

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Istanza del 13 febbraio 2014 p.g. 42.876 (sostituisce istanza del 2 agosto 2013 p.g. 311.260).

Avviso di avvio del procedimento del 18 febbraio 2014 p.g. 47.535.

Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, presentato da privato soggetto attuatore, non sono previsti termini di scadenza ai sensi dell'art. 20, L.R. 11/2004 .

DENOMINAZIONE PUA "Ex Cartiere" - Variante n. 2

LOCALITÀ : Viale Piave – Verona ATO: 4

CIRCOSCRIZIONE: 5^a

DITTA : VERONA PORTA SUD s.p.a.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : Arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORI : geom. Vittorio Ferron - arch. Alessandra Pravato

PROGETTISTA : arch. Bruno Gabbiani

REFERENTE : Legale Rappresentante, Sig. Renato Brendolan

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

- ☐ Nuovo PUA
- ☒ Variante al PUA

PREMESSO CHE :

- l'area oggetto del PUA in esame è normata dalla variante n. 1 del Piano d'Area Quadrante Europa. In particolare dall'articolo 76 delle N.T.A. del P.A.Q.E. e dalla scheda 5 " ex Cartiere del Basso Acquar " ;
- con deliberazione del Consiglio comunale n. 68 del 23 settembre 2010 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo / Programma Integrato denominato " Ex Cartiere " ;

Il PUA approvato :

- a. costituisce adeguamento dello strumento urbanistico generale (P.R.G./P.I.) ai sensi dell'art. 76 - Direttive - secondo comma, delle N.T.A. del P.A.Q.E., come modificate dalla variante n. 1 approvata con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 61 del 17.11.2003, e secondo le previsioni della scheda n. 5 - Ex Cartiere del Basso Acquar, e come recepito dal P.A.T. (art. 56 N.T.A.) ;
- b. assume i contenuti e l'efficacia del Programma Integrato, ai sensi dell'art. 19, comma 1, lettera f) della L.R. n. 11/2004 ;
- c. definisce nello specifico, a livello operativo, le scelte strategiche del P.A.T. e, in particolare, con riferimento all'art. 57 delle N.T.A., precisa le destinazioni commerciali ammesse, localizzando ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 15/2004, una grande struttura di vendita, competenza questa riservata al P.I. ;
- d. sviluppa in diretta attuazione del P.A.Q.E., come recepito dal P.A.T., il tema progettuale da questi ultimi definito; pertanto, il P.U.A. stesso, in coerenza con i Piani sovraordinati, ha definito quei parametri e

specificità che il P.A.Q.E. ha demandato alla Pianificazione Attuativa, assumendo conseguentemente un ruolo anche di P.R.G./P.I. ;

e. costituisce un Programma Integrato in variante al P.R.G. con valenza di P.I. .

La convenzione quadro per la attuazione del PUA è stata sottoscritta il 22/02/2011 con atto del notaio dott. Paladini Art di Verona n. rep. 10552 n. racc. 5804 registrato e trascritto.

In data 17 aprile 2013 con deliberazione della Giunta Comunale n. 114 è stata approvata la variante n. 1 presentata il 9 ottobre 2012, PG 233.816.

la relativa modifica della convenzione è stata stipulata in data 2 ottobre 2013 con atto del notaio dott. Art Paladini da Verona rep. 14.323 racc. 7.822;

RICHIESTA DI VARIANTE N. 2

La richiesta di variante, oggetto della presente relazione istruttoria, è stata presentata, in prima istanza, il 2 agosto 2013 al PG. 211260.

Con nota del 9 agosto 2013 P.G. 218459 è stata data comunicazione di avvio del procedimento amministrativo. Trattandosi di variante a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica, ancorché proposto dal privato soggetto attuatore, a mente dell'art. 20 della l.r. 11/2004 non sono previsti termini per la conclusione del procedimento;

In data 13 febbraio 2014 la ditta attrice ha sostituito gli elaborati presentati il 2 agosto 2013. Poiché la sostituzione di fatto comporta una nuova impostazione della variante al PUA il procedimento è stato riavviato con nota p.g. 47.535 del 18 febbraio 2014 .

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA

A seguito della ripresentazione la documentazione risulta essere la seguente :

		DATA	DESCRIZIONE	
B	2	13 febbraio 2014 p.g. 42.876	Tav. n. 2	Norme tecniche d'attuazione
B	3	13 febbraio 2014 p.g. 42.876	Tav. n. 2.B	Norme tecniche d'attuazione - raffronto con le NTA del PUA approvato

OGGETTO DELLA VARIANTE AL PUA

La Variante non modifica l'impianto generale del PUA, ma interviene esclusivamente sulla parte normativa e più precisamente riguarda i seguenti punti :

1. articolo 9 delle N.T.A. è aggiunta una precisazione a quanto già previsto dalle NTA del PUA vigente. Tale prescrizione sostiene che : qualora venga data attuazione alla possibilità di sostituire l'atto di costituzione di vincolo perpetuo ad uso pubblico con un'apposita convenzione che regoli l'uso delle gallerie, delle piazze e dei percorsi pedonali coperti (fermo restando che detti spazi non verranno mai a costituire SLP commerciale) come già previsto dalla Variante 1 approvata, detta apposita convenzione dovrà disciplinare le temporanee occupazioni di detti spazi con particolare riguardo ai tempi e modi di accesso pubblico
2. articolo 9 delle N.T.A. è previsto che, ferma restando la volumetria totale calcolata con gli indici parametrici fissati dall'articolo 18 delle N.t.A. stesse, è confermata l'applicazione della l.R. 14/2008 e s.m.i. e in particolare dell'articolo 9 comma 2bis materia di destinazione d'uso;
3. articolo 18 delle N.T.A. – la tabella viene modificata; pertanto in luogo delle indicate destinazioni d'uso " Grande struttura di vendita " con volume mc 107.500 e superficie lorda di pavimento (s.l.p.) mq 25.000, e " Terziario complementare e di servizio divertimento e tempo libero " con volume mc 60.499 e s.l.p. mq 14.069,53 viene definita la destinazione d'uso " Grande struttura di vendita, terziario complementare e di servizio divertimento e tempo libero " di m³ 167.999 e s.l.p. m² 39.060,53; si riporta di seguito la tabella come proposta :

TABELLA VARIANTE N° 2

	PUA VIGENTE				VARIANTE PROPOSTA		
Destinazione d'uso	V= volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. = sup. lorda di pav. mq	Destinazione d'uso	V= Volume mc	H = Altezza ml	s.l.p. sup. lorda di pav. mq

Direzionale	99.000,00	3,30	30.000,00	Direzionale	99.000,00	3,30	30.000,00
Grande struttura di vendita,	107.500,00	4,30	25.000,00	Grande struttura di vendita, terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	167.999,00	4,30	39.069,53
Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00	Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00
Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	60.499,00	4,30	14.069,53	Terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	60.499,00	4,30	14.069,53
Strade e piazze pedonali coperte (urbanizzazioni)	escluso		escluso	Strade e piazze pedonali coperte (urbanizzazioni)	escluso		escluso
Edificio preesistente da mantenere (urbanizzazione)	escluso		escluso	Edificio preesistente da mantenere (urbanizzazione)	escluso		escluso
TOTALI	299.190,00		73.669,53		299.190,00		73.669,53

La variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, e pertanto alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente ai sensi dell'articolo 181 comma 3 lettera g) delle NTO del PI approvato.

Poiché la variante non comporta variazione delle s.l.p. a destinazione commerciale e di quelle a destinazione direzionale originariamente previste le aree a standard urbanistici restano invariate.

ORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE PROPOSTA PLANIVOLUMETRICO

Rispetto al PUA approvato l'organizzazione infrastrutturale e la proposta planivolumetrica dell'area risultano invariate.

INFRASTRUTTURAZIONE DELL'AREA

Rispetto al PUA approvato le infrastrutturazioni dell'area non risultano variare.

PARERI

Con nota p.g. 53.430 del 24 febbraio 2014 sono stati richiesti i seguenti pareri con il seguente esito :

Coordinamento Edilizia Privata S.U.A.P.	p.g. 67.239	10 marzo 2014	Favorevole
Circoscrizione 5 ^a	p.g. 73.240	14 marzo 2014	Favorevole

Analizzando le proposte di variante si possono assumere le seguenti conclusioni.

Il richiamo alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 è confermativo della disciplina vigente dettata da tale norma regionale.

La riscrittura semplificata delle destinazioni d'uso non appare particolarmente significativa ed ha essenzialmente carattere ricognitivo più che modificativo.

L'integrazione dell'art. 9 con alcune precisazioni sugli eventuali contenuti della convenzione per l'uso di gallerie, piazze e percorsi pedonali coperti, rilevato che non ha sostanziale contenuto modificativo delle NTA del PUA vigenti si ritiene possa essere stralciata anche in quanto oggetto di eventuale separato provvedimento di natura non urbanistica, ma patrimoniale.

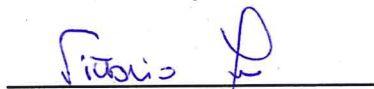
In merito al richiamo alla LR 14/2009 e s.m.i, considerato che l'applicabilità della stessa non può essere disciplinata dalle NTA del PUA, si ritiene necessario stralciare detto richiamo dando atto che il ricorso a tali dispositivi potrà avvenire comunque a condizione che si verifichino i presupposti individuati dalla legge regionale citata.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità agli strumenti urbanistici sovra ordinati alla adozione della proposta variante.

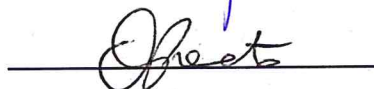
Data 03 giugno 2014

I Tecnici Istruttori

geom. Vittorio Ferron

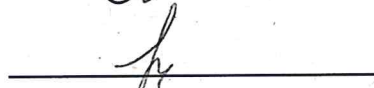


arch. Alessandra Pravato



il Responsabile del Procedimento

arch. Sonia Braggio



Il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione Territoriale

arch. Mauro Grison



