

Piano Urbanistico Attuativo
Corte Rurale Cà Bertacchina in Verona
Norme tecniche di attuazione

TAV.11

Aprile 2014

Aggiornamento Settembre 2017

**Elaborato adeguato alla delibera
di adozione n.25 del 17.01.2017
e alle prescrizioni del parere motivato VAS n.86 del 14 giugno 2017**

Proprietà

Mauro Corinaldi
Via Bianca di Savoia 10 - 20122 Milano

Cà Bertacchina Immobiliare Srl
Via del Bollo 4 - 20123 Milano

Progetto

Maria Vittoria Bocconi e Luca Imberti, architetti
Piazza Arcole 4 - 20143 Milano

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del progetto di PUA

OGGETTO DEL PUA	5
Elaborati del PUA	5
Definizioni e grandezze	6
Dati generali del PUA	7
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	7
Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e servizi.....	7
Realizzazione degli interventi edilizi.....	8
Destinazioni d'uso	10
Prescrizioni e indirizzi morfologici per la qualità dei progetti	11
Ulteriori indirizzi e prescrizioni – Esito Conferenza di Servizi 5 maggio 2016.....	12
Ulteriori prescrizioni – Parere motivato VAS n.86 del 14 giugno 2017	13
Limiti di variabilità del PUA.....	14
Contrasto tra gli elaborati	14

OGGETTO DEL PUA

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) riguarda le aree ricomprese nella Corte Rurale Cà Bertacchina, identificata nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e nel Piano degli Interventi (P.I.) vigenti del Comune di Verona.

Il PUA definisce le modalità di intervento nella Corte Rurale finalizzate alla sua valorizzazione e riqualificazione, tramite il recupero degli edifici storici, la demolizione e ricollocazione della volumetria di edifici privi di valore culturale, la formazione di parcheggi pubblici e privati e di spazi verdi attrezzati a giardino.

Elaborati del PUA

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

TAV.	TITOLO	SCALA
1.A	Inquadramento - Estratti del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi	1:2000
1.B	Inquadramento – Scheda norma e perimetro dell’ambito di intervento su base georeferenziata	1:500
2	Inquadramento – Vincoli	1:2000
3	Inquadramento – Planimetria catastale	1:2000
4	Stato di fatto – Planimetria e sezioni	1:500
5	Stato di fatto – Infrastrutture a rete esistenti	1:500
6.1	Analisi geologica e idrogeologica	
6.2	Studio per la valutazione dell’incidenza ambientale VINCA (Screening)	
6.3	Relazione di compatibilità idraulica	
7.1	Progetto – Edifici da demolire	1:500
7.2	Progetto – Azzonamento, planivolumetrico e simulazione progettuale	1:500
8	Progetto – Individuazione delle aree da cedere o vincolare	1:500
9.1	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione Schema delle opere di urbanizzazione Sistemazioni superficiali	1:500-1:50
9.2	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione Sezioni e particolari delle sistemazioni superficiali	1:100-1:50
9.3	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione Schema delle infrastrutture a rete Impianto di illuminazione pubblica e sottoservizi elettrici	1:200

9.4	Progetto preliminare delle opere di urbanizzazione Schema delle infrastrutture a rete Impianto di smaltimento acque meteoriche e sottoservizi acqua e gas	1:200
9.5	Relazione tecnica impianto di illuminazione pubblica e sottoservizi elettrici	
9.6	Relazione tecnica di smaltimento acque meteoriche e sottoservizi acqua e gas	
10.1	Relazione tecnico-illustrativa	
10.2	Relazione storica – Elementi per una analisi storica della corte	
11	Norme tecniche di attuazione	
12	Prontuario per la mitigazione ambientale	
13	Schema di convenzione	
14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	

Definizioni e grandezze

La disciplina del PUA si applica sulla base degli artt.8, 9 e 10 delle NTO del PI, che si richiamano nello specifico per le definizioni di:

- ST – Superficie territoriale
- SF – Superficie fondiaria
- SPf – Superficie permeabile fondiaria
- SPt – Superficie permeabile territoriale
- DA – Densità arborea
- Dar – Densità arbustiva
- Unità edilizia
- Ambiti di pertinenza
- SUL – Superficie utile lorda
- H – Altezza degli edifici
- P – Numero dei piani
- DC – Distanza dai confini
- DE – Distanza fuori terra tra edifici

La disciplina del PUA si applica inoltre sulla base delle seguenti definizioni e grandezze urbanistiche e ambientali:

U.M.I.	Unità minima di intervento: l'unità minima di intervento è costituita dalle unità edilizie e dai relativi ambiti di pertinenza, così come individuati nella tav.7.2.
	Allineamento obbligatorio: corrisponde al piano sul quale deve allinearsi il nuovo edificato così come indicato nella tav.7.2.
	Obbligo di arretramento: corrisponde alla prescrizione di realizzare un porticato di uno o due piani fuori terra nell'edificio dell'ex stalla (Edificio B).
	Conservazione dello spazio unitario della corte grande: corrisponde al mantenimento di uno spazio unitario da realizzarsi con un disegno d'insieme. In corrispondenza delle demolizioni dei manufatti minori, lo spazio dovrà essere delimitato con elementi coerenti con il contesto figurativo.

Per quanto non espressamente citato nelle presenti norme, si rimanda alle NTO del PI, approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011, al Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 20 del 16/03/2012 e alla vigente normativa statale e regionale in materia edilizia e urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Dati generali del PUA

Il PUA contempla le seguenti quantità urbanistiche ed edilizie:

- Superficie territoriale mq 23.788,94
- Aree di uso pubblico mq 2574,08
- SUL di progetto pari a quella esistente per mq. 7.044,81

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e servizi

Il provvedimento di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio.

Le aree di uso pubblico previste sono :

STRADE	mq 331,33
--------	-----------

AREE PARCHEGGIO (compreso arredo urbano)	mq 1988,27
PERCORSO CICLOPEDONALE	mq 223,36
ISOLA ECOLOGICA	mq 31,12
TOTALE	mq 2574,08

- Caratteristiche delle opere di urbanizzazione

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentati nelle tavole di progetto preliminare (TAVV.9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5 e 9.6). I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (TAV. 14)

- Parametri da rispettare nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione

La strada di accesso deve mantenere le caratteristiche di strada bianca.

La superficie permeabile da rispettare nel progetto definito delle opere di urbanizzazione è pari al 30% della superficie complessiva.

SUPERFICIE PERMEABILE	mq 772,22
-----------------------	-----------

Il n. minimo di alberi nelle aree per opere di urbanizzazione è pari all'esistente (n.4 tigli, n.3 cipressi e n.1 cedro). E' ammessa la sostituzione degli alberi che sarà necessario abbattere per motivi fitosanitari e tecnici.

Realizzazione degli interventi edilizi

Ai sensi del P.I. art.69 comma 1.c. NTO, l'unità di intervento coincide con l'ambito della corte.

Le quantità (fabbisogno aree a standard, fabbisogno parcheggi pubblici, fabbisogno parcheggi pertinenziali, superficie permeabile minima, superficie da trattare con essenze arboree e arbustive) sono verificate globalmente.

Il PUA si attua mediante Permessi di costruire o equivalenti titoli abilitativi ammessi dalla normativa vigente riguardanti le singole U.M.I. (Unità minime di intervento), come identificate nella tavola 7.2, costituite dalle unità edilizie e dalle relative pertinenze.

Ai sensi dell'art.57 comma 92 delle NTO del PI, ogni intervento di trasformazione deve essere valutato nell'ambito di un'attenta e qualificata analisi storico-ambientale corredata da immagini iconografiche e di archivio, che per ciascuna U.M.I. dovrà descrivere i contenuti di seguito specificati:

1. U.M.I.1 La corte piccola, la villa Cartolari, il giardino storico e la corte grande

Permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo ammesso dalla normativa vigente, subordinato alla stesura di uno schema di inquadramento dei prospetti e degli spazi comuni, con indicazione dei principali elementi morfologici caratterizzanti e relativi materiali.

Per gli interventi sugli edifici, si applicano la disciplina delle categorie d'intervento di cui all'art.75 e le disposizioni per le corti rurali di cui all'art.99 delle NTO del PI. In sede edilizia potrà essere presentata richiesta di validazione preventiva ai sensi degli artt.4, 69 e 70 delle NTO del PI.

Per le aree scoperte, si applicano le disposizioni di cui agli artt.57 e 99 delle NTO del PI. Per la corte grande il progetto deve prevedere la ricomposizione del suo spazio unitario, comprendente la definizione degli argini di chiusura e degli accessi, come da impianto esistente, laddove è prevista la demolizione dei manufatti minori.

Per gli spazi di pertinenza degli edifici sul lato est, verso la campagna, è ammessa la separazione tra giardini e parcheggi pertinenziali con l'inserimento di siepi, arbusti o elementi in legno e simili nel rispetto dei caratteri ambientali del contesto figurativo.

Per il giardino storico perimetrato dal P.I. va posta particolare attenzione al progetto della porzione recintata frontestante la villa. Ai sensi dell'art.57 comma 99 delle NTO del PI, il giardino deve essere tutelato da interventi impropri. Possono essere riproposti nuovi disegni, nell'ambito di una progettazione del verde integrata nel contesto architettonico e sociale, per la parte fuori dalla recinzione, che non ha mai avuto disegno di giardino. Gli interventi devono rispettare le norme degli artt.41, 57, 79 e 99 delle NTO del PI per i parchi e giardini storici e per le aree scoperte in genere.

2. U.M.I.2 Edificio ex stalla e relative pertinenze

Permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo ammesso dalla normativa vigente comprendente il progetto unitario dell'edificio, del relativo verde di pertinenza e dei parcheggi pertinenziali.

Per gli interventi sull'edificio, di categoria B.1, si applicano la disciplina delle categorie d'intervento di cui all'art.75, e le disposizioni specifiche per le corti rurali di cui all'art.99 delle NTO del PI.

Per le aree scoperte, si applicano le disposizioni di cui agli artt.57 e 99 delle NTO del PI.

Per gli spazi di pertinenza dell'edificio sui lati nord ed est, verso la campagna, è ammessa la separazione tra giardini e parcheggi pertinenziali con l'inserimento di siepi, arbusti o elementi in legno e simili nel rispetto dei caratteri ambientali del contesto figurativo.

3. U.M.I. 3 Nuova edificazione per ricomposizione annessi rurali e relative pertinenze

Permesso di costruire o equivalente titolo abilitativo ammesso dalla normativa vigente comprendente gli edifici e il verde, subordinato a un progetto d'insieme che regoli gli spazi coperti e scoperti e i percorsi. Il nuovo volume edilizio può essere realizzato anche in più edifici separati a cortina, a corte o a L, purchè la tipologia di progetto contempli un

elemento unitario a chiusura della corte grande, sia esso un fabbricato o muro di delimitazione alla distanza minima di m 7 dalla Villa Brizio Cartolari. Non sono ammesse altre tipologie.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati in ciascuna U.M.I. in proporzione alla dotazione minima dovuta, a raso e/o in sottosuolo e le localizzazioni riportate nella tavola 7.2. hanno valore di indirizzo per i relativi progetti che potranno comportare variazioni nel perimetro e nella giacitura per esigenze costruttive o funzionali. In fase di richiesta dei permessi di costruire potranno essere più puntualmente definite le parti comuni a più U.M.I. (rampe, distribuzione e collegamenti verticali).

Gli interventi di demolizione degli annessi rurali (cfr.tav.7.1) possono essere effettuati anche separatamente e in più fasi, con autorizzazioni autonome o contestualmente alla presentazione dei permessi di costruire o equivalenti titoli abilitativi ammessi dalla normativa vigente degli edifici.

All'interno del PUA, ove non diversamente specificato, valgono le norme stabilite per la città storica dalle vigenti NTO del PI, Parte 2 *Disciplina regolativa*, Titolo 1, Capo 2 *La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia* e Capo 10 *Corti rurali*.

Nella tavola 7.2 sono indicate le distanze minime tra gli edifici. Con riferimento all'allineamento obbligatorio a chiusura della corte grande, si prescrive la distanza minima di 7 m dallo spigolo della villa. Con riferimento all'edificio B, si prescrive che la distanza minima dal fronte nord dei fabbricati dell'U.M.I.1 sia pari a quella esistente.

Per l'edificio B, ferma restando la quota di colmo esistente pari a 9,20 m, è consentita la modifica dell'inclinazione delle falde, lo spostamento della linea di colmo e la modifica della quota di gronda. Parametri quantitativi del PUA e altezze massime degli edifici.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

U.M.I.	SF Superficie fondiaria [mq]	SUL Superficie Utile Lorda [mq] Residenziale	H Altezza degli edifici
1	13250,72	3632,03	esistente
2	2988,35	2059,25	H colmo $\leq$ quella esistente - 9,20 m rispetto alla quota di caposaldo H gronda $\leq$ 7,25 m rispetto alla quota di caposaldo
3	4975,79	1190,02	$\leq$ 7,25 m rispetto alla quota di caposaldo
TOTALE	21214,86	6881,29	

Per quanto riguarda la superficie permeabile fondiaria essa deve essere soddisfatta nella misura di mq 7.432,29 da reperire nella U.M.I. 1.

Nella U.M.I.1 viene confermata la SUL esistente ad attrezzatura religiosa.

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse, fatte salve quelle esistenti, sono U1 – Usi abitativi, quale destinazione d'uso principale e quelle accessorie ai sensi dell'art.159 comma 6 delle NTO del PI.

Prescrizioni e indirizzi morfologici per la qualità dei progetti

Con riferimento alla scheda norma ATO 8, Bando 2, Repertorio 58, devono essere rispettate le seguenti direttive e prescrizioni:

- direttive:
 - va prestata particolare cura alla progettazione della viabilità interna e dei parcheggi, in modo da ricostruire almeno in parte il brolo originario;
- prescrizioni:
 - a) dovrà essere previsto un filare verde lungo il perimetro che delimita il confine della corte verso la campagna;
 - b) il 30% della superficie a verde va trattato con essenze arboree arbustive.

I criteri di verifica delle suddette direttive e prescrizioni sono riportati nella tavola di progetto 7.2 e andranno recepiti in sede di titolo abilitativo a costruire delle singole U.M.I., fermo restando che il conseguimento delle quantità prescritte è riferito all'intera corte rurale.

Hanno inoltre valore prescrittivo per i progetti edilizi le altezze di cui alla precedente tabella riportata nel paragrafo *Realizzazione degli interventi edilizi*, gli allineamenti obbligatori, gli arretramenti, le distanze e le prescrizioni tipomorfologiche definite nella tavola di planivolumetrico tav.7.2. I contenuti degli elaborati del PUA non espressamente prescrittivi hanno valore di indirizzo per i progetti edilizi e delle opere di sistemazione esterna. In tal senso vanno letti il *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* (tav.12) e i seguenti criteri:

- mantenimento integrale dei volumi e recupero degli elementi di decoro delle facciate presenti nella villa e nella sua addizione nobile, valorizzandone con interventi limitati di ricomposizione i caratteri architettonici e le simmetrie originarie;
- mantenimento dei volumi e conferma dei caratteri compositivi e dei ritmi di facciata per tutti gli edifici residenziali della corte piccola, da adeguare con interventi parziali, prevalentemente interni, ma in parte anche sulle aperture, per assicurare requisiti di funzionalità alle unità abitative;
- riordino della corte piccola, della sua pavimentazione e riapertura del portico cinquecentesco d'ingresso, riportandone le tre campate nelle forme originarie;
- demolizione di superfetazioni e di altri manufatti precari ed in contrasto d'ambiente aggiunti nel complesso in varie epoche;
- completamento della corte grande con recupero e cambio d'uso della stalla e realizzazione di nuovo edificio ad ovest, tramite il riaccorpamento dei manufatti precari da demolire, collegato a quelli contigui da varchi murari, portici o pergolati in modo da chiudere la corte su tutti i lati e dare ad essa una forma compiuta, sottolineata dalla sistemazione unitaria del verde;
- valorizzazione del giardino geometrico della villa, tramite il recupero delle essenze di maggior valore botanico ed estensione del progetto del verde anche oltre il perimetro con la formazione di un parco che ne costituisca addizione in forme libere e caratterizzi l'intera Corte rurale;
- ridisegno degli accessi alle parti del complesso con lo spostamento della viabilità di accesso perimetrale, oggi a ridosso degli edifici, dei parcheggi a raso, integrandoli alle sistemazioni a verde e con la previsione di un parcheggio interrato per ridurre la presenza di autoveicoli in superficie.

Costituiscono riferimento generale per i progetti edilizi e degli spazi aperti le NTO del PI, nel dettaglio i contenuti della Disciplina regolativa Titolo 1, Capo 2 *La città storica: disciplina*

urbanistica ed edilizia e Capo 10 Corti rurali e degli artt.41 Giardini storici, 57 Tutela del paesaggio, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali, , 79 Norme comuni sugli spazi aperti, 80 Criteri comuni per l'uso dei colori delle stesse, integrati dal Titolo 2 Disciplina degli interventi nei centri storici e nelle corti rurali del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del P.I.

Ulteriori indirizzi e prescrizioni – Esito Conferenza di Servizi 5 maggio 2016

1. Percolazione dei terreni agricoli e venute idriche sotterranee - Gli eventuali piani interrati dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo da non ricevere infiltrazioni od altro dalla potenziale percolazione conseguente alla pratica irrigua dei terreni agricoli circostanti e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggottamento per l'allontanamento degli spazi interrati di eventuali venute idriche.
2. Requisiti acustici passivi – In sede di richiesta dei titoli abilitativi, sarà presentata relazione previsionale sui requisiti acustici passivi ai sensi dei regolamenti vigenti.
3. Terre e rocce di scavo – I materiali di scavo saranno gestiti secondo la normativa vigente in materia.
4. Energia elettrica - Linea aerea di bassa tensione – Si prescrive la verifica di eventuali interferenze della linea in fase di progetto definitivo. Il progetto inoltre affronterà le interferenze, predisponendo una canalizzazione per la deviazione del percorso della linea, il tutto previo incontro con AGSM.
5. Energia elettrica – In fase di progetto sarà redatto un elaborato grafico per ogni servizio, evidenziando lo stato di fatto e quello di progetto, inclusi particolari costruttivi. Inoltre si verificheranno e formalizzeranno con AGSM le necessarie servitù.
6. Progetto illuminotecnico di dettaglio – In fase di progetto definitivo sarà redatto un progetto illuminotecnico di dettaglio ai sensi della L.R.17/2009, oltre che un elaborato grafico per ogni servizio, evidenziando lo stato di fatto e quello di progetto, inclusi particolari costruttivi e sezione di scavo. All'interno delle canalizzazioni si prevederà solamente la corda di rame per la messa a terra dei sostegni. Sarà prevista la posa del sostegno privo della portella di accesso alla morsettiera e le giunzioni saranno effettuate nel pozzetto; inoltre tutti i pozzetti saranno posati in area pavimentata. Sarà dettagliato il collegamento del quadro di comando delle urbanizzazioni alla rete elettrica. Verranno poi uniformati in base alle specifiche di AGSM i diametri dei cavidotti, i corpi illuminanti e le sezioni delle linee di alimentazione.
7. Acquedotto - In sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, si prescrive il dimensionamento della nuova rete di acquedotto in rapporto ai consumi stimati a partire dalla linea principale.
8. Progetto gas metano – In fase di progetto definitivo sarà redatto un elaborato grafico per ogni servizio evidenziando lo stato di fatto e quello di progetto, inclusi particolari costruttivi. La nuova tubazione da 160mm viene invece prevista già nel progetto in sede di PUA.
9. Sistema di smaltimento dei reflui - In fase di progetto edilizio dovrà essere adottato un sistema combinato di fitodepurazione e subirrigazione. In tale fase di progetto definitivo dovranno

essere forniti elaborati e documentazione atte a dimostrare il corretto dimensionamento, la tipologia di piante, ecc. per la realizzazione dell'impianto di fitodepurazione. Nel caso di superamento della soglia S di cui all'art.22 de allegato A tabella 2 del Piano di Tutela delle Acque, dovrà essere adottato idoneo sistema di scarico dei reflui in osservanza a quanto previsto dal PTA.

10. Invarianza idraulica – Il progetto definitivo dovrà essere attuato in conformità alle risultanze dello studio di compatibilità idraulica allegato alle presenti NTA.
11. Rispetto requisiti Legge Regionale Veneto n.63/2007 – Il progetto definitivo dovrà essere conforme alle leggi sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Ulteriori prescrizioni – Parere motivato VAS n.86 del 14 giugno 2017

Le prescrizioni al presente articolo sono specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici in ottemperanza al parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS.

Dovrà essere rispettato e ottemperato, in sede di attuazione, quanto prescritto dal parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS, come di seguito riportato:

- dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
- dovranno esser emesse in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP, dalle presenti Norme tecniche di attuazione del PUA e dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale (Tav.12);
- dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
- dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A.:
 1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità delle specie segnalate: *Vertigo angustior*, *Cerambyx cerdo*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *amni longissimus*, *Natrix tessellata*, *Pernis apivorus*, *Falco peregrinus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Rhinolophus hipposideros*, *Pippistrellus kuhlii*, *Pippistrellus nathusii*, *Nyctalus noctula*, *Hypsugo savii*, *Hystrix cristata*;
 2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla)

in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

3. di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone).

L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e le istanze di titolo abilitativo degli edifici dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS. Prima del rilascio dei Permessi di Costruire dovrà essere inoltrata attestazione della trasmissione in Regione della relazione sul rispetto delle prescrizioni V.Inc.A.

Al collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegata asseverazione di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS, allegato alle presenti norme. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione comunale.

Alla segnalazione certificata di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS, allegato alle presenti norme. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione comunale.

Limiti di variabilità del PUA

La esatta perimetrazione delle aree di uso pubblico, purchè di pari superficie, come quella di progettazione delle U.M.I., potrà essere puntualmente definita in fase di rilascio dei titoli abilitativi a costruire e di individuazione catastale. In sede di progetto definitivo delle aree di uso pubblico potranno essere valutate variazioni degli elementi costitutivi e dei materiali.

Il trasferimento di SUL tra U.M.I. 2 e U.M.I. 3 comporta sul lotto interessato dalla cessione di potenzialità edificatoria un vincolo regolato da atto notarile registrato e trascritto in sede di rilascio del Permesso di Costruire. E' fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti dal piano. Nella U.M.I. 3 è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive a raso scoperte (campi gioco, piscina) e la costruzione di spazi di servizio alle stesse (servizi igienici, spogliatoi, locali tecnici) interrati o se fuori terra, entro la sagoma di massimo ingombro, senza determinare SUL aggiuntiva.

Contrasto tra gli elaborati

Il presente PUA articola e approfondisce con maggior dettaglio le prescrizioni del PI che costituiscono il riferimento generale per gli interventi.

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti; in caso d'incongruenza tra le misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica prevale quest'ultima.

Allegati:

- **6.3 *Relazione di compatibilità idraulica***
- **parere motivato n.86 del 14 giugno 2017 della Commissione Regionale per la valutazione ambientale strategica VAS;**
- **il Rapporto Ambientale Preliminare (RAP)**



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



PARERE MOTIVATO
n. 86 del 14 Giugno 2017

OGGETTO: Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo Cà Bertacchina in via Gardesane. Comune di Verona.

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- con la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio", la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art. 6 comma 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", concernente "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, prevede che in caso di modifiche minori di piani e programmi che determinino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo Decreto;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 152/2006, è ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo Decreto, la Commissione Regionale per la VAS nominata con DGR 1222 del 26.07.16;
- con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 la Giunta Regionale ha approvato le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione Regionale VAS, per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi funzione svolta ora dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS VincA NUVV);
- con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 84/12 che fornisce le linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013 la Giunta Regionale ha preso atto del parere della Commissione VAS n. 73/13 che ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



- La Commissione VAS si è riunita in data 14 giugno 2017 come da nota di convocazione in data 13 giugno 2017 prot. n. 230882;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal tecnico progettista, per conto della ditta proprietaria Cà Bertacchina Immobiliare s.r.l., con nota acquisita al protocollo regionale al n.115454 del 21.03.2017, relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo Cà Bertacchina in via Gardesane nel Comune di Verona.

Il Comune di Verona con nota pec acquisita al prot. regionale n. 140368 del 06.04.2017 ha fatto pervenire dichiarazione del responsabile del procedimento attestante che entro i termini sono pervenute 2 osservazioni.

PRESO ATTO CHE sono pervenuti i seguenti pareri da parte dei soggetti competenti in materia ambientale:

- Parere n.7310 del 13.04.17 assunta al prot. reg. al n.149537 13.04.17 del Consorzio di Bonifica Veronese;
- Parere del 21.04.17 assunto al prot. reg. al n.159293 del 21.04.17 di ARPAV;
- Parere n.769 del 14.04.17 assunto al prot. reg. al n.153527 del 18.04.17 del Distretto delle Alpi Orientali;
- Parere del 3.05.17 assunto al prot. reg. al n.170648 del 3.05.17 del Comune di Verona,

pubblicati e scaricabili al seguente indirizzo internet <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP, della Valutazione di Incidenza Ambientale n.92/2017 pubblicata al seguente indirizzo internet: <http://www.regione.veneto.it/web/vas-via-vinca-nuvv/pareri-motivati>;

CONSIDERATO che il Responsabile del procedimento ha fatto pervenire comunicazione attestante che entro i termini sono pervenute 2 osservazioni, “... *sulle quali deciderà la Giunta Comunale in sede approvazione del PUA*”, comunicando altresì che, circa il parere di coerenza, si rimanda a quanto dichiarato dal Valutatore, come in atti.

Sotto si riporta, in estratto, nota del Valutatore del 17.03.17.

**Parere di coerenza del valutatore, redattore del Rapporto Preliminare Ambientale.**

A parere dello scrivente, redattore del Rapporto Preliminare Ambientale inerente alla Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, così come prevista dall'articolo 12 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., relativa al "*Piano Urbanistico Attuativo Ca' Bertacchina in via Gardesane, in Comune di Verona (VR).*", le osservazioni presentate a proposito del PUA di cui sopra, adottato con deliberazione del Giunta Comunale di Verona n. 25/2017 vertono prevalentemente su aspetti di approfondimento architettonico / amministrativo in relazione alla documentazione già depositata.

Sul totale delle osservazioni pervenute, allegate alla presente, la sola vertente su tematiche prettamente ambientali, risulta quella richiamata nell'osservazione numero 2 successivamente riportata:

OSSERVAZIONE N.2

In considerazione dell'impatto non trascurabile dell'impianto di fitodepurazione dei reflui del complesso Cà Bertacchina, per l'impegno di suolo stimato in circa 1000 mq, per la contiguità al giardino classificato storico dal PAQUE e dal PAT e in considerazione di alternative che potrebbero eventualmente emergere per una gestione unitaria degli insediamenti limitrofi tra cui la prospiciente stazione di servizio del Passante nord

Ciò premesso, lo Studio Preliminare Ambientale redatto ha la funzione di esplicitare obiettivi e considerazioni ambientali per individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che l'attuazione del PUA potrebbe avere sull'ambiente, il patrimonio culturale e la salute umana, in coerenza ai contenuti previsti dalla normativa Comunitaria, Nazionale, Regionale e di settore.

In relazione a quanto sopra, la valutazione della sostenibilità ambientale riferibile all'osservazione n.2, viene di fatto analizzata e riportata in forma estesa all'interno dello Studio Preliminare Ambientale negli specifici capitoli "*7.3 Ambiente Idrico*" e "*7.4 Litosfera - Geologia*".

In relazione a quanto sopra quindi le osservazioni pervenute in campo ambientale non si ritengono limitanti o in contrasto rispetto a quanto valutato dallo scrivente, pertanto con la presente si dichiara la coerenza del Rapporto Preliminare Ambientale con le osservazioni presentate alla deliberazione della Giunta Comunale di Verona n. 25/2017.



CONSIDERATO che, come evidenziato nelle “Norme Tecniche di Attuazione”, “... il PUA definisce le modalità di intervento nella Corte Rurale finalizzate alla sua valorizzazione e riqualificazione, tramite il recupero degli edifici storici, la demolizione e ricollocazione della volumetria di edifici privi di valore culturale, la formazione di parcheggi pubblici e privati e di spazi verdi attrezzati a giardino.” E da attuarsi “... mediante Permessi di costruire o equivalenti titoli abilitativi ammessi dalla normativa vigente riguardanti le singole U.M.I. (Unità minime di intervento), come identificate nella tavola 7.2, costituite dalle unità edilizie e dalle relative pertinenze ...”, che per ciascuna U.M.I. dovrà prevedere e descrivere i contenuti così come specificati nelle NTA medesime.

La valutazione è stata condotta nel rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.

Le componenti ambientali analizzate hanno riguardato sia le componenti fisiche, che quelle biotiche, nonché gli aspetti sociali e di gestione e sviluppo del territorio.

Sulla base delle analisi compiute, le possibili ricadute legate alla realizzazione del PUA non risultano tali da produrre alterazioni negative significative a carico delle matrici analizzate e quindi è possibile ritenere come non si avrà un peggioramento rilevabile della qualità ambientale dovuta allo sviluppo di quanto previsto dal PUA.

Il PUA prevede puntuali soluzioni progettuali secondo la migliore prassi di cui al “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – Tav. 12 (Elaborato adeguato alla delibera di adozione n. 25 del 17.01.2017”, specificando e integrando le indicazioni del Prontuario del P.I. e riferendole al contesto del PUA in oggetto e definisce indirizzi attuativi tali da non comportare modifiche significative, in particolare per gli aspetti di maggiore sensibilità ambientale. Nello specifico, le “Norme tecniche di attuazione” prevedono puntuali “Prescrizioni e indirizzi morfologici per la qualità dei progetti”, con riferimento alla specifica scheda norma, oltre a richiamare le risultanze e le “Ulteriori indirizzi e prescrizioni – Esito Conferenza di Servizi 5 maggio 2016”.

All'interno del RAP si è provveduto all'individuazione degli elementi progettuali e dei fattori perturbativi che potrebbero comportare effetti sui sistemi e sulle componenti ambientali che caratterizzano l'area interessata direttamente dalla realizzazione degli interventi previsti.

Sono stati quindi individuati gli accorgimenti finalizzati alla riduzione o al controllo degli effetti stimati sia in fase di cantiere che di esercizio, rilevando come il PUA già preveda opere in grado di ridurre i possibili effetti sull'ambiente.

I fattori perturbativi in riferimento alla fase di cantiere avranno carattere temporaneo, reversibili e di moderata entità, mentre l'esercizio di quanto previsto dal PUA comporterà effetti positivi permanenti nei confronti del paesaggio in considerazione del recupero e riordino della Corte Rurale.

Complessivamente, la metodologia risulta correttamente impostata e rispetta tutti i passaggi necessari alla Valutazione.

La verifica della coerenza esterna è stata compiuta in relazione ai principi di sostenibilità ambientale e alla pianificazione sovraordinata.

Considerando quanto sopra evidenziato, si può concludere che gli eventuali impatti associati, in considerazione dei caratteri dell'intervento e della sua collocazione, sono tali da non generare una sensibile alterazione negativa del contesto ambientale di riferimento.

VISTA la relazione istruttoria predisposta dalla Unità Organizzativa Commissioni VAS Vinca NUVV, in data 14 giugno 2017, che evidenzia come la Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo Cà Bertacchina, in via Gardesane nel Comune di Verona, non debba essere sottoposta a procedura VAS, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente a condizione che in fase di attuazione vengano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e vengano recepite le indicazioni, raccomandazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopraccitati e nella Relazione Vinca;



VISTE

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

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

il Piano Urbanistico Attuativo Cà Bertacchina, in via Gardesane nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP, dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del PUA e dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – Tav. 12 (Elaborato adeguato alla delibera di adozione n. 25 del 17.01.2017";
- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali consultate;
- devono essere recepite le seguenti prescrizioni VINCA:
 1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Vertigo angustior*, *Cerambyx cerdo*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Pernis apivorus*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Rhinolophus hipposideros*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Nyctalus noctula*, *Hypsugo savii*, *Hystrix cristata*;
 2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
 3. di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

COMMISSIONE REGIONALE VAS

AUTORITÀ AMBIENTALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA



4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Infine, con la raccomandazione che la realizzazione di eventuali bacini dovrà garantire e rispettare i caratteri ambientali del contesto figurativo in conformità a quanto previsto dalle NTO del PI, dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del PUA e dal "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale – Tav. 12 (Elaborato adeguato alla delibera di adozione n. 25 del 17.01.2017", oltre alla salubrità e sicurezza dei luoghi.

La valutazione effettuata riguarda esclusivamente gli impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale ai sensi del D.lgs 152/06 e ss.mm.ii.. Non vengono qui valutate le procedure urbanistiche legate agli interventi proposti.

Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore della Direzione Commissioni Valutazioni)
Dott. Luigi Masia

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore dell'Unità Organizzativa Commissioni (VAS – VINCA – NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Il Direttore di UO
Commissioni VAS VincA NUVV
Dott. Geol. Corrado Soccorso

Il presente parere si compone di 6 pagine