Comune
di Verona

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 722_003
Tipo di PUA: Tessuto perimetrato Sezione 11 del Rep. Normativo progr. n. 11

Istanza del 06 febbraio 2015 P.G. 40123

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE
allegato alla delibera di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "VIA PERSEO"

ISTANZA DI PUA presentata in data 06 febbraio 2015 con P.G. 40123

DENOMINAZIONE PUA: "VIA PERSEO"

PROPONENTI: Marta Costruzioni S.r.l.
Ledri Elisabetta
Ledri Cristina
Perina Irma

LOCALITA': Via Perseo – Via Vigasio, quartiere Sacra Famiglia - Verona

ATO: 10

CIRCOSCRIZIONE: 5ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 30 aprile 2015 con P.G. 127937

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE: dott. arch. Barbara Ceschi

ADOZIONE: deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 15 gennaio 2016, esecutiva dal 29.02.2016

PROGETTISTA: arch. Giovanni Policante

REFERENTE: arch. Giovanni Policante

PUBBLICAZIONE: dal 25 febbraio 2016 al 25 marzo 2016

INTERRUZIONE DEL PROCEDIMENTO: 13 aprile 2016 P.G. 113959

OSSERVAZIONI: n.2 pervenute il 28.04.2016 P.G. 129269 e il 01.07.2016 P.G. 196137 (osservazioni fuori termine)

AVVISO PUBBLICAZIONE PARERE MOTIVATO VAS N. 111 DEL 17.05.2016: 31.05.2016 P.G. 163365

TERMINI PER L'APPROVAZIONE: 13 agosto 2016

In data 06.02.2015 con P.G. 40123 la ditta Marta Costruzioni S.r.l. e le Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 7220003 denominato "VIA PERSEO".

Nell'ambito del PUA sono comprese aree di proprietà di soggetti non firmatari la proposta di PUA (Fg. 372 mappali n. 746 e n. 804, per una superficie complessiva pari a 13 mq). I proponenti il PUA hanno quindi trasmesso nota ai proprietari non firmatari, nella quale attestano, secondo l'art. 20 delle L.R. 11/2004, che i mappali di proprietà costituiscono almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito e almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito. Nella medesima nota i proprietari non firmatari venivano invitati dai proponenti a manifestare entro 15 giorni la volontà di aderire o meno al piano.

In seguito alla presentazione dell'istanza, in data 11.02.2015 con nota P.G. 44518, l'ufficio ha inoltrato ai proprietari non firmatari *"Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i"*, anche al fine di consentirne la partecipazione alla definizione del PUA.

In seguito all'esame istruttorio, con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 15.01.2016, è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo con alcune prescrizioni da riportare nelle NTA (Tav. T11) e nello schema di Convenzione urbanistica (Tav. T13).

Con nota P.G. 53936 del 18.02.2016 l'ufficio ha comunicato ai proprietari delle aree ricadenti in ambito non firmatari l'istanza di piano l'avvenuta adozione del PUA.

In data 18.02.2016 P.G. 54578 l'Ufficio ha chiesto alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere di competenza circa la Tav. 21 - Piano Particellare d'Esproprio (PPE) depositato in data 23.11.2015 con P.G. 342091.

In data 16.03.2016 con P.G. 84291 è pervenuto parere, agli atti, della Direzione Patrimonio Espropri, nel quale viene rilevata una discordanza tra la superficie del mappale n. 746 Fg. 372 indicata al paragrafo 3 rispetto a quella indicata al paragrafo 5 e viene chiesto l'inserimento di alcune ulteriori indicazioni da introdurre nello Schema di convenzione (Tav. T13).

In data 10.06.2016 P.G. 174301 l'Ufficio ha sollecitato l'espressione del parere alla Direzione Estimo Beni Pubblici circa il PPE (Tav. T21) depositato in data 23.11.2015 con P.G. 342091.

In data 10.06.2016 con nota P.G. 174295 l'Ufficio, preso atto che non risultava definita l'acquisizione diretta da parte dei proponenti il piano delle aree ricadenti in ambito appartenenti a soggetti non firmatari la proposta di PUA, ha richiesto alla Direzione Patrimonio Espropri di procedere, per quanto di competenza, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 T.U. degli espropri, in vista della successiva fase di approvazione del piano.

Con nota del 21.06.2016 P.G. 185107 della Direzione Patrimonio Espropri è stato notificato ai proprietari delle aree ricadenti in ambito non firmatari l'istanza di PUA *"Comunicazione, ex art. 16 T.U. Espropri, di avvio del procedimento diretto all'approvazione del PUA comportante dichiarazione di pubblica utilità dell'opera."*

In data 21.06.2016 con P.G. 185951 è stato depositato dal progettista nuovo PPE, introducendo nelle tabelle a pag. 7 le colonne *"SUL corrispondente alla superficie da espropriare"* e *"Superficie da espropriare"* a chiarimento della superficie da espropriare.

Con nota del 22.06.2016 P.G. 186894 l'Ufficio ha provveduto a chiedere alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere di competenza circa il nuovo PPE (Tav. T21).

In data 27.06.2016 con P.G. 190684 è stato depositato dal progettista, in sostituzione dei precedenti, ulteriore PPE che introduce nella tabella a pag. 7 la colonna *"Superficie"*.

Pertanto, con nota del 27.06.2016 P.G. 191346 l'Ufficio ha provveduto a chiedere alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere circa il nuovo PPE (Tav. T21).

In data 28.06.2016 con P.G. 192994 è pervenuto parere favorevole della Direzione Estimo Beni Pubblici circa il PPE depositato in data 21.06.2016 P.G. 185951; è stato ritenuto favorevole anche il parere sul PPE del 27.06.2016 P.G. 190684 essendo decorsi i termini per l'espressione dello stesso indicati nella nota dell'Ufficio del 27.06.2016 P.G. 191346 senza che sia prevenuto ulteriore parere.

Infine, in data 29.06.2016 con P.G. 194603, è pervenuto parere favorevole della Direzione Patrimonio Espropri circa il PPE depositato in data 27.06.2016 P.G. 190684. Nel medesimo parere veniva tuttavia indicato di prevedere nel quadro economico del PUA una somma per il procedimento espropriativo opportunamente incrementata con gli importi necessari per le spese connesse all'esproprio.

In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a **VAS**, si prende atto che :

- in data 25.01.2016 con nota P.G. 24157 l'Ufficio invitava la Ditta richiedente a trasmettere alla Regione Veneto la documentazione necessaria per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con nota del 18.02.2016 prot. 53569 la Regione Veneto ha chiesto a questo Comune una dichiarazione del Responsabile del Procedimento del numero di osservazioni pervenute e la sintesi dei contenuti;
- con nota del 03.03.2016 prot. 86440, pervenuta in data 04.03.2016 P.G. 70995, la Regione Veneto ha inoltrato per conoscenza la richiesta di integrazioni documentali al fine del proseguo della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- atteso che la conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA, come stabilito con la citata delibera di adozione e vista la succitata nota della Regione Veneto del 03.03.2016 prot. 86440, l'Ufficio con nota del 13.04.2016 P.G. 113959 ha comunicato alla Ditta richiedente che i termini stabiliti dall'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 per l'approvazione del PUA sarebbero decorsi dal ricevimento da parte della Regione della nota di Avviso di avvenuta pubblicazione del Parere Motivato VAS della Commissione Regionale VAS;
- con nota del 14.04.2016 P.G. 115627 il Responsabile del Procedimento, ha comunicato alla Regione Veneto

che nel periodo di pubblicazione dal 25.02.2016 al 25.03.2016, non sono pervenute opposizioni ed osservazioni;

- con comunicazione P.G. 163365 del 31.05.2016, la Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) ha trasmesso alla scrivente Direzione l'avviso di pubblicazione del PARERE MOTIVATO n. 111 del 17.05.2016 della Commissione Regionale VAS avente ad oggetto il Piano Urbanistico attutivo "VIA PERSEO", che così conclude :

  "Esprime il parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra Via Vigasio e Via Perseo nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:
  - *dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
  - *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali, sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate."*

Si osserva che la documentazione allegata al PUA dovrà essere opportunamente integrata secondo le prescrizioni del suddetto Parere Motivato VAS.

La sopra richiamata comunicazione P.G. 163365 del 31.05.2016 di Avviso di pubblicazione del PARERE MOTIVATO n. 111 del 17.05.2016 ha fatto decorrere ex novo i termini stabiliti dall'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 per l'approvazione del PUA ; detto periodo si conclude pertanto il **13 agosto 2016.**

Per quanto concerne la presenza dell'elettrodotto, rilevata dagli Enti invitati dalla Regione ad esprimere parere per la verifica di assoggettabilità a VAS (ULSS 20 e Direzione Ambiente del Comune di Verona), seppur gli elaborati di PUA e in particolare le NTA (Tav. T11) sono già state integrati in seguito alle indicazioni delle distanze di cui alle note di Terna Rete Italia TRISAPANE/P2015 D002721 del 11/06/2015 e P20150005058 del 09/10/2015 allegate alla Relazione Elettromagnetismo (Tav. T16), si ritiene che debba essere meglio specificato nelle NTA l'obbligo di eseguire, in sede di progettazione definitiva degli edifici, ulteriori verifiche di compatibilità con l'Ente Gestore della linea, come indicato da Terna stessa nella nota del 09/10/2015 (vedi prescrizione parere n.124683 del 22.04.2016). Per quanto riguarda invece gli aspetti acustici, le NTA del PUA (Tav. T11) sono state opportunamente integrate con la prescrizione, ai sensi della vigente normativa, del deposito, in sede di permesso di costruire degli edifici, della valutazione sia del clima che dell'impatto acustico, come richiesto dalla Direzione Ambiente in sede di Conferenza dei Servizi. Nello specifico è previsto che, nel caso in cui si dimostrasse un potenziale mancato rispetto dei limiti della zonizzazione acustica comunale, l'Amministrazione Comunale potrà negare la concessione del permesso di costruire.

Per una completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla sopracitata deliberazione di adozione.

Ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04, il PUA, corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 25 febbraio 2016 e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici.

Nei successivi venti giorni, ovvero dal 06.03.2016 al 25.03.2016, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni, mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni.

A seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni entro il termine del 25.03.2016, come da attestazione del Servizio Protocollo Informatico Archivio del 14 aprile 2016 P.G. 114683.

Dopo la scadenza del termine suddetto per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute fuori termine in data 28.04.2016 con P.G. 129269 e in data 01.07.2016 con P.G. 196137 n. 2 osservazioni di seguito riportate:

Data presentazione	Protocollo	Osservante
28.04.2016	P.G. 129269	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. - Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma (proponenti del PUA)
01.07.2016	P.G. 196137	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. (proponente del PUA)

Delle osservazioni pervenute fuori termine in data 28.04.2016 con P.G. 129269 e in data 01.07.2016 con P.G.

196137 si fornisce un sintetico resoconto e le proposte di controdeduzione da parte dell'Ufficio, da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA:

N. 1	**Sintesi contenuto osservazione n. 1 P.G. 129269 del 28.04.2016 presentata dalla Ditta Marta Costruzioni S.r.l. e Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma (proponenti del PUA)**	**Proposta di controdeduzione:**
	Gli osservanti chiedono la modifica dell'art. 22 "Contributo di sostenibilità" dello Schema di Convenzione adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 8 del 15 gennaio 2016, che prevede: *"La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del PI, la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del PI pari a € 436.730,00 (euro quattrocentotrentaseimilasettecentotrenta/00) così determinato (6.239 mq x 70,00 €/mq – Zona 8 Ca' di David).* *Il 10% del contributo, pari a € 43.673,00 (euro quarantatremilaseicentosettantratremila/00) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantasette/00), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:* *- prima rata pari a € 78.611,40 entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- seconda rata pari a € 78.611,40 entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- terza rata pari a € 78.611,40 entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- quarta rata pari a € 78.611,40 entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- quinta rata pari a € 78.611,40 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di € 393.057,00*	L'osservazione non appare condivisibile in quanto: Considerato che il pagamento del Contributo di sostenibilità inizierà con il rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, come stabilito nella deliberazione di adozione del PUA, secondo quanto proposto dagli osservanti (n. 10 rate annuali) il termine del pagamento del Contributo risulta successivo alla validità del PUA medesimo (art. 20 comma 9 L.R. n. 11/2004). La D.C.C. n. 59 dell' 8 settembre 2001 di adozione del Piano degli Interventi al punto 9) stabilisce che il pagamento del Contributo di sostenibilità per gli accordi di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 avvenga in numero non superiore a 5 rate annuali; pertanto, seppur non trattandosi di PUA derivante da accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, trattandosi comunque di caso analogo, si ritiene opportuno che il Contributo di sostenibilità sia versato con le stesse modalità previste dal punto 9) della succitata D.C.C. n. 59 dell' 8 settembre 2001 e che il saldo delle rate residue venga, in ogni caso, versato anticipatamente rispetto alle scadenze indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici, come già stabilito dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 8 del 15.01.2016 (n. 5 rate annuali) delibera di adozione del piano. **Pertanto:** **- l'osservazione si ritiene NON ACCOGLIBILE.**

	(euro trecentonovantatremilaecinquantasette/00) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità. *La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici.* *Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".* **come segue:** *"La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del PI, la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del PI pari a € 436.730,00 (euro quattrocentotrentaseimilasettecentotrenta/00) così determinato (6.239 mq x 70,00 €/mq – Zona 8 Ca' di David).* *Il 10% del contributo, pari a € 43.673,00 (euro quarantatremilaseicentosettantratremila/00) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantasette/00), in* ***dieci*** *rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:* *- prima rata pari a* ***€ 39.305,70*** *entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- seconda rata pari a* ***€ 39.305,70*** *entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- terza rata pari a* ***€ 39.305,70*** *entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- quarta rata pari a* ***€ 39.305,70*** *entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* *- quinta rata pari a* ***€ 39.305,70*** *entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;* ***- sesta rata pari a € 39.305,70 entro 6 anni dalla***	

	data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione; ***- settima rata pari a € 39.305,70 entro 7 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*** ***- ottava rata pari a € 39.305,70 entro 8 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*** ***- nona rata pari a € 39.305,70 entro 9 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*** ***- decima rata pari a € 39.305,70 entro 10 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.*** *A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantasette/00) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità.* *La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate* ***qualora l'ultima*** *richiesta di agibilità degli edifici oggetto della presente convenzione* ***avvenisse prima di dieci anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.*** *Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".*	
N. 2	**Sintesi contenuto osservazione n. 2 P.G. 196137 del 01.07.2016 presentata dalla Ditta Marta Costruzioni S.r.l. (proponente del PUA)**	**Proposta di controdeduzione:**
	La ditta osservante chiede lo stralcio dall'ambito di PUA delle aree identificate catastalmente al Foglio n. 372 mappali n. 746 e n. 804, per una superficie complessiva pari a 13 mq; pertanto, l'ambito di intervento sarà costituito dai seguenti mappali nn. 723 – 734 – 784 – 1245 (ex 782) e 787 del Fg. 372 per una superficie complessiva pari a 12.665,00 mq.	Si premette che i mappali n. 746 e n. 804 del Fg. 372 di cui si chiede lo stralcio dall'ambito di intervento sono le aree di proprietà di soggetti non firmatari l'istanza di piano. Seppur non specificato nell'osservazione in esame, si ritiene che la proposta di stralciare le aree ricadenti in ambito di proprietari non firmatari l'istanza di PUA venga effettuata quale variazione del perimetro dell'ambito di intervento ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI (massimo 10%). Da una verifica effettuata dall'Ufficio tramite il SITI (Sistema Informativo Territoriale Integrato) la variazione complessiva del perimetro dell'ambito proposta è pari a circa l' 1 % del perimetro di tessuto da PI, pertanto < al 10% massimo ammesso. Quanto sopra dovrà comunque essere verificata e attestata sugli elaborati di piano dal

		progettista. In merito poi allo stralcio delle aree indicate, vista la posizione perimetrale e le irrilevanti dimensioni delle stesse (13 mq), visto che sono destinate a verde di arredo del parcheggio (standard a parcheggio), che nel progetto è previsto di molto superiore a quello minimo dovuto per legge e considerato che il disegno di piano non subisce sostanziali modifiche a seguito dello stralcio e che le aree in oggetto non sono interessate da sottoservizi esistenti e di progetto, l'osservazione si ritiene condivisibile. Si considera poi che, poiché ad oggi non risulta definita l'acquisizione diretta da parte dei proponenti delle aree di proprietà di soggetti non firmatari l'istanza di piano, se tali aree restassero all'interno dell'ambito del PUA, si dovrebbe procedere con l'esproprio ai sensi del T.U. sugli espropri e che tale procedura risulterebbe gravosa per l'Amministrazione Comunale appesantendo inoltre il procedimento di attuazione. Si specifica che l'accoglimento dell'osservazione comporta la revisione degli elaborati del PUA. In particolare, aderendo alla ripartizione della differenza della SUL massima ammessa (pari a 5,50 mq) conseguente allo stralcio delle aree tra residenziale e commerciale, così come indicato nella Tav. 21 Piano Particellare d'Esproprio (3,85 mq residenziale e 1,65 mq commerciale), la SUL massima ammessa dal PUA risulta pari complessivamente a 6.233,50 mq (12.467 mq x 0,5 UF) di cui mq 5.355,15 di SUL Residenziale e mq 878,35 di SUL Commerciale. Pertanto, lo standard complessivo minimo richiesto risulta pari a 3.506,35 mq. Il progetto di PUA prevede, conseguentemente allo stralcio delle aree, uno standard di parcheggio P2 pari a 2.278 mq (2.291 mq -13 mq) che è comunque superiore a quello minimo dovuto pari a 975 mq, ma non rispetta lo standard complessivo dovuto (2.278 mq < 3.506,35 mq). Dovendo quindi procedere alla monetizzazione delle aree a servizi all'art. 8 dello schema di convenzione l'importo di Euro 103.658,00 dovuto per la monetizzazione delle aree a servizi non reperite in ambito dovrà essere sostituito con l'importo di **Euro 104.452,50** così ricalcolato: - costo valore aree a servizi: mq 1.228,35 x 70,00 Euro/mq = 85.984,50 Euro - costo realizzazione del verde: mq 243 x Euro 76,00 Euro/mq = 18.468,00 Euro. Inoltre, all'art. 22 dello schema di convenzione l'importo complessivo dovuto per il Contributo di sostenibilità pari a 436.730,00 Euro dovrà essere sostituito con l'importo di **Euro 436.345,00** così calcolato: 6.233,50 mq x 70 euro/mq e conseguentemente ripartito tra le UMI. Si ritengono infine invariate le superfici pubbliche

		previste in progetto destinate a strade, marciapiedi ed arredo urbano pari a 1.354 mq. Tutti gli elaborati di piano andranno adeguati in tal senso, stralciando inoltre tutti i riferimenti alla procedura espropriativa e l'intero art. 23 dello schema di convenzione. **Pertanto:** **- l'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE nei termini sopra indicati.**

Ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale approva il Piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Pertanto, fatto salvo l'eventuale deposito di osservazioni da parte dei soggetti proprietari non firmatari la proposta di piano entro i termini fissati nella Comunicazione ai sensi dell'art.16 del D.P.R. n. 327/2001 notificata dalla Direzione Patrimonio Espropri con nota P.G. 185107 del 21.06.2016, si ritiene che il PUA n. 722_003 denominato "VIA PERSEO", adottato con D.G.C.n. 8 del 15.01.2016, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale, che deciderà anche sulle osservazioni pervenute in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte, così come costituto dai seguenti elaborati allegati alla deliberazione di adozione, che qui si intendono integralmente richiamati e specificando che si ritiene stralciata la Tav. 21 Piano Particellare d'Esproprio presentata in data 27/06/2016 P.G. 190684 per la proposta di accoglimento dell'osservazione n. 2 come sopra indicato:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	**T01**	INQUADRAMENTO URBANISTICO – Estratti PI – vincoli gravanti sull'area – mappa CTR e ortofoto	24/04/2015 p.g. 120569
2	**T02**	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	24/04/2015 p.g. 120569
3	**T03**	PLANIMETRIA CATASTALE – Individuazione ambito di intervento	24/04/2015 p.g. 120569
4	**T04**	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO – Planimetria e profili altimetrici	24/04/2015 p.g. 120569
5	**T05**	SOTTOSERVIZI ESISTENTI- smaltimento acque meteoriche e reflue – rete gas metano – acquedotto – illuminazione pubblica – telecomunicazioni – forza motrice	24/04/2015 p.g. 120569
6	**T06**	PLANIVOLUMETRICO – profili altimetrici	11/12/2015 p.g. 362430
7	**T07**	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	23/11/2015 p.g. 342091
8	**T08**	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
9	**T09a**	SOTTOSERVIZI PROGETTO – smaltimento acque meteoriche e reflue - acquedotto	23/11/2015 p.g. 342091
10	**T09b**	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete gas metano	24/04/2015 p.g. 120569
11	**T09c**	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete illuminazione pubblica	23/11/2015 p.g. 342091
12	**T09d**	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete telecomunicazioni	24/04/2015 p.g. 120569
13	**T09e**	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete forza motrice	23/11/2015 p.g. 342091
14	**T10**	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	11/12/2015 p.g. 362430
15	**T11**	N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione	11/12/2015 p.g. 362430
16	**T12**	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	23/11/2015 p.g. 342091
17	**T13**	SCHEMA DI CONVENZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
18	**T14**	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	23/11/2015 p.g. 342091
19	**T15**	SCREENING VINCA	23/11/2015 p.g. 342091
20	**T16**	RELAZIONE ELETTROMAGNETISMO	11/12/2015 p.g. 362430

21	**T17**	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA	24/04/2015 p.g. 120569
22	**T18**	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	24/04/2015 p.g. 120569
23	**T19**	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	24/04/2015 p.g. 120569
24	**T20**	INDAGINE AMBIENTALE	24/04/2015 p.g. 120569

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. T11) e nello schema di convenzione (Tav. T13) per le motivazioni precedentemente espresse:

- Tav. 11 – NTA:

- **alla 2ª nota della tabella a pag. 14 dopo le parole *"E comunque esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto indicata nella T16"* inserire: *"... da verificarsi ulteriormente, anche in riferimento al cambio di direzione della linea, prima del rilascio dei Permessi di costruire degli edifici. Nel caso la suddetta verifica comportasse una diversa fascia rispetto a quella indicata nella Tav. T16, l'Amministrazione Comunale potrà negare il rilascio del Permesso di Costruire degli edifici interessati dalla nuova fascia determinata.";***

- **a pag. 14 dopo le note della tabella inserire: *"In merito alla presenza dell'elettrodotto, come richiesto da Terna nella nota del 09/10/2015 cod. TRISAPANE/P20150005058, il progetto definitivo, comprensivo di sezioni quotate, prospetti, tavole comparative, eventuali opere accessorie ed inserimento planimetrico dell'asse della linea rispetto alle nuove costruzioni dovrà essere trasmesso all'Ente Gestore della linea al fine di effettuare le verifiche di compatibilità";***

- **allegare alle NTA (Tav. T11) il Parere Motivato VAS n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS ed inserire alla fine delle NTA il seguente articolo:**

  5.4. "Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici in ottemperanza al Parere Motivato VAS n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS.

  1. Dovrà essere rispettato e ottemperato in sede di attuazione a quanto prescritto dal Parere Motivato n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS, allegato alle presenti NTA e qui riportate:
  - devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
  - devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.

  2. L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo dell'edificio, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016.

  3. Al collaudo delle opere di urbanizzazione e al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. La Ditta dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

  4. In sede esecutiva, deve essere garantito nell'intero comparto un volume di laminazione minimo pari a 532 mc, come indicato nello studio di compatibilità idraulica.

  5. Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali, e come indicato nell'Allegato A alla D.G.R.V. 80/2001, è auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici;

  6. Dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e 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, tircotteri, imenotteri e ortotteri";

7. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a parco dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)".

- **Tav. T13 – Schema di convenzione:**
  - **nel titolo dell'art. 3 dopo la parola *"oneri"* inserire *"e obblighi"*;**
  - **alla fine dell'art. 3 - Oneri e obblighi del lottizzante, inserire : *"La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione.";***
  - **stralciare all'art. 8: *"(eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)";***
  - **all'art. 10 - Collaudo, dopo le parole "effettivamente riconoscibili", inserire *: "Inoltre al collaudo dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. 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;***
  - **all'art. 13 – Permessi di costruire ed agibilità degli edifici, dopo le parole "collaudo definitivo" inserire: *"Al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.";***
  - **sostituire l'art. 22 – Contributo di sostenibilità con il seguente:**
    "La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del P.R.G. e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del P.I., la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del P.I. pari a € 436.345,00 (euro quattrocentotrentaseimilatrecentoquarantacinque/00) così determinato (6.233,50 mq x 70,00 €/mq – Zona 8 Ca' di David).
    Il 10% del contributo, pari a € 43.634,50 (euro quarantatremilaseicentotrentaquattro/50) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 392.710,50 (euro trecentonovantaduemilaesettecentodieci/50), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:
    - *prima rata pari a € 78.542,10 entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*
    - *seconda rata pari a € 78.542,10 entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*
    - *terza rata pari a € 78.542,10 entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*
    - *quarta rata pari a € 78.542,10 entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*
    - *quinta rata pari a € 78.542,10 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;*

    A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria per un ammontare di € 392.710,50 (euro trecentonovantaduemilaesettecentodieci/50) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità.
    La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato

anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici.
Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

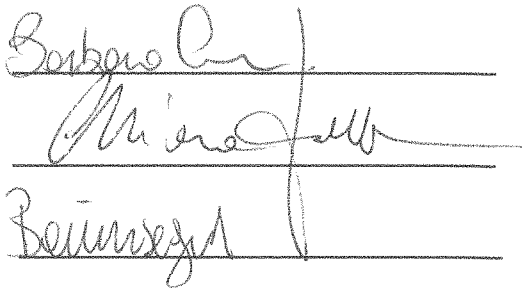
Le suddette prescrizioni e l'adeguamento degli elaborati alle osservazioni dovranno essere assolte dalla Ditta proponente prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Verona, 12.07.2016

Il Tecnico Istruttore:
dott. arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento:
arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa:
arch. Paolo Boninsegna



Allegato: Parere Motivato n. 111 del 17.05.2016 della Commissione Regionale VAS.

PARERE MOTIVATO
n. 111 in data 17 Maggio 2016

Oggetto: **Verifica di Assoggettabilità del Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra via Vigasio e via Perseo. Comune di Verona.**

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio", con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;

- l'art. 6 co. 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", concernente "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, che all'art. 6 co 3° prevede che in caso di modifiche minori dei piani e dei che determino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo D.lgs;

- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 4/2008, è ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo D.lgs la Commissione Regionale VAS già nominata con DGR 3262 del 24.10.06 e DGR n. 23 del 21.01.14;

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvate le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;

- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV).

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012, con la quale si prende atto del parere VAS n. 84/12 per fornire linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;

- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013, con la quale si prende atto del parere VAS n. 73/13, ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;

- La Commissione VAS si è riunita in data 17 Maggio 2016 come da nota di convocazione in data 13 Maggio 2016 prot. reg.188906;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal professionista valutatore arch. Roberta Patt, per conto delle ditte proprietarie: Marta Costruzioni s.r.l., Ledri Cristina, Perina Irma e Ledri Elisabetta, con note pec acquisite al protocollo regionale ai numeri 56235, 56234, 56238, 56237, del 12/02/2016 relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra via Vigasio e via Perseo nel Comune di Verona;

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

- Consorzio di Bonifica Veronese, parere n.3578 del 29.02.16, assunto al prot. reg. al n.79561 del 29.02.16, che di seguito si riporta:

> Con nota prot. 63066 in data 17.02.2016 la Regione del Veneto – Dipartimento Territorio – Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) ha richiesto a questo Consorzio il parere, ai sensi del D. Lgs. 152/2006 come modificato dal D. Lgs. 4/2008, sul PUA in oggetto.
>
> Si fa rilevare che nell'area oggetto di intervento non ricadono corpi idrici naturali e/o artificiali, oggetto di recapito delle acque meteoriche, facenti parte della rete superficiale di questo Consorzio, e che l'intervento prevede il riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui od igienici per le aree private e lo smaltimento delle acque piovane al suolo con sistemi di dispersione facilitata per le aree pubbliche; pertanto l'intervento stesso non può determinare alterazioni al complessivo regime idraulico delle reti di scolo in gestione al Consorzio di Bonifica.
>
> Inoltre non si riscontrano interferenze con la rete di irrigazione strutturata consorziale.
>
> Per quanto di competenza, quindi, si esprime parere favorevole all'esecuzione dell'intervento.
>
> Si prescrive che, in sede esecutiva, venga garantito nell'intero comparto un volume di laminazione minimo pari a 532 mc, come indicato nello studio di compatibilità idraulica.
>
> Si raccomanda al Comune di Verona, competente per la materia, la verifica del sistema di smaltimento delle acque piovane al suolo.

- ARPAV di Verona parere n.23616 del 7.03.16 assunto al prot. reg. al n.95198 del 9.03.16 che di seguito si riporta:

> In relazione alla Vostra nota protocollo N.63066 del 17 febbraio 2016 sulla verifica di assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra via Vigasio e via Perseo nel Comune di Verona, esaminata la documentazione allegata, si ritiene che l'attuazione del piano non produrrà effetti significativi sull'ambiente. Tuttavia si segnala che il piano urbanistico presentato prevede la costruzione di edifici ad uso residenziale in adiacenza ad insediamenti produttivi industriali: si ritengono significativi gli impatti che l'attività industriale produrrà sulle nuove abitazioni, sia sotto il profilo delle emissioni rumorose sia delle emissioni in atmosfera.

- Nota del Segretariato Regionale per il Veneto del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo n.4527 del 15.03.16, acuisito al prot. reg. al n.103080 del 15.03.16 che inoltra i pareri della Sovrintendenza archeologica del Veneto di Verona n.2799 del 9.03.16 e della Sovrintendenza delle Belle Arti e paesaggio di Verona n.4389 del 29.02.16 che di seguito si riporta:

Con riferimento al progetto in argomento, facendo seguito alla richiesta in oggetto pervenuta dalla Regione del Veneto, Dipartimento Territorio, con nota prot. n. 63066 del 17.02.2016 (assunta agli atti con prot. n. 2104 del 24.02.2016), questa Soprintendenza formula le seguenti valutazioni e osservazioni.

Dalla documentazione agli atti della Scrivente l'area oggetto dell'intervento non è nota per aver restituito evidenze archeologiche.

Anche le sezioni stratigrafiche messe in luce con le trincee esplorative svolte nell'ambito dello studio ambientale non hanno messo in luce alcun livello antropico.

Per quanto sopra, non si ritiene necessario assoggettare il progetto alla procedura di VAS.-

In riferimento al progetto in argomento, richiamata la delega del Segretariato Regionale MiBACT del Veneto n. 16419 del 21-12-2015, visti i relativi elaborati progettuali trasmessi a questo Ufficio dalla Regione Veneto con nota del 17-02-2016 prot. n. 63066, pervenuta il 18-02-2016 e assunta al protocollo in data 19-02-2016 con il n 00003637 facendo seguito alla richiesta di verifica di assoggettabilità VAS pervenuta con la nota sopra citata, questa Soprintendenza comunica quanto segue: Rientrando l'intervento in questione in attività di tipo (edilizio/urbanistico) non si ritiene necessario, per quanto di competenza, l'assoggettamento alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS).

- Parere n.23936 del 16.03.16, assunto al prot. reg. al n.105344 del 16.03.16, dell'ULSS n.20 che di seguito si riporta:

A seguito della richiesta di esprimere un parere in merito agli eventuali effetti significativi derivanti dall'attuazione del Piano in oggetto si esprime quanto segue.
L'area in oggetto si presenta con caratteristiche di area marginale all'interno del sistema insediativo. Sono state valutate eventuali incompatibilità, tuttavia alcuni aspetti vanno maggiormente approfonditi.

- L'area è caratterizzata da una zonizzazione acustica non particolarmente favorevole all'insediamento di ambiti residenziali, zona di transizione tra fascia III e V.
- La previsione di incrementare il sistema insediativo residenziale avvicinandosi alla zona artigianale rilevabile a pochi metri dal fabbricato più vicino, potrebbe rappresentare una fonte di pericolo o molestia per i nuovi abitanti. Nella relazione viene sottostimata la presenza delle attività artigianali, non particolarmente curata la descrizione delle attività esistenti e i loro prevedibili impatti. È necessario quindi analizzare quali possibili effetti possa avere l'attività produttiva a pieno regime nei confronti dell'area assoggettata a P.U.A. considerando tipologie di lavorazioni presenti e future che potrebbero determinare incompatibilità con le abitazioni vicine.
- Per quanto riguarda la presenza dell'elettrodotto, al fine di garantire il rispetto dei limiti di esposizione e dei valori obbiettivo di qualità prescritti dalla normativa vigente, è necessario che il comune acquisisca dall'Ente Gestore della linea i dati relativi all'ampiezza delle fasce di rispetto.ARPAV Dipartimento di Verona può eventualmente verificare la correttezza della determinazione delle fasce di rispetto.

L'analisi degli impatti sul suolo e sottosuolo, di per sé non rilevante, è sicuramente da implementare sul versante del consumo di suolo riprendendo l'indagine del Rapporto "Qualità dell'Ambiente Urbano" dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA) e farne menzione nella relazione. A tal proposito sembra determinante stabilire una posizione rispetto a queste piccole località rimaste marginali nel contesto insediativo che nel tempo potrebbero ampliarsi o dilatarsi con processi di giustapposizione.
Infine poco significativa la parte relativa alla prestazione energetica dell'intervento.

- Parere n.124683 del 22.04.16 acquisito al prot. reg. al n.165063 del 28.04.16 del Comune di Verona che di seguito si riporta:

In riferimento alla Vs. richiesta di parere/osservazioni P.G. 53580 del 18/02/2016 (Vs. prot. N. 63066 del 17/02/2016,) e successive integrazioni trasmesse con nota del 24 marzo 2016 (Vs. protocollo 116649) in merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del Piano in oggetto, si rileva quanto segue:

Inquinamento elettromagnetico

Dall'esame della relazione sui campi elettromagnetici (elaborato T16 aggiornato 02/12/2015) emerge che, sulla base di una prima analisi degli elaborati forniti da Terna relativi al calcolo delle fasce di rispetto, i volumi dei fabbricati di progetto (max 2 piani fuori terra, UMI 4 e UMI 9) ricadono all'esterno delle curve di isocampo a 3μT risultando pertanto compatibili con la fascia di rispetto dell'elettrodotto 220kV "Bussolengo S.S. – Ferrara" cod. 22.219D1 – campata tra sostegni 82-83.

Tuttavia si prescrive, come richiesto da Terna nella nota del 09/10/2015 cod. TRISPANE/P20150005058 che venga trasmesso, a Terna stessa, *"il progetto definitivo, comprensivo di sezioni quotate, prospetti, tavole comparative, eventuali opere accessorie ed inserimento planimetrico dell'asse delle linea rispetto alle nuove costruzioni, al fine di effettuare le verifiche di compatibilità"*. Il progetto definitivo attiene pertanto alla fase di istanza di permesso di costruire e in quella fase il gestore della linea (Terna) potrà effettuare verifiche di maggior dettaglio al fine di individuare gli eventuali volumi e/o pertinenze, ricadenti all'interno della curve isocampo a 3μT, per i quali il titolo edilizio dovrà eventualmente contenere specifico divieto di adibire le opere ad uso area gioco per l'infanzia, ambiente abitativo, ambiente scolastico ovvero a luogo adibito a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere, così come previsto dall'art. 4 del DPCM 8 luglio 2003.

Rumore

Nel Rapporto Preliminare Ambientale (par. 10.1) non risultano essere state evidenziate criticità relativamente a questa matrice, benché il PUA contenga anche una parte della UMI 10 ad uso commerciale che potrebbe determinare potenziali impatti sia sui nuovi recettori sia su quelli esistenti. Nel parere interno rilasciato dalla scrivente Direzione alla Direzione Pianificazione Territoriale in data 26/05/2015 P.G. 152546 era comunque già stata evidenziata la necessità di provvedere, benché in sede di istanza di permesso di costruire, alla presentazione della valutazione vera e propria sia del clima che dell'impatto acustico.

Acque meteoriche

La gestione delle acque meteoriche avviene mediante la realizzazione di pozzi perdenti.
Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali, e come indicato nell'Allegato A alla D.G.R.V. 80/2011, è auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici.

VISTA LA RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA 61/2016
Istruttoria Tecnica per la valutazione di incidenza riguardante la VAS per il PUA n. 722_003 Tessuto perimetrato - Sezione 11 del Repertorio Normativo, prog. n. 11 denominato "VIA PERSEO", nel Comune di Verona (VR).
Pratica n. 3210

La sottoscritta:
VISTA la documentazione pervenuta;
VISTE le norme che disciplinano l'istituzione, la gestione e la procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000: direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. "Habitat", 2009/147/Ce e ss.mm.ii. "Uccelli", D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., Decreto del Ministro per l'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007, Legge Regionale 5 gennaio 2007, n. 1, D.G.R. n. 2371 del 27.07.2006 e in particolare la D.G.R. n. 2299 del 09.12.2014 che preveda la guida metodologica per la valutazione di incidenza, le procedure e le modalità operative;

VISTI i provvedimenti che individuano i siti della rete Natura 2000 e gli habitat e specie tutelati all'interno e all'esterno di essi nel territorio regionale: DD.G.R. n. 1180/2006, 441/2007, 4059/2007, 4003/2008, 220/2011, 3873/2005, 3919/2007, 1125/2008, 4240/2008, 2816/2009, 2874/2013, 2875/2013, 1083/2014, 2200/2014 e la circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, in qualità di Autorità competente per l'attuazione in Veneto della rete ecologica europea Natura 2000, prot. n. 250930 del 08/05/2009 sulle modalità per la modifica delle cartografie di habitat e habitat di specie negli studi per la valutazione di incidenza;
ESAMINATA la dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza, di Angela Francesca Pozzani, trasmessa con nota acquisita al prot. reg. con n. 102940 del 15/03/2016;
PRESO ATTO che nella dichiarazione di non necessità di procedura della valutazione di incidenza in esame viene segnalata per l'istanza in argomento la fattispecie riferibile al caso generale "*piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000*" del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 2299/2014;
PRESO ATTO che l'intervento prevede prevede la realizzazione di un edificato residenziale-commerciale nel Comune di Verona, all'interno del quartiere S. Famiglia compreso tra via Vigasio e via Perseo;
PRESO ATTO e VERIFICATO che l'intervento in argomento non interessa ambiti compresi nei siti della rete Natura 2000;
CONSIDERATO che gli ambiti interessati dal persente intervento corrispondono ad aree attribuite alle categorie "12110 - Aree destinate ad attività industriali e spazi annessi", "13320 - Suoli rimaneggiati e artefatti" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto e che tale attribuzione è coerente per l'area in esame;
CONSIDERATO che, in riferimento alla D.G.R. n. 2200/2014, in ragione delle specifiche attitudini ecologiche, l'area in esame potrebbe disporre delle caratteristiche di idoneità per le seguenti specie di interesse comunitario: *Bufo viridis, Rana latastei, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Zamenis longissimus, Natrix tessellata*;
CONSIDERATO che, per l'istanza in esame e rispetto alle suddette specie (di cui allegato II, IV alla Direttiva 92/43/Cee e allegato I alla Direttiva 2009/147/Ce), in ragione della loro attuale distribuzione (di cui alla D.G.R. n. 2200/2014), delle caratteristiche note di home range e di capacità di dispersione, la popolazione rinvenibile nell'ambito in esame è altresì riferibile ai siti della rete Natura 2000 del Veneto;
RITENUTO che siano impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e che le fonti di illuminazione artificiale siano altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
CONSIDERATO che ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, e s.m.i., è necessario garantire l'assenza di possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, in riferimento agli habitat e alle specie per i quali detti siti sono stati individuati (di cui all'allegato I della direttiva 2009/147/Ce e agli allegati I e II della direttiva 92/43/Cee);
RITENUTO che l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza pertinente può essere quella riferibile al caso generale "*piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000*" solo ed esclusivamente nel caso in cui gli interventi discendenti dall'intervento in argomento non abbiano effetti a carico di nessun habitat e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce;
CONSIDERATO che gli effetti conseguenti all'attuazione dell'intervento in argomento non devono determinare variazioni strutturali e funzionali agli ambienti frequentati dalle specie presenti all'interno dell'ambito di influenza a carico della specie di interesse comunitario per la quale risultano designati i siti della rete Natura 2000;
RITENUTO che per l'attuazione dell'intervento in argomento non si ravvisano possibili effetti significativi negativi nei confronti di habitat e specie dei siti della rete Natura 2000 del Veneto nella misura in cui, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
CONSIDERATO che l'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., vieta la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone;
RITENUTO che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
RITENUTO che sia verificato e documentato il rispetto delle indicazioni prescrittive, dando adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

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

PRENDE ATTO

di quanto riportato nella documentazione acquisita agli atti

DICHIARA

che per la verifica di assoggettabilità a VAS per il PUA n. 722_003 Tessuto perimetrato - Sezione 11 del Repertorio Normativo, prog. n. 11 denominato "VIA PERSEO", nel Comune di Verona (VR) è stata verificata l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza

e

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

PRESCRIVE

1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione degli interventi in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo la D.G.R. n. 2200/2014 (*Bufo viridis, Rana latastei, Lacerta bilineata, Podarcis muralis, Hierophis viridiflavus, Zamenis longissimus, Natrix tessellata*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
2. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in 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 nelle aree destinate a parco esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);
4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP e della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 61/2016;

VISTA la relazione istruttoria tecnica predisposta dalla Sezione Coordinamento Commissioni VAS-VIncA-NUVV , in data 17 maggio 2016, che evidenzia come il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra via Vigasio e via Perseo nel Comune di Verona, non debba essere sottoposto a procedura VAS, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente e che propone che in fase di attuazione dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopraccitati, nonché le prescrizioni VIncA precedentemente riportate;

VISTE

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

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

il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra via Vigasio e via Perseo nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

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

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

Arch. Vincenzo Fabris

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

Avv. Paola Noemi Furlanis

Il presente parere si compone di n.7 pagine.