



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 719_362

Accordo di Pianificazione

Scheda Norma n.362

Istanza del 26/02/2016 P.G. 63282

Integrazione del 21/06/2016 P.G. 184616

Integrazione del 22/07/2016 P.G. 216280

Fascicolo n. 06.02/000107

allegato sub.A

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "719_362 – Via Carnia"**

ISTANZA DI PUA : presentata in data 26/02/2016

DENOMINAZIONE PUA : "719_362 - Via Carnia"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: Scheda Norma 362

Stipula del 04/04/2013 Atto Notaio Ciro Raiola, Rep n. 33359, Racc. n. 12102 e Registrato a Verona il 15/04/2013 al n.6903 serie 1T

Trascritto a Verona il 16/04/2013 con Reg. Gen. 13568. - Reg. Part. 8895

PROPONENTI: Gottardi Gianpaolo, Formigari Emilia, Formigari Marisa, Formigari Giovanni, Montagnoli Alba Maria, Pistori Lorenzina.

LOCALITA': via Carnia – San Massimo

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 02/03/2016 PG n.68935 e contestuale interruzione dei termini per carenza documentale.

INTEGRAZIONI: in data 21/06/2016 con P.G. 184616

in data 22/07/2016 con P.G. 216280

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Chiara Tassello

TECNICI ISTRUTTORI: dott.ssa. Rosa Cimmino

TERMINI PER L'ADOZIONE: 19/09/2016

PROGETTISTI: Arch. Alberto Marchesini

REFERENTE: Arch. Alberto Marchesini



Premessa

In data **26/02/2016 P.G. 63282**, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_362 "Via Carnia", scheda norma 362, secondo Bando.

In data **02/03/2015 P.G. 68935** è stata inoltrata al soggetto attuatore la "Comunicazione di avvio del procedimento - Provvedimenti" con contestuale interruzione del procedimento per mancanza dell'elaborato "Screening Vinca" tavola 15.

In data **15/04/2016** il soggetto attuatore ha trasmesso, tramite posta elettronica certificata, l'elaborato mancante (tav.15, Screening VINCA); in data **10/05/2016** con nota **PG 141216** è stata depositata una copia cartacea dello stesso.

In data **26/04/2016** con **PG 126749** è stata indetta e convocata la C.d.S. per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nella valutazione della documentazione pervenuta e in data **27/04/2016** con **PG 128016** è stato comunicato al soggetto attuatore l'interruzione del termine per l'adozione del provvedimento di cui all'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004, rendendosi necessarie specifiche valutazioni di tipo tecnico, ai sensi degli artt. 17 e seguenti della L.241/1990, che si sarebbero rese in sede di C.d.S..

In data **24/05/2016** si è tenuta la prima seduta della conferenza dei servizi. La stessa non si è conclusa rendendosi necessario apportare delle modifiche/integrazioni agli elaborati; in detta sede è stato fissato il termine della seduta conclusiva della conferenza dei servizi per il **05/07/2015**.

In data **03/06/2016** con **P.G. 166587** è stato chiesto alla Ditta documentazione integrativa, secondo quanto emerso in sede di C.d.S..

In data **21/06/2016** con **P.G. 184616** la Ditta ha inoltrato la documentazione integrativa richiesta; tale documentazione recepisce solo parzialmente le prescrizioni dettate da Terna in sede di C.d.S.;

In data **05/07/2015** si è tenuta la seduta conclusiva della conferenza dei servizi. La Conferenza ha dato esito favorevole con richiesta di perfezionamenti da apportare allo *Schema di Convenzione* e al *Capitolato e Preventivo Sommario di Spesa* (tav.13 e tav.14). In tale sede la Ditta si impegnava spontaneamente a correggere gli elaborati secondo quanto emerso in sede di C.d.S. conclusiva.

In data **22/07/2016** con **P.G. 216280** la Ditta ha depositato la documentazione integrativa (tav.13, *Schema di Convenzione*, e tav.14, *Capitolato e Preventivo Sommario di Spesa*).

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **18/09/2016**.

Accordo di Pianificazione

L'accordo di pianificazione, approvato con D.GC n.419/2012, riporta all'art 3.2 le prescrizioni della Scheda Norma n.362:

1. *Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il piano guida di via Carnia (tav. programmatica) che prevede aree VS il più possibile continue e non frammentate fruibili per la localizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico (es. scuola materna, nido, primaria ecc.);*
2. *Il Pua dovrà verificare l'eventuale necessità di allargamento della strada di via Carnia.*

In merito alla prima prescrizione è stato allegato all'accordo di pianificazione uno schema esemplificativo di massima nel quale vengono riportate le aree da destinare a VS in coerenza con il Piano Guida di via Carnia. Rispetto alla 2° prescrizione, in sede di PUA è stata valutata la necessità di intervenire su via Carnia non con un allargamento della carreggiata, bensì con la realizzazione del marciapiede.



Elaborati progettuali

La verifica preliminare dei documenti presentati con l'istanza del 26.02.2016 P.G. 63282, effettuata ai sensi dell'art. 6 della L. 241/1990, aveva rilevato l'assenza di un elaborato necessario, secondo l'art.12 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona approvato con D.C.C. 20 del 16/03/2012, e precisamente la tav. 15 "Screening VINCA". In data 15 aprile 2016 è stato presentato dalla Ditta per mezzo PEC l'elaborato mancante.

Il PUA, presentato in data 26/02/2016 PG n. 63282 e aggiornato con le integrazioni del 21/06/2016 PG n. 184616, e del 22/07/2016 P.G. 216280 (TAV. 13 e TAV.14), è composto dai seguenti elaborati:

N. Prog	Tav. Cod.	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	Tavola 1	ESTRATTI PI – AMBITO DI INTERVENTO	21 giugno 2016
2	Tavola 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	21 giugno 2016
3	Tavola 3	DOCUMENTAZIONE CATASTALE	21 giugno 2016
4	Tavola 4a	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	21 giugno 2016
5	Tavola 4b	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21 giugno 2016
6	Tavola 5	INFRASTRUTTURE A RETI ESISTENTI	21 giugno 2016
7	Tavola 6a	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	26 febbraio 2016
8	Tavola 6b	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E RELAZIONE IDROGEOLOGICA	21 giugno 2016
9	Tavola 7	PLANIMETRIA E SEZIONI DI PROGETTO	21 giugno 2016
10	Tavola 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE	21 giugno 2016
11	Tavola 9a	RETE ACQUEDOTTO	21 giugno 2016
12	Tavola 9b	RETE ACQUE NERE	21 giugno 2016
13	Tavola 9c	RETE ACQUE METEORICHE	21 giugno 2016
14	Tavola 9d	RETE GAS	21 giugno 2016
15	Tavola 9e	RETE ENERGIA ELETTRICA	21 giugno 2016
16	Tavola 9f	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	21 giugno 2016
17	Tavola 9g	RETE TELECOM	21 giugno 2016
18	Tavola 9h	RETE TELECOMUNICAZIONI	21 giugno 2016
19	Tavola 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	21 giugno 2016
20	Tavola 11	NORME DI ATTUAZIONE	21 giugno 2016
21	Tavola 12A	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	21 giugno 2016
22	Tavola 12B	ARREDO URBANO	21 giugno 2016
23	Tavola 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	22 luglio 2016
24	Tavola 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	22 luglio 2016
25	Tavola 15	SCREENING VINCA	15 aprile 2016

Ambito di intervento del PUA

Gli identificativi catastali dell'ambito sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Formigari Emilia Montagnoli Alba Maria	245	25	1204,00
2	Formigari Marisa Formigari Giovanni	245	59	1315,00
3	Pistori Lorenzina Gottardi Giampaolo	245	60	1481,00
TOTALE AMBITO				Mq 4000,00



L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha una Superficie Territoriale da Scheda Norma di mq 4.000 pari alla Superficie Catastale.

Tale superficie viene presa quale parametro di riferimento per il calcolo della VS, della Spf, della Spt, della Da e della Dar.

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;

Art. 39 – Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale;

Art. 43 – Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi- Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta.

Art. 52 – Aeroporti- fasce di rispetto;

Art.54 – Elettrodotti – fasce di rispetto.

Il vincolo art.54 delle NTO del PI concerne la presenza di un elettrodotto di proprietà di TERNA, la cui fascia di rispetto (stimata in m 16,30) ricade nella parte privata del lotto, dove viene individuata una fascia di verde di mitigazione.

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio

Art.57,91,92 – elementi di natura storica (itinerario cintura dei forti)

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio

Art. 57 – Unità 2, Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato;

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda norma n. 362, avente le seguenti carature urbanistiche:

ST= 4.000 mq

U1 – abitativi= 1.000 mq

N. Piani fuori terra, max n. 2

VS, min 50%

Direttive:

1. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS

Prescrizioni:

2. Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il piano guida di via Carnia (tav. programmatica) che prevede aree VS il più possibile continue e non frammentate fruibili per la localizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico (es. scuola materna, nido, primaria ecc.);

3. Il Pua dovrà verificare l'eventuale necessità di allargamento della strada di via Carnia.

Repertorio Normativo SEZIONE 1

Sup. Permeabile Territoriale	30%
Sup. Permeabile Fondiaria	30%
Densità Arborea Da	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Densità Arbustiva Dar	3 arbusti/100 mq



Disciplina programmatica

Allegato 6.5. Progetto speciale di via Carnia

Il Progetto Speciale di Via Carnia prevede che l'area d'angolo tra via Carnia e via Brigata Aosta sia destinata a verde; prevede inoltre una nuova viabilità di distribuzione locale ortogonale a via Carnia per l'accesso all'ambito della scheda norma 153.

Si evidenzia che l'ambito di Pua si trova a sud della cava speciale (art.57, art.48), area di Connessione Naturalistica di ammortizzazione della frangia urbana (art.62).

Inquadramento territoriale, disegno urbano proposto e coerenza con lo schema progettuale della scheda norma

L'area oggetto del Pua è attualmente un'area incolta che ha un'estensione di mq 4.000 ed è delimitata a ovest da via Carnia, a nord da via Brigata Aosta, a sud ed est da spazi edificati.

L'intervento prevede un unico lotto per una sul tot. di mq 1000.

Il PUA prevede che il futuro edificio si svilupperà su 2 piani per un'altezza massima di m 9.00, l'accesso al monolotto avverrà direttamente da via Carnia. A nord è previsto un giardino pubblico. Lungo via Carnia sono previsti i P2.

Nell'ambito privato viene individuata una fascia di VM trasversale all'ambito e secondo il tracciato esemplificativo riportato nel PI. Tale fascia viene, nel Pua, promessa in cessione per l'eventuale futuro collegamento ciclo-pedonale con l'ambito della SN 153, assolvendo così la prescrizione della Scheda Norma e del Progetto Speciale di Via Carnia che prevedono un collegamento tra gli ambiti delle due schede.

Per la prescrizione n.2 relativa all'eventuale necessità di allargare via Carnia, si evidenzia che la C.d.S. ha ritenuto sufficiente la realizzazione del marciapiede a corredo della via.

Schema sinottico dati rilevanti

Localizzazione dell'intervento	Via Carnia, San Massimo	
ST AMBITO PUA	mq	4.000
Destinazioni		
SUL da scheda - USO U1 abitativi	mq	1.000
SUL totale di progetto	mq	1.000
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	15
Standard del PUA - Tipologie aree per servizi		
verde pubblico	mq	1.148
parcheggio	mq	191
Tot. aree per servizi	mq	1339
Aree in cessione (VS)		
strade e marciapiedi	mq	189
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	476
Tot. VS (Aree cedute + VM privato+ standard)	mq	2.004
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€	126.000

Verifica dei dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

L'ambito del PUA ha una superficie pari a **mq. 4.000**.

La SUL con destinazione d'uso residenziale U1/1 dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
---------------------------	--------------------------------------	---	---



1	2472,00 mq	476 mq	1000 mq
	TOTALE 2.472,00 mq	TOTALE mq 476,00	TOTALE mq 1000

Le aree pubbliche previste dal PUA risultano le seguenti:

AREE PARCHEGGIO(compresi marciapiedi e verde) su proprietà privata	380,00mq
VERDE PUBBLICO su proprietà privata	1148,00 mq
TOTALE	1528,00 mq

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

numero di abitanti teorici= SUL/66,7

numero di abitanti teorici= 1000/66,7=14,99 approssimato a 15 abitanti teorici

Standard complessivo da rispettare =numero abitanti teorici * 30mq/ab

Standard complessivo da rispettare è 15 ab*30 mq= **450,00 mq**

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** (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO	191 mq
VERDE PUBBLICO	1148 mq
TOTALE	1339 mq

La dotazione minima di servizi, di parcheggi e di aree a parco attrezzato risultano soddisfatte, così come lo standard complessivo in quanto **mq 1339 > mq 450**.

P2 (parcheggi pubblici)	191 mq
Strade (marciapiede)	189 mq
Area a verde	1148 mq
Verde di mitigazione	476 mq
VS TOTALE	2.004 mq

La quota di **Vs** richiesta dalla scheda 362 del 50% della ST risulta soddisfatta; infatti mq 2.004 > 2000 mq.

Verifica dei parametri ecologico-ambientali

La Superficie Permeabile Territoriale - SP_T richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST (**4000*30%= 1200,00 mq**).

Nella Tavola 8 vengono individuate le superfici permeabili, che sommate, ammontano a 1900,85 mq (mq 1148+752,85).

Il progetto del PUA assolve la SP_T richiesta, in quanto **1.900,85 mq > 1.200,00 mq**.

Nelle aree pubbliche = mq 1148,00

Nelle aree private = mq 752,85



La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della SF ($2.472 \cdot 30\% = 741,60$ mq), così ripartita:

- monolotto – 752,85 mq

Il progetto del PUA assolve la SPf richiesta, in quanto **752,85mq > 741,60 mq**.

La Da e la Dar richiesta è pari a $Da = n \ 120$ (*preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti*) e $Dar = n.120$

Il PUA prevede:

	N. ALBERI Da	N. ARBUSTI Dar
AREA PUBBLICA	23	135
MONOLOTTO	0	0
TOTALE	23	135

Poiché la piantumazione di alberi prevista è minore rispetto alla dotazione minima dovuta, il PUA dovrà avvalersi delle disposizioni di cui al comma dell'art. 8 delle NTO del PI, prevedendo la monetizzazione di 97 alberi da conteggiare ai sensi della D.g.c. 334/2012. Tale precisazione comporta una diversa formulazione dell'art. 7 dello Schema di Convenzione Urbanistica.

reti dei sotto-servizi

L'ambito di via Carnia è dotato delle seguenti reti: illuminazione pubblica, acquedotto, energia elettrica, gas e telecomunicazioni.

Non è invece presente la fognatura. Il Pua propone quindi un sistema di vasche imhoff più subirrigazione per lo smaltimento delle acque reflue.

Per le restanti reti si attueranno brevi tratti e semplici allacci.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (Preventivo sommario di spesa - Tav.14) risulta complessivamente con importo di € 130.014,01 dei quali **€ 126.000** a scomputo (€ 4.014,01 per allacciamenti).

Sostenibilità

L'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento del contributo di sostenibilità per un importo pari a €. 80.000; il 10% è stato corrisposto in sede di stipula, il restante in un'unica soluzione in data 21/03/2013.

note

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.43 ha adottato la Variante n.22 al PI. Ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art.189 delle NTO del PI, la suddetta Variante al PI non si applica al presente PUA essendo stato presentato in data antecedente a quella di adozione del presente PI in quanto e se l'approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.

Si rileva altresì, che il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R.n. 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base a Denuncia Inizio Attività.

A seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali.



La Circoscrizione 3^a, con nota pervenuta il 27/07/2016 P.G. 0220236 , ha espresso parere favorevole.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti e si ritiene che il PUA denominato "VIA CARNIA" - scheda norma n.362 sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004, con le seguenti **prescrizioni** :

- **nell'elaborato tav.13 (Schema di Convenzione) all'art. 7 – PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI: superficie permeabile e densità arborea**, dopo il comma 1 inserire:
 - *"In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 97 Da per un importo di E. 10.670 (importo calcolato calcolati ai sensi della DGC 334 del 2012), corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arbustiva PUA n.719_362, Via Carnia ", di cui il Dirigente dà quietanza.*
- **nell'elaborato tav.11 (Norme di Attuazione)___, aggiungere:**
 - **"art.21 – Ulteriori prescrizioni e indirizzi (come da verbale, e pareri allegati, della CdS nelle sedute del 24/05/2016 e del 5/07/2016)"**: Dovranno essere assoltte in fase di P.d.C. le direttive e prescrizioni di cui al parere di Terna SPA (prot TRISPANE/P2016-0002424 del 23/05/2016) allegato alle presenti N.T.A.
- **allegare il parere di Terna SPA (prot TRISPANE/P2016-0002424 del 23/05/2016).**

Tali adeguamenti saranno apportati agli elaborati sopra citati prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Data 09.09.2016

Il Tecnico Istruttore – dott.ssa. Rosa Cimmino

Il Responsabile del Procedimento - arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa - arch. Paolo Boninsegna