



PUA N. 719_226_BRAMANTE

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 226

Istanza del 22 aprile 2014 P.G. n. 111891

Sostituzione elaborati del 3 luglio 2014 P.G. n. 180651

Integrazione elaborati dell'8 settembre 2014 P.G. n. 240470

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione**

ISTANZA DI PUA presentata in data 22 aprile 2014 P.G. n. 111891

DENOMINAZIONE PUA: "BRAMANTE"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 9 gennaio 2013, atto notaio Paolo Carbone, Rep. n. 23056, Raccolta n. 10222, registrato a Verona in data 10.01.2013, al n. 139 serie 1T. L'accordo non prevedeva opera pubblica. Il contributo di sostenibilità pari a Euro 80.000,00 è stato versato in un'unica soluzione in data 8 gennaio 2013.

PROPONENTE: BRAMANTE S.r.l.

LOCALITA': Via Bramante, Verona

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 30 aprile 2014 p.g. n. 119305

IMPROCEDIBILITA' in data 12 giugno 2014 p.g. n. 160850

SOSTITUZIONE DISEGNI in data 3 luglio 2014 p.g. n. 180651

INTEGRAZIONE DISEGNI dopo CDS in data 8 settembre 2014 p.g. n. 240470

TERMINI PER L'ADOZIONE: 25 ottobre 2014

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Dott. ssa Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Anna Favilla

PROGETTISTA: Arch. Paolo Bonini

REFERENTE : Arch. Paolo Bonini



ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

In data 22 aprile 2014 con P.G. 111891, la ditta BRAMANTE s.r.l. ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "BRAMANTE".

In data 12 giugno 2014 con nota P.G. 160850 è stata inoltrata ai soggetti richiedenti Comunicazione di improcedibilità, con interruzione dei termini del procedimento, poiché dall'analisi della documentazione presentata e viste le criticità espresse dal Coordinamento Mobilità e Traffico nel parere pervenuto in data 30 maggio 2014 P.G. 147670, sono state rilevate carenze nel progetto.

Successivamente, in data 3 luglio 2014 con P.G. 180651 la ditta attuatrice ha provveduto a sostituire integralmente gli elaborati del PUA, pertanto il termine del procedimento per l'adozione del PUA previsto dalla vigente normativa ha iniziato a decorrere nuovamente dal 3 luglio 2014.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 29 luglio 2014, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni e precisazioni.

Con nota P.G. 206778 del 31 luglio 2014 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 8 settembre 2014 con P.G. 240470 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 31 luglio 2014 P.G. 206778 a seguito della risultanza della Conferenza dei Servizi, pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno 25 ottobre 2014.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

1	TAV 1	Estratto del P.I.	03/07/ 2014
2	TAV 2	Vicoli gravanti sull'area	03/07/ 2014
3	TAV 3	Planimetria catastale	03/07/ 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto	03/07/ 2014
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture e reti esistenti	03/07/ 2014
6	TAV 6a	Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	03/07/ 2014
7	TAV 6b	Valutazione di compatibilità idraulica	03/07/ 2014
8	TAV 7	Progetto Planivolumetrico	08/09/ 2014
9	TAV 8	Individuazione aree da cedere o vincolare	08/09/ 2014
10	TAV 9a	Schema opere di urbanizzazione: Rete acquedotto, rete gas, rete elettrica, segnaletica stradale, sezioni strade e marciapiedi	08/09/ 2014
11	TAV 9b	Schema opere di urbanizzazione: Rete Telecom, rete illuminazione, rete telecomunicazioni comunali rete fognatura, acque meteoriche	08/09/ 2014
12	TAV 10	Relazione illustrativa – Allegato A	08/09/ 2014
13	TAV 11	Norme di Attuazione – Allegato B	08/09/ 2014
14	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	08/09/ 2014
15	TAV 13	Schema Convenzione – Allegato C	08/09/ 2014
16	TAV 14	Preventivo sommario di spesa	08/09/ 2014
17	TAV 15	Screening Vinca	03/07/ 2014
18	TAV 16	Analisi di impatto viabilistico	03/07/ 2014
19		Progetto impianto illuminotecnico parcheggio ai sensi della L.R. 17/2009	08/09/ 2014



AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma 226 e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Sup. Catastale mq
1	Bramante S.r.l.	253	110	1.650
2	Bramante S.r.l.	253	207	187
3	Bramante S.r.l.	253	256	180
TOTALE AMBITO				2.017 mq

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA. L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 2.017.

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO.

Il progetto di PUA in esame sviluppa un'organizzazione dell'ambito che risulta coerente con lo schema progettuale della scheda norma 226, in quanto nella scheda norma la superficie VS è localizzata a Nord del lotto e nel progetto di PUA viene individuata parte a Nord e parte a Ovest del lotto.

Il progettista motiva questa scelta progettuale con la necessità di allontanare l'area adibita a parcheggio pubblico dall'incrocio tra via Bramante e via Prima Traversa Spianà e di localizzarlo di fronte all'accesso dell'edificio che ospita il Centro medico "Casa di salute Verona", la Guardia medica dell'ULSS 20 e altri ambulatori.

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. 37 – strade romane – fascia di rispetto

Art. 43 - Unità A Vulnerabilità alta di pianura e fondovalle

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Unità di paesaggio: Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Ambito di trasformazione scheda norma 226

Repertorio normativo Sez. 1

Nr. progr. 49, Nr. rep. 226

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito interessato dal piano attuativo in esame costituisce uno degli ultimi lotti ineditati della zona a Sud dello Stadio, si inserisce in un contesto completamente urbanizzato caratterizzato da un'edificazione mista di media densità con altezze degli edifici da 2 a 4 piani. Si tratta di un lotto con andamento



pianeggiante con una lieve pendenza verso Sud e risulta pressoché allo stesso livello di quota di via Bramante e di via Prima Traversa Spianà che ne definiscono rispettivamente il confine Est e Nord.

Il progetto di piano delinea un'organizzazione urbanistica che si sviluppa fundamentalmente in 2 zone:

- la parte pubblica. L'area verde pubblica si attesta su via Prima Traversa Spianà ed è piantumata ad alberi e arbusti con un percorso pedonale di accesso al parcheggio pubblico. L'area a parcheggio ha accesso sempre da via Prima Traversa Spianà e funge anche da ingresso carraio all'area privata.

- la parte privata è organizzata su lotto unico, con realizzazione di un edificio di 1.000 mq di SUL di 4 piani più un piano pilotis. Stante l'esigenza del proponente di localizzare più a Nord possibile l'edificazione, il PUA prevede che l'edificio sia realizzato a confine con l'area verde in cessione e a sbalzo (a partire dal piano primo) di 2 ml sull'area medesima.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 2.017 mq.

La SUL con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	mq 981	-----	mq 1.000
	TOTALE mq 981	TOTALE mq -----	TOTALE 1.000 mq

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	----- mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	490 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (compresi i percorsi)	546 mq
ALTRO	----- mq
TOTALE	1.036 mq

SF 981 mq + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) 1.036mq = 2.017 mq superficie catastale AMBITO PUA.

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 450 mq ($15 \text{ abitanti teorici} * 30 \text{mq/ab}$; $\text{numero di abitanti teorici} = \text{SUL} / 66,7$)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 100 mq ($\text{SUL} * 1/10$)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	490 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	546 mq
ALTRO	----- mq
TOTALE	1.036 mq



Nella superficie a verde pubblico attrezzato è stato erroneamente computato il nuovo tratto di marciapiede in via Prima Traversa Spianà stimabile in circa 50 mq di superficie. Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a 490 mq risultano assolvere lo standard richiesto.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq ST * 50% = mq.1008,5.) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	1.036 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	----- mq
TOTALE		1.036 mq

Il progetto del PUA assolve la quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 49) pari al 30% della ST è di mq 605. Nelle NTA non è specificata la Spt di progetto.

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 49) pari al 30% della SF è di mq 294.

Nelle NTA del PUA (art. 10) è specificata la Spf di progetto pari a 294 mq, richiamando (art. 3) la possibilità di derogare in sede di Permesso di Costruire alla SPf prevista dal Rep. Normativo previo parere favorevole sulla compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica.

La Da e la Dar richiesta è pari a:

Da = n. 40 alberi e Dar = n.40 arbusti

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	26	31
LOTTO PRIVATO	15	32
TOTALE	41	63

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

L'accesso all'ambito di trasformazione avviene da via Prima Traversa Spianà attraverso l'area adibita a parcheggio pubblico; l'area risulta servita dalle reti dei sottoservizi energia elettrica, gas metano, acquedotto, illuminazione pubblica tutte localizzate in via Bramante, e dalla rete della fognatura comunale anch'essa in via Bramante.

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, il progetto di PUA prevede l'installazione di un pozzo perdente nell'area a parcheggio pubblico.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano,

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con un importo di € 51.603,77 < € 56.400,00 che costituisce l'importo massimo scomputabile.



CONCLUSIONI

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 29 luglio 2014, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni e precisazioni.

Con nota P.G. 206778 del 31 luglio 2014 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

Come da richiesta, la documentazione presentata in data 8 settembre 2014 risulta adeguata alle risultanze della conferenza di servizi e in particolare prevede:

- la realizzazione del nuovo marciapiede su via Prima Traversa Spianà in modo da garantire la continuità con i marciapiedi esistenti;
- l'eliminazione del marciapiede nella parte finale del parcheggio verso la rampa;
- la linea di massimo sviluppo planimetrico verso via Bramante in allineamento con gli edifici circostanti e l'obbligatorietà dell'allineamento a Nord sul confine con l'area in cessione pubblica;
- che la distanza minima della linea di massimo sviluppo planimetrico dal parcheggio pubblico sia di 3mt;
- che qualora lo sbalzo dell'edificio sull'area a verde pubblico sia esterno al filo del marciapiede, l'altezza da rispettare sia di 4 mt dal piano di campagna;
- la realizzazione della segnaletica orizzontale per l'attraversamento pedonale su via Prima Traversa Spianà in corrispondenza dell'accesso al parcheggio pubblico.

Si evidenzia altresì che l'intervento previsto dal presente P.U.A. non 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 non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "BRAMANTE", sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

17 settembre 2014

Il tecnico istruttore
Arch. Anna Favilla

Il responsabile del procedimento
Dott.ssa Sonia Braggio

Il dirigente del CdR Pianificazione Territoriale
Arch. Mauro Grison