Comune
di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa

FASCICOLO 06.02/307/2016
Tipo di PUA : Piano di Lottizzazione
Rep.Normativo: Sez.1 progressivo 1 rep. 69

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato sub A alla delibera di adozione
PUA N. 719_069 denominato "PUA 69"
SCHEDA NORMA 69

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: 08.01.13, atto Notaio De Micheli, rep. n.8029, racc. n.5956, registrato a Verona il 05.02.13 n.2245 serie 1T, trascritto a Verona il 06.02.13, RG n.4747, RP n.2828.

PROPONENTI: Sigg.ri TESINI Roberta, Nicola ed Alessandro;
LOCALITA': Via Pontida, angolo Vicolo Cere
ATO : 1
CIRCOSCRIZIONE : 1^

PROGETTISTA Arch. Marino Pinali
REFERENTE per le comunicazioni: Arch. Marino Pinali

TECNICO ISTRUTTORE : Dott. Arch. Alessandro Bonato
RESPONSABILE PROCEDIMENTO URBANISTICO E OOUU: Arch. Paola Prospero

1_PREMESSE

- Con istanza PG. 156153 del 24 maggio 2016 è stato presentata la richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo, comprensivo delle tavole del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione.
- Con nota del 27 maggio 2016, PG. 160557, è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo a sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990 e contestuale interruzione dei termini per motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza ai sensi degli artt. 6 e 17 della L. 241/1990, specificando che gli stessi sarebbero decorsi a far data dalla conclusione della Conferenza dei Servizi.
- Con nota del 30 maggio 2016, PG.162843, è stata indetta e convocata per il giorno 15 giugno 2016 la conferenza di servizi per la verifica dei vari interessi pubblici coinvolti al fine di acquisire i pareri utili all'espletamento dell'attività amministrativa.
- In data 15 giugno 2016 si è tenuta la prima seduta della conferenza dei servizi. Poiché in tale sede gli uffici coinvolti hanno espresso specifiche richieste/integrazioni, la conferenza dei servizi è rimasta aperta, fissando per il 13 luglio la ripresa dei lavori, a condizione che gli elaborati integrativi fossero depositati entro il 7 luglio.
- Con nota del 21 giugno PG.184564 è stata comunicata alla Ditta attuatrice la sospensione del procedimento indicando le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA, come da verbale e pareri allegati alla nota stessa.
- Per un mero disguido avvenuto sulla piattaforma digitale, gli elaborati richiesti sono stati regolarmente depositati in data 7 luglio 2016 e acquisiti con PG. 202076, ma l'ufficio ne è venuto a conoscenza solo dopo tale data, e pertanto con nota PG. 202767 dell'8 luglio ha comunicato il rinvio a data da destinarsi della conferenza precedentemente convocata.
- Pertanto, verificate le integrazioni depositate, con nota PG. 218613 del 26 luglio, è stata inviata la comunicazione della ripresa dei lavori di conferenza, previsti per 25 agosto 2016.
- In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato la Variante 22 al PI.

- la seduta conferenza di servizi si è chiusa con la richiesta, espressa in quella sede, di alcuni perfezionamenti degli elaborati. Si è inoltre stabilito che i *"...i termini per l'adozione inizieranno a decorrere dalla consegna della documentazione se ritenuta corretta e completa come da indicazioni……..*, come comunicato con nota PG. 249578 del 31 agosto.
- In data 16 settembre 2016 PG. 266335 il progettista ha depositato tutte le nuove tavole quale adeguamento alle richieste espresse; tuttavia, l'ufficio con nota PG 271008 del 20 settembre ha riscontrato carenze documentali (sia su supporto digitale sia sulla documentazione cartacea) e ha ritenuto detta integrazione documentale non conforme.
- In data 22 settembre 2016, con nota PG. 273915 sono state depositate correttamente le integrazioni richieste sia su supporto digitale che cartacee.
- Un ulteriore approfondimento delle caratteristiche storico-morfologiche dell'ambito di intervento (quartiere San Zeno e Orti di Spagna), ha sottolineato alcuni aspetti progettuali della soluzione prevista nel PUA da evidenziare e ulteriormente definire e vincolare. Pertanto In data 28 ottobre 2016, con nota PG.317211 è stata trasmessa una comunicazione prescrivendo gli accorgimenti da fare propri nella documentazione già depositata.
- In data 9 novembre 2016, con nota PG. 328794 sono stati depositati gli elaborati TAV.7.1 "Stato di progetto" e TAV.11 "Norme di attuazione", che recepiscono le richieste formulate nella nota di cui sopra.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni l'adozione o la restituzione del PUA da parte della Giunta Comunale è previsto per il giorno **5 dicembre 2016**.

2_CONTENUTI SCHEDA NORMA E REPERTORIO NORMATIVO

La scheda norma 69 prevede l'insediamento di **1.562 mq di SUL** abitativa U1 con un massimo di tre piani fuori terra su una ST di 2.030 mq. e la previsione di cessione del 50% a VS.

La scheda norma, prevede le seguenti direttive e prescrizioni:
DIRETTIVE:
1) il nuovo edificato dovrà integrarsi al tessuto morfologico esistente.

PRESCRIZIONI
2) all'interno dell'area VS dovrà essere localizzata la seguente funzione: parcheggio pubblico con alberature; il parcheggio dovrà avere accesso da via Pontida;
3) dovrà essere garantito l'allineamento su Vicolo Cere

3_CONTENUTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo è stato sottoscritto l'8 gennaio 2013, atto Notaio De Micheli, rep. n.8029, racc. n.5956, registrato e trascritto a Verona. In tale accordo la Ditta, al""Art. 3 Oggetto dell'Accordo", il comma 3 contempla l'inserimento delle destinazioni accessorie alla destinazione principale per una superficie massima di 312,40 mq, ovvero pari al 20% della destinazione principale U1.(art.159 NTO del PI).

Il contributo di sostenibilità di €.218.680,00 previsto nell'accordo stipulato, risulta ad oggi in regola i pagamenti, giunti alla terza rata.

4_ELABORATI PROGETTUALI PROPOSTI IN ADOZIONE

Il **progetto di Piano Urbanistico Attuativo** da adottare è composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA, lo schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete:

1	**TAV 1-2-3**	Estratti Piano Interventi - Planimetria catastale - Definizione ambito di intervento	16 settembre 16
2	**TAV 4.1**	Stato di fatto	16 settembre 16
3	**TAV 4.2**	Stato di fatto: documentazione fotografica scala	16 settembre 16
4	**TAV 5**	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	16 settembre 16
5	**TAV 6.1**	Relazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	07 luglio 16
6	**TAV 6.2**	Valutazione di compatibilità idraulica	07 luglio 16

7	**TAV 7.1**	Stato di progetto	9 novembre 16
8	**TAV 7.2**	Stato di progetto: Area a parcheggio e verde pubblico	16 settembre 16
9	**TAV 7.3**	Stato di progetto: illuminazione pubblica	16 settembre 16
10	**TAV 8**	Individuazione delle aree da vincolare ad uso pubblico	16 settembre 16
11	**TAV 9.1**	Planimetria delle reti esistenti: fognatura	16 settembre 16
12	**TAV 9.2**	Planimetria delle reti esistenti: gas	16 settembre 16
13	**TAV 9.3**	Planimetria delle reti esistenti: elettricità	16 settembre 16
14	**TAV 9.4**	Planimetria delle reti esistenti: rete acquedotto	16 settembre 16
15	**TAV 9.5**	Planimetria delle reti esistenti: rete acqua piovana	16 settembre 16
16	**TAV 10**	Relazione Illustrativa	16 settembre 16
17	**TAV 11**	Norme Tecniche di Attuazione	9 novembre 16
18	**TAV 12**	Prontuario di mitigazione ambientale	16 settembre 16
19	**TAV 13**	Schema di convenzione	16 settembre 16
20	**TAV 14**	Capitolato e preventivo sommario di spesa	16 settembre 16
21	**TAV 15**	Screening V.Inc.A.	22 settembre 16

5_AMBITO DI INTERVENTO

L'istanza di approvazione di PUA prevede di trasformare l'area della scheda norma 69 dalla superficie catastale di mq 2.017 i cui mappali sono di proprietà dei sottoscrittori sia dell'accordo di pianificazione che dell'istanza di PUA.

Gli identificativi catastali delle aree costituenti il PUA sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma 69	Foglio	mappale	Superficie Catastale
1	**TESINI Roberta, Nicola, Alessandro**	160	29	1.879 mq
2			379	13 mq
3			495	4 mq
4			496	4 mq
5			500	117 mq
			TOTALE AREA	**2.017 mq**

Ai fini della verifica della VS (50% ST), verrà considerato il valore areale di mq. 2.030, riportato nella scheda norma 69, approvata.

6_ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI DELLA SCHEDA NORMA 69

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

Tavola 1 Vincoli della Pianificazione:
Art. 27 - Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Art. 29 - Vincolo Monumentale D.Lgs. 42/2004
Art. 31 - Vincolo Sismico classe 3
Art. 36 - Area sottoposta a tutela dell'UNESCO - perimetro sito
Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
Art. 39 - Area di ricarica degli acquiferi
Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA' A
Art. 52 - Aeroporti/Fasce di rispetto

nella Tavola n.2.1 – Tutela del Paesaggio
Art. 57 – Elementi di natura storica
art.36 UNESCO - Perimetro e zona cuscinetto
art.28 Aree archeologiche a rischio (b-c)
art.81 Centro Storico

Tavola 2.2 Paesaggio:
Art. 57 - UNITA' 1 - Ambito planiziale del fiume Adige

Tavola 5 disciplina regolativa-operativa:
Scheda Norma 69 - Repertorio normativo, Sez. 1, n. progr. 69

L'ambito del PUA rientra nel vincolo paesaggistico (L.1497/1939) definito con D.M. del 7 marzo 1966 (Vincolo entro mura magistrali cittadine), pubblicato sulla G.U. n.107/1966, pertanto i permessi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed edilizi saranno soggetti al parere delta Commistione Locale per il paesaggio.

7_DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA ricomprende un'area, sita tra Vicolo Cere e Via Pontida nelle adiacenze della Basilica di San Zeno, che fino a poco tempo fa are adibita impropriamente ad uso parcheggio; sull'area insistono un piccolo manufatto murario per il ricovero di attrezzi ed un telaio mobile metallico.

L'ambito di PUA fa parte di una serie di isolati che sono stati sventrati con la costruzione di Via Pontida. Questo ha comportato la frammentazione degli isolati originali interrompendo le trame stradali che dalla Basilica di San Zeno si diramavano verso gli orti di Spagna. La creazione di Via Pontida ha di fatto originato un nuovo fronte strada, all'intersezione con i vicoli, che è rimasto incompiuto fino ad oggi.

Pertanto i progetti di intervento su tali ambiti devono proporre la ricomposizione morfologica degli isolati attraverso soluzioni volumetriche che realizzino la continuità dell'edificato sui fronti strada. Di conseguenza vanno poste come condizioni prescrittive l'obbligatorietà dell'edificazione e degli allineamenti lungo via Cere e sul lato prospiciente il parcheggio su via Pontida.

Nella proposta progettuale, tavola 7.1, è indicata la previsione di corpo di fabbrica lungo via Cere che evidenzia la necessità di definire il fronte su tale via e il fronte che si affaccia lungo via Pontida. Tale indicazione progettuale, prescrittiva e vincolante nella successiva realizzazione edilizia, definisce il carattere morfologico e soprattutto tipologico dell'impianto urbano del quartiere di S. Zeno di impianto medioevale. L'attestazione e realizzazione del fronte prospiciente via Pontida conclude e ricostruisce l'identità dell'isolato, frammentato dalla realizzazione della stessa via strada urbana.

All'interno della più ampia sagoma di massimo ingombro, pertanto, si attesta l'ipotetico volume vincolato sui due fronti, con l'indicazione di massima profondità e tetto con copertura a falde che di fatto costituisce il riferimento per la successiva fase edilizia.

L'andamento del terreno è sostanzialmente pianeggiante e, vista l'ubicazione in un contesto più che consolidato a livello urbanistico, risulta facile asserire che l'ambito a livello reti ed infrastrutture è ampiamente servito confermando che necessiteranno solo allacciamenti alle reti esistenti.

La proposta progettuale assolve le prescrizioni di cui alla scheda norma approvata, ovvero che l'edificio si attesta su Vicolo Cere e che l'area standard a parcheggio pubblico ha l'accesso da Via Pontida, nonché le ulteriori prescrizioni progettuali indicate dagli uffici.

La ditta propone la sistemazione e recupero del verde esistente che si attesta su Via Pontida, oltre che prevedere e cedere altre aree a verde. Una porzione di VM tra l'edifico privato e l'area pubblica, andrà a concorrere al raggiungimento della VS=50% della ST.

La Sul ammessa sarà concentrata su un unico edifico il quale avrà gli accessi pedonali e carrai privati da Vicolo Cere.

8_VERIFICA DATI DIMENSIONALI

Ai fini del calcolo dei parametri del PUA, con l'istruttoria viene considerata la superficie riportata nella Scheda Norma, ovvero, di 2.030 mq.

La SUL con destinazione d'uso abitativo (1.562 mq) andrà di fatto a costituire un'unica UMI che comprenderà il sedime del fabbricato, una porzione di area verde di mitigazione da vincolare (VM1 e VM2), un'area a verde profondo oltre che all'accesso pedonale e carraio provato.

La sagoma dell'ingombro volumetrico edificabile, proposta nella "Tav 7.1", detta le premesse vincolanti per la successiva realizzazione edilizia, stante l'elevata potenzialità attribuita dalla scheda norma.

Dall'elaborato TAV.8, che rappresenta le aree pubbliche e private che concorreranno al raggiungimento della VS, si evince che:

AREA A PARCHEGGIO PUBBLICO	576,00 mq
VERDE PUBBLICO	130,83 mq
AREA VM DA VINCOLARE	315,73 mq
TOTALE	**1.022,56 mq>1.015 mq**

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie AMBITO PUA.
Mq 1.323,17 (dichiarati) + mq 706,83= mq 2.030

9_VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è 702,60 mq (23,4 *abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = 1800/66,7=23,4*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a P2 residenziale= 156,2 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO	576,00 mq
AREE A VERDE	130,83 mq
TOTALE	**706,83 mq > 702,60 mq**

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 706,83 risultano assolvere lo standard complessivo. La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA, pari a mq .576, risultano assolvere lo standard richiesto.

E' stato inoltre verificato a titolo preventivo, che qualora si beneficiasse dell'applicazione dell'art.159 sugli usi accessori consentiti al comma 6, la dotazione di standard aggiuntivo che si dovesse creare risulta già assolta da quanto previsto e calcolato; nella fattispecie, ipotizzando un accessorio U3 tra quelli previsti, (CuB 5mq/10mq di SUL) si genererebbe un P2 supplementare di 156,20 mq.

La dotazione minima di P2 ammonterebbe a 312,40 mq; il PUA prevede di realizzare un'area a parcheggio di 576 mq, assolvendo la richiesta di dotazione minima.

10_VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq 2.030*50%= mq 1.015), è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	706,83 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	315,73 mq
	TOTALE	**1.022,56 mq > 1.015 mq**

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.69) pari al 30% della ST (ST*30%= 609 mq), è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico, inclusi i P2 considerati drenanti (superficie al 50%)= mq 734,56 (> 609 mq).

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.69) pari al 30% della SF (1.323,17*30% = 396,95 mq), è così verificata:

VM + verde profondo > 30% SPF += 398,08 mq > 396,55 mq).
La **Da** e la **Dar** , come da repertorio normativo sezione 1, NON è prevista per questo PUA

11_CONSIDERAZIONI SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI DI SOTTOSERVIZI

Tutte le reti e sotto servizi previsti con il nuovo insediamento saranno costituite da allacci alla infrastrutturazione esistente

Il quadro economico quantifica in €.53.113,87 la spesa complessiva per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione (TAV.14).

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione che sarà presentato dopo la stipula della convenzione, dovrà tenere conto delle prescrizioni emerse nell'ultima conferenza di servizi nella seduta del 25 agosto.

12_ VARIANTE N. 22 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con delibera n.43 ha adottato la variante 22 al PI.

L'art. 179 comma 1 delle NTO del PI recita: *"1.Dalla data dell'adozione del PI e fino all'entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art.12, comma 3, del DPR 380/2001 e dell'art.29 della L.R. 11/2004.*

L'art. 189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI recita:
"1. Nel rispetto dei principi di buon andamento, economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente PI non si applica:
d) agli immobili oggetto di Piani e Programmi con rilevanza urbanistica già adottati dal Consiglio Comunale e di PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.

Pertanto si ritiene che il presente PUA presentato in data antecedente all'adozione della Variante 22 sia da valutare secondo la normativa urbanistica previgente alla data di adozione della variante stessa, purché venga approvato prima della efficacia della Variante n. 22.

13_CONCLUSIONI E PARERE

A seguito della deliberazione di Giunta, il Soggetto Attuatore è tenuto ad attivare idonea procedura di *Valutazione Ambientale Strategica* ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. 3/04/2006 n.152.
In particolare, a mente della deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 3/10/2013 n.1717 (pubblicata sul BUR n. 89/2013), è soggetto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'allegato "F" della DGRV 31/03/2009 n. 791.
Il parere VAS è presupposto per la successiva approvazione del PUA.

Tutto ciò premesso e considerato si ritiene che il PUA denominato "PUA69" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 2 della LR 11/2004, condizionata alla verifica di assoggettabilità a V.A.S. il cui esito sarà richiamato per la successiva approvazione.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata in data 7 luglio 2016 acquisiti con PG. 202076, 16 settembre 2016, PG 266335 e 22 settembre 2016, PG 273915, 9 novembre 2016, PG 328764 a condizione che, prima della sua approvazione, vengano ottemperati i seguenti perfezionamenti:

- Tavole 7.1 e 7.3: **correggere l'imperfezione grafica** che colloca i parcheggi per disabili "nel mezzo" dell'area a parcheggio;
- Tavola 9.5: **eliminare refuso grafico e in legenda** *"canalizzazione EE-MT (10-20kv)".*
- Tavola 10 "2. Carature Urbanistiche" al punto *"Livelli fuori terra: massimo n.3…."* **eliminare la dicitura** *"più sottotetto".*
- Tavola 11: all'art.3 **correggere, integrandolo, l'elenco degli elaborati**;
  all'art. 4 **correggere il dato di SUL ammessa** da 1.652 mq a 1.562 mq.;

all'art.6.3 **correggere la quantità di parcheggio pubblico** da mq. 584 a mq. 576 e di conseguenza correggere il valore complessivo di VS da mq. 714,83 a mq. 706,83.
all'art. 6.7 **correggere la quantità di SUL accessoria (erroneamente calcolata) da mq. 330,40 a mq. 312,40**;

- Tavola 13: all'art. 1.2 **eliminare la dicitura** *"Ai sensi dell'art.157, comma 6 delle NTO, essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica……..in luogo del versamento del contributo di sostenibilità".*
  all'art. 5 **correggere**, nella tabella, **il dato della SF** (Superficie Fondiaria) da mq. 1315,17 a mq.1.323,17 ; **correggere il dato dell'area parcheggio** da mq. 584 a mq. 576;
  all'art.10/c.2 ai fini dello scomputo da attuare in sede edilizia, **sostituire il valore €. 53.113,87 con il valore €. 48.285,33**
  all'art. 12 **correggere la quantità di parcheggio pubblico e la quantità di verde, in quanto invertite**;
  all'art. 15/c.1, ai fini del valore da porre a garanzia, **inserire anche l'importo dell'IVA al 10% rispetto al valore di esecuzione delle opere**.
- Tavola 14: **inserire il valore di IVA 10% al totale di importo lavori**.

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Il tecnico istruttore
dott. arch. Alessandro Bonato

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

Il Dirigente
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

Comune di Verona
Pianificazione Urbanistica Attuativa
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077535 – fax 045 8077511
e-mail: progettazioneurbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: progettazioneurbanistica@peccomune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N