

**Ing. Paolo Schena**

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel + [REDACTED]

Fax [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Spettabile  
Comune di Verona  
Pianificazione Territoriale

urbanistica@pec.comune.verona.it

OGGETTO: Individuazione nuova area commerciale in variante al PI in  
Verona, Via Legnago, Cesena ed Imola  
Richiedente: Zuliani Alberto, Chiara e Gianni  
Risposta a richiesta integrazioni prot. 0381541/2016

In riscontro alla Vs nota 27.12.2016, si trasmettono in allegato alla  
presente i seguenti elaborati in formato pdf:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- ESTRATTO TAV 5 PI-DISCIPLINA OPERATIVA
- STRALCIO REPERTORIO NORMATIVO SEZ. 1 E SEZ. 8
- SCHEDA NORMA 24/2
- SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- SCREENING VINCA

Verona, 18 febbraio 2017

Distinti saluti.

Ing. Paolo Schena



*Paolo Schena*

*Richiesta di individuazione di nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita in variante al PI ai sensi dell'art.18-ter della LR 11/2004 così come modificato dalla LR 4/2015 finalizzata alla realizzazione di una nuova media struttura commerciale di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari tra le vie Legnago, Cesena e Imola.  
Ditta richiedente: Zuliani Alberto, Zuliani Chiara, Zuliani Gianni.*

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

### 1. AMBITO DI INTERVENTO

I Sig.ri Zuliani Alberto, Zuliani Chiara e Zuliani Gianni sono proprietari, ciascuno per la quota di 1/3, di aree site in Verona, ricomprese tra le vie Legnago, Cesena, Forlì ed Imola, dove ha sede un'attività florovivaistica. Le aree hanno attualmente una destinazione urbanistica a "Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico - Art. 121-art.122-art.123-Art.124".

I fratelli Zuliani hanno presentato istanza di variante urbanistica tesa all'individuazione di una nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita su parte delle aree di loro proprietà.

Limitrofe alla proprietà Zuliani si trovano aree di proprietà comunale, destinate a verde pubblico e parcheggio pubblico.

L'ambito di intervento della variante proposta ricomprende le aree private di proprietà Zuliani e le limitrofe aree pubbliche, in modo che la variante proposta permetta una riqualificazione ed un corretto utilizzo anche delle aree pubbliche che oggi versano in stato di disordine ed abbandono.

L'ambito di intervento della variante proposta ricomprende i mappali catastalmente identificati come di seguito:

Ditta intestata	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale (mq)
Zuliani Alberto nato a Verona il 06.01.60	355	801	5.325
Zuliani Chiara nata a Verona il 15.08.62	355	939 parte	510
Zuliani Gianni nato a Verona il 15.01.58			
Comune di Verona	355	802	225
	355	723	1.600
	354	678	734
	354	679	6.402
	354	673	148
	354	691	125

L'ambito di intervento della variante proposta ha quindi una ST pari a mq 5.835, corrispondente alla consistenza delle aree di proprietà privata ricomprese nell'ambito stesso ed al netto delle aree di proprietà pubblica.

## 2. PROPOSTA PROGETTUALE E CONTENUTI DELL'ACCORDO

La proposta consiste in:

- individuazione di nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita, di SUL pari a 2.000 mq e superficie di vendita inferiore a 1.500 mq;
- realizzazione di strada di collegamento tra le vie Imola e Cesena, con affiancata una pista ciclopedonale da collegare con quella esistente su via Imola;
- realizzazione di parcheggio pubblico sull'area di proprietà comunale in fregio a Via Legnago, destinata dal PI a servizi;
- redazione di progetto preliminare e successiva realizzazione di un parco urbano sull'area di proprietà comunale in fregio a via Imola, opera già inserita al n. ind. cart. 5.37 nell'elenco delle "Opere Pubbliche Programmatiche suddivise per Circoscrizione" contenuto nella Relazione Programmatica del PI.

il tutto da attuarsi con variante al PI vigente, ai sensi dell'art. 18 ter della LR 11/2004 così come modificato dalla LR 4/2015.

Allo scopo è stata redatta apposita scheda norma, contenente le nuove previsioni urbanistiche, da attuarsi mediante Comparto Urbanistico convenzionato.

La nuova strada di collegamento tra le vie Imola e Cesena ed il parcheggio pubblico in fregio a via Legnago, saranno realizzati dal soggetto attuatore quali opere di urbanizzazione, da considerarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari e secondari dovuti per la realizzazione dell'unità commerciale da insediare. Il parcheggio pubblico sarà progettato e realizzato in continuità e coordinamento funzionale al parcheggio ad uso pubblico da realizzarsi su aree private come standard P2.

Il progetto preliminare del parco urbano in fregio a Via Imola sarà redatto a cura e spese del soggetto attuatore; la successiva realizzazione del parco pubblico potrà essere a cura dell'amministrazione o a cura del privato, in quest'ultimo caso sarà a compensazione del contributo di sostenibilità dovuto.

## 3. COMPATIBILITA' ECOLOGICO - AMBIENTALE

Ai fini della preliminare valutazione di compatibilità ambientale dell'intervento proposto sono stati redatti ed allegati al progetto di variante:

- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO attestante la sostenibilità dell'intervento proposto
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA attestante la sostenibilità dell'intervento proposto

- SCREENING VIA contenente dichiarazione di non assoggettabilità a Valutazione di Incidenza dell'intervento proposto.

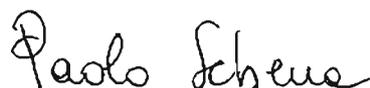
#### 4. ELABORATI COSTITUTIVI LA VARIANTE

Gli elaborati che costituiscono la variante sono:

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- DISCIPLINA OPERATIVA: STRALCIO STATO DI FATTO E DI VARIANTE
- STRALCIO REPERTORIO NORMATIVO SEZIONE 1 E SEZIONE 8
- SCHEDA NORMA
- SCHEMA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
- STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO attestante la sostenibilità dell'intervento proposto
- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- SCREENING VINCA

Verona, 16 febbraio 2017

Ing. Paolo Schena



REPERTORIO NORMATIVO \_ SEZIONE 1

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA-AMBIENTALE ART.8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiava (Dar)		
	24/2	4	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		

REPERTORIO NORMATIVO \_ SEZIONE 8

N° repertorio	Superficie intervento mq	Volume invaso (metodo invaso) (mc)	Volume invaso da PAT (mc)	INVASO PREVALENTE				ASSEVERAZIONE
				vasca laminazione	sovradimensionamento delle condotte	bacino di ritenzione	bacino e fosso d'infiltrazione (2)	
24/2	7.594	453,56	370,13	X			X	

1) da richiedere autorizzazione all'Ente gestore

2) verificare il rischio di contaminazione dei corpi idrici sotterranei

3) da verificare il rischi d'inquinamento dei corpi idrici superficiali

4) solo in zone con elevata permeabilità e alta soggigenza e verificando il rischi di inquinamento dei corpi idrici superficiali

REPERTORIO NORMATIVO \_ SEZIONE 8

N° repertorio	Superficie intervento mq	SMALTIMENTO PRELAVENTE			
		accumulo e smaltimento in pozzi disperdenti (2)	immissione in corso d'acqua (1)	accumulo e immissione in trincee drenanti (2)	immissione nella rete acque bianche (1) (3)
24/2	7.594	X <sup>2</sup>		X	

1) da richiedere autorizzazione all'Ente gestore

2) verificare il rischio di contaminazione dei corpi idrici sotterranei

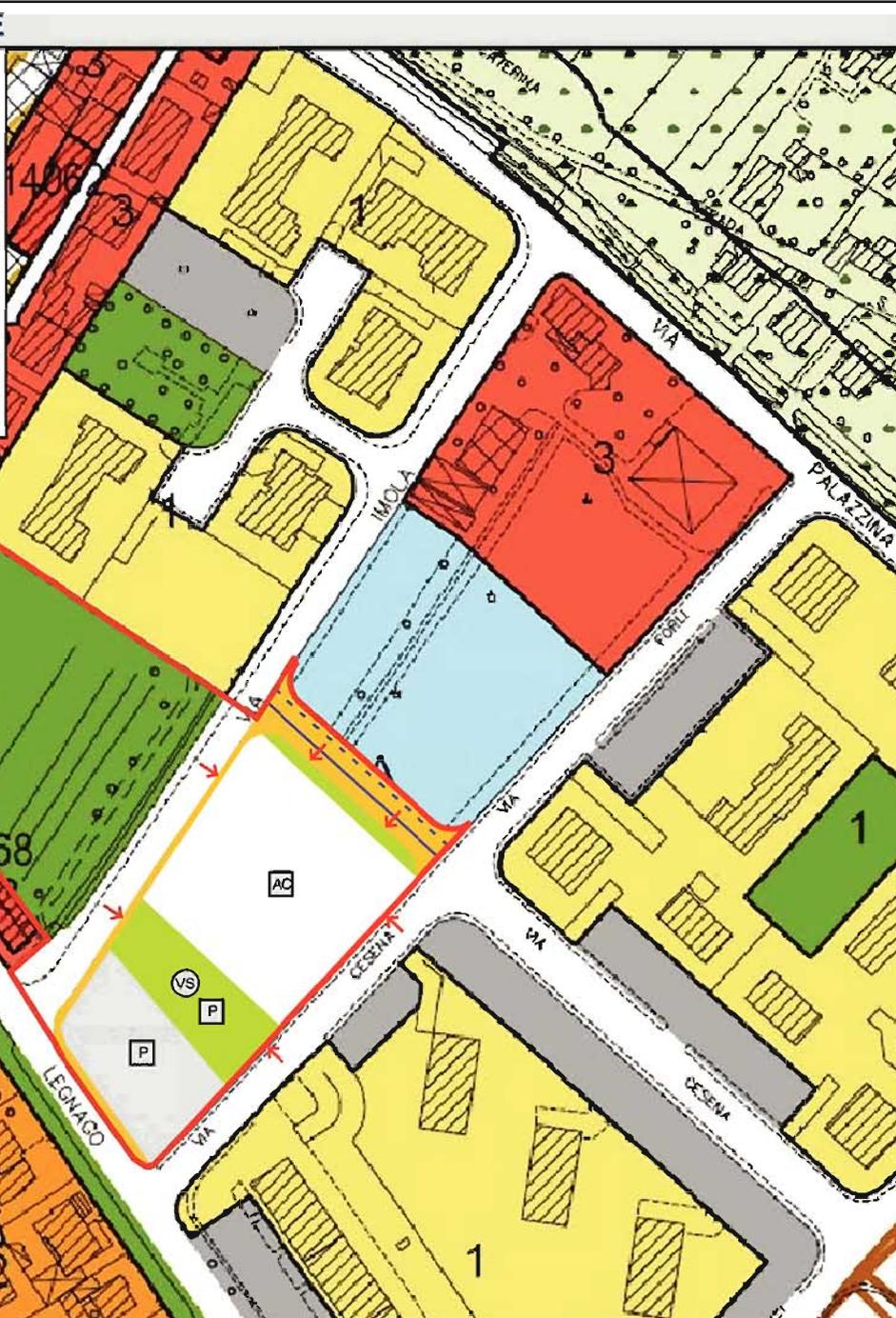
3) da verificare il rischi d'inquinamento dei corpi idrici superficiali

4) solo in zone con elevata permeabilità e alta soggigenza e verificando il rischi d'inquinamento dei corpi idrici superficiali

# SCHEMA PROGETTUALE

## legenda

	Perimetro Ambito
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



# CARATURE URBANISTICHE

ST	5.835 mq *
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	0 mq
U2 - Commerciali	2.000 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
<b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>	<b>2.000 mq</b>

N. Piani Fuori terra	max n. 1
VS	min. 50%

\* al netto delle aree di proprietà comunale

# MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	<input checked="" type="checkbox"/>
PUA	<input type="checkbox"/>

# DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

## DIRETTIVE:

- 1) E' opportuno che i parcheggi siano dotati di idonei sistemi di ombreggiamento, anche mediante piantumazione.

## PRESCRIZIONI:

- 1) Dovranno essere realizzati:
  - una strada carrabile con pista ciclopedonale in affiancamento, di collegamento tra Via Cesena e Via Imola; la distanza dei nuovi fabbricati da tale strada non potrà essere inferiore a m 5;
  - un parcheggio sull'area pubblica in fregio a via Legnago;
  - l'opera pubblica n. 5.37 della Relazione Programmatica del PI
- 2) Il parcheggio ad uso pubblico dovrà essere realizzato in adiacenza ed in collegamento funzionale al parcheggio da realizzare sull'area pubblica;
- 3) La dotazione di parcheggi P2 potrà essere reperita anche all'interno dell'area AC

## SCHEMA DI ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

### EX ARTICOLO 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11

Tra:

1. Comune di Verona, con sede \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ codice fiscale

\_\_\_\_\_ legalmente rappresentato da \_\_\_\_\_ che nel

proseguo del presente atto sarà denominato per brevità **“Comune”**

2. I Sig.ri Zuliani Alberto, nato a Verona il 06.01.1960, residente a Verona in via

Cesena 16, c.f. ZLN LRT 60A06 L781D; Zuliani Chiara, nata a Verona il

15.08.1962, residente a Verona in via Palazzina 2, c.f. ZLN CHR 62M55 L781X;

Zuliani Gianni, nato a Verona il 15.01.1958, residente a Verona in via Cesena 16,

c.f. ZLN GNN 58A15 L781J; che nel proseguo del presente atto sarà

denominata per brevità **“Soggetto attuatore”**

### PREMESSA GENERALE

Il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con

Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007,

efficace, a sensi dell'articolo 14 comma 8 della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008.

Con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011, il Consiglio Comunale ha approvato il

vigente Piano degli Interventi, efficace dal 13 marzo 2012.

La Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 *Modifiche di leggi regionali e disposizioni*

*in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*, ha introdotto

l'art. 18 ter della LR 11/2004 che definisce una procedura semplificata in deroga a

quanto previsto all'art. 18 comma 8, per l'approvazione di «Varianti allo strumento

urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita»;

I commi 2 e 3 dell'art. 18 ter definiscono i termini e le modalità per l'approvazione

della variante:

2. *La Giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica [...] e la deposita per 10 giorni presso la segreteria del comune.*

*Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi 20 giorni chiunque può presentare osservazioni.*

3. *Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.*

A supporto metodologico della valutazione tecnica delle istanze sottoposte all'Amministrazione comunale, con DGC n. 361 del 14 settembre 2016 sono stati approvati i CRITERI per l'individuazione di AREE COMMERCIALI ai sensi degli artt. 18/c1 e 21/c1 della L.R. 50/2012..

In data 21 ottobre 2016 con PG 306845 e integrazione in data \_\_\_\_\_ con PG

\_\_\_\_\_ la ditta F.Ili Zuliani ha presentato richiesta secondo la procedura dell'art.

18-ter della L.R. 11/2004 per l'individuazione di nuova area destinata a media struttura commerciale con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq in variante al P.I. sita tra le vie Legnago, Cesena, Forli ed Imola.

Il Soggetto Attuatore ha presentato il presente schema di accordo, sottoscritto per accettazione, acquisito al protocollo comunale al PG n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, con il quale lo stesso si è reso disponibile ad attuare le trasformazioni in esso contenute.

Il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha approvato la variante urbanistica e l'intervento proposto, rubricato nel repertorio normativo sezione I progressivo \_\_\_\_\_, rep. n. 24/2 e disciplinato nella scheda norma n. 24/2.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

**ARTICOLO 1 - Valore della premessa ed oggetto.**

1.1 - La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva Variante approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.

1.2 - Il Soggetto Attuatore ed il Comune di Verona si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di Pianificazione.

**ARTICOLO 2 - Principio di leale collaborazione**

2.1 - Il Soggetto Attuatore e il Comune di Verona si impegnano a dare attuazione al presente accordo con spirito di leale collaborazione, tesa al raggiungimento degli obiettivi attraverso una costruttiva ricerca dell'interesse pubblico generale, che conduca a soluzioni che realizzino il necessario bilanciamento degli interessi coinvolti, evitando l'assunzione di posizioni pregiudizialmente dirette alla tutela esclusiva del singolo interesse, di cui ciascuna di esse è affidataria.

**ARTICOLO 3 - Oggetto dell'accordo**

3.1 - Il presente accordo regola le modalità attuative ed i contenuti dell'intervento

urbanistico che interessa un'area avente Superficie Territoriale (ST) estesa complessivamente 5.835 mq catastali al netto delle aree di proprietà comunale, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, area individuata al Catasto del Comune di Verona, foglio n. 355 mappali n. 801 e n. 939 (parte). Al fine di attuare una progettazione e realizzazione unitaria delle opere private, delle opere di urbanizzazione e dell'opera a contributo di sostenibilità (area verde di via Imola) le aree di proprietà comunale catastalmente individuate al Foglio 355 mappali n. 802-723 e al Foglio 354 mappali n.678-679-691-673 , oltre ad un tratto di via Imola sono ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito di intervento.

3.2 - L'intervento ha per oggetto la scheda norma n. 24/2, ATO 4 rubricato nel repertorio normativo, sezione 1, rep. N. 24/2 allegati al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nell'attuazione di un intervento di tipo commerciale da attuarsi mediante Comparto Urbanistico convenzionato ed avente le direttive/prescrizioni e carature urbanistiche riportate nella Scheda Norma allegata e relativo Repertorio Normativo.

3.3 - Col presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in ossequio alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune di Verona, come riportate nelle previsioni urbanistiche del P.I.

#### **ARTICOLO 4 - Oneri ed obblighi del soggetto attuatore**

4.1 - Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna :

a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di

urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle N.T.O del P.I., correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

In particolare si impegna a progettare e realizzare, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, la strada di collegamento tra le vie Cesena ed Imola ed a realizzare il parcheggio pubblico sulle aree di proprietà comunale individuate al Foglio 355 mappali n. 802-723 in aggiunta ai parcheggi dovuti come standard di legge da realizzarsi all'interno delle aree di proprietà della ditta.

b) In attuazione delle previsioni dell'articolo 157 – *Contributo di Sostenibilità* – delle N.T.O del P.I., a contribuire alla realizzazione diretta dell'opera pubblica prevista dal P.I., individuata nella Relazione programmatica OO.PP. delle Circoscrizioni al n. 5.37 “Area verde via Imola” fino all'importo massimo di € 234.000 (dicesi euro duecentotrentaquattromila) come di seguito calcolati  $2.000 \text{ mq di SUL} \times 130,00 \text{ €/mq}$  al netto del 10% versato dalla ditta all'atto di stipula del presente accordo. Se il costo dell'opera collaudata dovesse risultare inferiore alla quantità sopra indicata, la cifra in esubero dovrà essere versata al Comune su apposito capitolo di spesa entro 30 giorni dall'approvazione del collaudo.

Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche extra ambito da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dall'atto unilaterale d'obbligo del comparto urbanistico con le

medesime modalità e garanzie che saranno stabilite al successivo art. 6 per le opere di urbanizzazione.

#### **ARTICOLO 5 - Impegni del Comune di Verona**

5.1 - Il Comune di Verona si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.i.m. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.

5.2 - Il Comune di Verona si impegna a proporre l'assunzione negli atti di pianificazione attuativa e nei permessi di costruire comunque denominati le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

#### **ARTICOLO 6 - Ulteriori impegni da riportare nell'atto unilaterale d'obbligo**

6.1 - Il presente accordo stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nell'atto unilaterale d'obbligo del comparto urbanistico.

6.2 - L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione entro i termini stabiliti al successivo art. 10.2 di apposita istanza di Permesso di costruire comprendente il progetto delle opere private e delle opere di urbanizzazione e il progetto definitivo dell'opera pubblica perequativa di cui all'art. 4.1 lett. b denominata "Area verde via Imola".

6.3 - All'istanza di Permesso di costruire dovrà essere allegato un atto unilaterale d'obbligo sottoscritto per accettazione da tutti gli aventi titolo che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:

1) l'impegno a realizzare gli interventi previsti e, in proporzione alla SUL edificabile, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed

espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo, quando il Comune non preveda già di realizzarle direttamente;

2) la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1) scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;

3) i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità alta sorveglianza circa l'attuazione delle stesse;

4) le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

#### **ARTICOLO 7 – Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità.**

7.1 - Il soggetto attuatore, in relazione a quanto concordato al precedente articolo 4, comma 1, lett. b) si impegna alla progettazione e all'esecuzione dell'opera pubblica fino all'ammontare dell'importo di € 234.000 ( dicesi euro duecentotrentaquattromila).

7.2 – Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare l'opera perequativa secondo i termini che saranno riportati nell'apposito atto unilaterale d'obbligo allegato al Permesso di costruire.

7.3 - Il 10% del contributo, pari a € 26.000 ( dicesi euro ventiseimila) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che il comune di Verona riconosce regolare e per la quale rilascia quietanza con la firma del presente atto.

7.4 - A garanzia della realizzazione dell'opera perequativa il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune di Verona, idonea garanzia fideiussoria, per un

ammontare di € 234.000 ( *dicesi euro duecentotrentaquattromila*) (90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità) , prestata da \_\_\_\_\_

7.5 - La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente potrà essere ridotta con modalità da definirsi nell'atto unilaterale d'obbligo.

7.6 - Per quanto non previsto dal presente atto le parti convengono che si applichi il “*Regolamento Generale delle Entrate Comunali*” ed il “*Regolamento di Contabilità*”.

#### **ARTICOLO 8 - Motivazione**

8.1 - L'intesa con il privato è essenziale per il raggiungimento del miglior assetto della parte di territorio comunale oggetto dell'accordo.

8.2 - Il successivo atto unilaterale d'obbligo del Comparto urbanistico definirà puntualmente le opere e gli impegni che sono stati sinteticamente esplicitati negli articoli precedenti e che evidenziano l'interesse generale all'accoglimento di quanto contenuto nel presente accordo.

#### **ARTICOLO 9 - Rapporti con i terzi**

9.1 - L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

9.2 - Sono fatti salvi sia i diritti riconosciuti ai terzi dalla legge, in merito alla normativa sulle distanze dai fabbricati, sia i diritti edificatori attribuiti agli stessi dalla pianificazione vigente e dal Piano degli Interventi.

#### **ARTICOLO 10 – Recesso e decadenza**

10.1 - Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo, salvo l'obbligo di provvedere alla liquidazione di un indennizzo in relazione agli eventuali pregiudizi verificatisi in danno al soggetto attuatore.

10.2 - A norma dell'articolo 2, comma 6 delle N.T.O del P.L., le previsioni operative

ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore della Variante al P.I. cui accedono, gli interventi previsti dal Comparto urbanistico non sono convenzionati mediante l'assunzione degli obblighi di cui al precedente art. 6 con il prescritto atto unilaterale.

10.3 - Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del P.I. Regolativo.

#### **ARTICOLO 11 - Risoluzione**

11.1 - Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 4, 6 e 7.

11.2 - In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

11.3 - Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

11.4 - La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale e urbanistica ivi pattuite, e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 .

#### **ARTICOLO 12 - Efficacia dell'attività amministrativa già espletata in vista della stipula del presente accordo.**

12.1 - Sono salvi gli effetti delle deliberazioni, pareri, assensi, accordi già approvati, posti in essere dai firmatari del presente atto anteriormente alla stipula del medesimo, con particolare riferimento alle comunicazioni intercorse tra le parti, nei limiti in cui

gli atti precedentemente richiamati in premessa siano conformi o compatibili con il Piano degli Interventi approvato con Deliberazione Consiliare n. 91 del 23 dicembre 2011 ed alla successiva variante approvata con Deliberazione Consiliare n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.

#### **ARTICOLO 13 - Controversie**

13.1 - Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

#### **ARTICOLO 14 Privacy**

14.1 - I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

#### **ARTICOLO 15 Spese**

15.1 - Le spese del presente atto, con ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

#### **ARTICOLO 16 Disposizioni conclusive**

16.1 - Per quanto non previsto dal presente accordo si rinvia alla vigente disciplina generale prevista dall'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

COMUNE DI VERONA COMUNE DI VERONA	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
PROTOCOLLO N.0055412/2017 DEL 20/02/2017	
FIRMATARIO: PAOLO SCHENA	

*Richiesta di individuazione di nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita in variante al PI ai sensi dell'art.18-ter della LR 11/2004 così come modificato dalla LR 4/2015 finalizzata alla realizzazione di una nuova media struttura commerciale di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari tra le vie Legnago, Cesena e Imola.*

*Ditta richiedente: Zuliani Alberto, Zuliani Chiara, Zuliani Gianni.*

**DICHIARAZIONE NON NECESSITA' VINCA**  
**AI SENSI DGRV 2299/2014**

*Inq. Paolo Schena -* [REDACTED]

*Tel* [REDACTED]

**PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA**  
**MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ**  
**DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA**

Il sottoscritto ing. Paolo Schena, nato [REDACTED] residente in [REDACTED] e-mail: [REDACTED], in qualità di tecnico incaricato per la redazione di variante al PI del comune di Verona, ai sensi dell'art.18-ter della LR 11/2004 così come modificato dalla LR 4/2015, finalizzata alla individuazione di nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita tra le vie Legnago, Cesena e Imola, proposta dalla proprietà Sig.ri Zuliani Alberto, Zuliani Chiara e Zuliani Gianni

**DICHIARA**

- che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 09.12.2014;
- che per l'istanza presentata NON è necessaria la valutazione di incidenza in quanto riconducibile all'ipotesi di non necessità di valutazione di incidenza prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n° 2299 del 09.12.2014 in quanto per l'intervento oggetto della presente non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.

Verona, 16 febbraio 2017



Ing. Paolo Schena



**Allegati:**

- copia documento identità dichiarante
- relazione di verifica di non necessità di valutazione di incidenza

**Informativa sull'autodichiarazione ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii.**

Il sottoscritto dichiara inoltre di essere a conoscenza che il rilascio di dichiarazioni false o mendaci è punito ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e ss.mm.ii., dal Codice Penale e dalle leggi speciali in materia.

Tutte le dichiarazioni contenute nel presente documento, anche ove non esplicitamente indicato, sono rese ai sensi, e producono gli effetti degli artt. 47 e 76 del DPR 445/2000 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000 ss.mm.ii., la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta o inviata insieme alla fotocopia, non autenticata di un documento d'identità del dichiarante, all'ufficio competente Via fax, tramite un incaricato, oppure mezzo posta.

Verona, 16 febbraio 2017

Ing. Paolo Schena



**Informativa sul trattamento dei dati personali ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196**

I dati da Lei forniti saranno trattati - con modalità cartacee e informatizzate - per l'archiviazione delle istanze presentate nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa e non costituiranno oggetto di comunicazione o di diffusione.

I dati raccolti potranno essere trattati anche per finalità statistiche.

Il Titolare del trattamento è: AVEPA – Agenzia Veneta per i Pagamenti in Agricoltura., con sede in PADOVA, Via N. Tommaseo, n.67, 35131.

Il Responsabile del trattamento è il Dirigente dello Sportello Unico Agricolo competente alla istruttoria della domanda di aiuto presentata per la misura di ristrutturazione e di riconversione dei vigneti.

Le competono tutti i diritti previsti dall'articolo 7 del D.Lgs. n.196/2003. Lei potrà quindi chiedere al Responsabile del trattamento la correzione e l'integrazione dei propri dati e, ricorrendone gli estremi, la cancellazione o il blocco.

Verona, 16 febbraio 2017

Ing. Paolo Schena





## RELAZIONE DI VERIFICA DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE D'INCIDENZA

### 1. PREMESSA

Le biodiversità nel territorio veneto sono state tutelate con l'istituzione di aree naturali protette (parchi e riserve) e di aree costituenti la rete ecologica europea "Natura 2000",

La *Valutazione di Incidenza* rappresenta uno strumento di prevenzione atto a garantire la coerenza complessiva e la funzionalità dei siti della rete Natura 2000, a vari livelli (locale, nazionale e comunitario).

E' stata introdotta dall'articolo 6, comma 3, della direttiva "Habitat", recepito con l'art. 5 del D.P.R. n. 357/97 e s.m.i., e consente l'esame delle interferenze di piani, progetti e interventi che, non essendo direttamente connessi alla conservazione degli habitat e delle specie caratterizzanti i siti stessi, possono condizionarne l'equilibrio ambientale. La valutazione di incidenza quindi permette di verificare la sussistenza e la significatività di incidenze negative a carico di habitat o specie di interesse comunitario.

L'Allegato A alla Dgr n. 2299/2014 individua le fattispecie di esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza relativamente a piani, progetti o interventi che, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, non significativamente incidenti sulla rete Natura 2000 e di seguito riportate:

A. all'interno dei siti:

- I) piani e interventi già oggetto delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con deliberazione 30 aprile 2004, n. 1252 relativamente al a pianificazione e gestione forestale e con le deliberazioni 10 dicembre 2002, n. 3528 e 23 maggio 2003, n. 1519 relativamente agli interventi agroambientali della misura 6(f) e alla misura 5(e) relativa alle indennità compensative da attuare nelle zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali del Piano di Sviluppo Rurale vigente;
- II) piani e interventi individuati come connessi o necessari alla gestione dei siti dai piani di gestione degli stessi o, nel caso di un'area protetta, dal piano ambientale adeguato ai contenuti delle linee guida ministeriali o regionali;
- III) azioni realizzate in attuazione delle indicazioni formulate nell'ambito delle misure di conservazione di cui all'art. 4 del D.P.R. 357/1997, approvate, relativamente alle Z.P.S., con D.G.R. 27 luglio 2006, n. 2371;
- IV) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento della volumetria e/o superficie e non comportino modificazione della destinazione d'uso diversa da quella residenziale, purché la struttura non sia direttamente connessa al mantenimento in buono stato di conservazione di habitat o specie della flora e della fauna;
- V) progetti ed interventi in area residenziale individuati, in quanto non significativamente incidenti, dal relativo strumento di pianificazione comunale le cui valutazione di incidenza sia stata approvata ai sensi della direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97 e successive modifiche.

B. all'esterno dei siti:

- I) piani e interventi già oggetto delle determinazioni assunte dalla Giunta Regionale con deliberazione 30 aprile 2004, n. 1252 relativamente alla pianificazione e gestione forestale e con le deliberazioni 10 dicembre 2002, n. 3528 e 23 maggio 2003, n. 1519 relativamente agli interventi agroambientali della misura 6(f) e alla misura 5(e) relativa alle indennità compensative da attuare nelle zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali del Piano di Sviluppo Rurale vigente;
- II) i piani e gli interventi individuati come connessi o necessari alla gestione dei siti dai piani di gestione degli stessi o, nel caso di un'area protetta, dal piano ambientale adeguato ai contenuti del e linee guida ministeriali o regionali;
- III) azioni realizzate in attuazione delle indicazioni formulate nell'ambito delle misure di conservazione di cui all'art. 4 del .P.R. 357/1997, approvate, relativamente al e Z.P.S., con D.G.R. 27 luglio 2006, n. 2371;
- IV) interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che non comportino modificazione d'uso diversa da quella residenziale e comportino il solo ampliamento finalizzato ad adeguamento igienico-sanitari;
- V) progetti ed interventi in area residenziale individuati, in quanto non significativamente incidenti, dal relativo strumento di pianificazione comunale le cui valutazione di incidenza sia stata approvata ai sensi della direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 357/97 e successive modifiche;
- VI) piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.**

Si evidenzia quindi la non necessità di procedere allo Screening per l'intervento oggetto della presente relazione sulla base di quanto di seguito esposto.

## **2. DATI GENERALI SULL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE**

L'intervento proposto consiste in una variante urbanistica tesa all'individuazione di una nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita su parte di aree di proprietà dei fratelli Zuliani Alberto, Chiara e Gianni.

Le aree interessate sono ubicate nell'entroterra del comune di Verona, ad est del quartiere di Borgo Roma, e sono ricomprese tra le Vie Legnago, Imola e Cesena.

L'ambito di intervento della variante proposta ricomprende le aree private di proprietà Zuliani e le limitrofe aree pubbliche, in modo che la modifica urbanistica favorisca la riqualificazione ed un corretto utilizzo anche delle aree pubbliche che oggi versano in stato di disordine ed abbandono.

L'ambito di intervento della variante proposta ricomprende i mappali catastalmente identificati come di seguito:

Ditta intestata	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale (mq)
Zuliani Alberto nato a Verona il 06.01.60	355	801	5.325
Zuliani Chiara nata a Verona il 15.08.62	355	939 parte	510
Zuliani Gianni nato a Verona il 15.01.58			
Comune di Verona	355	802	225
	355	723	1.600
	354	678	734
	354	679	6.402
	354	673	148
	354	691	125

L'attuale Piano degli Interventi del Comune di Verona classifica le aree oggetto d'intervento come di seguito:

1. Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico / Artt. 121-122-123-124 (aree di proprietà privata -mm.nn. 801 e 939- e parte delle aree di proprietà pubblica -mm.nn. 802 e 725-)
2. Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani / Art. 122 Lettera V (aree di proprietà pubblica -mm.nn. 679, 673 e 691-)

### 3. IL QUADRO AMBIENTALE DI RIFERIMENTO

Al fine di definire l'ambito di influenza ambientale e territoriale della variante urbanistica proposta si individuano i seguenti aspetti ambientali con i quali la l'intervento previsto in attuazione al nuovo assetto urbanistico può interagire.

Clima

Qualità dell'aria

Rumore

Rifiuti

Ambiente idrico

Suolo e sottosuolo

Aspetti biocenotici ed ecosistemici

Paesaggio

### 4. VALUTAZIONE

#### Valutazione di sostenibilità

La valutazione di sostenibilità ambientale e sociale delle azioni descritte è effettuata prioritariamente sulla base della loro coerenza rispetto agli obiettivi fissati dalla pianificazione sovraordinata e, più in generale, agli obiettivi di sostenibilità individuati a livello generale da importanti documenti sottoscritti a livello internazionale.

Gli obiettivi di sostenibilità interni alla modifica urbanistica in esame attengono principalmente:

- alla realizzazione del collegamento stradale e ciclopedonale tra le vie Cesena

- ed Imola ed al completamento dei marciapiedi su via Imola e via Legnago;
- alla realizzazione di un parcheggio pubblico su area in fregio a via Legnago;
- alla realizzazione di un parco pubblico, di interessante dimensione, su area attualmente in stato di abbandono
- alla tutela della qualità ambientale: le scelte progettuali ed impiantistiche dovranno essere volte a minimizzare l'impiego di risorse ed a tutelarne la qualità;

Di seguito sono riportati dunque sinteticamente gli elementi descrittivi delle singole azioni in cui si realizzano gli obiettivi descritti, la valutazione qualitativa delle potenziali interferenze delle azioni con le criticità ambientali locali, le mitigazioni previste a livello progettuale e la valutazione conclusiva.

I comparti/temi ambientali giudicati maggiormente critici nel sistema territoriale locale e potenzialmente interessati dalle azioni oggetto di valutazione sono ritenuti i seguenti:

**ARIA (AR):** l'analisi dello studio del traffico e l'attività da insediare permettono di valutare che la progettata modifica non costituisce sostanziale modifica all'impatto sull'atmosfera oggi esistente. Gli impatti sull'atmosfera a seguito delle attività in progetto sono sostanzialmente riconducibili alla fase di cantiere e di realizzazione delle opere.

Esistono una molteplicità di attività cantieristiche potenzialmente sorgenti significative di polveri: la movimentazione dei materiali, le demolizioni, gli scavi, le attività di carico/scarico dei materiali edili, ecc..

Una delle caratteristiche principali dei cantieri è il carattere temporaneo ed intermittente delle attività ad esso connesse. Diventa quindi fondamentale analizzare nel dettaglio il programma temporale dei lavori. Nel caso specifico in esame la durata dei lavori è prevista in circa 24 mesi.

Numerose pubblicazioni scientifiche internazionali permettono di correlare la superficie di cantiere con un fattore emissivo di polveri (intese come PTS - Polveri Totali Sospese) intrinseco alle attività svolte.

Nel nostro caso il fattore emissivo scelto è quello inserito nella pubblicazione "*EMEP/EEA air pollutant emission inventory guidebook — 2013*" al capitolo "*2.A.7.b Construction and Demolition*" dove viene fornito un fattore emissivo relativo alle varie operazioni di cantiere (dalle demolizioni alla realizzazione delle elevazioni, passando per scavi e modellazioni dei terreni). Tale valore è pari a 100 kg di PTS per ettaro di cantiere e per mese di attività.

Incrociando i dati di durata e di ampiezza del cantiere (circa 0,7 ha) risulta una emissione giornaliera di PTS (ovviamente limitata a quando il cantiere è in funzione) di 2 Kg.

Sebbene non sia possibile effettuare una stima accurata del rateo di deposizione in funzione della distanza dal cantiere, stante l'esiguità delle emissioni si può stimare che oltre i 100 metri dal cantiere l'impatto della polverosità del cantiere sia praticamente assente.

**RUMORE (RU):** il Comune di Verona ha classificato la zona oggetto di variante come Zonizzazione acustica Classe III con limiti Leq pari a 60 dB per il periodo diurno e 50 dB per il periodo notturno.

Di fatto, gli impatti sul rumore a seguito delle attività in progetto sono sostanzialmente riconducibili alla fase di cantiere e di realizzazione delle opere.

**ACQUE SOTTERRANEE (AS):** l'area in cui è ubicato il progetto costituisce area di ricarica degli acquiferi e presenta un vincolo di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi. Il progetto, per l'esiguità e per le soluzioni tecniche (accumulo e smaltimento ...) che prevede, non interferisce con gli acquiferi.

**SUOLO E SOTTOSUOLO (SS):** l'area in esame è caratterizzata dalle alluvioni, fluvio-glaciali e pluviofluviali pleistoceniche, depositate dal fiume Adige, di natura ghiaioso-sabbiosa. Tali depositi dal punto di vista stratigrafico risultano sormontati da alluvioni sabbioso-limose recenti (quaternario).

La trasformazione prevista non costituisce pressione negativa per lo stato del suolo e del sottosuolo.

**RIFIUTI (RI):** la produzione attesa di rifiuti, per la natura stessa del piano, è limitata a quella tipica di aree commerciali.

**PAESAGGIO e BIODIVERSITA' (PA):** il contesto paesistico non presenta particolari peculiarità né vincoli di tutela. Non sono presenti elementi detrattori nell'area di studio. Di fatto le opere in progetto non porteranno un'interferenza negativa per tale matrice ambientale.

La vegetazione presente nel contesto circostante è costituita essenzialmente da specie coltivate o comunque antropofile, caratterizzata da un BASSO INDICE DI NATURALITA'.

#### **Valutazione degli effetti sull'ambiente dei diversi scenari individuati**

La variante proposta consiste in espansione commerciale della zona compresa tra la via Legnago, Imola e Cesena del Comune di Verona.

Le alternative a tale Piano consistono quindi nella "opzione 0" di non realizzazione della variante e del relativo progetto e nella "opzione 1" di realizzazione dei fabbricati previsti dalla variante urbanistica.

L'opzione 0 prevede il mantenimento dello stato attuale dei luoghi, ovvero la conservazione dell'esistente area assimilabile ad agricola.

L'opzione 1 prevede la realizzazione del fabbricato commerciale e dei relativi parcheggi, utilizzando la SUL prevista dalla variante.

Nella tabella seguente vengono confrontati i potenziali fattori determinanti effetti negativi sui comparti ambientali considerati nella valutazione di sostenibilità delle due opzioni di piano.

	<b>Opzione 0</b>	<b>Opzione 1</b>
<b>ARIA</b>	Emissioni dovute alla movimentazione dei mezzi agricoli in accesso all'area e in lavorazione	Emissioni dovute al traffico leggero di utenti l'attività commerciale
<b>RUMORE</b>	Emissione dovuta a movimentazione dei mezzi agricoli	Emissioni dovute al traffico generato ed indotto dalla nuova attività commerciale
<b>ACQUE SOTTERRANEE</b>	Lavorazione che prevede impiego di trattamenti chimici	Smaltimento acque nere in fognatura comunale. Smaltimento acque meteoriche con idoneo impianto
<b>SUOLO E SOTTOSUOLO</b>	Sito agricolo a vivaio	La realizzazione di quanto previsto comporterà impermeabilizzazione di parte delle aree

<b>RIFIUTI</b>	Sostanzialmente non prodotti	Produzione di rifiuti gestita in base ai regolamenti comunali
<b>PAESAGGIO</b>	Area agricola a vivaio	Insedimento commerciale compatibile con il contesto urbano

Dal raffronto dei potenziali effetti prodotti dalle due alternative valutate sul e diverse matrici ambientali considerate, risulta che la variante urbanistica ed il relativo progetto in esame comportano una pressione ambientale stimata complessivamente come sostenibile rispetto alla situazione ambientale riscontrabile con l'opzione 0.

## 5. SITI DI RETE NATURA 2000

Natura 2000 è il nome che il Consiglio dei Ministri dell'Unione Europea ha assegnato ad un sistema coordinato e coerente (una «rete») di aree destinate alla conservazione della diversità biologica presente nel territorio dell'Unione stessa ed in particolare alla tutela di una serie di habitat e specie animali e vegetali indicati negli allegati I e II della direttiva «Habitat».

### La Direttiva “Uccelli” così come modificata dalla Direttiva 2009/147/CE

La direttiva Habitat ha creato per la prima volta un quadro di riferimento per la conservazione della natura in tutti gli Stati dell'Unione. In realtà però non è la prima direttiva comunitaria che si occupa di questa materia. E' del 1979, infatti, un'altra importante direttiva, che rimane in vigore e si integra all'interno del e previsioni della direttiva Habitat, la cosiddetta direttiva «Uccelli» (79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici). È da rilevare che con la DIRETTIVA 2009/147/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 30 novembre 2009, la Direttiva “Uccelli” è stata integrata e codificata a livello comunitario.

La Direttiva “Uccelli” prevede da una parte una serie di azioni per la conservazione di numerose specie di uccelli, indicate negli allegati della direttiva stessa, dall'altra l'individuazione da parte degli Stati membri dell'Unione di aree da destinarsi alla loro conservazione, le cosiddette Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.). Già a suo tempo dunque la direttiva Uccelli ha posto le basi per la creazione di una prima rete europea di aree protette, in quel caso specificamente destinata alla tutela delle specie minacciate di uccelli e dei loro habitat.

Il nostro Paese è tra quelli che, in ambito europeo, ospita i più elevati valori di biodiversità; infatti le varietà di ambienti presenti, la posizione centro-mediterranea e la vicinanza con il continente africano, la presenza di grandi e piccole isole, la storia (geografica, geologica, biogeografica e dell'uso del territorio) hanno fatto sì che in Italia si verificassero le condizioni necessarie ad ospitare numeri consistenti di specie animali e vegetali.

### La Direttiva “Habitat”

La creazione della rete Natura 2000 è prevista dalla direttiva europea n. 92/43/CEE del Consiglio del 21 maggio 1992 relativa alla «conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e della fauna selvatiche», comunemente denominata direttiva «Habitat». L'obiettivo della direttiva è però più vasto della sola creazione della rete, avendo come scopo dichiarato di contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante

attività di conservazione non solo all'interno delle aree che costituiscono la rete Natura 2000 ma anche con misure di tutela diretta delle specie la cui conservazione è considerata un interesse comune di tutta l'Unione. Il recepimento della direttiva è avvenuto in Italia nel 1997 attraverso il Regolamento D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357. La conservazione della biodiversità europea viene realizzata tenendo conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali. Ciò costituisce una forte innovazione nella politica del settore in Europa. In altre parole si vuole favorire l'integrazione della tutela di habitat e specie animali e vegetali con le attività economiche e con le esigenze sociali e culturali delle popolazioni che vivono all'interno delle aree che fanno parte della rete Natura 2000.

Lo scopo, quindi, della rete Natura 2000 è il mantenimento di uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat e delle specie indicati negli allegati delle direttive Habitat ed Uccelli.

I metodi per conseguire questo scopo vengono sostanzialmente lasciati decidere ai singoli Stati membri ed agli enti che gestiscono le aree. La direttiva dunque non prevede in modo esplicito alcuna norma o vincolo, come la costruzione di nuove strade o edifici, il divieto di caccia, il divieto di accesso pedestre ovvero con mezzi motorizzati o altro, come invece avviene nei parchi nazionali o nelle altre aree protette di livello statale o regionale. L'eventuale utilizzo di tali vincoli potrà essere deciso, se ritenuto opportuno, caso per caso sulla base delle condizioni, delle caratteristiche del sito e delle esigenze locali. Uno degli aspetti innovativi della direttiva è, invece, il fatto che obbliga a ragionare sulla gestione dei siti mettendo insieme le diverse esigenze di conservazione, di fruizione e di sviluppo economico.

Il modo migliore per decidere tutto questo, come consiglia anche la direttiva, è preparare un piano di gestione del sito ovvero per gruppi di siti. Anche in questo senso la direttiva non impone alcun vincolo particolare lasciando la libertà di agire nel modo ritenuto più opportuno.

Per quanto concerne la designazione dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) e delle Zone di Protezione Speciale, come detto precedentemente le Z.P.S. fanno già parte di Natura 2000 dal momento della loro designazione, mentre per i S.I.C. si dovrà aspettare la definizione delle liste ufficiali e la designazione dei siti da parte del Ministro dell'Ambiente. Per quanto riguarda le Z.P.S. le Regioni e Province autonome sono tenute ad adottare entro sei mesi dalla designazione le misure di conservazione necessarie che implicano, se del caso, la redazione di piani di gestione specifici o integrati con altri piani di sviluppo nonché le opportune misure contrattuali, regolamentari e amministrative che siano conformi alle esigenze ecologiche a seconda dei tipi di habitat naturali e delle specie degli allegati della direttiva Habitat. Qualora le Z.P.S. ricadano in aree naturali protette, si applicano le misure di conservazione per queste previste dalla normativa vigente (articolo 4 del regolamento D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 248 del 23 ottobre 1997).

La Valutazione di Incidenza Ambientale (V.INC.A.), introdotta quindi come procedura di verifica in campo ambientale, si attua con lo scopo di valutare qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione di un sito d'importanza comunitaria (S.I.C.) o di una zona a protezione speciale (Z.P.S.) che possa avere

incidenze significative su tali aree, singolarmente o congiuntamente ad altri piani e progetti.

In applicazione alle normative Europee, Nazionali e Regionali in tema di mantenimento degli habitat e di tutela del e specie (direttive CEE 79/409 e 92/43, D.P.R. 357/97, Delibere G.R.V. 1662/01, 448/03, 449/03 e 3173/06), la Valutazione di Incidenza Ambientale deve essere riferita al S.I.C. o Z.P.S. più prossimo o con il quale può gravare un'iterazione. I siti più vicini all'area di studio sono riportati nella tabella seguente:

*Siti della Rete Natura 2000 più vicini all'area d'intervento*

Tipologia	Codice	Denominazione
SIC	IT3210043	Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona Ovest

Per quanto riguarda l'istanza presentata **NON è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza** ai sensi del a D.G.R. 2299 del 09.12.2014 in quanto le modifiche introdotte con la variante non comportano possibili effetti significativi per siti della Rete Natura 2000.

## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dalle verifiche effettuate e descritte nella presente relazione, in considerazione:

- della natura e dell'esigua entità del piano in esame
- della finalità delle opere previste
- degli effetti potenzialmente negativi attesi dall'attuazione di quanto previsto in progetto, risultati nel complesso poco significativi
- della distanza dell aree della Rete Natura 2000
- l'area di influenza del progetto è limitata a scala locale e dall'analisi effettuata non sono emerse interazioni significative con le diverse matrici ambientali coinvolte dall'intervento, sia a scala locale che a maggior scala
- non sono emersi elementi che possano compromettere lo stato qualitativo del contesto ambientale entro cui si inserisce la variante in esame

a parere dello scrivente quanto previsto dalla variante al PI del comune di Verona, ai sensi dell'art.18-ter della LR 11/2004 così come modificato dalla LR 4/2015, finalizzata alla individuazione di nuova area commerciale destinata a media struttura di vendita tra le vie Legnago, Cesena e Imola, non si ritiene assoggettabile a Verifica di Incidenza Ambientale.

Verona, 16 febbraio 2017

  
Ing. Paolo Schena

