

PUA
Tipo di PUA, PUC – Progetto Unitario di Coordinamento

Istanza del 9 novembre 2015
P.G. n. 326.242

Verona, 3 dicembre 2015

ISTRUTTORIA COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

DENOMINAZIONE: “Progetto Unitario di Coordinamento della A.I.U. n. 8 “

ISTANZA : presentata in data 29 ottobre 2015, PG 316.521

PROPONENTE : Consorzio ZAI

LOCALITA' : Quadrante Europa, Dossobuono

ATO : 9

CIRCOSCRIZIONE : 3 - 4^a

ITER PUA:

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E CONTESTUALE INTERRUZIONE PER INTEGRAZIONI in data 5 novembre 2015, P.G. n. 323.763

PRESENTAZIONE DOCUMENTI INTEGRATIVI in data 9 novembre 2015, P.G. n. 326.242

TERMINI PER L'APPROVAZIONE: 45 giorni dalla corretta presentazione dell'istanza

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI : Arch. Raffaele Pianura

PROGETTISTA : Ing. Gianni Oltramari

REFERENTE : Ing. Gianni Oltramari

PREMESSE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2011 è stato approvato il Piano Particolareggiato dell'area denominata "Quadrante Europa – Area Nord".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Verona che ha recepito il PUA all'interno della disciplina regolativa, quale tessuto, PUA vigente (<10 anni) ed Accordi di Programma, di cui all'art. 181 delle NTO, per cui ai sensi del PI valgono le disposizioni riportate dal PUA.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 210 del 22 luglio 2015 è stata adottata la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato Quadrante Europa Area Nord approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2011

Attualmente è in itinere la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, avviata subito dopo l'adozione della Variante n. 1.

Cosa prevede Il Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato prevede che alcune tipologie di interventi come meglio specificato all'art. 14 richiedono prima della loro attuazione la redazione di un PUC Piano Urbanistico di Coordinamento e successivamente dei progetti edilizi funzionali al rilascio del Permesso di Costruire.

Il Piano Particolareggiato individua rispettivamente due tipologie di aree progetto: aree di tipo A di proprietà mista, ed aree di tipo B di esclusiva proprietà dell'Ente Consorzio ZAI. A seconda della tipologia di area progetto il Piano Particolareggiato all'interno delle NTA ed particolare all'art. 13 stabilisce le modalità attuative in funzione dei soggetti coinvolti.

Nello specifico nella aree di tipo A il piano richiede il coordinamento dei diversi soggetti proprietari, in tal caso lo strumento dove addivenire a tale coordinamento è il PUC, Progetto Unitario di Coordinamento, di cui all'art. 13.3 con allegata una specifica convenzione di cui all'art. 13.4 delle NTA.

Per le aree di tipo B il piano particolareggiato richiede solamente la predisposizione del PUC direttamente da parte dell'Ente Consorzio ZAI.

Nel caso specifico si rende necessaria la redazione del PUC in quanto il Consorzio all'interno dell'A.I.U. n. 8 ha deciso di programmare l'attuazione suddividendo la stessa in lotti, oltre che modificare le previsioni planivolumetriche così come definite dal Progetto Guida, ovvero dalla Tavola P.5 del Piano Particolareggiato approvato.

II PUC

Gli obiettivi da fissare nel PUC sono esplicitati all'art. 13.2 delle NTA del Piano Particolareggiato approvato, mentre i contenuti specifici sono riportati all'art. 13.3. Il PUC ha lo scopo di verificare la congruenza tra le indicazioni del Piano Particolareggiato e le intenzioni di attuare le stesse; chiarire il senso della soluzione progettuale prefigurata, anche in rapporto alla possibilità di confermare o di variare il progetto guida di cui alla tavola P.5 del Piano Particolareggiato; definire la partizione delle A.I.U. in lotti; verificare il rispetto degli indici e dei parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato.

In tale articolo è specificato che "Il progetto unitario di coordinamento redatto dall'Ente

Consorzio ZAI dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale che ne verifica la congruità urbanistica (.....) entro il termine di 45 giorni dalla data della sua presentazione”.

In conformità a quanto previsto dal Piano Particolareggiato approvato, riportato all'art. 13 e seguenti il Consorzio ZAI in data 29 ottobre 2015, P.G. n. 316.421 ha presentato a mezzo PEC, istanza di approvazione di un PUC Progetto unitario di coordinamento comprendente l'intera Area Unitaria di Intervento detta A.I.U. n. 8.

In data 5 novembre 2015 con nota P.G. n. 323.763 la Direzione Pianificazione Territoriale ha comunicato l'Avvio del Procedimento, segnalando la necessità di perfezionare la documentazione agli atti presentata a mezzo PEC attraverso la presentazione di idonea procura a favore del progettista.

In data 9 novembre 2015 P.G. n. 326.242 è stata presentata la “Procura speciale alla firma ed all'invio delle pratiche digitali” a favore del progettista Ing, Gianni Oltramari.

DESCRIZIONE DEL PUC

Elaborati progettuali componenti il PUC

Il progetto unitario di coordinamento risulta composto dai seguenti elaborati:

1	B1	Relazione illustrativa del piano e Norme Tecniche di Attuazione	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
2	B2	Inquadramento generale	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
3	B3	Stralcio PUA tavole P1 e P2 – A.I.U. 8	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
4	B4	Stato attuale A.I.U. 8	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
5	B5	Planimetria dello stato di progetto e ipotesi di ingombro dei fabbricati	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
6	B6	Sezioni trasversali	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
7	B7	Sottoservizi Infrastrutture a rete, dorsali principali e allacciamenti: A – Rete fognatura B – Rete acquedotto	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015
8	B8	Sottoservizi Infrastrutture a rete, dorsali principali e allacciamenti: C – Rete gas D – Rete elettrica	P.G. n. 316.421 del 29 ottobre 2015

Ambito di intervento

Il PUC presentato ha come ambito di intervento l'intera A.I.U. n. 8.

Tale ambito unitario di intervento risulta essere già in parte edificato, nonché dotato delle necessarie infrastrutture viarie e delle reti di servizi.

Descrizione della proposta progettuale

Alla tavola 4 il PUC riporta l'organizzazione planimetrica di progetto. Muovendo dal rilievo dell'esistente il PUC propone la suddivisione della A.I.U. n. 8 in 9 UMI, unità di minimo intervento, ovvero in 9 lotti. Di questi le UMI 5, 6, 7 ed 8 perimetrano lotti già edificati, mentre le UMI n. 1, 2, 3, 4 e 9 corrispondono a lotti di futura edificazione, dei quali il disegno fornisce specifiche indicazioni di rilievo urbanistico ovvero l'individuazione dei limiti di edificabilità per ciascun lotto, i tratti di viabilità a servizio esclusivo di uno o più lotti, quote di caposaldo e limiti di edificabilità ripresi dal Piano Particolareggiato in merito all'intera A.I.U. qui trasposti nei singoli lotti.

In accordo con quanto riportato nelle NTA del Piano Particolareggiato, e nelle tavole P.1 e P.2 dello stesso Piano, il PUC ripropone la destinazione d'uso generale per l'intero ambito quella della Logistica Integrata, e quali parametri edilizi di riferimento quelli relativi alle altezze massime fissate in 20 metri per gli edifici di Tipo A, edifici per la logistica, e 15 metri per gli edifici di Tipo B, edifici per attività direzionali o di servizi.

Sottoservizi

Per quanto attiene le reti di sottoservizi il PUC evidenzia nelle tavole 6.1 e 6.2 come la A.I.U. n. 8 sia già servita dalle reti esistenti, presenti rispettivamente lungo le strade perimetrali all'A.I.U. e in alcuni casi presenti anche all'interno della stessa al disotto della strada interna di collegamento sud – nord posta tra la piastra della logistica integrata esistente ad est ed i manufatti della logistica e della Dogana ad ovest. Tali ambiti risultano già serviti, i nuovi lotti verranno collegati alle reti esistenti prevedendo di derivare i servizi dai tracciati delle reti più prossime, siano esse perimetrali alla A.I.U. o interne alla stessa.

Verifica della congruità urbanistica con il Piano Particolareggiato approvato e con la Variante n. 1 al P.P. adottata

La proposta progettuale formulata con il PUC diverge dalle previsioni planivolumetriche definite dal Progetto Giuda tavola P.4, e tavola P.5, che costituiscono una direttiva nel Piano Particolareggiato approvato, ma rispetta le norme relative agli indici ed ai parametri per gli interventi edilizi stabiliti dal Piano Particolareggiato di cui alla tavola P.2 – Modalità di attuazione. Indici e parametri edilizi e urbanistici (.....).

Tale modifica delle previsioni planivolumetriche, la si rileva anche nelle tavole P.4 e P.5 della Variante n. 1 al Particolareggiato approvato, anch'esse non vincolanti.

Il PUC per le singole UMI individua le quote di parcheggi pertinenziali privati da realizzare in sede di Permesso di Costruire, minori o uguali al 10% delle superfici fondiari dei singoli lotti.

Si fa menzione all'interno dell'art. 12 delle NTA del PUC che non vi è obbligo di reperire aree a verde attrezzato, in quanto in accordo con l'art. 8.5 delle NTA del P.P. il reperimento di tali aree è dovuto solo per le funzioni direzionali.

Nell'ambito della A.I.U. n. 8 non sono previste aree a standard da cedere o vincolare a favore del Comune di Verona.

Le strade di collegamento ai lotti, e tutti gli interventi inerenti le reti di distribuzione esistenti e da realizzare sono in disponibilità del Consorzio come già definito nel Piano Particolareggiato approvato.

Per quanto attiene l'individuazione del soggetto e delle modalità di attuazione degli interventi

riferiti ai singoli lotti, all'art. 4 delle NTA del PUC, si delinea la possibilità di individuare in alternativa al Consorzio come attuatore anche un soggetto privato. In tal caso sarà il privato a richiedere il rilascio del Permesso di Costruire al Comune di Verona.

CONCLUSIONI

Visti i contenuti del PUC, verificata la congruenza con il Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2011, e con la Variante n. 1 al Piano Particolareggiato adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 210 del 22 luglio 2015.

Si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti sopra richiamati.

Si ritiene pertanto che il PUC denominato " **Progetto Unitario di Coordinamento della A.I.U. n. 8** " in località Dossobuono, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 13.3 delle NTA del Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2011, e della Variante n. 1 al Piano Particolareggiato adottata con Delibera di Giunta Comunale n. 210 del 22 luglio 2015, e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Data Dicembre 2015

Il tecnico istruttore
Arch. Raffaele Pianura

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente
Direzione Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Giron