



**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

Allegato: Parere motivato VAS n.18 del 21.02.2017

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato sub A alla delibera di approvazione
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

- in data 5 dicembre 2016, con deliberazione di Giunta n.479 è stato adottato con prescrizioni il piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 69" presentato dalla Ditta Tesini Roberta, Nicola ed Alessandro, in attuazione alla scheda norma del P.I. n.69 e dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 (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). **Le prescrizioni riportate nella delibera, di seguito elencate, prevedono l'assolvimento delle stesse prima della definitiva approvazione del PUA:**
- Tavole 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.
- di stabilire, come riportato al punto 2bis della DGC 479/2016, l'ulteriore seguente condizione:
 - Tav. 7.1: dovrà essere integrata con la rappresentazione planivolumetrica maggiormente dettagliata anche con uno schema indicativo delle forometrie che permetta di valutare l'inserimento della nuova volumetria nel contesto edificato con gli opportuni rendering secondo i principali punti prospettici;
 - Tav. 7.3: venga definito ad una scala di maggior dettaglio il progetto delle aree pubbliche scoperte indicando il tipo di materiali e il trattamento delle aree verdi con indicazione delle essenze arboree, la rappresentazione di eventuali nuove recinzioni indicando i materiali utilizzati riportati con eventuale aggiornamento del capitolato;
 - Tav. 13: NTA dovrà essere integrata con l'art. 6.12 di dettaglio delle finiture riguardanti le linee del profilo di gronda, il dettaglio dell'attacco a terra degli edifici, materiali utilizzati per cornici e profili, materiali di finitura delle superfici esterne (rivestimento – intonaci), le tipologie e materiali dei serramenti esterni.

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 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 era 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 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'edificio privato e l'area pubblica, andrà a concorrere al raggiungimento della VS=50% della ST.

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

CONSIDERATO CHE:

- in data 19 dicembre 2016 PG 372685 l'ufficio ha comunicato alla Ditta l'adozione del PUA e contestualmente, come riportato nella delibera di adozione, la necessità di avviare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS e di adeguare gli elaborati alle prescrizioni per la definitiva approvazione del PUA. Nella stessa nota l'ufficio comunicava che il procedimento per l'approvazione rimaneva interrotto nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza;

- a seguito della sopracitata richiesta, la Ditta ha inoltrato alla Regione Veneto la richiesta per la Verifica di Assoggettabilità a VAS per il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 69", scheda norma n.69 acquisita al protocollo regionale n.3669 del 5 gennaio 2017;

- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 28 dicembre 2016 e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione della Delibera di Giunta n.479 del 5 dicembre 2016 non sono pervenute osservazioni entro il termine del 27 gennaio 2017, come comunicato nella nota inviata alla Regione Veneto in data 6 febbraio 2017 PG 38918;

- la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n.18 del 21 febbraio 2017 dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, acquisito il 7 marzo 2017 PG 72955, ha espresso parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA denominato "PUA 69" scheda norma n.69 *"in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*

- dovranno essere messe in atto le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP ;

- dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali riportate nel Parere Motivato n.18 del 21 febbraio 2017, allegato alle presente delibera di approvazione;

- dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A sotto riportate:

1) *impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;*

2) impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);

3) verificare e documentare, per il tramite del Comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.

I termini di cui all'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 decorrono dalla data dell'acquisizione del Parere Motivato ovvero dal 7 marzo 2017;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- in data 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.1 ha adottato la Variante n.23 al PI;
- In data 16 febbraio 2017 con Delibera di Consiglio Comunale n.8 è stata approvata la Variante 22 al PI emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017.

Inoltre, ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art.189 delle NTO del PI (*Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e alle varianti in corso d'opera*), *"il presente PI non si applica ... agli immobili oggetto ... di PUA presentati in data antecedente all'adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI."* Pertanto, il PUA in oggetto segue la disciplina del PI approvato con D.C.C. n.91/2011 sempreché venga approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante 22.

VISTI:

- i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, come riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla Delibera di Giunta Comunale n.479 del 5 dicembre 2016 di adozione del PUA, che si richiama integralmente;
- l'avvenuto deposito e pubblicazione nei termini di legge, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni come riportato nella nota inviata alla Regione Veneto PG 38918 del 6 febbraio 2016;
- il parere motivato n.18 del 21 febbraio 2017 in atti dal 7 marzo 2017 della Commissione Regionale VAS dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, che ha espresso parere di non assoggettare alla procedura VAS del PUA denominato "PUA 69" scheda norma n.69 *"in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*

- dovranno essere messe in atto le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP ;

- dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali riportate nel Parere Motivato n.18 del 21 febbraio 2017, allegato alle presente delibera di approvazione;

- dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A sotto riportate:

1) impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

2) impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);

3) verificare e documentare, per il tramite del Comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.

- l'approvazione della Variante 22 al PI con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 16 febbraio 2017, emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017

TUTTO CIÒ PREMESSO,

Si ritiene che l'acquisizione agli atti dal 07 marzo 2017 del parere motivato n.18/2017 della Commissione Regionale VAS, costituisca il primo necessario presupposto per il proseguimento dell'approvazione del PUA, fatte salve tutte le prescrizioni contenute nella DGC 479/2016 di adozione dello stesso.

Pertanto si valuta che il PUA denominato "PUA 69", sito in Via Pontida, angolo Vicolo Cere, adottato con Delibera di Giunta Comunale n.479 del 5 dicembre 2016, possa proseguire l'iter di approvazione demandando il soddisfacimento delle prescrizioni al perfezionamento in sede di stipula della convenzione.

Si ritiene il PUA in esame, completo di tutte le prescrizioni riportate nella DGC 479/2016 e nel parere VAS 18/2017, meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004 e si sottopone alla Giunta Comunale per l'approvazione, così come costituito dagli elaborati allegati alla medesima Delibera di Adozione n.479/2016 e non modificati, nonché dagli elaborati TAV 7.1, TAV 7.3, TAV. 9.5, TAV 10, TAV 11, TAV 13 da aggiornare ai sensi delle prescrizioni di cui al punti 2 e 2bis della DGC 479/2016.

Le prescrizioni dovranno essere assolte prima della stipula della convenzione.

Verona 7 marzo 2017

Il tecnico istruttore
dott. arch. Alessandro Bonato

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

Il Dirigente
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

Allegato : parere VAS n. 18/2017

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