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

Da : Luca Mantovani <luca_mantovani@consiglio.comune.verona.it>

gio, 23 mag 2013, 14:13

Mittente : ing luca mantovani <ing.luca.mantovani@gmail.com>

 3 allegati

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

A : pianificazione territoriale <pianificazione.territoriale@comune.verona.it>

Chiedo cortesemente di depositare le osservazioni allegate.

Cordialmente,

--

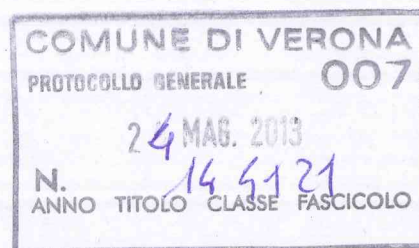
Luca Mantovani

Consigliere Comunale

Movimento 5 Stelle Verona

Mail: luca_mantovani@consiglio.comune.verona.it

Web: www.movimento5stelle-verona.it



 **osservazioni PUA Palazzina Scheda_a.pdf**
460 KB

 **osservazioni PUA Palazzina Scheda_b.pdf**
267 KB

 **osservazioni PUA Palazzina Scheda_c.pdf**
252 KB



Verona, 23/05/2013

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

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"

Il sottoscritto Luca Mantovani, consigliere comunale e residente 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.

Il Consigliere

Luca Mantovani



Verona, 23/05/2013

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

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"

Il sottoscritto Luca Mantovani, consigliere comunale e residente 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 solo la perequazione e la compensazione lo strumento ai soli fini urbanistici, ma si deve tenere conto della sostenibilità dell'intervento, valutare le peculiarità dell'ambito e le capacità insediative degli ambiti contigui.

Le variazioni urbanistiche adottate comportano dei scompensi alla viabilità locale e variazioni sostanziali alle Schede Norma, art. 32 del DPR 380/2001.

La Scheda Norma n 122 non prevede edificazioni diverse da tipo residenziale come avviene nella proposta del PUA ma solo residenziale, 2000mq.

La modifica alla Scheda Norma, della destinazione d'uso e della disposizione dei fabbricati, non previsti nella Scheda Norma 122, nell'area di pertinenza è una variazione essenziale.

Pertanto si deve rivedere l'impostazione del PUA.

Il Consigliere

Luca Mantovani



Verona, 23/05/2013

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

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"*

Il sottoscritto Luca Mantovani, consigliere comunale e residente 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 solo la perequazione e la compensazione lo strumento ai soli fini urbanistici, ma si deve tenere conto della sostenibilità dell'intervento, valutare le peculiarità dell'ambito e le capacità insediative degli ambiti contigui.

Le variazioni urbanistiche adottate comportano dei scompensi alla viabilità locale e variazioni sostanziali alle Schede Norma, art. 32 del DPR 380/2001.

Viabilità su via San Giovanni L., in prossimità del ponte sul canale Milano, è difficoltosa a causa della ridotta sezione stradale, sia sul ponte che attraversa il canale Milano che per i due bracci principali.

La rotonda è forse un'alternativa all'impianto semaforico, certamente, ma non può essere una alternativa valida per la differenza di traffico con la viabilità secondari (via del Pestrino) che risulta essere inferiore del 20% rispetto la viabilità principale, Via San Giovanni L.

E' risaputo che una rotatoria per funzionare non deve avere i rami affluenti di portata uguale e non inferiori fra loro al 20% del traffico. Tale disparità funzionale comporta colonne di veicoli in attesa di transitare, (vedi l'esempio della rotatoria in prossimità del centro commerciale "Verona uno" nelle ore di punta 17/18 e oltre) e non migliorerà la viabilità alle vie contigue alla rotatoria (uscita dal distributore e dalla zona residenziale di 180 alloggi occupati, i negozi di vicinato presenti).

Esempi di rallentamenti su rotatorie che hanno rami a servizio di centri commerciali sono già presenti nelle aree vicine (Galassia) e strettoie alla sezione stradale in uscita alla rotatoria, come nell'intersezione fra via Cesare Battisti e via Cà Nova Zampieri, un traliccio della linea elettrica ne restringe la sezione stradale.

Sono esempi che aiutano ad evitare possibili lunghe colonne di veicoli e forti rallentamenti alla circolazione.

La rotatoria prevista nel PUA in oggetto presenta già alcuni punti per degli ostacoli alla viabilità.



L'impianto di distribuzione carburanti ha gli ingressi e le uscite all'inizio dei bracci d'innesto alla rotonda, a meno di 20mt dall'immissione nella rotatoria. La strada d'ingresso all'area residenziale di 180 appartamenti attuali e dei prossimi 80 nuovi alloggi programmati, non ha alternative d'uscita, si devono immettere su via San Giovanni L. a meno di 20mt dall'immissione sulla rotonda.

Questi presupposti sono certamente un ostacolo al funzionamento della viabilità esistente e per i miglioramenti che si propone alla popolazione residente con la rotatoria da realizzare a contributo integrativo per la sostenibilità dell'intervento urbanistico.

Il codice della strada prevede che i distributori di carburante non abbiano gli ingressi o uscite a meno di 20mt dagli incroci in quanto sono causa di incidenti e rallentamenti alla viabilità.

La rotonda di progetto ha un diametro esterno di 40mt, è considerata una rotatoria compatta.

Tali rotatorie sono adatte a strade il cui limite di velocità ammesso non deve superare i 50km/h e in rotatoria la velocità si riduce a 35/40 km/h.

Considerando che gli innesti sulla rotatoria saranno sei si presume che la velocità in rotatoria non superi i 20/30km/h e considerando uno squilibrio fra bracci d'innesto alla rotatoria con preminenza di traffico sull'asse Verona – San Giovanni L., le uscite dal centro commerciale e di via del Pestrino saranno causa di forti rallentamenti nelle ore di punta e incolonnamenti sulla viabilità principale.

In teoria, in assenza di regolazione semaforica, le correnti che hanno la precedenza non dovrebbero subire rallentamenti oltre quelli imposti dalla necessità di verificare che la traiettoria da impegnare sia libera. Al contrario gli altri flussi costretti ad attendere il manifestarsi, nelle correnti da attraversare, di un intervallo sufficiente ad eseguire la manovra, subirebbero un rallentamento crescente all'aumentare dell'entità di queste ultime, fino a non riuscire più a varcare l'intersezione. Nella realtà i diritti di precedenza vengono rispettati solo fino a quando il valore dei flussi interessati non rende intollerabili le attese da parte delle correnti senza precedenza. Quindi in presenza di regolazione a precedenza, per valori dei flussi lontani dalla capacità, le correnti che vengono rallentate sono essenzialmente quelle secondarie, con gli impianti semaforizzati invece si impongono rallentamenti anche nelle correnti principali, poiché anche ad esse viene imposto un tempo di via impedita.

L'area residenziale presente in sito, già oggi hanno difficoltà ad immettersi sulla via San Giovanni L., in direzione Palazzina e impossibile la svolta verso Verona/Pestrino, in particolar modo nelle ore di punta.

Oggi il transito di veicoli nell'incrocio raggiunge 1800 veicoli nell'ora di punta, fra le 17 e le 18, e l'aumento del traffico attratto dal centro commerciale (557 veicoli nell'ora di punta 17/18) si creeranno ulteriori difficoltà ai residenti non avendo alternative né oggi e né domani in presenza della rotatoria.

Non può essere una soluzione del sesto innesto sulla rotatoria, in quanto rende insicura l'attuale area a parcheggio e per le attività commerciali esistenti.

Sarà difficoltosa la manovra per quanti volessero scegliere il sesto braccio della rotatoria come alternativa all'uscita dall'area residenziale dell'attuale stradale di lottizzazione esistente.

E' riscontrato che i residenti di strade con traffico leggero hanno, in media, tre amici in più e il doppio dei conoscenti come le persone residenti su strade con traffico intenso.

La realizzazione della rotonda è una soluzione per rendere agevole l'ingresso alla nuova area commerciale e non per la risoluzione dell'incrocio attuale in presenza del centro commerciale. E' una proposta per la compatibilità dell'intervento proposto ma incompatibile e non sostenibile con le aree residenziali contigue già esistenti.

La richiesta della circoscrizione è stata formulata in riferimento dell'attuale situazione viabilistica e urbanistica, realizzare una rotatoria come alternativa ad un allargamento del ponte sul canale Milani e per l'possibilità di allargare la sezione stradale di via San Giovanni L.



Oggi la rotatoria è più una necessità per il traffico di attrazione verso il centro commerciale, dare una compatibilità all'intervento, altrimenti sostenibile sul piano viabilistico

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Il Consigliere

Luca Mantovani