

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 364

Seduta del giorno 11 Novembre 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

CORSI P. I. ENRICO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN ZENO
SITO IN VICOLO ABAZIA, ATO 1, CIRCOSCRIZIONE 1^, DENOMINATO
"NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN VICOLO ABAZIA" - SCHEDA NORMA
N. 612. RICHIEDENTE: BALZARRO GIORGIO. ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
 - in data 17/03/2014 con P.G. 74720, la ditta Balzarro Giorgio ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 19/10/2012, con atto del notaio Giampaolo Mondardini di Verona, rep. 57, racc. 44 - registrato a Verona il 08/11/2012, trascritto il 12/11/2012;
 - ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
 - con nota del 27/03/2014 P.G. 87057 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento e contestualmente è stato necessario inoltrare ai soggetti richiedenti anche Comunicazione di improcedibilità ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.P.R. n. 300/92, poiché dall'analisi della documentazione presentata sono state rilevate alcune carenze;
 - successivamente, in data 11/04/2014 con P.G. 102863, la ditta attuatrice ha presentato nuova istanza di approvazione di PUA, pertanto, il termine del procedimento per l'adozione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre nuovamente dal 11/04/2014;
 - in data 07/10/2014 con P.G. 270645 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 15/05/2014 P.G. 134104, a seguito della risultanza della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 14/05/2014; pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **17 novembre 2014**;
 - ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del 10% della ST, variazione conseguente alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PUA, ferma restando la capacità insediativa del Piano;
 - come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio comunale la presentazione del progetto di PUA è stata anticipata dalla presentazione di un progetto preliminare di PUA;
 - l'intervento, localizzato nel quartiere S. Zeno (ATO 1 – Circoscrizione 1^a), Vicolo Abazia, prevede la realizzazione su di un unico lotto di un edificio residenziale a pianta rettangolare di 944 mq. di SUL, con tre piani di altezza, che si addossa lungo il confine Sud ad un fabbricato esistente di altra proprietà. Nella parte Nord dell'area è localizzata una superficie a verde e percorso pedonale di 189 mq da vincolare ad uso pubblico che costituisce il primo segmento del percorso pubblico di collegamento tra i vicoli Abazia e Broglio da realizzare in coordinamento con la scheda norma n. 373.
- In considerazione della limitata ST, si prevede la monetizzazione di parte delle aree a standard non reperite in ambito; l'importo dovuto a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione è pari ad Euro 47.682,00 (quarantasettemilaseicentottantadue / 00);

Rilevato che:

- il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti;

- il Consiglio della 1^a Circoscrizione non si è espresso nel termine di trenta giorni dalla trasmissione della richiesta avvenuta in data 22 aprile 2014 PG 112167 e che ai sensi del Regolamento Comunale dei Consigli di Circoscrizione si è formato il silenzio assenso da considerare come parere favorevole;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale il PUA “Nuovo edificio residenziale in Vicolo Abazia” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008” adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- nel PUA in esame è prevista la monetizzazione sostitutiva di parte degli standard per un importo pari ad Euro 47.682,00;

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 10/11/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio Amministrativo Urbanistica-Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267, del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 11/11/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267, del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all’Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la delimitazione dell’ambito di intervento, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Nuovo edificio residenziale in vicolo Abazia” – Scheda norma n. 612, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1 REV	Estratto del P.I. Tavole alla scala 1:1000 ed eventuale scheda norma. Definizione dell’Ambito di intervento alla scala 1:500	07 ottobre 2014
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull’area alla scala 1:200	11 aprile 2014
3	TAV 3	Planimetria catastale alla scala 1:1000 con sovrapposizione dell’Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati da Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria	11 aprile 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto alla scala 1:200 estesa anche all’intorno dell’ambito di	11 aprile 2014

		intervento riportante: - Confini di proprietà - Costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti adeguatamente quotati - Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree - Viabilità con relativa toponomastica - Quote planimetriche ed altimetriche (riferite alla quota s.l.m) - 4 sezioni (due trasversali e longitudinali) riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti - Indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto)	
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture e reti esistenti alla scala 1:1000	11 aprile 2014
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art.156 comma 14 delle NTO del PI	11 aprile 2014
7	TAV 7 REV	Progetto piani volumetrico alla scala 1:200 con indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto) e due sezioni trasversali e due sezioni longitudinali riportanti l'andamento dei profili del terreno naturale e di progetto, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti	07 ottobre 2014
8	TAV 8 REV	Individuazione delle aree da cedere o vincolare alla scala 1:200	07 ottobre 2014
9	TAV 9.1 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete fognatura nera	07 ottobre 2014
10	TAV 9.2 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acquedotto	07 ottobre 2014
11	TAV 9.3 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acque bianche	07 ottobre 2014
12	TAV 9.4 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete	07 ottobre 2014

		elettrica	
13	TAV 9.5 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete illuminazione pubblica percorso pedonale e verde pubblico	07 ottobre 2014
14	TAV 9.5 a	Relazione illuminotecnica	11 aprile 2014
15	TAV 9.6 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete gas	07 ottobre 2014
16	TAV 9.7 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete Telecom	07 ottobre 2014
17	TAV 9.8 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete irrigazione verde	07 ottobre 2014
18	TAV 10 REV	Relazione illustrativa del progetto del PUA	07 ottobre 2014
19	TAV 11-12 REV	Norme di attuazione e Prontuario per la mitigazione ambientale	07 ottobre 2014
20	TAV 13 REV	Schema di convenzione	07 ottobre 2014
21	TAV 14 REV	Capitolato e preventivo sommario di spesa	07 ottobre 2014
22	TAV 15	Screening VINCA	11 aprile 2014

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA del PUA (TAV11-12 REV):

- ***“Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell’art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente”;***
- 4) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all’art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all’art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) che, ai sensi dell’art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS così come indicato nel

parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013;

7) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi – 5 DIC. 2014 al n. 10230

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 10 NOV. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 71900612

PUA "Vicolo Abazia"

Istanza del 17 marzo 2014

P.G. n. 74720

ISTRUTTORE: Monica Margherita Assunto

Verona 24/10/2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione**

ISTANZA DI PUA presentata in data 17 marzo 2014 PG 74720

DENOMINAZIONE PUA: "NUOVO EDIFICIO RESIDENZIALE IN VICOLO ABAZIA"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 19/10/2012 atto notaio Giampaolo Mondardini Rep. 57, Raccolta n. 44, registrato a Verona in data 8/11/2012 al n. 20370.

PROPONENTE: BALZARRO GIORGIO

LOCALITA': Vicolo Abazia, Verona

ATO: 1

CIRCOSCRIZIONE: 1^

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 27/03/2014 p.g. n. 87057

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Monica Margherita Assunto

TERMINI PER L'ADOZIONE: 17/11/2014

PROGETTISTA E REFERENTE: Arch. Leonardo Clementi



VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

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

1	TAV 1 REV	Estratto del P.I. Tavole alla scala 1:1000 ed eventuale scheda norma. Definizione dell'Ambito di intervento alla scala 1:500	07 ottobre 2014
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area alla scala 1:200	11 aprile 2014
3	TAV 3	Planimetria catastale alla scala 1:1000 con sovrapposizione dell'Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati da Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria	11 aprile 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto alla scala 1:200 estesa anche all'intorno dell'ambito di intervento riportante: - Confini di proprietà - Costruzioni e manufatti di qualunque genere esistenti adeguatamente quotati - Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree - Viabilità con relativa toponomastica - Quote planimetriche ed altimetriche (riferite alla quota s.l.m) - 4 sezioni (due trasversali e longitudinali) riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti - Indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto)	11 aprile 2014
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture e reti esistenti alla scala 1:1000	11 aprile 2014
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art.156 comma 14 delle NTO del PI	11 aprile 2014
7	TAV 7 REV	Progetto piani volumetrico alla scala 1:200 con indicazione della quota di caposaldo (a cui riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto) e due sezioni trasversali e due sezioni longitudinali riportanti l'andamento dei profili del terreno naturale e di progetto, da estendere alle aree contermini ed alle strade esistenti	07 ottobre 2014
8	TAV 8 REV	Individuazione delle aree da cedere o vincolare alla scala 1:200	07 ottobre 2014
9	TAV 9.1 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete fognatura nera	07 ottobre 2014
10	TAV 9.2 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acquedotto	07 ottobre 2014
11	TAV 9.3 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete acque bianche	07 ottobre 2014
12	TAV 9.4 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete elettrica	07 ottobre 2014
13	TAV 9.5 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete illuminazione pubblica percorso pedonale e verde pubblico	07 ottobre 2014
14	TAV 9.5 a	Relazione illuminotecnica	11 aprile 2014
15	TAV 9.6 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete gas	07 ottobre 2014
16	TAV 9.7 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete Telecom	07 ottobre 2014
17	TAV 9.8 REV	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:200 - rete irrigazione verde	07 ottobre 2014
18	TAV 10 REV	Relazione illustrativa del progetto del PUA	07 ottobre 2014
19	TAV 11-12 REV	Norme di attuazione e Prontuario per la mitigazione ambientale	07 ottobre 2014
20	TAV 13 REV	Schema di convenzione	07 ottobre 2014



21	TAV 14 REV	Capitolato e preventivo sommario di spesa	07 ottobre 2014
22	TAV 15	Screening VINCA	11 aprile 2014

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA è di poco difforme dal perimetro della scheda norma. Nella scheda norma è inserita una piccola porzione di area di pertinenza della Cabina Elettrica, di circa 10 mq, che insiste su un mappale non riportato all'interno dell'accordo stipulato. Pertanto ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso.

L'ambito del PUA ricomprende i mappali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale Mq
1	Balzarro Giorgio	160	399	113 mq
2	Balzarro Giorgio	160	568	1.067 mq
TOTALE AMBITO				1.180 mq

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha una ST catastale di poco difforme da quella della scheda norma che coincide con quella reale, pertanto ai fini del calcolo della VS e degli altri parametri di Piano si fa riferimento alla ST della scheda norma pari a mq 1.179.

L'ambito in esame riguarda un'area pressochè inedita, da decenni in stato di abbandono, su cui insistono nella parte Nord i ruderi di un edificio a pianta rettangolare facente parte dell'originario complesso manifatturiero di inizio Novecento, dismesso negli anni '70, che occupava buona parte dell'isolato. Tale edificio è stato oggetto del Permesso di Costruire Fasc. 794/10 che consente di determinare il volume legittimato da trasformare in Suv.

Il lotto in esame presenta forma regolare e andamento pianeggiante, il confine Est, lungo vicolo Abazia, è caratterizzato dalla presenza di un muro in sasso e laterizio che costituiva il muro perimetrale di un edificio e faceva parte del muro d'ambito che delimitava l'intero opificio, come risulta dalla planimetria catastale del 1940 e dalle foto storiche. L'area è delimitata a Sud da una proprietà privata su cui insiste un edificio residenziale e a Nord da un'area ex comunale alienata a privati sulla quale è stato rilasciato un Permesso di costruire per la ristrutturazione di un deposito da adibire ad attività commerciale. All'estremo angolo nord-est -esternamente all'ambito in esame- è localizzata una cabina elettrica di proprietà AGSM S.p.A. Infine ad Ovest il lotto confina con l'ambito della scheda norma 373.

Il sito presenta un notevole valore storico-monumentale e paesaggistico per la vicinanza al complesso basilicale di S. Zeno, ai bastioni della cinta magistrale e al fiume Adige.

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO.

La scheda norma e le specifiche inserite all'interno dell'accordo stipulato, forniscono già alcune indicazioni progettuali per la predisposizione del PUA. In sintesi le indicazioni sono le seguenti:



1. Il nuovo edificato dovrà integrarsi al tessuto morfologico circostante;
2. All'interno dell'area VS dovranno essere localizzate le seguenti funzioni: verde pubblico e percorso pedonale di collegamento tra vicolo Broglio e vicolo Abazia in coordinamento con la scheda adiacente n.373, a nord dell'ambito della scheda norma;
3. All'interno dell'area VS dovrà essere collocato un parcheggio pubblico su vicolo Abazia.

A completamento e integrazione di quanto indicato nella Scheda Norma l'accordo precisa

in merito al punto 1:

- All'interno dell'ambito delimitante l'area assoggettata all'accordo è presente un fabbricato già oggetto di un PdC n. 06.03/000794/2010;
- Inoltre si prende atto che a tale manufatto, in sede di PI, non è stata attribuita alcuna categoria di intervento, pertanto vale la disciplina di cui all'art. 74, comma 3, che gli attribuisce la categoria B1;
- in sede di PUA il volume esistente oggetto di PdC n. 06.03/000794/2010 può essere ricomposto con nuova forma in aggiunta alla SUL attribuita con la scheda norma n.612;

in merito al punto 2:

- "Sarà realizzato il Percorso Pedonale, in corrispondenza della linea tratteggiata indicata nella Scheda Norma, da Vicolo Abazia fino al confine con la Proprietà Confinante oggetto della scheda Norma n. 373 garantendo l'innesto per il proseguo del Percorso verso vicolo Broglio da realizzarsi anche indipendentemente ed in tempi successivi. Si dà atto che la proposta sopra descritta risulta soddisfare l'esigenza di coordinamento indicata nella scheda";

in merito al punto 3:

- Il Parcheggio Pubblico attestante su Vicolo Abazia sarà realizzato previa demolizione dell'attuale muro di confine (residuo di un muro d'ambito del capannone industriale a suo tempo demolito) purchè la Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali esprima parere favorevole, secondo quanto previsto all'art. 25 delle NTO del P.I.;
Nel caso la Soprintendenza non permetta la demolizione del muro, essendo l'ambito della Scheda Norma ricadente nelle Città Storica, il Soggetto attuatore potrà, in base all'articolo 15 del P.I., monetizzare l'area parcheggio che verrà definita in sede di PUA;

In data 02/04/2013, la Ditta, ai sensi dell'art.14 del R.E. ha presentato un progetto preliminare di PUA, per il quale è stata espressa una valutazione di massima favorevole con le indicazioni di seguito riportate:

"Considerate la superficie territoriale dell'ambito di interesse e la SUL attribuita con scheda norma, la proposta sviluppa un'organizzazione fondamentalmente edilizia del lotto: un volume compatto, predominante rispetto agli spazi aperti, si affaccia su stretti giardini privati ad Ovest e ad Est quasi a riproporre in una diversa funzione e declinazione la sagoma dell'antico opificio. Si evidenzia che alla presentazione del PUA la Suv dichiarata dal richiedente in 218 mq deve essere verificata con opportuna dimostrazione.

Si ritiene condivisibile la proposta di conservare il muro in sasso e laterizio su vicolo Abazia e di non realizzare quindi il parcheggio pubblico, per le motivazioni addotte dai progettisti; il progetto di PUA dovrà definire l'entità della monetizzazione sostitutiva degli standard non garantiti. Qualora staticamente il muro non potesse essere mantenuto andrà realizzato il parcheggio pubblico previsto dalla scheda norma.

Al fine di raggiungere una progettazione integrata dal punto di vista architettonico e armonicamente inserita nel contesto circostante, si auspica una sinergia tra i progettisti delle schede 612 e 373 nell'elaborazione delle Norme tecniche di attuazione dei relativi PUA.

Infine vista la ristrutturazione a destinazione wine bar dell'edificio su via Pontida (P.d.C. Fasc. 6297/09, SCIA in variante Fasc. 8823/11 e Autorizzazione B.A. Fasc. 4617/11), sarebbe interessante verificare la fattibilità di accedere al percorso pedonale pubblico dal plateatico del bar, creando un collegamento diretto con via Pontida regolamentandone le modalità di apertura.

Il Piano Urbanistico Attuativo verificherà il rispetto di tutti i parametri considerati e non considerati nel progetto preliminare presentato".

La proposta di PUA ha sviluppato nel dettaglio la progettazione di massima per la quale è stato espresso parere.



ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 28 comma1, lett. c) Aree di interesse archeologico non sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo, ma con media probabilità di ritrovamenti archeologici
- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 36. Area sottoposta a tutela dell'UNESCO - perimetro sito;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti (fascia di rispetto);

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

- Art. 57-36 Elementi di natura storica - Perimetro UNESCO
- Art. 57-28 Elementi di natura storica - aree archeologiche a rischio (b-c)

TAVOLA 2.2 – Unità Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige;

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

- Repertorio Normativo - Sez. 1 - accordi articolo 6 - Scheda Norma 612;

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il progetto prevede la demolizione dei ruderi esistenti e la realizzazione di un unico edificio a pianta rettangolare di tre piani fuori terra in posizione centrale al lotto, addossandosi lungo il confine Sud al fabbricato residenziale esistente di altra proprietà. Nella parte Nord dell'area si prevede di vincolare ad uso pubblico una superficie a verde e percorso pedonale. L'accesso carrabile è localizzato in vicolo Abazia all'estremità Sud-Est del lotto e conduce direttamente al garage interrato.

In particolare sulla scorta del parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici che consiglia "il mantenimento dei muri di recinzione lungo i vicoli Abazia e Broglio poiché trattasi di strutture individuabili in varie parti del quartiere che caratterizzano architettonicamente ed urbanisticamente la zona", il PUA propone la conservazione del muro in sasso e laterizio esistente su vicolo Abazia e quindi l'impossibilità di realizzare il parcheggio pubblico prescritto dalla scheda norma 612.

Considerando inoltre la limitata superficie territoriale dell'ambito in rapporto alla SUL attribuita, si propone la monetizzazione di parte dello standard dovuto, comprensivo della quota dei parcheggi pubblici.

Il disegno urbano proposto, come motivato dalla ditta, è stato condizionato dalla ridotta superficie territoriale. La scelta di sacrificare parte dell'area pubblica è stata dettata dalla necessità di realizzare un fabbricato che non risulti eccessivamente compresso e monolitico.

In ogni caso per garantire che lo spazio pubblico non risulti troppo compresso e angusto, si è scelto di localizzare il Verde di mitigazione lungo tale fronte, in modo tale che la linea di massimo ingombro dell'edificio abbia una distanza dal confine con l'area pubblica non inferiore ai 5 m.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 1180 mq e una superficie reale pari a 1179 mq.

La SUL con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :



LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	991 mq	307 mq	726 mq
	—	—	Esistenti 218 mq
	TOTALE 991 mq	TOTALE 307 mq	TOTALE 944 mq

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	0 mq
AREE PARCHEGGIO	0 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	189 mq (catastali)
ALTRO	0 mq
TOTALE	189 mq (catastali)

SF 991 mq + Superfici per aree pubbliche 189 mq = ST catastale 1180 mq.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Per quanto attiene il carico urbanistico generato dal PUA, ai sensi di quanto stabilito dal PI, all'art. 20, i minimi da garantire per l'uso residenziale previsto sono:

Dotazioni minime di servizi (N.T.O. PI)				
SUL	Destinazione		Nab	Totale
944	Residenziale	30 mq /ab	14	420 mq

Per quanto attiene i parcheggi pubblici minimi da garantire:

Uso del territorio	SUL		P2 – Pubblici
U1	944	1mq/10 mq SUL	95 MQ

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	0 mq
VERDE/ AREA PUBBLICA ATTREZZATA	189 mq (catastali)
ALTRO	/ mq
TOTALE	189 mq (catastali)

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 189 non consentono di assolvere allo standard richiesto.



La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 130,00 €/mq (Zona territoriale ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI : centro); per la trasformazione delle aree a parcheggio, il valore attribuito è pari a 64,00 €/mq, per la trasformazione delle aree a verde il valore è pari a 76,00 €/mq.

Pertanto l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione viene così calcolato:

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELL'AREA AL MQ Centro	TOTALE
AREA VERDE e PARCHEGGIO	231 mq	130,00 euro/mq	30.030 euro

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELLE OPERE AL MQ Centro	TOTALE
AREA PARCHEGGIO	95 mq	64,00 euro/mq	6.080 euro
AREA A VERDE	136 mq	76,00 euro/mq	10.336 euro

L'importo dovuto per la mancata cessione delle aree è pari a **30.030 euro**. La ditta prevede di monetizzare 30.810 euro > 30.030 euro.

L'importo dovuto per la mancata realizzazione del verde e del parcheggio è pari a $(10.336 + 6.080) = \mathbf{16.416}$ euro. La ditta prevede di monetizzare 16.872 euro > 16.416 euro.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST ($\text{mq ST} * 50\% = \text{mq 590}$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE AD USO PUBBLICO	189 mq (catastali)
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	307 mq
	AREE MONETIZZATE CON DESTINAZIONE A PARCHEGGIO	95 mq
TOTALE		591 mq

Dalla Tabella sopra riportata si evince che per assolvere al parametro della VS si propone l'uso pubblico dell'area a verde e percorso pedonale di 189 mq, l'apposizione di un vincolo di destinazione a VM su 307 mq di area che rimane interna ai lotti privati e la monetizzazione di parte dello standard.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ($\text{ST} * 30\% = 1179 * 30\% = \mathbf{353 \text{ mq}}$) è così verificata:

- nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 142
- nelle aree private = mq 307 > 297 mq (30% SF)

Ne consegue che $(142 \text{ mq} + 307 \text{ mq}) = 449 \text{ mq} > 353 \text{ mq}$ (30% ST)

La Da e la Dar non sono previste, da repertorio normativo.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi necessari. Le reti principali del gas, idrica, illuminazione pubblica, energia elettrica, telecom sono tutte localizzate su Vicolo Abazia.

Il progetto pertanto prevede esclusivamente l'allaccio alle reti esistenti.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento mobilità e Traffico e degli enti gestori.

In merito alla rete dell'energia elettrica il lottizzante si farà carico dell'interramento di una linea aerea che partendo dalla cabina elettrica, adiacente all'ambito, attraversa l'area d'intervento. La linea aerea sarà interrata in corrispondenza del marciapiede di Vicolo Abazia.

Il progetto dell'area ad uso pubblico prevede la collocazione di tre corpi illuminanti e la realizzazione di una rete di irrigazione.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con un importo di € 41.137,03 + € 16.872 (importo monetizzazione opere a standard) = € **58.009,03** > € **51.083,40** (importo massimo scomputabile).

L'importo massimo scomputabile è così calcolato: € 56,40 x 726 + (€ 56,40 x 218 nuovo a destinazione residenziale – € 9,90 x 218 recupero a destinazione industriale) = € 40.946,40 + € 10.137 = € 51.083,40

CONCLUSIONI

Il PUA è stato esaminato in Conferenza di servizi il giorno 14/05/2014 e nella seduta successiva del 16/10/2014, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti.

Il Consiglio della Circoscrizione 1^a a seguito di richiesta trasmessa in data 22/04/2014 PG 112167 non ha espresso il proprio parere nei tempi ivi specificati, pertanto il parere si intende reso favorevolmente.

Il progetto di PUA prevede la monetizzazione sostitutiva di parte delle aree dovute a standard. L'importo da corrispondere a compensazione delle aree per opere di urbanizzazione e delle relative opere previsto nel progetto di PUA è pari 47.682 euro > 46.446 euro dovuti in base alla D.G.C. n.334 del 12/09/2012.

In data 07 ottobre 2014 PG 29563 la Ditta ha provveduto a protocollare gli elaborati adeguati alle richieste espresse nella prima seduta della Conferenza dei servizi.

TUTTO CIÒ PREMESSO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni da riportare nelle NTA del PUA (TAV11-12 REV):

- *"Le recinzioni di divisione interna tra lotti vanno realizzate nel rispetto dell'art. 27 comma 11 del Regolamento Edilizio vigente".*



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Data 24/10/2014

Il tecnico istruttore

Arch. Monica Margherita Assunto

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison

