

PUA N. 719_570

Accordi art. 6 – Sezione 1, Progr. 97

Istanza del 28 gennaio 2015 P.G. n. 29080

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

ISTANZA DI PUA : presentata in data 28/01/2015 PG 29080

DENOMINAZIONE PUA : "Forte Procolo"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 27/03/2013 atto notaio Paolo Carbone, Rep n. 23312 Racc. 10385 Registrato a Verona 2 il 02/04/2013 al n 1065 serie 1T Trascritto a Verona al RG 11578 RP 7666 in data 02/04/2013

PROPONENTE : Zambelli Michele (legale rappresentante ditta Zambelli Costruzioni Srl)

LOCALITA' : Via F. da Levanto

ATO : 3

CIRCOSCRIZIONE : 3ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 05/02/2015 PG 39349

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : geom. Luciano Bertinato

TERMINI PER L'ADOZIONE: 04/01/2016

PROGETTISTI : Ing. Arch. Marco Giaracuni

REFERENTE : Ing. Arch. Marco Giaracuni

PREMESSE

La scheda norma n. 570, in seguito all'adozione del PI, è stata oggetto dell'osservazione n. 176 del 17.11.2011 PG 280613, con la quale la ditta proprietaria chiedeva di escludere dall'ambito della scheda il parcheggio esistente su via Magellano, appartenendo lo stesso a privati, pur se gravato da uso pubblico. Con delibera di Consiglio Comunale n. 91/2011 è stata accolta tale osservazione, ma nel riportare in cartografia l'ambito secondo quanto accolto, è stato effettuato un errore di rappresentazione. La diversa perimetrazione dell'ambito all'interno della scheda norma n. 570 è stata quindi approvata in autotutela (DCC n. 9/2013).

Successivamente, in sede di istruttoria del PUA, è stato riscontrato che anche l'ambito approvato in autotutela non rispondeva precisamente a quanto richiesto dalla ditta con l'osservazione n. 176 e, pertanto, con Determina Dirigenziale n. 1790 del 16.04.2015 sono stati ri – aggiornati gli elaborati del PI.

ITER

In data **28/01/2015 PG 29080** è stata presentata istanza completa degli elaborati necessari e ha preso avvio il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

In data 05/02/2015 PG 39349 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990.

In data 12/03/2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei servizi interna convocata con nota del 24 febbraio 2015 PG 57676, alla quale ha partecipato anche la Ditta, durante la quale sono state rilevate alcune



carenze progettuali; in particolare è stata espressa dalla direzione Ambiente la necessità di acquisire la valutazione di clima acustico, vista la presenza del tiro a segno nelle vicinanze dell'ambito. Durante la medesima seduta è stata fissata la data della seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi. Con nota PG 84229 del 20/03/2015 è stata formalizzata la richiesta di adeguamento degli elaborati rispetto alle carenze rilevate ed è stata comunicata la sospensione dei termini del procedimento. In data 09/04/2015 (PG 102728) e in data 14/08/2015 (PG 237249), la Ditta provvedeva a depositare la documentazione adeguata alle richieste emerse nella prima seduta della Conferenza dei servizi istruttoria. Durante la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 27/08/2015, la Direzione Ambiente, con parere PG 247752 del 27/08/2015, riteneva la valutazione del clima acustico presentata *"non completa in particolare per la mancata verifica dei limiti differenziali di immissione presso i futuri recettori"*. In data 03/09/2015 PG 254650 è stata quindi richiesto alla Ditta nuova valutazione del clima acustico e comunicata la prosecuzione della sospensione del procedimento fino al ricevimento della documentazione adeguata alle carenze evidenziate. Con nota PG 350579 del 01/12/2015 sono pervenuti nuovi elaborati; rispetto ad essi, la Direzione Ambiente, con nota del 02/12/2015 PG 353147 esprimeva parere favorevole condizionato. Con nota PG 355872 del 04/12/2015 la ditta presentava elaborati corretti secondo il parere della Direzione Ambiente PG 353147 del 02/12/2015 e secondo le risultanze della Conferenza dei servizi conclusiva. Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **04/01/2016**.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'esame della Giunta, risulta composto dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	Ambito di intervento – Scheda norma n. 570 - Estratto del PI	04 dicembre 2015
2	TAV 2	Vincoli gravanti sull'area	14 agosto 2015
3	TAV 3	Planimetria catastale	14 agosto 2015
4	TAV 4	Stato di Fatto : Cartografia e sezioni	14 agosto 2015
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	14 agosto 2015
6	TAV 6.1	Relazione geologica e geotecnica	14 agosto 2015
7	TAV 6.2	Valutazione di compatibilità idraulica	14 agosto 2015
8	TAV 7	Progetto piani volumetrico e sezioni di progetto	14 agosto 2015
9	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	14 agosto 2015
10	TAV 9.1	Rete fognatura e acquedotto	14 agosto 2015
11	TAV 9.2	Rete e.e., telecomunicazioni, Rete gas	14 agosto 2015
12	TAV 9.3	Rete illuminazione pubblica	14 agosto 2015
13	TAV 9.4	Rete telecom	14 agosto 2015
14	TAV 9.5	Rete acque bianche	14 agosto 2015
15	TAV 9.6	Schema Verde	14 agosto 2015
16	TAV 9.7	Schema irrigazione	14 agosto 2015
17	TAV 9.8	Segnaletica stradale	14 agosto 2015
18	TAV 10	Relazione illustrativa	14 agosto 2015
19	TAV 11	Norme di attuazione	04 dicembre 2015
20	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	14 agosto 2015
21	TAV 13	Schema di convenzione	04 dicembre 2015
22	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa e quadro economico	14 agosto 2015
23	TAV 15	Screening VINCA	14 agosto 2015
24	TAV 16	Dichiarazione SIC	14 agosto 2015
25	TAV 17	Valutazione di Clima Acustico	01 dicembre 2015

2 

AMBITO DI INTERVENTO

Gli identificativi catastali dell'ambito oggetto della presente istanza sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Reale mq
1	Zambelli Costruzioni Srl	191	106	4.597,00
2	Comune di Verona	191	67	1.629,00
TOTALE AMBITO				6.226,00 mq

La ST di proprietà privata, rispetto alla quale calcolare gli standard e la VS, è quindi **pari a mq 4.597,00.**

LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 36. Area sottoposta a tutela dall'UNESCO quale Patrimonio Culturale dell'Umanità (buffer zone);
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità A: alta di pianura e fondovalle;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità – aeroporti fasce di rispetto;

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio

- Elementi di Natura Storica Unesco – Zona cuscinetto – Art. 57, art. 36;

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio – Unità di paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 1 – Unità 1 : ambito planiziale del fiume Adige;

TAVOLA 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi

- Art. 58. Disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territori, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato – comma 7, lettere c, e – reticolo di siepi e alberature;

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda norma n. 570 secondo bando ATO 3, Repertorio normativo sez.1 – accordi art. 6

I contenuti essenziali della scheda norma n 570 e del repertorio normativo sono:

ST	mq	4.581
SUL – USO Residenziale	mq	2.850
ERS	mq	690
numero massimo di piani		Max n. 5
VS		min 50%
Spf		min 30%

3 

SpT		min30%
Da		2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti i filari sui bordi dei lotti
Dar		2 arbusti/100mq
Direttive		Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS
Prescrizioni		L'edificato va concentrato a sud dell'ambito Si prescrive l'ampliamento in aderenza dell'attuale parcheggio

VAS

Con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006, che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "*Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale*" che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008", per il PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. La verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS.

ASPETTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo di pianificazione è stato sottoscritto in data 27 marzo 2013 con atto del Notaio Carbone Paolo (registrato e trascritto).

All'articolo 3 punto 3.1 viene stabilito che l'intervento urbanistico interessa un'area estesa complessivamente di circa 4.581 mq di ST, individuata al NCT al Foglio 191 mappali 106 e 67, specificando che il mappale 67 di proprietà comunale non incide sulla ST.

DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area d'intervento si colloca nell'Ambito Territoriale Omogeneo 3, ai margini del quartiere Navigatori, e confina: a nord con l'ampia area, in uso pubblico, adibita a parcheggio, sita all'angolo tra via F. da Levanto e di via Magellano; ad est con l'area del poligono di tiro (compresa nel Parco delle mura magistrali del PI); ad ovest con via Francesco da Levanto e, oltre, con il cimitero austroungarico; a sud con un tessuto residenziale appartenente al demanio militare.

L'area risulta per lo più pianeggiante; un importante cumulo di terra piantumato alto circa 10,00 mt, separa l'area dal poligono di tiro.

Nucleo/centralità dell'impianto urbanistico è una nuova corte pubblica, dalla quale si accede ai lotti e ad un parco pubblico previsto a sud del parcheggio esistente, che viene ampliato con nuovi posti a standard.

La corte comprende uno spazio centrale per la sosta dei pedoni.

Il parco pubblico, di circa 2.000 mq, accessibile sia da via F. da Levanto, attraverso la corte centrale, sia dal parcheggio di via Magellano, costituisce una zona filtro tra il parcheggio e la nuova edificazione ed attraversato da un percorso pedonale.

Lo standard a parcheggio viene individuato a nord dell'ambito, su area comunale, in continuità agli esistenti; in accordo con il Settore patrimonio, pari area viene individuata e proposta in permuta quale parco.

COERENZA CON LE PRESCRIZIONI E/O LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA.

Il PUA è coerente con lo schema progettuale della scheda norma, con particolare riferimento alla posizione dell'area a verde a nord dell'ambito.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie reale pari a 6.226,00 mq, la ST è pari a 4597,00 mq;
La SUL con destinazione d'uso abitativo (U1), nel progetto di PUA è così suddivisa :

4



**Comune
di Verona**
Pianificazione Territoriale

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)	ERS* (Edilizia Residenziale Sociale)
1	1.505 mq	400 mq	1.425 mq	da definire con P.d.C
2	1.558 mq	365 mq	1.425 mq	da definire con P.d.C
	TOTALE mq 3.063	TOTALE mq 765	TOTALE mq 2.850	TOTALE 690 mq

* L'ERS sarà ripartita tra le UMI in sede del rilascio del permesso di costruire o altro atto equivalente. L'individuazione delle unità immobiliari vincolate ad edilizia convenzionata dovrà essere effettuata nei progetti edilizi attuativi del PUA; in ogni caso, prima del rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, o altro atto di assenso comunque denominato, dovrà essere verificata nell'ambito delle unità immobiliari residenziali in progetto la destinazione di almeno 690 mq di SUL ad edilizia convenzionata e stipulata la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, accessivi alla convenzione del PUA, con il quale il soggetto attuatore assume gli obblighi di cui alla LR 42/99 e del Regolamento per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare del Comune di Verona.

Le aree pubbliche previste sono :

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	285 mq
VERDE PUBBLICO	1249 mq
TOTALE	1.534 mq

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA.
3.063 mq +1.534 mq = 4.597 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

numero di abitanti teorici = $SUL/66,7 = 2.850 / 66,7 = 43$ abitanti teorici;

$43 * 30mq/ab = 1.290 mq$

Standard complessivo da rispettare è 1.290 mq

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **285 mq** ($2.850 * 1/10$)

Conseguentemente la dotazione a standard verde minima risulta essere 1.005,00 mq.

Il PUA prevede una porzione di P2 pari allo standard dovuto (mq. 285) e una porzione di aree a verde superiore per mq. 244 allo standard dovuto.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST reale (ST di proprietà 4.597 mq * 50% = mq 2.299) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	1.534 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	765 mq
	TOTALE	2.299 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

5

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 97) pari al 30% della ST ($4597 \times 30\% = 1.379$ mq) è così verificata (dati desunti dalla cartografia):

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = 1.057 (1534-477)

Nelle aree private = mq 765.

$1057 + 765 = 1.822$ mq > **1.379** mq

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 97) pari al 30% della SF ($3.063 \times 30\% = 918,90$ mq) è così verificata:

SPf = 451,5 + 467,40 = mq. 919

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n. 92 e Dar = n. 92

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	61	174
LOTTO 1	16	0
LOTTO 2	16	0
TOTALE	93	174

La Da e la Dar sono superiori al richiesto.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi. Le reti principali del gas, illuminazione pubblica, energia elettrica e Telecom sono localizzate su via Francesco da Levanto, pertanto gli interventi si limitano all'allacciamento delle nuove edificazioni alle reti esistenti.

Per la rete Acquedotto, lungo la strada comunale di Via Francesco da Levanto, è presente la dorsale principale costituita da una tubazione in acciaio ϕ 150 mm dalla quale è prevista una derivazione per portare il servizio di acqua potabile presso le future abitazioni.

La rete Fognatura esistente invece si ferma in corrispondenza con l'intersezione di via Magellano : è previsto pertanto un prolungamento della rete tramite tubazioni in PVC conformi alla norma UNI EN 1401-1 di diametro di lunghezza pari a 6 m.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14) risulta con importo di **€ 184.252,09**.

VALUTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Si valuta positivamente il disegno di piano, che prevede la realizzazione di una centralità, rappresentata dalla corte su via F. da Levanto, attorno alla quale si sviluppa l'impianto urbanistico, la creazione di un parco pubblico di quasi 2.000 mq e l'ampliamento del parcheggio esistente con la collocazione dello standard a parcheggio in aderenza al parcheggio esistente.

La soluzione prefigura un possibile futuro collegamento al parco delle mura magistrali attraverso il proseguo del percorso pedonale che si inoltra nel parco, verso il cumulo di terra presente ad est, favorendo così la futura connessione strategica tra il Parco dell'Adige e il Parco delle Mura Magistrali.

6 

I dati rilevanti del PUA che si pone in adozione sono :

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Via F. da Levanto	
ST	mq	4.597
SUL – USO Residenziale U1	mq	2.850 di cui 690 mq destinati ad ERS
Abitanti insediabili	n	43
Città pubblica (Cessione)	mq	1.534
Tipologie aree per servizi		
Parcheggi	mq	285
Verde pubblico	mq	1.249
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€.	184.252,09

PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	Ambito di intervento – Scheda norma n. 570 - Estratto del PI	04 dicembre 2015
2	TAV 2	Vincoli gravanti sull'area	14 agosto 2015
3	TAV 3	Planimetria catastale	14 agosto 2015
4	TAV 4	Stato di Fatto : Cartografia e sezioni	14 agosto 2015
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	14 agosto 2015
6	TAV 6.1	Relazione geologica e geotecnica	14 agosto 2015
7	TAV 6.2	Valutazione di compatibilità idraulica	14 agosto 2015
8	TAV 7	Progetto piani volumetrico e sezioni di progetto	14 agosto 2015
9	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	14 agosto 2015
10	TAV 9.1	Rete fognatura e acquedotto	14 agosto 2015
11	TAV 9.2	Rete e.e., telecomunicazioni, Rete gas	14 agosto 2015
12	TAV 9.3	Rete illuminazione pubblica	14 agosto 2015
13	TAV 9.4	Rete telecom	14 agosto 2015
14	TAV 9.5	Rete acque bianche	14 agosto 2015
15	TAV 9.6	Schema Verde	14 agosto 2015
16	TAV 9.7	Schema irrigazione	14 agosto 2015
17	TAV 9.8	Segnaletica stradale	14 agosto 2015
18	TAV 10	Relazione illustrativa	14 agosto 2015
19	TAV 11	Norme di attuazione	04 dicembre 2015
20	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	14 agosto 2015
21	TAV 13	Schema di convenzione	04 dicembre 2015
22	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa e quadro economico	14 agosto 2015
23	TAV 15	Screening VINCA	14 agosto 2015

7 *Am*

24	TAV 16	Dichirazione SIC	14 agosto 2015
25	TAV 17	Valutezione di Clima Acustico	01 dicembre 2015

e si sottopone alla giunta per l'adozione.

Il tecnico istruttore

Geom. Luciano Bertinato

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Chiara Tassello

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison