

PUA N. 7180006
PUA/PIANO CASA "VIA Milone"

Istanza del 04 luglio 2013
P.G. n. 180776

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 04/07/2013 PG 180776

DENOMINAZIONE PUA Piano Casa "via Milone"

LOCALITA': San Massimo

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^

PROPONENTE: Delta Immobiliare

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORE: Arch. Monica Margherita Assunto

PROGETTISTA: Arch. Paolo Cristini

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: 16/07/2013

TERMINI PER L'ADOZIONE: 01/11/2013

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

- ☒ **Nuovo PUA Piano Casa (ai sensi dell'art. 2 della L.R.14/2009 come modificato dalla LR 13/2011)**
☐ Variante al PUA Piano Casa

1 PREMESSE

In data 04/07/2013 PG 180776 la Ditta Delta Immobiliare srl ha presentato istanza di approvazione di un PUA/Piano Casa in località San Massimo denominato "via Milone". In data 16/07/2013 PG 193767, l'Ufficio con propria nota ha avviato il procedimento ai sensi dell'art.7 della L.241/90.

In data 01/08/2013 si è tenuta la Conferenza dei servizi relativa al PUA e al progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, convocata in data 16/07/2013 PG 194209, con l'espressione di un parere favorevole con richieste di integrazione e modifiche.

In particolare in merito al PUA sono stati espressi i seguenti pareri:

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento SUEP;

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento Strade;

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento Traffico;

Favorevole con prescrizioni di AGSM;

Favorevole con prescrizioni di Acque Veronesi;

Favorevole con prescrizioni di Coordinamento Ambiente;

Favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese.

Con nota del 06/08/2013 PG 215130 sono state inviate alla Ditta e al progettista le richieste di adeguamento alle seguenti prescrizioni relative al PUA:

- Nella tav.3 e tav.4 vanno verificate le quote in sezione che non trovano rispondenza con quelle in pianta.
- La sagoma limite riportata nella Tav.4 non è stata correttamente individuata, in quanto va rispettata la distanza tra fabbricati pari a 10 m.
- La Tav.4 dovrà riportare la distanza del cancello a protezione della proprietà, in modo da consentire la sosta fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso.
- La tav.7 riporta più volte il dato relativo al volume massimo realizzabile, non coerente con quanto riportato alla tav.4.
- Le sezioni riportate nella Tav.7 ed in particolare quelle rappresentate nel riquadro "stato di progetto in variante", vanno integrate con le quote in alzato anche degli isolati contermini.
- In merito alle opere stradali è necessario che tutti gli attraversamenti pedonali siano provvisti di abbassamento per disabili;
- Come evidenziato da AGSM, il progetto relativo alla rete di illuminazione pubblica va aggiornato secondo le indicazioni che seguono:
 - considerato che l'impianto proposto non consente l'illuminazione corretta della carreggiata stradale, in quanto il punto luce sull'angolo tra via Milone e via Sant'Annone riesce ad illuminare solo una delle suddette strade, occorre pertanto inserire un punto luce in più che tenga conto anche della necessità di illuminare l'attraversamento pedonale prima dell'incrocio con via Milone, alla distanza che il calcolo illuminotecnico ritiene corretta.
 - Il primo punto luce su via Sant'Annone va spostato quasi all'inizio della zona di intervento, sul marciapiede, in modo da dar luce all'attraversamento pedonale.
 - gli altri due punti luce su via Milone, dovranno essere posizionati tenendo conto delle posizioni dei punti luce esistenti prima e dopo l'intervento (in sostanza vanno allontanati dagli incroci delle strade di 2-3 metri)
 - la nuova canalizzazione dell'Illuminazione pubblica su via Milone in direzione Sud va raccordata nel pozzetto esistente sul marciapiede di Stradella Lobbia;
 - i sostegni per i nuovi punti luce andranno scelti con l'altezza minore possibile (8 metri), rispettando le prescrizioni normative illuminotecniche;
 - vanno corretti alcuni dettagli della scheda tipologica del punto luce.
 - Inoltre si fa presente che i nuovi pali sono realizzati in sostituzione di quelli già presenti di proprietà di AGSM, pertanto vanno a cespite di AGSM.
- Come evidenziato da Acque Veronesi, il progetto della rete idrica va rivisto tenendo conto che è necessario chiudere il tratto di rete che si interseca con via Sant'Annone. Si tratta di 40 m di rete da posare, costituita da una condotta sempre di diametro 65.
- Le NTA vanno aggiornate come segue:
 - Dopo l'art. 12, va aggiunto un nuovo articolo denominato "Prescrizioni da ottemperare in sede di rilascio di titolo abilitativo" con le seguenti indicazioni:
 - è necessario verificare se gli allacci alla rete fognaria, già esistenti, sono ancora utilizzabili oppure ne sono necessari altri nuovi.
 - il sistema di compensazione dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione con il paesaggio circostante e la facile manutenzione, con volume di invaso, come previsto nello studio di compatibilità, di 18 mc e smaltimento delle acque al suolo;
 - la ditta oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione dovrà garantirne la manutenzione e la pulizia in via continuativa;
 - le acque reflue domestiche derivanti dall'intervento, devono essere opportunamente scaricate nella fognatura dinamica comunale, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi scarl.

In data 20 settembre 2013 PG 254420 la Ditta ha provveduto a protocollare gli elaborati adeguati alle richieste sopra espresse.

In data 26/09/2013 PG 259624 è pervenuto il parere del Consiglio di 3^Circoscrizione che nella seduta del 23/09/2013 si è espresso favorevolmente sul PUA.

2 VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

1	TAV 1	Individuazione cartografica	04 Luglio 2013
2	TAV 2	Analisi del contesto urbano	04 Luglio 2013
3	TAV 3	Stato di fatto – progetto autorizzato	20 Settembre 2013
4	TAV 4	Progetto piani volumetrico e opere di urbanizzazione	20 Settembre 2013
5	TAV 5	Infrastrutture a rete esistenti	04 Luglio 2013
6	TAV 6	Progetto esecutivo opere di urbanizzazione	04 Luglio 2013
7	TAV 7	Dati stereometrici – piante sezioni - prospetti	20 Settembre 2013
8	TAV 8	Norme di attuazione	20 Settembre 2013
9	TAV 9	Prontuario per la mitigazione ambientale	04 Luglio 2013
10	TAV 10	Relazione illustrativa	04 Luglio 2013
11	TAV 11	Capitolato e preventivo di spesa	20 Settembre 2013
12	TAV 12	Screening vinca	04 Luglio 2013
13	TAV 13	Progetto esecutivo sottoservizi ed illuminazione pubblica	20 Settembre 2013
14	TAV 14	Calcolo illuminotecnico	20 Settembre 2013
15	TAV 15	Progetto esecutivo rete idrica fognatura	20 Settembre 2013
16	TAV 16	Relazione tecnica illustrativa illuminazione pubblica	20 Settembre 2013
17	TAV 17	Relazione geologica e geotecnica	04 Luglio 2013
18	TAV 18	Relazione di compatibilità idraulica	04 Luglio 2013
19	TAV 19	Relazione previsionale dei requisiti acustici passivi DCPM 05.12.1997	20 Settembre 2013
20	TAV 20	Schema di convenzione	

3 VERIFICA DELL'AMBITO DEL PUA

L'ambito di intervento del P.U.A./Piano Casa si estende su di una superficie catastale pari a mq. 1024 (vedi- Tav 1 – degli elaborati di piano).

L'ambito di proprietà ha un'estensione catastale pari a 760 mq che si discosta di poco dalla superficie reale pari a 763,60 mq.

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.lla/sub	Superficie mq
....	Delta Immobiliare srl	238	828	760
	Comune di Verona	238	82 parte	52
	Comune di Verona	238	400 parte	
	Comune di Verona	238	strada	212

4 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.31 – Vincolo sismico Classe 3

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA A

Art.51 - Risorse idropotabili/fasce di rispetto

Art.55 – Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici – fascia di rispetto 150 m

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 - Unità 12 - Ambito Planiziale dell'acquifero indifferenziato

TAV.4 DISCIPLINA REGOLATIVA

Art. 104 – Tcb2 Tessuto con edificazione mista con densità media da 2 a 4 piani;

Tcb2: UF = 0.9 mq/mq

H max= 4 piani fuori terra

RC= 30% della SF

5 INQUADRAMENTO TERRITORIALE:

L'area oggetto di intervento è sita nella zona ovest del Comune di Verona, nel quartiere di San Massimo, e più propriamente in via Milone, in un contesto già ampiamente urbanizzato, con edificazione piuttosto densa, caratterizzato dalla compresenza di complessi residenziali di notevoli dimensioni e case singole o plurifamiliari.

L'isolato in cui si inserisce l'intervento presenta edifici avente un'altezza massima di 3 piani, mentre gli isolati immediatamente adiacenti sono caratterizzati dalla presenza di edifici anche a 5 piani di altezza.

Si tratta di un'area o più precisamente di un lotto pianeggiante su cui insiste già un fabbricato oggetto di permesso di costruire, avente tre piani di altezza, per il quale si chiede l'ampliamento.

L'ambito di intervento include via Milone e via S. Annone per una porzione di marciapiede adiacente al lotto.

6 INQUADRAMENTO NORMATIVO/URBANISTICO DEL PUA

L'area di intervento del presente PUA/Piano casa ricade nell'ambito della A.T.O. 3, Circoscrizione 3^a. Il Piano degli Interventi ha assegnato all'area il tessuto Tcb2, Tessuto con edificazione mista con densità media da 2 a 4 piani.

La L.R. 14/2009 modificata dalla L.R. 13/2011, ha promosso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabile, in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali.

La L.R. 14/2009 come cita l'art.2 in deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali, comunali, provinciali e regionali, consente l'ampliamento di edifici esistenti nei limiti del 20 per cento

del volume se destinati ad uso residenziale. Tale percentuale può essere elevata di un ulteriore 10 per cento nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 Kw, ancorché già installati; di un ulteriore 15 % per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 192/2005 e dal DPR 59/2009, alla corrispondente classe B.

L'art. 5 del Regolamento Piano Casa, approvato con DCC 85/2011, integrato dall' Allegato A, definisce inoltre i limiti e le modalità applicative degli art.2 e 3 della L.R.14/2009 e succ. modificaz. Per l'area in questione, disciplinata dall'art.104 del Piano degli Interventi che ha assegnato un Tessuto Tcb2, stabilisce che:

- gli ampliamenti su edifici non destinati a prima casa di abitazione, di cui all'art.2 e 3 della LR 14/09 non devono superare l'altezza massima del fabbricato più alto dell'isolato, quest'ultimo come definito dalle NTO del PI.
- gli ampliamenti di cui all'art.3 della LR 14/2009 assoggettati all'approvazione di un PUA, non devono superare l'altezza massima del fabbricato più alto degli isolati contermini.

Il Regolamento, non disciplinando i limiti e le modalità applicative degli ampliamenti di cui all'art.2 LR 14/2009 assoggettati all'approvazione di un PUA, consente l'applicazione della norma generale DM 1444/68.

Inoltre l'art.3 comma 4 del regolamento Piano Casa stabilisce che per l'ampliamento di edifici a destinazione residenziale, compresi quelli il cui titolo abilitativo sia stato rilasciato in data anteriore al PI, il parametro di riferimento rimane il volume edilizio calcolato secondo le disposizioni delle NTA del previgente PRG.

Tutto ciò premesso, la Ditta, in virtù delle possibilità di intervento edilizio introdotte dalla L.R. 14/2009 modificata dalla LR 13/2011, propone in deroga agli strumenti urbanistici comunali, ai sensi dell'art.2 della suddetta LR 14/2009, l'ampliamento del 45% della volumetria autorizzata (permesso di costruire n. 6479/2008) di un fabbricato residenziale in corso di esecuzione, la cui richiesta di titolo abilitativo edilizio è stata presentata al Comune antecedentemente al 31 marzo 2009.

La Ditta ricorre alla modalità attuativa del Piano attuativo per migliorare l'infrastrutturazione viaria della zona.

L'utilizzo dello strumento PUA, permette di rapportare i parametri agli isolati contermini, consentendo quindi di incrementare l' altezza del fabbricato da 3 a 4 piani fuori terra.

In sintesi si propone il seguente ampliamento:

	Volume residenziale approvato (*)	Ampliamento Piano Casa 45%
	2240,48 mc	1008,22
Volume residenziale totale	3249 mc (*)	

(*) I dati dichiarati sono stati arrotondati per eccesso o per difetto

7 DATI DIMENSIONALI DEL PUA:

	Attuale mq (*)	di progetto mq (*)
Superficie ambito del PUA (superficie reale)	Mq 1027,60	Mq 1027,60
Superficie dell'ambito di proprietà	763,60 mq	763,60 mq
Volume edificabile residenziale	2240,48 mc	3249 mc
N. abitanti teorici (Volume in ampliamento/200)	/	Ab. 5
Standard a verde e parcheggio		Mq 150 da monetizzare

(*) I dati dichiarati sono stati arrotondati per eccesso o per difetto

8 I CONTENUTI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE

L'intervento proposto prevede:

- l'ampliamento del 45% di un edificio in corso di costruzione fino ad un massimo di mc 3249;
- l'incremento dell'altezza del fabbricato portandolo da 3 a 4 piani;
- la realizzazione di opere finalizzate al miglioramento della viabilità su via Sant'Annone e via Milone consistenti nella realizzazione di marciapiedi su ambo i lati della strada per tutto il tratto che va da via Lobbia a via Sant'Annone; la demolizione di un tratto di marciapiede esistente su via S. Annone ed il rifacimento dello stesso con dimensioni adeguate alla normativa vigente; la sostituzione dei pali, dei corpi illuminanti con lampade a LED e realizzazione tratto di linea interrata per illuminazione pubblica; realizzazione di cavidotto per la retdati e telecom mancante su via Milone; segnaletica orizzontale e verticale.

9 VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO PRIMARIO OVVERO LE DOTAZIONI MINIME DEI SERVIZI (GLI STANDARD URBANISTICI)

L'art.9 comma 4 della LR n.14/2009 subordina gli interventi all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

La Determinazione della dotazione minima di aree per servizi è disciplinata dall'art.20 delle NTO del PI.

Dotazioni minime di servizi (N.T.O. PI)				
Volume in ampliamento	Destinazione		Nab	Totale
1008	Residenziale	30 mq /ab	5	150

Per quanto attiene i parcheggi pubblici da garantire:

Uso del territorio	Volume in ampliamento	SUL in ampliamento		P2 - Pubblici
U1	1008	336 mq	1mq/10 mq SUL	34 MQ

Trattandosi di un intervento di limitate dimensioni, verde attrezzato inferiore a 1000 mq, spazi a parcheggio inferiori a 9 posti auto, la Ditta prevede che le dotazioni di servizi richieste dagli standard di norma, siano assolte dalla monetizzazione del valore delle aree dovute.

La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree e delle 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 80,00 euro/mq (Zona Borgo Milano/San Massimo).

Pertanto l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione a verde attrezzato viene così calcolato:

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELL'AREA AL MQ Borgo Milano/San Massimo	TOTALE
AREA VERDE e PARCHEGGIO	150 mq	80,00 euro/mq	12.000 euro

10 VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La disciplina di tessuto del Piano degli Interventi riporta i seguenti parametri ecologico ambientali da rispettare: IP= 30%, Da e Dar 2 alberi/100mq

Pertanto la superficie permeabile territoriale da garantire risulta pari a $763,60 \times 30\% = 229 \text{ mq}$

Tale parametro è assolto conservando tale superficie a verde profondo.

Il parametro della densità arborea e della densità arbustiva è pari a 2 alberi/100mq. Essendo la ST di proprietà pari a 763,60 mq, il numero di alberi e di arbusti risulta pari a $763,60 \times 2 \text{ arbusti ed alberi/100mq} = 15 \text{ arbusti e } 15 \text{ alberi}$.

Il progetto, come evidenziato nella tav. 9 Prontuario per la mitigazione ambientale, prevede la sistemazione di 15 alberi e di 27 arbusti, superiore a quanto previsto dalla norma.

In sede di DIA potranno, qualora non vengano collocati, essere monetizzati.

11 CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

L'area di intervento è già servita da tutti i sottoservizi necessari, rete acquedotto, rete fognatura acque nere e bianche, linea gas, linea energia elettrica, illuminazione pubblica.

Si prevedono esclusivamente allacci alle reti esistenti. Solo per la rete idrica si prevede la realizzazione di un piccolo tratto per chiudere l'anello esistente su via Sant'Annone.

L'area non è servita dalla rete dati e telecom che sarà realizzata ex novo per il tratto di strada ricompresa nell'ambito.

Nell'elaborato denominato "Capitolato e preventivo di spesa" si stima che il costo delle opere di urbanizzazione ammonti complessivamente ad €. **45.119,80**, di cui €. 20.407,40 per opere stradali, €. 18976,79 illuminazione pubblica, €. 1368,48 segnaletica stradale, €.3.109,48 Rete acquedotto, rete dati €.1.257,65.

12 VALUTAZIONI DELL'UFFICIO

Il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi il giorno 01/08/2013 dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti. In data 20 settembre 2013 PG 254420 la Ditta ha provveduto a protocollare gli elaborati adeguati alle richieste espresse in tale sede.

Il Consiglio di Circoscrizione ha espresso parere favorevole nella seduta del 26/09/2013.

Si ribadisce che il progetto di PUA prevede che le dotazioni di servizi richieste dal PUA siano assolte dalla monetizzazione del valore delle aree dovute per un importo pari a 12.000 euro.

Si precisa che l'intervento previsto dal presente P.U.A. contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Si ritiene che il PUA risponde alle previsioni dell'art. 20 comma 6 della L.R. 11/2004 e che la Ditta abbia ottemperato alle richieste di integrazioni e modifica espresse dall'Ufficio nella nota del 06/08/2013 PG 215130.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti con la seguente prescrizione:

Gli elaborati tav.4 "Progetto planivolumetrico ed opere di urbanizzazione" e tav.6 "Progetto esecutivo opere di urbanizzazione" vanno resi coerenti con l'elaborato tav.13 "Progetto esecutivo sottoservizi ed illuminazione pubblica" e con l'elaborato tav.15 "Progetto esecutivo rete idrica fognatura", modifiche da effettuarsi graficamente dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione.

Si ritiene pertanto che il PUA/Piano Casa denominato "Milone" descritto in premessa, sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 16/10/2013

Il tecnico istruttore

Arch. Monica Margherita Assunto

Il responsabile del procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison