



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Riferimento 7190269+122

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE

allegato alla delibera di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

RICHIESTA PRESENTATA IL : 16 novembre 2012 p.g. 269.083

DENOMINAZIONE : PUA 7190269+122 “ Palazzina “

LOCALITÀ : Palazzina via Legnago – via del Pestrino

ATO : 5^a

CIRCOSCRIZIONE : 5^a

DITTA: SISTEMA s.p.a. e CATERINA s.r.l.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORI : geom. Vittorio Ferron , arch. Raffaele Pianura

PREMESSE

In data 10 aprile 2013 con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 7190269+122 denominato “ PALAZZINA ” presentato dalla ditta SISTEMA s.p.a. e CATERINA s.r.l. in attuazione alle schede norma del P.I. 269 e 122 e dell'accordo di attuazione sottoscritto il 31 luglio 2012 , stipulato con atto del notaio dott. Francesco Tinazzo da Verona rep. 24.289 racc. 10.674 quale Accordo di Pianificazione ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

Per una più completa descrizione dei contenuti relativi alle motivazioni che hanno portato alla richiesta di variante, si rimanda a quanto evidenziato nella relazione redatta dall'ufficio e allegata alla delibera di Adozione.

Ricordato preliminarmente che i criteri di pianificazione di cui all'articolo e del Regolamento Regionale 21 giugno 2013 n. 1 non trovano applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale 50/2012, in presenza, alla medesima data, di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali.

Considerato che:

- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA/PIRU è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 24 aprile 2013 e del deposito è stata data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute n. 7 osservazioni entro il termine del 24 maggio 2013, come di seguito riportato :

N.	data deposito	protocollo	Osservante
1.1	13 maggio 2013	p.g. 133.061	Sistema s.r.l.
1.2			
2	23 maggio 2013	p.g. 142.572	Comitato di Cittadini “ Pestrino e Palazzina da Salvare “
3	23 maggio 2013	p.g. 142.775	arch. Enrico Donà
4	23 maggio 2013	p.g. 142.790	arch. Enrico Donà
5	23 maggio 2013	p.g. 142.793	arch. Enrico Donà
6/a	24 maggio 2013	p.g. 144.121	Luca Mantovani – Movimento ★★★★★
6/b			
67c			

7/1			
7/2			
7/3	24 maggio 2013	p.g. 144.413	sig. Giorgio Bonamoni
7/4			
7/5			

Di tali osservazioni, si fornisce un sintetico resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'ufficio, da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA in oggetto.

Sintesi contenuto osservazione n. 1 p.g. 133.061 del 13 maggio 2013 presentata da SISTEMA s.p.a.	Proposta di controdeduzione
L'osservante premette che : - l'accordo di Pianificazione, in attuazione del P.I., comporta la compatibilità urbanistica dell'area per l'insediamento di medie strutture di vendita; - la modifica dello schema di convenzione (n. 7 del deliberato G.C. 100/2013) appare illegittima in quanto rimanda ad una norma (il regolamento regionale della L.R. 50/2012) non ancora promulgata; 1. osserva quindi chiedendo in via principale : a. di eliminare dal punto n. 7 del deliberato l'inciso " <i>le parti convengono che le medie strutture di vendita con superficie superiore a 1500 mq localizzate dallo stesso strumento urbanistico comunale sono condizionate dal regolamento regionale di cui all'articolo 4 della L.R. 50/2012</i> " sostituendolo con la seguente frase " <i>le parti si danno reciprocamente atto che l'area oggetto di convenzione gode già della compatibilità urbanistica per l'insediamento di medie strutture di vendita fino a 2500 mq di superficie di vendita, fermo restando che per il rilascio delle singole autorizzazioni commerciali si dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto all'articolo 17 LR Veneto n. 50/2012 e ss. per gli esercizi di vicinato e all'articolo 18 LR Veneto n. 50/2012 e ss. per le medie strutture di vendita sino a 2500 mq di superficie di vendita e, quindi, potranno essere rilasciate subordinatamente al rilascio dei corrispondenti permessi di costruire degli edifici ove potranno essere attivati gli stessi esercizi commerciali</i> " da inserire alla fine dell'art. 23 della convenzione ; b. di sostituire il comma 7 dell'art. 2 delle N.T.A. del PUA con la seguente frase " <i>il rilascio delle autorizzazioni per medie strutture di vendita dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto all'art. 18 della LR Veneto n. 50/2012 e ss.</i> " 2. in subordine chiedendo : a. lo stralcio del comma 7 dell'art. 2 delle N.T.A. del PUA b. lo stralcio del punto n. 7 del deliberato G.C. 100/2013.	Si condividono solo in parte le motivazioni che supportano la osservazione riscontrando in particolare che il Regolamento Regionale della L.R. 50/2012 è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1.047 del 18 giugno 2013, ossia dopo la adozione del PUA Considerando che le variazioni proposte dall'osservante al punto n. 7 del deliberato GC 100/2013, nonché ai contenuti dell'art. 23 della convenzione e del comma 7° dell'art. 2 delle N.T.A. del PUA, sono finalizzate a meglio puntualizzare le successive fasi di rilascio delle autorizzazioni commerciali, si ritengono condivisibili soltanto le parti dell'osservazione che riconducono ad un puntuale richiamo della normativa in vigore nel frattempo sopravvenuta a completare il quadro normativo. Pertanto : - la osservazione 1.1.a si ritiene non accoglibile; - la osservazione 1.1.b si ritiene accoglibile; - la osservazione 1.2.a si ritiene non accoglibile; - la osservazione 1.2.b si ritiene accoglibile. Tale osservazione si ritiene pertanto parzialmente accoglibile.
Sintesi osservazione n. 2 p.g. 142.572 del 23 maggio 2013 presentata dal Comitato di Cittadini " Pestrino e Palazzina da Salvare "	Proposta di controdeduzione

L'osservante premette le seguenti considerazioni :

1) l'area occupata dal PUA è sostanzialmente agricola e l'utilizzo appare in contrasto con le soprastanti norme europee dir. 2001/42/cee e con la L.R.V. 50/2012 art. 21.3;

1) Il PUA in esame è strumento attuativo coerente con gli strumenti urbanistici sovraordinati, Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi regolarmente approvati ed efficaci in conformità alla vigente normativa comunitaria, statale e regionale, in quanto da attuazione alle previsioni del P.I. senza costituirne in alcun modo variante;

È appena il caso di ricordare comunque che in conformità alla direttiva 2001/42/cee la procedura VAS è già stata positivamente conclusa in sede di approvazione del PAT, che assieme al P.I. costituisce il livello di pianificazione generale al quale il PUA si riferisce dandone solo attuazione. Il disposto della L.R.V. 50/2012 art. 21.3 non si applica al caso in esame in quanto all'entrata in vigore di tale legge, l'area disciplinata dal PUA aveva già ricevuto il riconoscimento della sua trasformabilità prevedendo, fra l'altro, anche la possibilità di ubicarvi attività commerciali U2, infatti il PI vigente già attribuisce all'area oggetto di PUA destinazioni U2 nell'ambito delle quali l'articolo 13 comma 4 delle N.T.O. prevede anche l'Uso U2/2 strutture di vendita medio grandi;

Si rileva inoltre che l'articolo 21 comma 3 della L.R.V. 50/2012 riguarda una fase successiva a quella urbanistica di approvazione del PI e del PUA inerente il rilascio delle autorizzazioni commerciali .

Inoltre nel caso in esame l'intervento è oggetto di accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 già stipulato il 31 luglio 2012 e rientra quindi nei casi di esclusione espressamente previsti dal Regolamento regionale n. 1 del 21 giugno 2013 articolo 2 comma 16.

2) la motivazione per l'attuazione dell'intervento è la possibilità di realizzare a carico del privato una rotatoria all'intersezione con via del Pestrino, eliminando l'attuale semaforo, ma il surplus di traffico derivante dall'urbanizzazione si ritiene possa vanificare l'ipotetico vantaggio derivante dalla costruzione della rotatoria ;

2) la sistemazione con rotatoria, della intersezione fra via del Pestrino e via San Giovanni Lupatoto, è una specifica ed autonoma previsione del Piano degli Interventi, come da richiesta della 5ª Circoscrizione, poiché è inserita nella Relazione Programmatica al punto 5.69 della tabella relativa alla 5ª Circoscrizione e nella Tavola 6.1 dove vengono individuate le opere pubbliche comunque necessarie e da realizzare indipendentemente dagli sviluppi territoriali previsti dalle schede norma.

Quindi tutti gli interventi di nuova urbanizzazione e riqualificazione concorrono al finanziamento delle opere pubbliche previste dal P.I., a mezzo del contributo di sostenibilità.

In ogni caso vista la contiguità del PUA con l'opera pubblica programmata (rotatoria) e valutata la opportunità di coordinarla con le opere di urbanizzazione del PUA si è ritenuto necessario in primo luogo garantirne la contemporanea realizzazione consentendo inoltre al soggetto attuatore la diretta esecuzione riversando in tale opera il dovuto contributo di sostenibilità.

3) la soluzione della rotatoria è quasi interamente a beneficio della lottizzazione e della sua viabilità interna, e non favorirà in maniera significativa lo scorrimento del traffico dal centro città verso Palazzina, e viceversa; 4) ribadisce che i vantaggi viabilistici derivanti dalla sostituzione del semaforo con la rotatoria sono solo del privato; 5) considerate le caratteristiche geometriche della viabilità esistente ritiene che la nuova rotatoria su via S. Giovanni L. possa creare dei problemi di circolazione estesi anche alla parallela via Legnago congestionando ulteriormente il traffico del quartiere; 6) sostiene che lo studio del traffico abbia ignorato un incrocio pochi metri a sud della rotatoria costituente l'unica uscita di due grandi complessi condominiali. Ritiene che la realizzazione della rotatoria renderà tale incrocio pericoloso sia per gli abitanti dei condomini che per i clienti del vicino distributore di carburanti. Segnala inoltre che lo spazio insufficiente fra rotatoria ed incrocio è in contrasto con le prescrizioni del Codice della Strada,	in merito alle considerazioni 3, 4, 5 e 6 si precisa che : - il progetto del PUA e della rotatoria è sostenuto da idonea Analisi di impatto viabilistico e studio del traffico; - sia lo studio del traffico che la soluzione viabilistica conseguentemente proposta sono state valutate e ritenute adeguate dal Coordinamento Mobilità e Traffico con parere acquisto in sede di conferenza di servizi preordinata alla approvazione del PUA e confermato con nota p.g. 96.799 del 2 aprile 2013; - in merito alla soluzione viabilistica proposta dal sig. Maduzzi Vittorino ed allegata all'osservazione si è richiesto parere al Coordinamento Mobilità e Traffico (espresso con nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 allegata) all'uopo interpellato per competenza che con le seguenti motivazioni l'ha respinta : <i>“ per quanto riguarda lo schema viario rappresentato nell'osservazione PG. 142572, preme sottolineare che con il sistema di circolazione rotatorio proposto la velocità di percorrenza davanti ai condomini sarebbe sicuramente maggiore di quella realizzabile in una rotatoria e questo andrebbe a scapito della sicurezza soprattutto per i passaggi pedonali; inoltre l'uscita dai condomini, vista l'assenza del semaforo e con un rettilineo fin da via Campagnol di Tombetta, sarebbe molto difficoltosa e pericolosa; ad ogni buon conto non vi sono prescrizioni specifiche sul Codice della Strada riguardanti la distanza tra le intersezioni (la rotatoria è un'intersezione). “</i>
In aggiunta alle suddette considerazioni l'osservante fa, proprie anche le osservazioni n. 3, 4 e 5 dell'arch. Enrico Donà riportandole in parte nei successivi punti 7, 8, 9 e 10, della osservazione in esame.	Si rinvia a quanto contro dedotto alle osservazioni n. 3, 4 e 5 presentate dall'arch. Enrico Donà e qui richiamate dai punti 7, 8, 9 e 10 della osservazione in esame. Si rinvia pertanto alle motivazioni e alle conseguenti conclusioni delle osservazioni n. 3, 4 e 5 .
Osserva quindi chiedendo una radicale revisione del PUA che tenga in considerazione i seguenti aspetti : a. l'opportunità della costruzione di un nuovo centro commerciale, in area già servita da strutture analoghe, a scapito di aree agricole; b. una rivalutazione globale delle soluzioni viabilistiche non limitata alla sola urbanizzazione ma che consideri tutto l'esistente nel rispetto delle distanze di sicurezza del Codice della Strada e delle altre normative vigenti proponendo una diversa soluzione viabilistica secondo lo schema proposto dal sig. Maduzzi Vittorino allegato all'osservazione (allegato 1) ; c. in via subordinata, qualora l'urbanizzazione venisse confermata, si propone che la stessa venga attuata con una edificazione di pregio con realizzazione di un'ampia area verde e sportiva e di una piazza fruibile dalla collettività con servizi di quartiere (biblioteca, sala civica ecc.) e esercizi commerciali di vicinato.	Il PUA risulta rispettoso dei contenuti del P.I. attuando le previsioni delle schede norma con una progettazione attenta alle problematiche territoriali e di contesto usufruendo inoltre dei limiti di flessibilità consentiti dall'art. 4 delle N.T.O. del P.I., lo stesso è supportato da adeguate analisi e studi del traffico e da un conseguente progetto di opera pubblica risultante dall'istruttoria degli uffici conforme alle disposizioni normative vigenti, come ribadito dal Coordinamento Mobilità e Traffico nella nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 (allegata). Inoltre si fa osservare che in adiacenza alla vicina Scuola Materna esistente è prevista la realizzazione di un'ampia area verde come da richiesta dell'osservante. In particolare si tratta di un parco di circa 7.300 mq per il quale, in sede di esame del progetto definitivo, come richiesto dalla 5ª Circoscrizione, si sottoporrà al competente Settore Riqualficazione edilizia Scolastica la opportunità di integrazione con il vicino complesso scolastico. Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione n. 3 p.g. 142.775 del 23 maggio 2013 arch. Enrico Donà	Proposta di controdeduzione
Premette che la pianificazione urbanistica non può essere	Le previsioni delle schede norma introdotte dal P.I. sono

funzionale alla perequazione, ma debbono essere valutate le peculiarità dell'ambito e le capacità insediative dello stesso.	state definite indipendentemente dal contributo di sostenibilità, il quale costituisce soltanto lo strumento perequativo con il quale garantire la fattibilità delle opere pubbliche programmate dal progetto di P.I. secondo le richieste delle Circoscrizioni. Tali opere pubbliche possono, tuttavia, trovarsi localizzate in prossimità delle aree ove è prevista una trasformazione urbanistica; in tal caso, come in quello oggetto di osservazione, la disciplina attuativa del P.I. prevede la possibilità che la esecuzione dell'opera pubblica si assegni direttamente al soggetto attuatore dell'accordo. Si ribadisce comunque che le carature urbanistiche delle schede norma oggetto di accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 sono state definite, valutando la peculiarità dell'ambito e ritenendo l'intervento previsto sostenibile anche con le possibili variazioni ammesse dall'articolo 4 delle N.T.O. del P.I.
Osserva che :	
Le variazioni alle carature urbanistiche evidenziate nel “Parere tecnico istruttorio” registrano un aumento delle funzioni principali con incremento delle destinazioni commerciali a discapito di quelle abitative residenziali. Questa modifica determina uno squilibrio trasformando un'area a vocazione abitativa residenziale a commerciale/terziario. La variazione determina un superamento dei limiti fissati per la ATO 4 dal P.A.T. .	Il mix di funzioni sta alla base degli accordi di pianificazione previsti dall'art. 6 delle L.R.V. 11/2004; La disciplina dell'articolo 159 delle N.T.O. del P.I. (superando la rigida partimentazione prevista dal D.M. 1444/1968 in Z.T.O. - Zone Territoriali Omogenee - con destinazioni d'uso monofunzionali) persegue l'obiettivo di una armonica integrazione di funzioni diverse. Le schede norma imprimono all'ambito assoggettato a PUA una triplice vocazione : U1 - Abitativo, U2 – Commerciale e U3 – Terziario; La variazione delle destinazioni apportata in sede di PUA ai sensi dell'articolo 4 delle N.T.O. del P.I. rientra nei limiti fissati dalle N.T.A. del P.A.T. per l'ATO 5. e non dall'ATO 4 come indicato dall'osservante, ove ricade l'intervento, come desumibile dalle tabelle a pag. 45 della Relazione Programmatica del P.I;
Le modifiche delle destinazioni in misura del 20% (salvo quella prevista dall'articolo 4 delle N.T.O. del P.I.) non trovano riscontro nelle N.T.O. del P.I. e non risultano complementari all'esistente, perché poste in edifici autonomi. Sono inoltre state concesse senza adeguata valutazione dell'impatto sull'intorno costituendo variazione essenziale;	L'art. 159 non è alternativo all'articolo 4 delle N.T.O. del P.I., in quanto stabilisce che nell'ambito delle singole destinazioni d'uso principali sono ricomprese funzioni accessorie che le integrano, contribuendo queste ultime al normale ed organico svolgimento delle attività ad esse relative. Infatti la disciplina dell'articolo 159 delle N.T.O. del P.I. (superando la rigida partimentazione prevista dal D.M. 1444/1968 in Z.T.O. - Zone Territoriali Omogenee - con destinazioni d'uso monofunzionali) persegue l'obiettivo di una armonica integrazione di funzioni diverse. Come si evince dalla lettura dello stesso articolo 159 la allocazione delle destinazioni accessorie non è obbligatoriamente all'interno di edifici residenziali ma viene razionalmente gestita dal PUA, nell'ambito del progetto urbanistico complessivo e, qualora previste dal PUA, non costituiscono in alcun modo “ variazioni essenziali “ come sostenuto dall'osservante.
Le modificazioni della SUL a destinazione d'uso “U2” determina una variazione sostanziale alle NT scritte nella scheda ed è in contrasto sia con l'art. 32 del D.P.R. 380/2001 che con l'art. 3.3 L.R.V. 11/2004	Le modificazioni alle carature urbanistiche sono coerenti e rispettano la disciplina normativa del P.I. (articolo 4 comma 1 lett. d) che consente ai PUA attuativi di accordi ex artt. 6 e 7 della L.R. 11/2004 , una variazione massima del 15% delle carature urbanistiche senza che sia necessaria l'approvazione di una variante al P.I., come

	stabilito dallo stesso articolo 4 comma 1. I richiami all'art. 7 della L. 47/1985 - peraltro abrogato nel 2001 - ed all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 sono del tutto inconferenti in quanto le norme ineriscono gli interventi edilizi ai fini dalla qualificazione e sanzione degli abusi edilizi. Pertanto il riferimento alla c.d. " variazioni essenziali " di cui all'articolo 32 - " Determinazione delle variazioni essenziali " del D.P.R. 380/2001 citato nell'osservazione si riferisce a difformità rispetto al permesso di costruire e/o ai titoli edilizi eventualmente rilasciati. Il dettato normativo citato nell'osservazione non attiene alla fattispecie in esame, infatti detto articolo è inserito al Titolo IV " Vigilanza sulla attività urbanistico edilizia responsabilità e sanzioni. Capo II Sanzioni " del D.P.R. 380/2001. Quindi il dettato normativo citato nell'osservazione non attiene alla fattispecie in esame.
La variazione comporta la trasformazione da commerciale di vicinato in " medio centro commerciale " e la presenza di più attività in " parco commerciale " (rif. L.R.V. 50/2012).La variazione comporta modifiche degli standard urbanistici.	La media struttura di vendita U2/2 è già prevista dalle cartature urbanistiche e dall'accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 relativo alle schede 269 e 122 che costituisce parte integrante del P.I. (approvato con D.G.C. n. 147 del 17.04.2012 e stipulato per atto pubblico in data 31 luglio 2012, con atto del notaio Francesco Tinazzo di Verona, rep. 24289 - racc. 10674 prima della entrata in vigore della L.R. 50/2012 a cui l'accordo non è soggetto ai sensi dell'articolo 2 comma 16 del Regolamento Regionale 21 giugno 2013 n. 1), a cui si riferisce l'ambito assoggettato a PUA . Per le ragioni esposte non c'è alcuna trasformazione da " commerciale di vicinato " a " medio centro commerciale " o in " parco commerciale ", ma solo l' applicazione della flessibilità prevista dall'articolo 4 delle N.T.O. del P.I.. Non si concretizza un " medio centro commerciale " o " parco commerciale ", in quanto il parametro di individuazione fissato dalla L.R.V. 50/2012 (Superficie di Vendita = SV) è riferito alla fase di rilascio della autorizzazione commerciale, ed è diverso da quello fissato nelle N.T.O. del P.I. (Superficie Utile Lorda = SUL) che comprende oltre la superficie di vendita anche tutti gli ulteriori spazi complementari ed accessori alla stessa (magazzini, avancasse, servizi ecc.) . Inoltre va sottolineato che è la stessa disciplina sia generale del P.I. che attuativa del PUA, che non consente l'insediamento di Centri o Parchi Commerciali limitando la attività commerciali a quelle riconoscibili come Medie Strutture di Vendita con Superficie di Vendita non superiore a 2.500 mq. (vedi tabella presente nella tavola 06.02 e nelle N.T.A. del PUA alla pagina 9) Tale disciplina risulta coerente anche con la recente L.R. 50/2012 e col successivo Regolamento Regionale. Conseguentemente anche gli standard del PUA risultano correttamente dimensionati.



L'area costituisce una " testimonianza residuale nel contesto paesaggistico campestre urbano " meritevole di tutela ed è sempre stata classificata come tale dai precedenti strumenti urbanistici generali; Il consumo di suolo, in particolare per la realizzazione di un nuovo centro commerciale è dannoso e causerà impatto sul traffico.	Il P.R.G. (del 1975) classificava l'area in gran parte come parcheggio, mentre il P.A.T. ne classifica gran parte come Urbanizzazione Consolidata ai sensi dell'art. 50. Quindi si può riscontrare una coerenza fra le previsioni contenute nel P.I. per l'area in oggetto e le scelte programmatiche per gli strumenti precedenti. L'impatto sul traffico è stato valutato con studi appropriati che concludono, sottolineando un miglioramento rispetto alla situazione attuale.
Chiede di ripristinare le indicazioni degli indici stereometrici indicati nelle schede norma 122 e 269.	Poiché il PUA risulta rispettoso dei contenuti del P.I. attuando le previsioni delle schede norma con una progettazione attenta alle problematiche territoriali e di contesto usufruendo inoltre dei limiti di flessibilità consentiti dall'art. 4 delle N.T.O. del P.I., lo stesso è supportato da adeguate analisi e studi del traffico e da un conseguente progetto di opera pubblica risultante dall'istruttoria degli uffici conforme alle disposizioni normative vigenti, come ribadito dal Coordinamento Mobilità e Traffico nella nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 (allegata) non si condivide la osservazione . Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione n. 4 p.g. 142.790 del 23 maggio 2013 – arch. Enrico Donà	Proposta di controdeduzione
Premette che la pianificazione urbanistica non può essere funzionale alla perequazione, ma debbono essere valutate la peculiarità dell'ambito e le capacità insediative dello stesso.	Si ribadisce quanto già riscontrato alla identica premessa fatta nella osservazione n. 3.
Osserva che :	
Le variazioni urbanistiche adottate comportano scompensi alla viabilità locale;	Si rinvia alle controdeduzioni fatte alla osservazione n. 1 che ha analoghi contenuti. Si ribadisce che i progetti del PUA e della rotatoria sono sostenuti da Analisi di impatto viabilistico e studio del traffico . Sia lo studio del traffico che la soluzione viabilistica conseguentemente proposta sono state ritenute adeguate dal Coordinamento Mobilità e Traffico in sede istruttoria e come ribadito nella nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 (allegata).
La scheda norma 122 non prevede edificazioni diverse da quelle residenziali e la modifica della destinazione d'uso e della disposizione dei fabbricati è variazione essenziale.	Le schede norma 122 e 269 sono state, pianificate con unico PUA in applicazione delle prescrizioni imposte dal Consiglio Comunale che obbliga al coordinamento, come da prescrizione rinvenibile nelle schede medesime. La flessibilità del 15% di cui all'articolo 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O. del P.I. , è applicabile al PUA, non alla singola scheda norma. Pertanto è al progetto di PUA, il quale disciplina un ambito polifunzionale unificando le previsioni delle due schede norma, che tale flessibilità è stata applicata.
Chiede che sia rivista la impostazione generale del PUA	Poiché il PUA risulta rispettoso dei contenuti del P.I. attuando le previsioni delle schede norma con una progettazione attenta alle problematiche territoriali e di contesto usufruendo inoltre dei limiti di flessibilità consentiti dall'art. 4 delle N.T.O. del P.I., lo stesso è supportato da adeguate analisi e studi del traffico e da un conseguente progetto di opera pubblica risultante dall'istruttoria degli uffici conforme alle disposizioni normative vigenti, come ribadito dal Coordinamento Mobilità e Traffico nella nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 (allegata) non si condivide

	de la osservazione . Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile
--	--

Sintesi osservazione n. 5 p.g. 142.793 del 23 maggio 2013 – arch. Enrico Donà	Proposta di controdeduzione
Premette che la pianificazione urbanistica non può essere funzionale alla perequazione, ma debbono essere valutate la peculiarità dell'ambito e le capacità insediative dello stesso.	Si ribadisce quanto già riscontrato alla identica premessa fatta nella osservazione n. 3. ammesse dall'articolo 4 delle N.T.O. del P.I.
Osserva che :	
Le variazioni urbanistiche sono in contrasto con l'art. 32 del D.P.R. 380/2001	Rinviando alle precedenti considerazioni, fatte contro deducendo alla osservazione n. 4 di analogo contenuto, si ribadisce che il richiamo all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 è in conferente poiché tale norma inerisce la repressione degli abusi edilizi.
La soluzione viabilistica proposta non migliorerà la situazione dell'intersezione fra via san Giovanni L. e via del Pestrino. In particolare verrà penalizzato l'accesso da via del Pestrino e si creeranno incolonnamenti nelle ore di punta, anche tenuto conto della tipologia della rotatoria; in particolare. Il distributore di benzina presente non ha le distanze previste dal codice della strada;	Con riferimento alle osservazioni pervenute, riassumendole nel contenuto e per quanto riguarda gli aspetti viabilistici evidenziati nelle medesime, si riportano le controdeduzioni predisposte dal Coordinamento Mobilità e Traffico (nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013) all'uopo interpellato per competenza : 1) il Regolamento d'attuazione del Codice della strada (DPR 495/92) all'art. 61 comma 3 stabilisce che...sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti per la distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrai, di cui all'art. 46. Tale articolo, al comma 2 lettera a) impone una distanza minima dalle intersezioni di 12 metri e, in ogni caso, visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita; 2) la regolamentazione di un'intersezione mediante rotatoria, come previsto tra via Pestrino e via S. Giovanni Lupatoto, ha il vantaggio di uniformare le gerarchie di accesso all'intersezione con conseguente limitazione della velocità di approccio e di percorrenza, migliore sicurezza in quanto vengono ridotti i punti di conflitto, riduzione dei tempi di fermata, delle emissioni sonore e di gas di scarico; 3) la micro simulazione dinamica effettuata dallo studio tecnico incaricato al progetto della rotatoria, ha evidenziato un sostanziale miglioramento dei livelli di servizio sulle intersezioni interessate, con sostanziali riduzioni dei tempi di attesa per gli attraversamenti, e senza creare alcun tipo di problema su via Legnago; 4) il ramo di rotatoria diretto all'area dei condomini, consentirà ai residenti in tali edifici, l'immissione diretta sulla rotonda; 5) per quanto riguarda lo schema viario rappresentata nell'osservazione PG. 142572, preme sottolineare che con il sistema di circolazione rotatorio proposto la velocità di percorrenza davanti ai condomini sarebbe sicuramente maggiore di quella realizzabile in una rotatoria e questo andrebbe a scapito della sicurezza soprattutto per i passaggi pedonali; inoltre l'uscita dai condomini, vista l'assenza del semaforo e con un rettilineo fin da via Campagnol di Tombetta, sarebbe molto difficoltosa e perico-

	losa; ad ogni buon conto non vi sono prescrizioni specifiche sul Codice della Strada riguardanti la distanza tra le intersezioni (la rotatoria è un'intersezione).
La nuova rotatoria è finalizzata essenzialmente al nuovo insediamento commerciale, e renderà più difficile l'accesso dal piazzale degli edifici posti ad est di via del Pestrino. La richiesta della 5ª Circoscrizione era inerente la realizzazione della rotatoria in alternativa all'allargamento del ponte sul canale Milani e per la impossibilità di allargare la sezione stradale di via San Giovanni L. .	Quanto affermato dall'osservante, in merito alla richiesta della 5ª Circoscrizione, conferma, quindi, che la rotatoria serve a risolvere il problema viabilistico della intersezione fra via San Giovanni Lupatoto e via del Pestrino. La rotatoria è stata infatti inserita nella Relazione Programmatica al punto 5.69 della tabella relativa alla 5ª Circoscrizione e nella Tavola 6.1 dove vengono individuate le opere pubbliche comunque necessarie e da realizzare indipendentemente dagli sviluppi territoriali previsti dalle schede norma. La soluzione della rotatoria è stata valutata, anche con riferimento agli insediamenti esistenti con grande attenzione, come del resto risulta anche dai pareri del Coordinamento Mobilità e Traffico già citati nei quali, fra l'altro, si chiarisce che la regolamentazione di un'intersezione mediante rotatoria, come previsto tra via Pestrino e via S. Giovanni Lupatoto, ha il vantaggio di uniformare le gerarchie di accesso all'intersezione con conseguente limitazione della velocità di approccio e di percorrenza ed una migliore sicurezza, in quanto vengono ridotti i punti di conflitto, i tempi di fermata, le emissioni sonore ed i gas di scarico.
Chiede di ripristinare gli indici stereometrici originari delle schede.	Poiché il PUA risulta rispettoso dei contenuti del P.I. attuando le previsioni delle schede norma con una progettazione attenta alle problematiche territoriali e di contesto usufruendo inoltre dei limiti di flessibilità consentiti dall'art. 4 delle N.T.O. del P.I., lo stesso è supportato da adeguate analisi e studi del traffico e da un conseguente progetto di opera pubblica risultante dall'istruttoria degli uffici conforme alle disposizioni normative vigenti, come ribadito dal Coordinamento Mobilità e Traffico nella nota p.g. 181.551 del 2 luglio 2013 (allegata) non si condivide la osservazione . Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 6/a p.g. 144.121 del 24 maggio 2013 Luca Mantovani – Movimento 5 stelle Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 3 p.g. 142.775 del 23 maggio 2013 arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda il contenuto	Proposta di controdeduzione Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 3 p.g. 142.775 del 23 maggio 2013 presentata dall'arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda per le controdeduzioni e le conclusioni
	Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 6/b p.g. 144.121 del 24 maggio 2013 Luca Mantovani – Movimento 5 stelle Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 3 p.g. 142.775 del 23 maggio 2013 arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda il contenuto	Proposta di controdeduzione Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 4 p.g. 142.790 del 23 maggio 2013 presentata dall'arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda per le controdeduzioni e le conclusioni
	Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 6/c p.g. 144.121 del 24 maggio 2013 Luca Mantovani – Movimento 5 stelle	Proposta di controdeduzione Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei
--	---

Si precisa che la osservazione 6/a in esame è eguale nei contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 3 p.g. 142.775 del 23 maggio 2013 arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda il contenuto	contenuti e nelle richieste alla osservazione n. 5 p.g. 142.793 del 23 maggio 2013 presentata dall'arch. Enrico Donà, alla quale pertanto si rimanda per le controdeduzioni e le conclusioni
	Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile.

Sintesi osservazione 7/1 p.g. 144.413 del 24 maggio 2013 Giorgio Bonamoni	Proposta di controdeduzione
L'osservante chiede chiarimenti sulla proprietà degli immobili oggetto del PUA, e di annullare l'iter procedurale del PUA.	L'intera proprietà degli immobili oggetto del PUA (fatte salve ovviamente le parti di proprietà comunale) è di: - SISTEMA s.p.a. con sede legale a Vicenza Contrà San marco 43 iscritta al registro imprese di Vicenza al n. 03972970234; - CATERINA s.r.l. con sede legale a Verona via Locatelli 1 iscritta al registro delle imprese di Verona n. 04142030230. Tutto come risultante dalla richiesta di voltura della pratica in atti al p.g. 25.386 del 24 gennaio u.s.. Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 7/2 p.g. 144.413 del 24 maggio 2013 Giorgio Bonamoni	Proposta di controdeduzione
L'osservante sulla scorta della L.R. 50/2012 afferma che la realizzazione dei due edifici a carattere commerciale costituisce "parco commerciale" di mq 3.500, conseguentemente il rilascio del titolo edilizio è soggetto a screening VIA e al rilascio dell'autorizzazione commerciale. A sostegno delle proprie tesi cita l'articolo 2 comma 1, l'articolo 3 comma 1 fino alla lettera g), l'articolo 4, l'articolo 19 fino al comma 6, l'articolo 21 commi 2 e 3, e l'articolo 22 della L.R. 50/2012	Non si concretizza un "parco commerciale" di 3.500 mq, in quanto il parametro di individuazione fissato dalla L.R.V. 50/2012 (Superficie di Vendita = SV) è riferito alla fase di rilascio della autorizzazione commerciale ed è diverso e necessariamente non coincidente con quello fissato dalle N.T.O. del P.I. (Superficie Utile Lorda = SUL) che comprende oltre la superficie di vendita anche tutti gli ulteriori spazi complementari ed accessori alla stessa (magazzini, avancasse, servizi ecc.). È la stessa disciplina, sia generale del P.I. che attuativa del PUA, a non consentire l'insediamento di Centri o Parchi Commerciali, limitando le attività commerciali a quelle riconoscibili come Medie Strutture di Vendita con Superficie di Vendita non superiore a 2.500 mq. (vedi tabella presente nella tavola 06.02 e nelle N.T.A. del PUA alla pagina 9). Tale disciplina risulta coerente anche con la recente L.R. 50/2012 e col successivo Regolamento Regionale n. 1 del 21 giugno 2013, emanato successivamente alla approvazione del PUA. Conseguentemente anche gli standard del PUA risultano correttamente dimensionati. Giova inoltre ricordare che il Regolamento Regionale 21 giugno 2013 n. 1 entrato in vigore il 26 giugno 2013 specifica all'articolo 6 comma 1 che: a) <i>gli esercizi commerciali costituiscono una grande struttura di vendita in forma di parco commerciale esclusivamente nelle zone produttive come individuate dallo strumento urbanistico comunale;</i> c) <i>..... "pertanto non costituisce parco commerciale l'aggregazione di esercizi commerciali ubicati all'interno di strutture edilizie distinte ed adiacenti, aventi ciascuna il proprio accesso alla viabilità pubblica".</i> Nel caso oggetto di osservazione per quanto concerne il punto a) la zona ove è previsto l'intervento non è indivi-



duata come zona produttiva dal vigente P.I. . Per quanto concerne il punto d) la UMI 01 ha autonomo e specifico accesso da via San Giovanni Lupatoto mentre la UMI 2 ha diverso accesso, condiviso con le UMI a destinazione residenziale, direttamente nella via pubblica principale.

Va inoltre rammentato il disposto del comma 16 del medesimo articolo 2 che recita : “ *I criteri di pianificazione di cui al presente articolo non trovano applicazione per le medie strutture di vendita le cui aree siano state localizzate dallo strumento urbanistico comunale alla data di entrata in vigore della legge regionale, in presenza, alla medesima data, di convenzioni urbanistiche o accordi tra soggetti pubblici e privati sottoscritti ai sensi delle vigenti normative regionali.* “

Nel caso in esame l'intervento è oggetto di accordo di pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004 già stipulato il 31 luglio 2012, e rientra quindi nei casi di esclusione espressamente previsti dal citato comma 16 art. 2 .

Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 7/3 p.g. 144.413 del 24 maggio 2013 Giorgio Bonamoni

L'osservante rileva che la relazione idraulica sarebbe inesatta e i sistemi di smaltimento delle acque meteoriche sono in contrasto con Piano Tutela delle Acque, che non consente smaltimento sul suolo;

Proposta di controdeduzione

Fermo che l'esatta definizione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche avverrà in sede di rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il competente Consorzio di Bonifica Veronese si è favorevolmente espresso sull'intervento, con parere n. 17.674 del 17 ottobre 2012, fornendo alcune precisazioni

Il combinato disposto degli articoli 30 e 39 del Piano Tutela delle Acque stabilisce che : “ Nel caso delle superfici elencate all'articolo 39, comma 5, le acque meteoriche di strade pubbliche e private parcheggi e piazzali di zone residenziali, commerciali o analoghe di estensione inferiore a 5.000 m² convogliate in condotte separate, possono essere recapitate anche sul suolo “ .

Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 7/4 p.g. 144.413 del 24 maggio 2013 Giorgio Bonamoni

L'osservante sostiene che le modifiche agli indici stereometrici del PUA sono in contrasto con l'articolo 32 del D.P.R. 380/2001;

Proposta di controdeduzione

Come già evidenziato precedentemente il richiamo all'art. 32 del D.P.R. 380/2001 è inconferente poiché tale norma inerisce la repressione degli abusi edilizi.

Pertanto il riferimento alle c.d. “ variazioni essenziali “ di cui all'articolo 32 – “ Determinazione delle variazioni essenziali “ del D.P.R. 380/2001 citato nella osservazione si riferisce a difformità rispetto al permesso di costruire e/o ai titoli edilizi eventualmente rilasciati.

Il dettato normativo citato nella osservazione non attiene alla fattispecie in esame, infatti detto articolo è inserito al Titolo IV “ Vigilanza sulla attività urbanistico edilizia responsabilità e sanzioni. Capo II Sanzioni “ del D.P.R. 380/2001.

Quindi il dettato normativo citato nella osservazione non attiene alla fattispecie in esame.

Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Sintesi osservazione 7/5 p.g. 144.413 del 24 maggio 2013 Giorgio Bonamoni	Proposta di controdeduzione
L'osservante rileva una discrasia fra le norme tecniche esaminate dalla circoscrizione in sede di parere e quelle citate nella deliberazione di adozione, lamentando che "non risulta presente il comma 7 dell'articolo 2"	L'istanza di attuazione del PUA è pervenuta il 16 novembre 2012 p.g. 269.083, coi relativi allegati. Sulla scorta dell'esito della conferenza di servizi del 10 gennaio 2013 e dei rilievi dell'Ufficio la ditta ha dovuto adeguare gli elaborati del PUA, come da richiesta p.g. 90.224 del 25 marzo 2013 nella quale, fra l'altro, viene precisato che "le N.T.O. non debbono contenere indicazioni proprie della convenzione urbanistica (ad es. artt. 16, 17, 25), non debbono riportare ridondanti ripetizioni delle N.T.O. del P.I. (es. art. 13) e comunque articoli a contenuto descrittivo". Pertanto la ditta attuatrice in data 8 aprile 2013 nell'ambito della presentazione delle integrazioni e modifiche richieste a seguito delle risultanze della suddetta conferenza di servizi ha provveduto a depositare anche le N.T.A. modificate ed integrate in adeguamento a quanto richiesto dal Comune, con la citata nota del 25 marzo 2013. Questi ultimi elaborati sono, quindi, stati adottati dalla Giunta Comunale col PUA. Tale osservazione si ritiene pertanto non accoglibile

Visti i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Giunta Comunale n° 100 del 10 aprile 2013 di adozione che si richiamano integralmente.

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute le osservazioni esaminate nel presente parere istruttorio, con proposta di controdeduzione;

TUTTO CIÒ PREMESSO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Si ritiene pertanto che il PUA "7190269+122 Palazzina" in località Palazzina, via Legnago – via del Pestrino, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, decidendo anche sulle osservazioni pervenute in conformità alle proposte di controdeduzione sopraesposte e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

1 agosto 2013

Il Tecnico Istruttore

geom. Vittorio Ferron

Il Responsabile del Procedimento

arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

arch. Mauro Grison

[Firma]

[Firma]

[Firma]



**Comune
di Verona**

Coordinamento Mobilità e Traffico

COMUNE DI VERONA

PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 043

02 LUG 2013

N. 181551

ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

Verona, 1 luglio 2013

Al Coordinamento
Pianificazione Territoriale
SEDE

OGGETTO: PUA denominato Palazzina area sita tra via Pestrino e via S. Giovanni Lupatoto
Schede Norma n. 269+122.
Osservazioni PG n.: 133061, 142572, 142775, 142790, 142793, 144121, 144413,

Con riferimento alle osservazioni pervenute, riassumendole nel contenuto e per quanto riguarda gli aspetti viabilistici evidenziati nelle medesime, si riportano le seguenti controdeduzioni:

1. il Regolamento d'attuazione del Codice della strada (DPR 495/92) all'art. 61 comma 3 stabilisce che...*sulle strade di tipo E ed F in ambito urbano gli impianti per la distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi ai requisiti previsti per i passi carrabili, di cui all'art. 46.* Tale articolo, al comma 2 lettera a) impone una distanza minima dalle intersezioni di 12 metri e, in ogni caso, visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita;
2. la distanza del distributore di carburanti dalla rotatoria, rientra nella normativa riguardante gli accessi carrabili, art. 22 del D.Lgs 285/92 e art. 46 comma 6 del DPR 495/92 in quanto trattasi di un accesso già esistente ed autorizzato;
3. la regolamentazione di un'intersezione mediante rotatoria, come previsto tra via Pestrino e via S. Giovanni Lupatoto, ha il vantaggio di uniformare le gerarchie di accesso all'intersezione con conseguente limitazione della velocità di approccio e di percorrenza, migliore sicurezza in quanto vengono ridotti i punti di conflitto, riduzione dei tempi di fermata, delle emissioni sonore e di gas di scarico;
4. la micro simulazione dinamica effettuata dallo studio tecnico incaricato al progetto della rotatoria, ha evidenziato un sostanziale miglioramento dei livelli di servizio sulle intersezioni interessate, con sostanziali riduzioni dei tempi di attesa per gli attraversamenti, e senza creare alcun tipo di problema su via Legnago;
5. il ramo di rotatoria diretto all'area dei condomini, consentirà ai residenti in tali edifici, l'immissione diretta sulla rotonda;
6. per quanto riguarda lo schema viario rappresentata nell'osservazione PG. 142572, preme sottolineare che con il sistema di circolazione rotatorio proposto la velocità di percorrenza davanti ai condomini sarebbe sicuramente maggiore di quella realizzabile in una rotatoria e questo andrebbe a scapito della sicurezza soprattutto per i passaggi pedonali; inoltre l'uscita dai condomini, vista l'assenza del semaforo e con un rettilineo fin da via Campagnol di Tombetta, sarebbe molto difficoltosa e pericolosa; ad ogni

Comune di Verona

Coordinamento Mobilità e Traffico

Lungadige Galtarossa 20/B - 37133 Verona

Tel. 045-8079373 Fax 045-8079300

E-Mail Traffico@comune.verona.it www.comune.verona.it

Partita IVA 00215150236

S:\UFFICIO_TECNICO_PARERI\SgroA\2013\URBANISTICA\OSSERVAZIONI SCHEDE 269 E 122.doc



**Comune
di Verona**

Coordinamento Mobilità e Traffico

buon conto non vi sono prescrizioni specifiche sul Codice della Strada riguardanti la distanza tra le intersezioni (la rotatoria è un'intersezione).

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Antonio Bruno)