

COMUNE DI VERONA			
PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 007			
23 MAG. 2013			
N.	162775		
ANNO	TITOLO	CLASSE	FASCICOLO

AL SINDACO DEL COMUNE VERONA

Oggetto: PUA/Piano di Lottizzazione in località Palazzina sito in via San Giovanni Lupatoto / via del Pestrino, ATO 5 denominato PUA "Palazzina" Schede Norma n. 269+122. Richiedente: Sistema Spa e Caterina Srl. Adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04 e approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica "rotatoria su via San Giovanni Lupatoto all'incrocio con via Pestrino, rubricata nella tabella delle Opere Pubbliche relativa alla 5^ Circoscrizione della Relazione Programmatica del PI al punto 5.69"

Osservazioni al P.U.A. "Palazzina" Scheda Norma n. 269+122

Il sottoscritto arch Enrico Donà, residenti nell'ATO 4, esaminato il P.U.A. / Piano di Lottizzazione in località Palazzina, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 100 del 10.04.2013, ritengono necessario presentare osservazioni in merito alle destinazioni d'uso inserite invariante alle Schede Norma adottate dal P.I. .

Considerando che la pianificazione non può essere perequazione e compensativa per solo fini urbanistici, si deve tenere conto della sostenibilità dell'intervento, valutare le peculiarità dell'ambito e capacità insediative.

Le variazioni urbanistiche dei dati stereometrici apportate alle Schede Norma n 122 e 269, comportano scompensi alla viabilità locale, preesistente, e variazioni sostanziali, art. 32 del DPR 380/2001.

a)- Le variazioni sugli indici stereometrici apportate dal documento " Parere Tecnico Istruttorio" - Istanza del 16 novembre 2012 P.G. n. 269083 allegato alla documentazione del P.U.A., evidenziano un aumento degli indici stereometrici sulle funzioni principali con incremento della superficie Commerciale a discapito della superficie Abitativa. Questa modifica di funzioni determina uno squilibrio fra le Funzioni Primarie prestabilite dalla Scheda Norma, trasformando la sua vocazione da Abitativa a Commerciale -Terziario.

Come si evince dall'art 159 delle N.T.O. del P.I., le destinazione d'uso U1 "Usi residenziali" è la destinazione principale mentre le destinazioni d'uso U2 "Usi commerciali" e U3 "Usi terziari" sono in quantità minori cioè secondarie, pur non essendo inserite in fabbricati residenziali " U1" come scritto all'art.159 - comma 3 e 4 delle N.T.O. del P.I. l'area è a vocazione residenziale.

Le destinazioni d'uso secondarie, come determinate dall'art. 159 comma 3 delle N.T.O. del P.I., non devono superare il 20% della destinazione principale al fine di non gravare sull'ATO 4 e incrementare la quota limite stabilita nell'allegato "A" delle N.T.A. del P.A.T. (superficie lorda assegnata all'ATO 4 – U3 - 199.000mq)

Questa variazione della funzione principale U2 "commerciale" determina un incremento e lo sfioramento della quota di SUL assegnata nell' allegato"A" dell'ATO 4. (Vedi scheda ATO 4 dell'allegato "A" delle NTA del PAT e tutte le Schede Norma inserite nel P.I.)

Le modificazioni di incremento della SUL a destinata d'uso "U2" determina una variazione sostanziale alle Norme Tecniche scritte nella Scheda Norma. (art. 32 D.P.R. 380/2001 - art. 3 comma 3 - L.R. Veneto n.11/2004).

Il documento "Parere Tecnico Istruttorio" allegato alla pratica del P.U.A. "Palazzina", attua una ripartizione delle funzioni degli indici stereometrici a destinazioni d'uso U2 "Commerciali", U3 "Terziari" e U1 "Abitativi" utilizzando una volta l'art.4 delle N.T.O. del P.I. successivamente un incremento del 20%, non riscontrabile nelle N.T.O. del P.I. in quanto la proporzionalità del 20% della funzione rispetto la funzione principale si deve utilizzare se le funzioni U2 e U3 sono secondarie alla funzione primaria principale, come stabilito all'art 159 comma 3 sempre delle N.T.O. al P.I. Tale incremento del 20% utilizzo nella specifica "Parere Tecnica Istruttorio" è improprio, altera le norme tecniche della scheda norma e delle quote stabilite dal P.A.T. nella scheda ATO4 - allegato "A" del P.A.T.

Non è comprensibile l'incremento della funzione primaria U2 "Commerciale" e diminuire la funzione primaria U1 "Abitativo" e U3 "Terziario" quando non risultano essere funzioni complementari fra loro ma solo funzione principali, in quanto sono collocate in sedi, fabbricati, autonomi e non promiscui come si evince dagli elaborati piani volumetrici e dalle relazioni tecniche. (art. 159 comma 3 delle N.T.O. del P.I.)

L' incrementi adottato nel documento "Parere Tecnico Istruttorio" allegato alla pratica del P.U.A. "Palazzina" del 20% della superficie U2 "Commerciale", mentre è prevedibile un incremento del 15% della SUL in riferimento della Scheda Norma, come dall'art 4 comma 4 delle N.T.O. del P.I. ponendo dubbi sulla opportunità di tale incremento senza una valutazione d'impatto sull'intorno.

Si ribadisce che dette variazioni stereometriche sono sostanziali come quanto riportato dall'art. 7 legge 28 febbraio 1985, n 47 e art. 32 - DPR 380/2001.

In riferimento L.R. Veneto n. 11/2004 - art. 3 "Livelli di pianificazione" - comma 3 "Ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il piano di livello inferiore può modificare il piano di livello sovraordinato senza che sia necessario procedere ad una variante dello stesso", le variazioni apportate alle Schede Norma 269 + 122 sono sostanziali, come sopra descritto, in quanto la Superficie Utile Lorda della destinazione d'uso U2 "Commerciale" trasforma la superficie commerciale di vicinato tipo funzione secondaria alla funzione principale U1 "Abitativo" in una struttura di "Medio centro commerciale" (art.3 - comma 1 - lettera f - L.R. 50/2012).

Considerando la presenza di più attività in unica struttura commerciale e la contigua struttura con funzioni principali tipo U3 "Terziario", insistenti nello stesso accesso, nella stessa infrastrutture urbanistica, nello stesso ambito d'intervento e creando un impatto unitario sulla viabilità pubblica, si viene a concretizzare un Parco Commerciale (art.3 - comma 2 - L.R. 50/2012).

Il carico urbanistico apportato, con tale variazioni proposta, diventa "Variazione Essenziale" (art. 32 D.P.R. 380/2001), e rispetto alle Schede Norma - Repertorio 122 e 269 dell'ATO4 si determina un aumento del carico urbanistico consistente. (art 13 - "Usi del territorio e carico urbanistico primario" comma 4).

La variazione apportate al carico urbanistico dovute con il passaggio da "Cu B" a "Cu A" (art. 13 comma 4 NTO- PI), determinato dall'aumento degli standard urbanistici conseguenti dell'aumento della superficie commerciale.

Le superfici e la tavola del piano volumetrico evidenziano che le strutture commerciali non sono di vicinato, ma strutture commerciali, vere e proprie, che alterano i parametri urbanistici ed in quanto strutture autonome per funzionalità, non sono subalterne alla funzione principale "U1 - Usi abitativi".

Le superfici, così determinate, vanno ad aumentare la quota di destinazione d'uso dell'allegato "A" delle NTA del PAT relativo al singolo ATO 4 di riferimento e conseguente sfioramento delle superfici già destinate ad altre espressioni di volontà espresse con Schede Norma e interventi in fase di concessione edilizia.

Osservazioni aggiuntive meritevoli di considerazione.

Il valore naturalistico e la tipicità dei caratteri di questa area è da configurare come testimonianza residuale nel contesto paesaggistico campestre urbano del quale oggi ne è rimasta separata da una edificazione molto densa ancorché pianificata, è dimostrata dalla persistenza della destinazione a verde che si riscontra in tutti gli strumenti urbanistici comunali del dopoguerra e loro varianti, destinazione che nel tempo ha assunto progressivamente una sua collocazione all'interno di un territorio sempre più centrale e più importante per una città sempre più povera di spazi aperti, caratteristici e originari.

La città non potrebbe trovare di meglio di un'area che funziona da polmone verde già allo stato naturale senza investimenti pubblici o privati di sorta e che costituisce un'occasione pregevole e rara per sviluppare un parco urbano, anche tematico purché naturalistico.

Si ritiene opportuno il nuovo consumo di suolo previsto dal P.U.A. per la funzione residenziale debba essere ridotto in virtù delle necessità che è possibile soddisfare con gli alloggi non occupati e con quelli in corso di costruzione o comunque rilasciati in attuazione del PRG e per il centro commerciale il quartiere, in particolare, non trova necessità in quanto già esistono centri commerciali di notevole ampiezza e superficie, ed altri ne sono in progettazione nelle aree del quartiere (quattro nuovi centri commerciali di SUL pari e oltre i 50.000mq e altrettanti supermercati di dimensioni importanti) che andranno a creare grosse problematiche di viabilità già caotica per il traffico attualmente esistente.

Per queste motivazioni si chiede di ripristinare le indicazioni dell'indici stereometrici indicati nella tavole 122 e 269 e rendere secondarie le funzioni principali U2 e U3, al fine di rendere meno impattante l'intervento con l'intorno urbanistico preesistente.

Verona 23/05/2013

Arch. Enrico Donà
residente a Verona 37134
Via B. della Scala, 43
Cell 3383294543



