

PUA N. 719_373 "SAN ZENO – scheda norma 373"

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 373

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

ISTANZA DI PUA : presentata in data 20/01/2015 PG 17460

DENOMINAZIONE PUA : "SAN ZENO – scheda norma 373"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 19/06/2013 atto notaio Giampaolo Mondardini, rep. n. 368 racc. n. 256

PROPONENTE : Sigg.re Astori Emilia, Fauri Annachiara e Fauri Francesca

LOCALITA' : San Zeno, vicolo Broglio

ATO : 1

CIRCOSCRIZIONE : 1^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 30/01/2015 PG n. 32437

INTEGRAZIONE ELABORATI dopo CdS in data 27/07/2015 PG n. 219837 e in data 21/10/2015 PG 306266

TERMINI PER L'ADOZIONE: 10/11/2015

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : Dott.ssa Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE : Arch. Anna Favilla

PROGETTISTI : Arch. Marco Lazzari, Geom. Alessandro Donadi

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

In data 20/01/2015 PG 17460 le Sigg.re Astori Emilia, Fauri Annachiara e Fauri Francesca hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "SAN ZENO – scheda norma 373".

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 17 marzo 2015, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni.

Con nota P.G. 80634 del 17 marzo 2015 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 27 luglio 2015 PG n. 219837 e successivamente in data 21 ottobre 2015 PG 306266 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 17 marzo



2015 P.G. 80634 a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **10 novembre 2015**.

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 Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004.

Si evidenzia che l'intero ambito è interessato dal vincolo paesaggistico di cui al D.M. del 07/03/1966 (Vincolo entro Mura Magistrali).

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. 36 Area sottoposta a tutela dall'Unesco

Art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

TAVOLA 2.1 – Tutela del Paesaggio

Art. 57-36 Elementi di natura storica - Perimetro UNESCO

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

Art. 57-81-84 Centro storico

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio:

Unità di paesaggio: Unità 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige

TAVOLA 5 - Disciplina operativa

I contenuti essenziali della scheda norma n. 373 Bando 2 e del repertorio normativo Sez. 1 sono:

ST	mq	1.300
SUL – USO Residenziale	mq	665 (oltre all'esistente da mantenere)
numero massimo di piani		3
VS		min 50%
Spf		min 30%
Spt		min30%
Da		-
Dar		-
Direttive		1 - Il nuovo edificato dovrà integrarsi al tessuto morfologico circostante;
Prescrizioni		All'interno dell'area VS dovranno essere localizzate le seguenti funzioni: 2.- Verde pubblico e percorso pedonale di collegamento tra vicolo Broglio e vicolo Abazia in coordinamento con la scheda n° 612; 3. - dovrà essere mantenuto il muro in sasso esistente su vicolo Broglio.

CONTENUTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

In considerazione del fatto che il perimetro della scheda norma comprende al suo interno edifici esistenti e che sull'area è stato rilasciato un Permesso di costruire per la costruzione di autorimesse interrato, ad integrazione di quanto indicato nella scheda, l'accordo sottoscritto in data 19/06/2013 precisa:

- Art. 3.2 [...] *"In merito alla prescrizione 2 della scheda, norma: si allega schema di approfondimento indicativo allegato sub 1) in cui viene localizzato il verde pubblico e individuato il tracciato del percorso*

pedonale vincolante da realizzare tra vicolo Broglio e vicolo Abazia in coordinamento con la manifestazione d'interesse n. 612 adiacente. Si dà atto che tale proposta, come indicata nello schema di approfondimento allegato, risulta soddisfare l'esigenza di coordinamento prescritta dalla scheda norma".

- Art. 6.5 "Il percorso pedonale con tracciato vincolante riportato nello schema di approfondimento indicativo allegato Sub 1 dovrà avere la larghezza minima di mt 1.50 e potrà essere realizzato sopra la proprietà del soggetto attuatore che ha già previsto detto percorso per la realizzazione di autorimesse interrato per le quali è già stato presentato l'inizio lavori (P.d.C. n. 06.03/1513 Rep. N. 57 del 19.01.2010). La manutenzione e tutti gli oneri relativi conseguenti a eventuali danni da infiltrazioni che dovessero verificarsi dal suddetto percorso pedonale e dalle aree in cessione e/o vincolate ad uso pubblico nella sottostante autorimessa privata saranno interamente a carico del soggetto attuatore".

- Art. 6.6 "La superficie a VS eccedente le superfici cedute e/o vincolate ad uso pubblico potrà essere monetizzata ai sensi del combinato degli artt. 20 e 156 delle NTO del PI.

- Art. 6.7 La superficie a VS sarà ceduta e/o vincolata ad uso pubblico dal soggetto attuatore regolamentandone l'uso in sede di convenzione di PUA significando che potrà essere regolata la chiusura notturna del percorso pedonale con tale successivo atto separato, garantendo comunque il coordinamento con la scheda norma 612".

- Art. 6.8 "Gli edifici esistenti posti all'interno del perimetro della scheda norma, fatti salvi i permessi di costruire e le autorizzazioni comunque denominate già rilasciate o comunque vigenti alla data di stipula dell'accordo, possono essere oggetto di varianti in corso d'opera ai suddetti titoli abilitativi edilizi ai sensi dell'art. 158 comma 1 lett. a) delle NTO del PI. Sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi nuovi interventi consentiti dal Piano Regolatore Comunale e dai Regolamenti Comunali vigenti, ovvero da leggi statali o regionali, che non eccedano l'obbligo di mantenimento previsto dalla scheda norma 373 alla sezione "Carature Urbanistiche".

- Art. 6.9 "Le tettoie esistenti potranno essere mantenute con la medesima funzione ed eventualmente ricomposte in maniera armonica con il progetto architettonico relativo al nuovo edificio in aggiunta alla SUL di mq 665 (seicentosessantacinque) attribuita alla scheda in esame".

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro d'ambito del PUA risulta sfalsato rispetto al perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma n. 373, a tale proposito si richiama l'art. 3 dell'accordo di pianificazione che dopo l'identificazione catastale dell'ambito, riporta:

"Tale individuazione è coerente con quanto dichiarato nella manifestazione di interesse prot. n. 268026 in data 17 novembre 2009 e nell'atto unilaterale d'obbligo acquisito al protocollo comunale al n. 212364 in data 2 settembre 2011 citati in premessa e agli atti del Comune; eventuali discordanze grafiche con la rappresentazione dell'ambito nella scheda norma n. 373 e nella "Tav.05 - disciplina operativa - del P.I. - scala 1:5.000" non sono significative e vanno ricondotte ai mappali sopracitati, ai sensi dei punti 6 e 8 del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 di approvazione del P.I. e dell'art. 155 comma 8 della NTO del P.I., tutti citati in premessa".

Il perimetro di PUA ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione di cui sopra e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Astori Emilia (usufruttuaria 1000/1000)	160	268	460 mq
2	Fauri Annachiara (proprietaria 1/2) Fauri Francesca (proprietaria 1/2)	160	567	807 mq
TOTALE AMBITO				1.267 mq

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA. L'ambito d'intervento del PUA ha una superficie catastale pari a mq 1.267, inferiore a quella indicata nella scheda norma, pertanto ai fini del calcolo della VS e degli altri parametri di Piano si fa riferimento alla ST della scheda norma pari a mq 1.300.

L'area in oggetto faceva parte, insieme all'adiacente ambito di PUA n.612, dell'originario complesso manifatturiero di inizio Novecento dismesso negli anni '70 e poi demolito, che occupava l'isolato tra i vicoli Broglio e Abazia. Si tratta di un terreno di forma rettangolare con andamento pianeggiante, su cui insistono due edifici completamente restaurati prospettanti su via Pontida ed alcune tettoie fatiscenti, delimitato dal muro di cinta in sasso dell'antico opificio. Il muro si presenta interamente ricostruito nell'angolo Nord-Ovest, in corrispondenza degli edifici, mentre nella parte superstite lungo vicolo Broglio è di altezza maggiore e mostra evidenti tracce di ricuciture. Il sito si colloca in un contesto di 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 localizzazione del percorso pubblico parallelamente al confine Est del lotto, invece che a Nord in rettilinea prosecuzione dello spazio pubblico del PUA n. 612, risulta coerente con lo schema indicativo allegato all'accordo. In sede di istruttoria è stata rilevata l'esigua dimensione dello spazio di uso pubblico e, pur rappresentando che la superficie di VS inferiore al 50% comporta la monetizzazione, non viene proposta una maggiore dimensione degli spazi di uso pubblico.

Tale scelta progettuale è riconducibile alla riproposizione dello stato autorizzato con Permesso di costruire n. 06.03/1513/2009 Rep. n. 57 del 19/01/2010. Il provvedimento è ancora in corso di validità in quanto la Ditta ha presentato comunicazione di inizio lavori in data 10.01.2011 e successivamente comunicazione di proroga della fine lavori. Con nota del 15.04.2014 PG 106914 il SUEP ha preso atto della proroga di fine lavori fino al 10.01.2016.

Si segnala inoltre che la scheda non individua la superficie da vincolare a VM come invece proposto dal progetto di PUA. Pertanto come sopra accennato, verrà calcolata la monetizzazione della superficie a VS che non viene realizzata.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Lo stato di fatto è lo stato autorizzato con il Permesso di costruire sopra citato, che prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata, di una rampa carraia di accesso da vicolo Broglio e di un percorso lungo il confine Est per l'accesso pedonale ai garages.

Il PUA riconferma il grado di tutela attribuito dal PI agli edifici esistenti su via Pontida rispettivamente categoria d'intervento B1 per la UMI 1 e categoria d'intervento A5 per la UMI 2, mentre la nuova SUL è localizzata nella restante parte di ambito sopra l'autorimessa interrata non ancora realizzata.

La nuova edificazione (UMI 3) si attesta su vicolo Broglio, parte in aderenza all'esistente muro in pietra (e per un'altezza pari all'altezza del muro stesso) e parte scostata di ml 3 creando dei cortili interni. L'edificazione scostata dal muro potrà avere un'altezza massima pari a ml 10,50 (massimo 3 piani).

Sul muro esistente su vicolo Broglio si prevede la possibilità di creare nuove aperture per accessi pedonali alle unità abitative.

L'iniziale proposta di demolire integralmente e ricostruire, anche con altezza inferiore, la parte di muro in sasso originaria lungo vicolo Broglio è incongruente con la prescrizione 3 della scheda norma e con il parere espresso dalla Soprintendenza in merito al mantenimento del muro corrispondente su vicolo Abazia. La versione aggiornata degli elaborati prevede il restauro conservativo di tale muro e la possibilità di attuare un abbassamento anche a tratti ad un'altezza di circa m 2.40 sulla quota del marciapiede.

Nella parte retrostante verso Est sono localizzati gli spazi scoperti privati con accesso diretto al percorso pubblico.

Il tracciato del percorso pedonale già autorizzato viene riproposto e vincolato ad uso pubblico, per una

superficie di 93 mq, con regolamentazione degli orari, per garantire il collegamento con lo spazio pubblico dell'adiacente PUA n.612 e con vicolo Abazia.

L'unico accesso veicolare all'ambito è costituito dalla rampa di ingresso all'autorimessa interrata.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 1.267 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	non specificata	----- mq	esistente
2	non specificata	----- mq	esistente
3	714*mq	----- mq	665 mq
	TOTALE mq 1.174*	TOTALE mq -----	TOTALE mq 665

* La superficie fondiaria del Lotto 3 e la SF totale inserite in tabella sono ricavate rispettivamente depurando la superficie del mappale n.567 della superficie del percorso di uso pubblico e la superficie catastale totale della superficie del percorso di uso pubblico

La superficie da vincolare a Verde di mitigazione (VM) proposta dal progetto di PUA è pari a 237 mq (90 mq relativi alla UMI 1 + 147 mq relativi alla UMI 2).

La superficie a VM non è individuata nella scheda norma e pertanto non viene conteggiata ai fini del calcolo della VS.

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

STRADE	----- mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	----- mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
ALTRO (PERCORSO PEDONALE con vincolo d'uso pubblico)	93 mq
TOTALE	93 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO E DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è 300 mq (10 abitanti teorici * 30mq/ab; il numero di abitanti teorici è dato dal rapporto SUL /66,7)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 67 mq (SUL*1/10)

Il PUA non prevede aree a standard (parcheggio e verde).

La VS richiesta dalla scheda è pari al 50% della ST = 650 mq.

Il PUA prevede 93 mq di percorso pedonale da vincolare ad uso pubblico, le rimanenti aree, pari a 557 mq, vanno monetizzate.

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 1 – Centro).

Per la realizzazione delle aree a parcheggio, il valore attribuito è pari a 64,00 €/mq; per la realizzazione 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'	VALORE DELL'AREA AL MQ Zona Centro	TOTALE
VS	557 mq	130,00 euro/mq	72.410,00 euro

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELLE OPERE AL MQ	TOTALE
AREA PARCHEGGIO	67 mq	64,00 euro/mq	4.288,00 euro
AREA A VERDE	233 mq	76,00 euro/mq	17.708,00 euro

L'importo dovuto per mancata cessione di aree a VS è pari a $557 \text{ mq} \times 130 \text{ €/mq} = \mathbf{72.410,00 \text{ euro}}$.

L'importo dovuto per la mancata realizzazione del verde e del parcheggio è pari a $(4.288,00 + 17.708) = \mathbf{21.996,00 \text{ euro}}$.

L'importo complessivo di monetizzazione delle aree e delle opere è pari a $(72.410,00 + 21.996,00) = \mathbf{94.406,00 \text{ euro}}$.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 5) pari al 30% della ST= 390 mq

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 5) pari al 30% della SF = 362,1 mq)

Il progetto di PUA prevede una Superficie Permeabile Territoriale di 214,05 mq < 390 mq localizzata all'interno delle UMI 1 e 2.

La Valutazione di compatibilità idraulica (TAV 06.2 REV) contiene l'asseverazione del geologo in merito agli impedimenti fisici del mancato rispetto dei parametri ecologico-ambientali (SPt e SPf) previsti dal Repertorio Normativo e l'individuazione delle relative misure compensative.

La Da e la Dar non sono previste nel Repertorio normativo per le schede norma ricadenti nell'ATO 1.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il nuovo insediamento risulta servito dalle reti dei sottoservizi gas, energia elettrica, fognatura, acquedotto e illuminazione pubblica, tutte presenti in vicolo Broglio. Il progetto prevede pertanto esclusivamente l'allaccio alle reti esistenti. Non viene indicata la rete Telecom.

Nell'area di uso pubblico è prevista l'installazione corpi illuminanti del tipo a incasso e la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque piovane con canalette prefabbricate.

Nella TAV 06.2 REV - *Valutazione di compatibilità idraulica*, lo smaltimento delle acque piovane viene previsto mediante realizzazione di n. 3 pozzi di infiltrazione localizzati al di sotto della quota pavimento del garage interrato.

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

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14REV - *Capitolato e preventivo sommario di spesa*) risulta con importo di € 40.599,56.

VALUTAZIONI

Il disegno urbano proposto risulta fortemente condizionato dalle ridotte dimensioni del comparto di intervento e dai vincoli posti dalle opere già autorizzate, ne consegue la definizione di uno spazio pubblico –il percorso pedonale– piuttosto esiguo, in cui il coordinamento con l'adiacente PUA n.612 prescritto dalla scheda si risolve nel posizionamento dell'apertura di passaggio sul confine.

Data la valenza paesaggistica del luogo e in considerazione del fatto che il PUA non prevede opere di urbanizzazione a rete e aree a standard urbanistico, ma solo un percorso di uso pubblico connesso all'intervento privato, è richiesta una progettazione unitaria e coordinata degli interventi. Pertanto il Permesso di costruire del suddetto percorso verrà autorizzato contestualmente al Permesso di costruire dell'UMI 3.

La Ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dai seguenti elaborati:

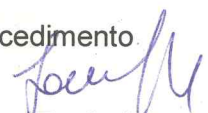
1	TAV 01-02-03	Estratto Piano degli Interventi, Planimetria catastale, Definizione ambito di intervento	20/01/2015
2	TAV 04.1	Stato di fatto	27/07/2015
3	TAV 04.2	Analisi tipologica e morfologica muro di cinta in sasso	27/07/2015
4	TAV 05	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	20/01/2015
5	TAV 06.1	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	20/01/2015
6	TAV 06.2 REV	Valutazione di compatibilità idraulica	21/10/2015
7	TAV 07 REV	Stato di progetto	27/07/2015
8	TAV 08 REV	Individuazione aree da vincolare ad uso pubblico	27/07/2015
9	TAV 09.1 REV	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti – Rete acquedotto	27/07/2015
10	TAV 09.2 REV	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti – Rete fognature	27/07/2015
11	TAV 09.3 REV	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti – Rete gas	27/07/2015
12	TAV 09.4 REV	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti – Rete elettrica	27/07/2015
13	TAV 09.5	Planimetria delle infrastrutture a rete – Schema raccolta acque piovane	27/07/2015
14	TAV 10	Relazione illustrativa	20/01/2015
15	TAV 11 REV	Norme Tecniche di attuazione	21/10/2015
16	TAV 12	Prontuario di mitigazione ambientale	20/01/2015
17	TAV 13 REV	Schema di convenzione	21/10/2015
18	TAV 14 REV	Capitolato e preventivo sommario di spesa	27/07/2015
19	TAV 15	Screening Vinca	20/01/2015

23 ottobre 2015

Il tecnico istruttore
Arch. Anna Favilla



Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Sonia Braggio



Il Dirigente Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Grisoni

