" ATO 3^ Circoscrizione 3^ sito in Via Pietro Gobetti e Via Lionello Fiumi quartiere Borgo Milano – art. 20 comma 8 ter e variante urbanistica art.10/co.1 dpr 327/2001 per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e conformità urbanistica. Ditta: EDILZAMBO s.n.c. di Zamboni Claudio - ELLE IMMOBILIARE s.p.a. procuratore arch. Paolo Richelli
Parere ai sensi dell'art. 89 del d.p.r. n. 380/01 s.m.i.

Al Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Via Pallone, 9 –
37121 Verona
urbanistica@pec.comune.verona.it

E p.c.

Alla Regione del Veneto
Direzione Difesa del Suolo e della Costa
Servizio Geologico ed Attività Estrattive
Calle Priuli - Cannaregio, 99
37121 - VENEZIA

In riferimento alla nota ns. prot. n. 327713 in data 19/06/2023 con la quale il Comune di Verona ha trasmesso la documentazione riguardante quanto in oggetto al fine di acquisire il parere di compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, si informa che la Direzione Difesa del Suolo e della Costa con propria nota n° 0013619 del 11/01/2024 ha espresso il proprio parere, pertanto si formula parere favorevole al PUA in oggetto ed alle variazioni del PI che vengono dalle opere in previsione.

Si precisa che il parere è esclusivamente rivolto agli strumenti urbanistici, proposti e variati, e non alle opere in esso accluse.

Allegati:

1. Parere della Direzione Difesa del Suolo e della Costa

Il link da cui estrarre la restante documentazione approvata è il seguente:
https://drive.google.com/drive/folders/1LVZZCf30K-Il1qHpq-f1h321wI-s_sg?usp=drive_link

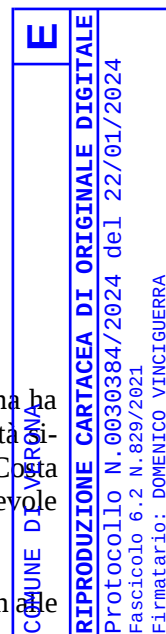
Si ringrazia per la collaborazione e si porgono cordiali saluti.

Responsabile del procedimento: dott. ing. Domenico Vinciguerra
referente pratica: Ing. Bruno Droghetti - tel. 045/8676518

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile Verona
p.le Cadorna n. 2 – cap 37126 Verona Tel.045-8676593-94 – Fax 045-8676577

PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Il Direttore
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

Responsabile del procedimento: dott. ing. Domenico Vinciguerra
referente pratica: Ing. Bruno Droghetti - tel. 045/8676518

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione: Uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile Verona
p.le Cadorna n. 2 – cap 37126 Verona Tel.045-8676593-94 – Fax 045-8676577

PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it

Data 11/01/2024 Protocollo N° 0013619 Class: H.420.03.1 Fasc. 450 Allegati N° 0

Oggetto: Comune di Verona – P.U.A. in variante al P.I. n. 719_418 denominato “PUA 418” ATO 3 – Ditta Edilzambo S.n.c. e Elle Immobiliare S.p.a.
Parere di competenza ai sensi della D.G.R. n. 1572/2013, della D.G.R. n. 899/2019, della D.G.R. n. 1381/2021 e dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

U.O. Genio Civile di Verona
SEDE

Si fa riscontro alla nota n. 398086 del 25/7/2023 con la quale il Genio Civile di Verona ha richiesto a questa struttura il parere di competenza, ai sensi della D.G.R. n. 1572/2013, della D.G.R. n. 899/2019, della D.G.R. n. 1381/2021 e dell’art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, sulla documentazione presentata dal Comune di Verona in merito al P.U.A. in oggetto.

In base alla D.G.R. n. 244/2021 il comune di Verona è stato classificato in zona sismica 2; nella Mappa di Pericolosità Sismica di cui all’O.P.C.M. n. 3519/2006 (MPS04) ricade nell’intervallo di valori di accelerazione massima attesa al suolo (per suoli rigidi con $v_s > 800$ m/s) compresi tra 0,125 e 0,175g.

Il territorio rientra nell’elenco di cui all’Allegato B della D.G.R. n. 1381/2021, in base alla quale ogni strumento urbanistico deve essere dotato di uno specifico studio di microzonazione sismica di I livello redatto secondo specifiche guide regionali e, nel caso di varianti al P.I. o di interventi in aree soggette ad amplificazione sismica, anche di studi di II ed eventuale III livello.

Il Comune di Verona è dotato di uno studio di microzonazione sismica (MS) di I livello redatto nel 2017 dal dott. Antonio Toscano, realizzato nell’ambito dei cofinanziamenti del Dipartimento di Protezione Civile nazionale in base all’O.P.C.M. n. 293/2015 per l’annualità 2014, per il quale questa struttura ha espresso parere con note n. 229994 del 12/6/2017 e n. 340650 del 7/8/2017.

È stato prodotto in seguito (dicembre 2022) uno studio di MS di II livello con approfondimenti di III, esteso a tutto il territorio comunale, redatto dal dott. Matteo Collareda con l’ausilio di alcuni collaboratori, il quale non è ancora stato valutato. L’esame dello studio potrà essere fatto solo a seguito di presentazione da parte dell’amministrazione comunale di una proposta di variante estesa a tutto il territorio comunale al fine di consentire un adeguato confronto tra le previsioni pianificatorie del comune (vigenti e future) e le caratteristiche sismiche del medesimo. Lo studio sismico consegnato può, comunque, essere utilizzato per la verifica del P.U.A. in oggetto.

In tale studio sono stati determinati l’indice potenziale di liquefazione (I_L) dei terreni ricadenti nelle zone di attenzione per liquefazione (ZA_{LQ}) riportate nella carta delle MOPS di I livello, l’amplificazione stratigrafica (FA) per mezzo di abachi, partendo da misure H.V.R.S. e Re.Mi., e sono stati condotti approfondimenti sulle

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo e della Costa
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412792130/2357 - Fax 0412792234
PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it - e-mail: difesasuolo@regione.veneto.it



zone di attenzione per due faglie potenzialmente attive e capaci (ZA_{FAC}). Le cartografie sono state aggiornate di conseguenza.

Il P.U.A. in oggetto è situato nel quartiere di Borgo Milano ed è compreso tra Corso Milano, Via P. Gobetti e Via L. Fiumi. Si prevede di realizzare un insediamento a carattere commerciale e uno a carattere residenziale, oltre a sistemazioni viarie (nuovi parcheggi e nuova rotonda di collegamento con Corso Milano).

Dall'esame degli studi sismici presentati si vede che il sito ricade in un'area di pianura posta ai piedi dei Monti Lessini, su depositi fluvio-glaciali costituiti da sabbie pulite poco assortite (SPfg nella carta geologico-tecnica), con spessori superiori a 50 m. L'area è considerata stabile suscettibile di amplificazioni locali (cod. 2010 nella carta delle MOPS e P4a nella carta della PSL). Nelle carte di MS di II livello i terreni possiedono fattori di amplificazione (F_a) ricadenti negli intervalli 1,3-1,4 per i periodi 0,1-0,5 s e 0,4-0,8 s e 1,7-1,8 per il periodo 0,7-1,1 s.

A corredo del progetto è stato allegato uno studio geologico a firma del dott. Geol. Alberto Cò e dell'ing. Alessia Cantieri (novembre 2022). Esso si basa su una campagna d'indagini costituita da 6 trincee esplorative, 5 sondaggi geognostici con prove S.P.T., una prova di permeabilità, un'indagine sismica passiva Re.Mi. e un'indagine sismica passiva a stazione singola H.V.S.R.

Le trincee e i sondaggi geognostici hanno permesso di descrivere nel settore occidentale del lotto, più rialzato, depositi di riporto prevalentemente sabbiosi e limosi, e nel settore centro-orientale (ribassato in quanto sfruttato qualche decennio fa come cava di materiale) un livello di pochi m di materiali non naturali sovrastante depositi naturali ghiaioso-sabbiosi da mediamente addensati ad addensati, in accordo con la carta geologico-tecnica.

La permeabilità ricavata è di circa 2×10^{-4} m/s per i depositi non naturali.

Dall'indagine Re.Mi. è stato individuato il substrato roccioso a 98 m di profondità ed è stata determinata una V_{seq} superiore a 390 m/s, a cui corrisponde la categoria di suolo B (*"Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti, caratterizzati da un miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di velocità equivalente compresi tra 360 m/s e 800 m/s"*), associata alla categoria topografica T1.

La frequenza fondamentale di sito f_0 è circa 20 Hz.

Sulla base della granulometria dei terreni di fondazione e dell'assetto idrogeologico è stata esclusa la possibilità di liquefazione.

Gli stessi professionisti, in accordo con la circolare n. 71886 del 16/2/2022 in merito ai chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee guida regionali per la redazione degli studi di MS, hanno redatto un'attestazione sismica nella quale sono inseriti estratti cartografici dello studio di MS di I livello e di quello di II livello ancora in fase di valutazione (carta delle indagini, carta delle MOPS, geologico-tecnica, carte dei fattori di amplificazione) con indicata la posizione del sito di progetto che risulta, perciò, studiato ai necessari livelli di approfondimento sismico. I professionisti confermano anche l'assenza di criticità sismiche.

Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene che l'ambito del P.U.A. sia correttamente studiato ai necessari livelli di approfondimento sismico e che siano soddisfatte le disposizioni previste dalla D.G.R. n. 1572/2013, dalla D.G.R. n. 899/2019 e dalla D.G.R. n. 1381/2021. Considerata l'assenza di elementi morfologici sismicamente significativi, si ritengono soddisfatte anche le disposizioni previste dall'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001.

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione Difesa del Suolo e della Costa

Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412792130/2357 - Fax 0412792234

PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it - e-mail: difesasuolo@regione.veneto.it



Considerato, infine, che gli studi di microzonazione sismica sono effettuati per garantire una corretta e sicura pianificazione urbanistica e per indirizzare la progettazione, si ricorda che, in fase esecutiva di tutti gli interventi previsti dalla variante, è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal D.M. 17/1/2018.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Vincenzo Artico

Responsabile del Procedimento: dott. ing. Vincenzo Artico
U.O. Servizio Geologico e Attività Estrattive: Direttore dott. geol. Giulio Fattoretto
Responsabile dell'istruttoria - P.O. Geologia Sismica: dott.ssa Anna Galuppo
Istruttore/collaboratore: dott. Mirko Gioli

copia cartacea composta di 3 pagine, di documento amministrativo informatico firmato digitalmente da ARTICO VINCENZO, 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 Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo e della Costa
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412792130/2357 - Fax 0412792234
PEC: difesasuolo@pec.regione.veneto.it - e-mail: difesasuolo@regione.veneto.it

**amia**
Gruppo AGSM aim

AMIA Verona S.p.A.

Prot. N. 1893/col. D
del 2 FEB. 2023

Spett.le

Comune di Verona

Attuazione Pianificazione Urbanistica – P.E-B-A

urbanistica@pec.comune.verona.it

Oggetto: PUA n. 719_418

Fascicolo 2021/06.02/829 Codice pratica 01285920235-23122021-1153

Prot. 493870 del 23/01/2023

Spett. Ufficio,

come da accordi verbali tra il nostro Ispettore Sig. Federico Gomma e la Sig.ra Bertoncelli, vista la necessità di posizionare una nuova batteria cassonetti in via L. Fiumi, si richiede di utilizzare lo spazio occupato dalla nuova dall'aiuola (posta in prossimità dell'incrocio tra via Lucania e via L. Fiumi inizio percorso pedonale area verde), come da planimetrie riportate nei fascicoli n. 7 e 8.

Distinti saluti

AMIA VERONA SPA
AZIENDA MULTISERVIZI DI
IGIENE AMBIENTALE37135 Verona
Via B. Avesani, 31
Tel. 045 8063311
Fax 045 8069027www.amiavr.it
amia.verona@amiavr.itCasella Postale:
1053 vr succ.10Registro Imprese
di Verona:
n°02737960233Cap. Soc. int. Vers.:
€ 12.804.138,00
C.F. e P.IVA:
02737960233Società soggetta
ad attività di direzione
e coordinamento
della Società AGSM
Verona Spa
Lungadige Galtarossa, 8
37133 VeronaDirigente Area Servizi
Dott. Diego Testi

I: c.a. sig. Gomma - PUA n. 719_418

Servizi Operativi <servizi.operativi@amiavr.it>

mer 15/11/2023 11:55

A:Protocollo <protocollo@amiavr.it>

Da inviare al seguente indirizzo pec:

urbanistica@pec.comune.verona.it

Grazie

Gent. Sig.ra Bertoncelli,

In riscontro a vs. richiesta si richiama il precedente parere evidenziando che la nuova batteria di cassonetti dovrà occupare tutto lo spazio della nuova aiuola fino all'accesso agli interrati della UNI2.

Si invita a volerci contattare prima dell'inizio dei lavori.

Distinti saluti

Segreteria Area Servizi

Da: Servizi Operativi <servizi.operativi@amiavr.it>

Inviato: mercoledì 8 novembre 2023 09:48

A: Gomma Federico <Federico.Gomma@amiavr.it>

Oggetto: I: c.a. sig. Gomma - PUA 418

Da: Michela Bertoncelli <michela.bertoncelli@comune.verona.it>

Inviato: mercoledì 8 novembre 2023 09:14

A: Servizi Operativi <servizi.operativi@amiavr.it>

Oggetto: c.a. sig. Gomma - PUA 418

Come da accordi telefonici, Si allega la convocazione della 2^a seduta della CdA relativa al PUA 418 ed il Fascicolo 7 (PROGETTO).

Rimango a disposizione al numero 045/8077499.

Michela Bertoncelli



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data 05 LUG. 2023 | Protocollo N° 362073 | /63.00.09.1.1. | Class.: E.420.14.1.C | Prat. | Fasc. | Allegati:

Oggetto: **Pratica n. CI1965** - PUA in Variante al PI n. 719_418 denominato "PUA 418 ATO 3" sito in Via Gobetti e Via Fiumi quartiere Borgo Milano - Ditta: Edilzambo snc - Elle Immobiliare.
Lavori stradali per apertura collegamento Via Fiumi/Corso Milano sistemazione superficiale con ampliamento Via Gobetti
Presenza d'atto dell'asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica.

Rif Pratica SUAP: 01285920235-23122021-1153

Al **SUAP del Comune di Verona**

per conoscenza

Direzione Difesa del Suolo e della Costa
Calle Priuli - Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Direzione Pianificazione Territoriale
Unità Organizzativa Urbanistica
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Visto il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità Distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione del Comitato Istituzionale Permanente n.3 del 21.12.2021

Viste le DGR n. 3637/2002 e 2948/2009 che forniscono indicazioni per la formazione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti al fine di garantire adeguata sicurezza idraulica degli insediamenti;

Vista la documentazione relativa al PUA in Variante al PI n. 719_418 denominato "PUA 418 ATO 3" sito in Via Gobetti e Via Fiumi quartiere Borgo Milano - Ditta: Edilzambo snc - Elle Immobiliare - Lavori stradali per apertura collegamento Via Fiumi/Corso Milano sistemazione superficiale con ampliamento Via Gobetti, pervenuta con nota ns prot. n. 327704 del 19.06.2023 spedita da codesto SUAP;

Vista l'asseverazione ai sensi delle DGR n. 3637/2002 e 2948/2009 a firma del Dott. Ing. Alessia Canteri, allegata alla documentazione sopracitata;

Premesso che la presente viene rilasciata esclusivamente ai fini dell'applicazione delle disposizioni delle richiamate DGR n. 3637/2002 e n. 2948/2009 e che restano pertanto fatti salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini della approvazione dello strumento urbanistico di cui trattasi;

Precisato che resta esclusa dal presente atto la verifica della compatibilità idraulica degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia in relazione alle Norme tecniche di attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali;

si prende atto dell'asseverazione e della documentazione tecnica allegata da cui emerge che la variante di cui trattasi comporta una alterazione trascurabile del regime idraulico del territorio interessato e che pertanto non è necessario uno studio di compatibilità.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

Responsabile procedimento: Dott. Ing. Domenico Vinciguerra
P.O. responsabile: Ing. Riccardo Bozzola (045/8676506)
riccardo.bozzola@regione.veneto.it
Per informazioni: P.A. Stefano Marangoni (045/8676506)

asseverazione_CI1965(Variante per SUAP Edilzambo - Verona).docx

Pagina 1 di 1

Area Tutela e Sicurezza del Territorio

Direzione Uffici Territoriali per il Dissesto Idrogeologico – U.O. Genio Civile di Verona

p.le Cadorna n. 2 – cap 27126 Verona Tel.045-8676593-94 – Fax 045-8676577

PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

PARERE MOTIVATO

N. 239 DEL 30 OTTOBRE 2025

Oggetto: **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PUA 418” NEL COMUNE DI VERONA. Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025.**

CODICE UFFICIO VA 2025_141

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 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)”*;
- VISTO** il Regolamento regionale in materia di VAS n. 3 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *“Regolamento attuativo in materia di VAS (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)”*;
- VISTO** il Regolamento regionale in materia di VINCA n. 4 del 9 gennaio 2025, ad oggetto *“Regolamento attuativo in materia di VINCA (articolo 17 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12)”*;
- VISTO** il decreto del Direttore della Direzione Valutazioni Ambientali, Supporto Giuridico e Contenzioso n. 1 del 15 gennaio 2025, ad oggetto *“Attuazione dell'articolo 12, commi 2 e 3, del Regolamento n. 3 del 09.01.2025 in materia di Valutazione Ambientale Strategica-VAS adottato ai sensi dell'articolo 7 della Legge regionale 27/05/2024, n. 12. Approvazione della modulistica necessaria alla presentazione delle istanze da parte dell'Autorità procedente”*;
- ATTESO** che la Commissione VAS si è riunita in data 30/10/2025, come da nota di convocazione trasmessa con prot. n. 592332 del 27/10/2025 dalla U.O. VAS VINCA e NUVV;



VISTA l'istanza presentata dal Comune di Verona, in qualità di Autorità procedente, con note pec acquisite al protocollo regionale ai nn. 285460 del 10/06/2025 e nn. 287433, 287447, 287450, 287458, 287461, 287464, 287469 del 11/06/2025, con cui ha presentato istanza di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e del Regolamento regionale in materia di VAS n. 3/2025, relativa al Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 418";

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

- Rapporto Ambientale Preliminare
- Documentazione Vinca
- Modulo istanza
- Tavola planivolumetrico
- Deliberazione del Consiglio Comunale n.26 del 29/05/2025 di adozione RPA
- dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che entro i termini non sono pervenute osservazioni
- dichiarazione di conformità del RPA
- Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 16/01/2025 di adozione del piano
- Fascicolo 4
- Fascicolo 10
- Fascicolo 3
- Fascicolo 5
- Fascicolo 7
- Fascicolo 8
- Area intervento PUA
- Elaborati grafici

DATO ATTO che, con nota prot n.351492 del 17/07/2025, l'Unità Organizzativa VAS, VINCA e NUVV, ha inviato richiesta di parere ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- ARPAV
- Città Metropolitana di Venezia
- Consorzio di Bonifica Veneto Orientale
- Distretto Idrografico delle Alpi Orientali
- Ulss n. 4 "Veneto Orientale"
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Venezia e le Province di Belluno, Padova e Treviso
- Veritas spa
- Genio Civile di Venezia
- Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna
- Consiglio di Bacino Laguna di Venezia
- Comune di Venezia
- Comune di Cavallino Treporti
- Direzione Turismo - U.O. Strategia regionale della Biodiversità e Parchi
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica
- Direzione Infrastrutture e trasporti
- Direzione Difesa del Suolo e della Costa - Servizio Geologico e Attività Estrattive

PRESO ATTO e CONSIDERATO quanto evidenziato nei pareri resi da parte dei Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) consultati:

- Direzione Turismo e Marketing Territoriale, acquisita al prot. reg. n. 404435 del 21/08/2025



pubblicati e consultabili 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 Piano Urbanistico Attuativo n. 418, afferente all'ATO 3 (quartiere Borgo Milano) nel Comune di Verona, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 16 gennaio 2025. L'area di intervento, una superficie territoriale di 12.387 m² interclusa tra via Gobetti e via Fiumi, si presenta attualmente quale vuoto urbano in stato di abbandono, caratterizzato da una depressione topografica di 4-5 metri originata da pregressa attività estrattiva.

Il PUA si configura altresì quale Variante n. 53 al Piano degli Interventi (PI) vigente, ai sensi della L.R. 11/2004, procedura resasi necessaria per superare la presenza di soggetti dissenzianti e consentire l'apposizione del Vincolo preordinato all'esproprio.

La finalità pubblica prioritaria della Variante è infatti la realizzazione di infrastrutture viabilistiche strategiche, che riguardano nello specifico il completamento di via Fiumi Lionello fino all'innesto su Corso Milano, con la realizzazione di una nuova rotatoria, e la sistemazione di via Gobetti. Il Piano persegue la riqualificazione dell'area depressa mediante la definizione di due Unità Minime di Intervento (UMI): la UMI 1 destinata a funzioni commerciali (800 mq SUL - Superficie Utile Lorda) e accessorie (580 mq SUL), e la UMI 2 a funzione residenziale (2.320 mq SUL), comprensiva di una significativa quota di 1.500 mq riservata a Edilizia Residenziale Sociale (ERS). La progettazione gestirà la complessa topografia del sito ottimizzando l'inserimento volumetrico e prevedendo opere di contenimento, garantendo inoltre l'esecuzione di rilevanti Opere di Urbanizzazione, inclusi i citati interventi viabilistici, nuovi percorsi ciclopeditoni, parcheggi pubblici e la qualificazione del verde. L'iter amministrativo, avviato nel 2021 e conclusosi favorevolmente con la Conferenza dei Servizi nel novembre 2023, ha confermato la coerenza del PUA con gli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTRC, PTA) e comunali (PAT, PUMS, PAES). In riferimento allo stato ambientale, l'ambito si colloca nell'Alta Pianura Veronese, su materiali fluvioglaciali di notevole spessore e permeabilità. La Relazione di fattibilità geologica attesta una topografia peculiare, derivante da attività estrattiva pregressa, che ha generato un dislivello di 3-5 metri. Sotto il profilo sismico, l'area ricade in Zona 2 (DGR 244/2021) ed è classificata come stabile ma suscettibile di amplificazione sismica locale, con fattori di amplificazione calcolati pari a 1.3, 1.4 e 1.7, aspetto che richiederà opportune verifiche in fase esecutiva. Sul piano idrogeologico, il sito presenta un'alta vulnerabilità dell'acquifero e ricade in "zona della ricarica"; la falda freatica, sebbene potente, si attesta a una quota (circa 51 m s.l.m.m.) significativamente inferiore alla quota minima del lotto (57,5 m), escludendo interferenze con le opere di fondazione. Lo studio di compatibilità idraulica, approvato dal Consorzio di Bonifica Veronese, ha garantito il rispetto del principio di invarianza idraulica. L'attuale copertura del suolo classifica l'area come "verde urbano privato" e "parcheggio", un'area verde residuale che sarà trasformata in tessuto residenziale e commerciale, con un'incidenza della modifica ritenuta modesta. Sotto il profilo della biodiversità, il contesto urbano frammentato non presenta elementi naturalistici di rilievo, sebbene includa una superficie di 5.839 m² mappata come "Zona Boscata". La documentazione ha attestato trattarsi di vegetazione spontanea e infestante, inclusa la specie alloctona *Phytolacca americana*, per la quale è stata ottenuta l'Autorizzazione Forestale alla riduzione (4.551 m²), compensata da un nuovo impianto di 110 alberi e 175 arbusti. Non sussistono relazioni funzionali con i siti Rete Natura 2000, data la distanza, ed è prevista la conservazione di alcuni alberi e la rilocalizzazione di una colonia felina. Le analisi specialistiche sugli agenti fisici e infrastrutturali hanno escluso impatti significativi. Lo Studio del Traffico condotto mediante software SIDRA, ha confermato il mantenimento di Livelli di Servizio ottimali (A) per le intersezioni principali, anche nello scenario di progetto. Per il clima acustico, l'area ricade in Classe IV; la Relazione di impatto acustico



ha concluso per un impatto "poco rilevante", rispettando i limiti normativi e confermando l'idoneità all'insediamento residenziale. Non insistono elettrodotti e la stazione radio base più prossima non interferisce con l'intervento, né l'area è a rischio radon. La qualità dell'aria è classificata "Buona" o "Discreta", e lo studio non prevede incrementi significativi delle emissioni. Per l'inquinamento luminoso, ricadendo l'area nella fascia di rispetto dell'osservatorio di Pescantina, il progetto dovrà attenersi scrupolosamente alla L.R. 17/2009.

PRESO ATTO che le valutazioni complessive del Piano Urbanistico Attuativo, riportate nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità, risultano positive. Comparando lo scenario di progetto con lo "scenario zero" dell'attuale degrado, l'estensore conclude per la sostenibilità della trasformazione. Anche la Variante n. 53 è valutata favorevolmente per i benefici attesi sulla fluidificazione del traffico. L'estensore del Rapporto Ambientale Preliminare esclude effetti ambientali negativi significativi, a condizione che vengano adottate tutte le misure di mitigazione previste e le migliori tecniche costruttive. L'attuazione del PUA è rigorosamente subordinata all'ottenimento di diverse autorizzazioni preventive e al rispetto di molteplici prescrizioni. Di primaria importanza è la gestione del vincolo archeologico (Art. 37 - Strade Romane), che impone il deposito preventivo del progetto e la notifica di inizio lavori alla Soprintendenza Archeologica prima della presentazione agli uffici comunali. È altresì imperativo acquisire l'Autorizzazione alla riduzione della superficie a bosco e ottemperare alle indicazioni del Consorzio di Bonifica prima dell'esecuzione dei lavori. Il PUA deve inoltre recepire molteplici direttive ambientali, con particolare rilievo per la gestione delle acque, data la vulnerabilità dell'acquifero; le acque meteoriche da superfici impermeabilizzate dovranno subire idonei trattamenti di sedimentazione e disoleazione prima del recapito, e le acque interne dovranno essere regimentate. Prescrive la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria conformi alle specifiche di Acque Veronesi Scarl. Sul fronte energetico impone l'applicazione del D.Lgs. 28/2011 (fonti rinnovabili) e l'adozione delle azioni del PAESC, unitamente al rispetto della L.R. Veneto 17/2009 (PICIL) per l'illuminazione esterna. La gestione dei materiali da scavo dovrà seguire il DPR 120/2017. Per gli standard urbanistici, il progetto delle Opere di Urbanizzazione dovrà garantire il pieno rispetto della Legge 13/1989 sull'accessibilità, la conformità della pista ciclabile, delle dotazioni arboree e di quelle per la micro mobilità oltre alle necessarie verifiche sismiche (D.M. 17/1/2018). La gestione delle reti e utenze seguirà l'iter concordato. Infine, sono previste prescrizioni specifiche per la fase esecutiva, tra cui una disposizione di particolare rilievo riguardante la colonia felina presente: preliminarmente alle opere di urbanizzazione, si dovrà verificare con la Direzione Ambiente la compatibilità dell'intervento e prevedere, per l'eventuale spostamento, un'area idonea, ombreggiata e protetta. Sono richieste il raccordo del marciapiede su via Fiumi al PUA confinante, la corretta localizzazione delle reti interraste su aree consenzienti o pubbliche, la gestione dei rifiuti secondo i pareri AMIA e la verifica puntuale della segnaletica stradale.

RILEVATO che nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità gli impatti complessivi del PUA sulle matrici ambientali sono stati valutati come prevalentemente trascurabili, in virtù degli obiettivi di riqualificazione e della dotazione di verde. Tuttavia, la fase di cantiere richiede l'adozione di misure specifiche per minimizzare l'impatto temporaneo sulla popolazione e sugli ecosistemi locali. Ritiene opportuno un adeguamento del cronoprogramma per pianificare le operazioni più rumorose, come gli scavi, al di fuori dei periodi riproduttivi critici per le specie sensibili. Per la gestione delle polveri e del materiale di risulta, prescrive il lavaggio sistematico delle ruote dei mezzi in uscita, la pulizia della viabilità esterna, la copertura dei cassoni dei mezzi di trasporto e l'abnatura periodica delle piste interne, con un limite di velocità di 20 km/ora. Le attività



di scavo saranno sospese qualora la velocità del vento superi i 10 m/sec. Richiede inoltre l'installazione di dispositivi anti particolato e l'uso preferenziale di veicoli omologati.

CONSIDERATO che nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità in aderenza a quanto richiesto dall'Allegato I alla Parte seconda del D.Lgs. 152/2006, è stata effettuata la verifica di rispondenza del Piano. Il PUA stabilisce un quadro di riferimento per le attività future, programmando destinazioni urbanistiche coerenti con la pianificazione comunale e indirizzando la progettazione verso gli obiettivi di sostenibilità definiti dalla programmazione sovraordinata. Il Piano si inserisce nel pieno rispetto degli strumenti di pianificazione gerarchicamente superiori, quali il PTRC, il PTCP e il Piano d'Area Quadrante Europa, senza influenzerli e garantendo coerenza con essi e con i relativi piani di settore.

La pertinenza del PUA rispetto alla promozione dello sviluppo sostenibile è confermata dalla sua finalità intrinseca di riqualificazione di un sito attualmente in stato di degrado, introducendo elementi specifici di attenzione ambientale. Attesta infine che il PUA, in linea con la pianificazione comunale generale, ottempera alla normativa comunitaria in materia ambientale, così come recepita dal D.Lgs. 152/2006 e successive modifiche.

TENUTO CONTO che, nell'ambito del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS sono stati interpellati i soggetti istituzionali competenti in materia ambientale al fine di acquisire i relativi pareri. L'esito di detta consultazione ha registrato l'acquisizione di un unico contributo, formulato dalla Direzione Turismo e Marketing territoriale della Regione del Veneto. Nella nota, la Direzione, fatte salve le verifiche di coerenza urbanistica che esulano dalle sue competenze, ha focalizzato la propria analisi sui possibili effetti sulla biodiversità e sulla rete ecologica. Prendendo atto di quanto riportato nel Rapporto Ambientale Preliminare, la Direzione rileva che l'area non ricade in elementi eco-relazionali del PTRC, si trova in contesto urbano senza elementi naturalistici significativi ed è a notevole distanza (oltre 2 km) dal sito Natura 2000 più vicino (ZSC Fiume Adige). Inoltre, un esame speditivo della cartografia distributiva regionale non ha evidenziato Misure di Conservazione pertinenti, confermando quanto indicato nel RAP, ossia che la fauna di rilievo è legata principalmente agli agroecosistemi e ai nuclei boscati collinari. La U.O. Strategia regionale della Biodiversità e dei Parchi, non ravvisa elementi rilevanti per il proprio profilo di competenza

RILEVATO che l'intervento relativo al PUA 418 si configura innanzitutto come un'operazione di rigenerazione urbana, destinata a sanare una frattura nel tessuto del quartiere Borgo Milano. L'area, attualmente, si presenta infatti come un vuoto urbano in stato di abbandono, segnato da una forte depressione topografica ereditata da passate attività estrattive. La valutazione del piano non può quindi prescindere dal confronto con lo "scenario zero", ovvero il mantenimento del degrado attuale. Il Piano assume quindi una duplice valenza strategica. Accanto alla componente di sviluppo privato, che prevede la creazione di residenze (con una significativa quota di Edilizia Residenziale Sociale) e commercio, emerge una finalità pubblica prioritaria. Il PUA funge infatti anche da Variante urbanistica, strumento necessario per apporre il vincolo preordinato all'esproprio e superare così lo stallo che impediva la realizzazione di opere viabilistiche strategiche, quali il completamento di via Fiumi e la nuova rotatoria su Corso Milano, fondamentali per fluidificare il traffico dell'intero quadrante. Dall'esame della documentazione e delle analisi specialistiche, emerge un quadro rassicurante circa gli impatti ambientali. Nonostante le peculiarità del sito, come la vulnerabilità dell'acquifero e la presenza di una zona mappata come boscata, le indagini hanno fornito soluzioni adeguate. Sul piano idrogeologico, è stato accertato che la falda si trova a una quota di



sicurezza e l'approvazione dello studio di compatibilità idraulica garantisce l'invarianza. Sul piano della biodiversità, è stato chiarito che la "zona boscata" non costituisce un habitat di pregio, ma vegetazione spontanea (anche infestante) la cui riduzione è stata autorizzata e sarà compensata; inoltre, non sussiste alcuna interferenza con la Rete Natura 2000. Tutte le altre componenti ambientali - traffico (con simulazioni che confermano Livelli di Servizio ottimali), clima acustico, qualità dell'aria ed elettromagnetismo - non presentano criticità. Anche l'iter di consultazione dei soggetti ambientali si è concluso positivamente, registrando un unico contributo che non ha ravvisato elementi ostativi. Alla luce di quanto riportato, l'analisi istruttoria conclude che il Piano Urbanistico Attuativo, valutato nel suo complesso, non determina diminuzioni della qualità ambientale o abitativa, ma anzi apporta benefici in termini di riqualificazione e miglioramento della viabilità.

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. 109 del 27/10/2025, 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 30 ottobre 2025, dalla quale emerge che il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 418" in Comune di Verona, 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. Si precisa che, in difetto di tale adempimento in capo all'Autorità procedente, la Commissione regionale per la VAS rimarrà impossibilitata ad esprimere le proprie valutazioni di merito in relazione ad eventuali future istanze.

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

il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 418" in Comune di Verona, subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza di cui al parere motivato dell'Autorità regionale per la VINCA n. 109/2025" citato in premessa, e con le seguenti raccomandazioni:

1. siano messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni previste nel Rapporto Preliminare di assoggettabilità;



2. lo sviluppo della futura attività deve essere 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;
3. 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 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
avv. Cesare Lanna

Il Componente
della Commissione Regionale VAS
dott. Paolo Giandon

Il Componente
della Commissione Regionale VAS
arch. Salvina Sist



Data 21/08/2025 Protocollo N° 0404435 Class: H.440.25.1 Fasc. 154 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 (PUA) denominato "PUA 418"*. Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale. Comunicazione non competenza.

Rif. Pratica: **VA 2025_141**

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 della documentazione resa disponibile con la nota prot. 351492 del 17/07/2025, di contestuale avvio della fase di consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale.

Il progetto in esame prevede la realizzazione, attraverso un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), di due edifici, di cui uno da adibire ad attività commerciale, con annesse opere di urbanizzazione e rimodulazione della viabilità pubblica. L'intervento si colloca all'interno di un lotto il cui perimetro e le cui modalità di intervento fissate dal PI (*Scheda Norma n. 418*) non coincidono con le previsioni del PUA.

Motivo per cui, preventivamente all'attuazione del PUA, è necessaria una variante al PI.

Fatta salva la verifica di coerenza degli aspetti di carattere urbanistico, e pianificatorio, che esulano dalle competenze della scrivente Struttura, si è focalizzata l'analisi sui possibili effetti a carico della biodiversità e dell'integrità della rete ecologica europea.

In relazione a questi aspetti, si prende atto di quanto riferito nel Rapporto Ambientale Preliminare (RAP), ed in particolare:

- Il PUA in esame non ricade in alcuno degli elementi eco-relazionali riportati nella tavola 02 *Biodiversità* del PTRC;
- le relazioni funzionali con i Siti più prossimi di rete Natura 2000 sono significativamente condizionate dalla notevole distanza che intercorre tra di essi e l'ambito di progetto (oltre 2km dal sito più vicino, la ZSC IT 3210043 *Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest*);
- l'area di interesse, ubicata in contesto urbano, non presenta elementi significativi dal punto di vista naturalistico.

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



Inoltre, da un esame speditivo rispetto alle specie di interesse conservazionistico potenzialmente presenti nel relativo quadrante (10kmE439N248) della cartografia distributiva regionale (ex DGR 2200/2014), non emergono Misure di Conservazione pertinenti. Ciò, anche tenuto conto di quanto riferito nel RAP, e cioè che *“La fauna di rilievo conservazionistico presente è legata per lo più agli agroecosistemi ed ai nuclei boscati collinari”*.

Tutto ciò premesso, non si ravvisano 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



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

**PROCEDURA DI VINCA
VALUTAZIONE PRELIMINARE – SCREENING SPECIFICO (LIVELLO I)
PARERE MOTIVATO
n. 109 del 27/10/2025**

Codice istanza: B202500105

Denominazione: PUA in variante al PI N. 719_148 denominato “PUA 418” e Variante Urbanistica n.53 al PI del comune di Verona

Procedimento: Verifica di Assoggettabilità a VAS – art. 12 del D.Lgs 152/2006

Proponente: ELLE IMMOBILIARE SPA VERONA – EDILZAMBO SNC VERONA

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 D.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, n. 1331/2017, n. 1709/2017, n. 1135/2020;

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, 872/2025 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 in atti, 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;

CONSIDERATO che la valutazione di incidenza è effettuata dall'Autorità competente per la VINCA e che questa, sulla base dei dati in proprio possesso e tenendo conto del principio di precauzione, provvede a

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



verificare ed eventualmente rettificare le informazioni riportate nella documentazione per la valutazione di incidenza presentata dal Proponente;

DATO ATTO che, a seguito della nota prot. reg. n. 351492 del 17/07/2025 di comunicazione dell'esito della fase di verifica della completezza documentale per il procedimento di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e della contestuale pubblicazione della documentazione per la VINCA sul sito web istituzionale, acquisita al prot. reg. con n. 287641 del 11/06/2025, non sono pervenute osservazioni nei termini previsti (16/08/2025);

RISCONTRATO che, sulla base della predetta documentazione per la VINCA, non risultano coinvolti territori ricadenti all'interno di Parchi e Riserve regionali istituiti ai sensi della L.R. n. 40/84 o di Siti della rete Natura 2000 assegnati ad un Soggetto Gestore;

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 seguito dello svolgimento delle consultazioni (fase 2 della procedura di valutazione preliminare) non sono segnalate specifiche criticità;

CONSIDERATO che non state riscontrate carenze od omissioni significative nella documentazione per la VINCA acquisita agli atti con l'avvio della procedura, tali da richiedere integrazioni;

TENUTO CONTO di quanto riportato nel "Format di supporto Proponente – Screening Specifico" e nei relativi allegati;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica n. 104/B del 23/10/2025 in atti, effettuata sulla base del "Format di supporto Valutatore – Screening Specifico";

CONSIDERATO che l'istanza riguarda il PUA per la realizzazione di opere viabilistiche di interesse pubblico con il recupero di una zona in abbandono e degrado mediante la realizzazione di strutture edilizie a scopo abitativo e commerciale in coerenza con la pianificazione urbanistica vigente per il Comune di Verona;

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

DATO ATTO che l'ambito di attuazione della variante di Piano non rientra all'interno della rete Natura 2000 e che il sito più prossimo a tale ambito è: ZSC IT3210042 "Fiume Adige tra Verona Est e Badia Polesine", ZSC IT3210043 "Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest";

RISCONTRATO e CONSIDERATO che tra l'ambito di attuazione della variante di Piano e i predetti Siti sussistono discontinuità territoriali tali da costituire una barriera alla diffusione delle interferenze generate;

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

TENUTO CONTO degli obiettivi di conservazione del Sito della rete Natura 2000 considerato per la presente valutazione e del verificato 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 del Sito della rete Natura 2000 e, conseguentemente, nemmeno nei confronti dell'integrità del medesimo, 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 della rete Natura 2000, ovvero non pregiudica il mantenimento dell'integrità del medesimo 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

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

valutazioniambientalissupportoamministrativo@pec.regione.veneto.it

codice univoco Ufficio 231O9G



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

PARERE MOTIVATO POSITIVO

per il PUA in variante al PI N. 719_148 denominato “PUA 418” e Variante Urbanistica n.53 al PI del comune di Verona.

La durata della presente valutazione di Screening Specifico coincide con il periodo di validità dello strumento oggetto di valutazione da parte della Commissione Regionale per la VAS, a decorrere dalla data della relativa approvazione.

Per il Direttore di Direzione
Valutazioni ambientali, Supporto giuridico e Contenzioso
avv. Cesare Lanna

Il Vicario
Ing. Lorenza Modenese

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