



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

Fascicolo 06.02/00279/2016

PUA "Gaia"

Istanza PG 145423 del 13 maggio 2016

ALLEGATO Sub A

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO 719_102 "GAIA"**

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 13 settembre 2013 atto notaio Marino, rep. n. 8023, racc. n.5369 (registrato a Verona il 20 settembre 2013, al n.3167 Serie 1T e trascritto a Verona il 20 settembre RG n. 31605 e RP n. 21443).

PROPONENTE : Filini Silvano; Vignato Patrizia e Demi Avanzi

LOCALITA' : Borgo Venezia, Via Fincato

ATO : 7

CIRCOSCRIZIONE : 6^a

ISTANZA DI PUA : 13 maggio 2016 PG 145423

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: 20 maggio 2016, P.G. n.152590

INTEGRAZIONI :
30 giugno 2016 PG 194940
05 luglio 2016 PG 198043
25 luglio 2016 PG 217735

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : dott. arch. Alessandro Bonato

TERMINI PER L'ADOZIONE : 07 ottobre 2016

PROGETTISTI : arch. Marella Maestrello / ing. Giorgio Viviani

REFERENTI : arch. Marella Maestrello / ing. Giorgio Viviani

PREMESSE - Iter del PUA

In data 13 maggio 2016 P.G. n.145423, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_102 "Gaia", scheda norma 102, secondo Bando.

In data 20 maggio 2016, P.G. n.152590 è stata inoltrata al soggetto attuatore la "Comunicazione di avvio del procedimento".

In data 24 maggio P.G. n.155844 è stata indetta e convocata la prima conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077535 – fax 045 8077511

E-mail progettazioneurbanistica@comune.verona.it

Casella PEC progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N

in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.

Poiché in sede di conferenza dei servizi, devono essere acquisite le valutazioni tecniche indispensabili ai fini istruttori, contestualmente si è comunicata l'interruzione dei termini del procedimento di cui al comma 1 dell'art. 20 della L.R. 11/2004, ai sensi degli artt. 16 e 17 della L. 241/1990, specificando che gli stessi decorreranno a far data dalla conclusione della Conferenza dei Servizi.

In data 9 giugno 2016 si è tenuta la prima seduta della conferenza dei servizi. In tale sede a seguito di specifiche richieste degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere alla ditta di integrare gli elaborati in conformità ai pareri espressi e fissando contestualmente per il 7 luglio la data della seconda seduta della conferenza stessa.

La sospensione del procedimento è stata formalmente comunicata alla Ditta in data 15 giugno 2016 con P.G. n.179668, allegando a tale nota il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti, indicando nella medesima il termine per il deposito delle integrazioni entro il giorno 30 giugno c.a. ai fini della seconda seduta della conferenza dei servizi fissata in prima istanza per il 7 luglio 2016.

In data 30 giugno 2016 sono stati depositati gli elaborati richiesti, ma dopo la verifica degli stessi sono state riscontrate delle mancanze che non hanno permesso la conclusione dei lavori di conferenza indetti per 7 luglio 2016. Con nota del 30 luglio 2016 PG 195315 è stata formalizzata alla Ditta la richiesta di completamento e deposito delle integrazioni richieste e la nuova data della conferenza dei servizi conclusiva posticipata al 13 luglio.

In data 05 luglio 2016 P.G. n.198043 la Ditta ha depositato la documentazione integrativa e definitiva richiesta, necessaria alla chiusura della conferenza dei servizi.

In data 13 luglio 2016 sono ripresi e conclusi i lavori della conferenza dei servizi; in tale sede si è espresso un parere favorevole con la richiesta, ai fini dell'adozione, di modificare tre elaborati, viste e considerate le risultanze della conferenza.

In data 25 luglio 2016, con P.G. n.217735 la Ditta ha provveduto ad assolvere le integrazioni richieste, depositando la documentazione aggiornata che ha consentito la predisposizione della Delibera di Adozione.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è quindi previsto per il giorno 7 ottobre 2016.

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante 22 al P.I.

CONTENUTI SCHEDA NORMA E REPERTORIO NORMATIVO

La scheda norma 102 prevede l'insediamento di 6.600 mq di SUL abitativa U1 con la possibilità di cambio d'uso delle pre-esistenze presenti all'interno dell'ambito in aggiunta a detta SUL. Il numero massimo di piani è tre piani fuori terra.

Le indicazioni grafiche della scheda riprendono la prescrizione riportata al punto 3) della scheda norma, ovvero che l'edificazione dovrà essere localizzata nella parte nord-est dell'ambito; le direttive consentono la concorrenza del VM nella determinazione della VS complessiva e che parte del VM dovrà essere previsto nella zona a ridosso delle colline ad ovest.

Il Repertorio riporta: "Gli edifici esistenti dovranno essere considerati nel PUA al fine di garantire una riqualificazione complessiva dell'ambito di intervento, consentendo la variazione della destinazione d'uso in analogia a quella prevista per la nuova edificazione.



CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO

L'accordo è stato sottoscritto in data 13 settembre 2013 con atto Notaio Marino.

All'articolo 3.3 relativamente alla prescrizione 3) della scheda norma 102, In sede di Accordo è stato allegato uno schema planimetrico di approfondimento con una soluzione alternativa alle previsioni originarie riportate nella scheda 102 che, a seguito di puntuali verifiche finalizzate ad ottenere un risultato più adeguato allo stato di fatto, propone e prevede una ridistribuzione della VM, tenendo conto dell'edificato esistente ad ovest, della necessità di salvaguardare il corridoio ecologico secondario individuato dal PI lungo il lato est e di mantenere e potenziare le fasce a verdi esistenti sia ad est che ad ovest.

Ne consegue che l'area destinata all'edificazione (AC), pur rimanendo ubicata a nord dell'ambito, viene ridefinita nella sua configurazione assumendo una forma allungata verso sud, dove è previsto anche l'accesso all'ambito, mantenendo comunque la maggior concentrazione di VM a sud dell'ambito, soddisfacendo le indicazioni riportate nella scheda norma.

Per quanto riguarda l'edificato esistente l'accordo definisce con maggior dettaglio i contenuti della Scheda Norma precisando che la SUL "U1" dell'ambito è di mq 6.600 previsti di nuova edificazione ai quali vanno sommati mq 802 previsti in cambio d'uso da annessi rustici ad abitativo e mq 222,91 di abitativo relativi all'edificato esistente.

I 1.024,91 mq di pre-esistenze sono stati certificati con la relazione tecnica asseverata che è parte integrante all'accordo sottoscritto.

RICHIESTA PARERE PRELIMINARE

Ai sensi dell'art. 14 del RE, in data 1 luglio 2014, PG 178155, è stato presentato un Progetto preliminare di PUA al fine di ottenere un ampliamento a nord dell'ambito ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI che, nella risposta trasmessa il successivo 17 luglio con nota PG 194826, è stato così valutato:

"..... si rileva la necessità di inserire nell'ambito di intervento anche la strada di accesso denominata Strada vicinale della Sengia, per il tratto che va dall'intersezione della stessa con via Colonnello Giovanni Fincato fino all'ingresso all'ambito di trasformazione. Questo sia per il posizionamento delle reti infrastrutturali e sia per l'adeguamento dimensionale della strada di accesso all'ambito di intervento, non trascurando la sistemazione dell'immissione della stessa strada vicinale su via Colonnello G. Fincato".....

Il PUA presentato prevede invece l'accesso a sud sulla strada denominata "La Policanta" in quanto su tale lato è stato raggiunto un accordo con il proprietario confinante nonché co-firmatario dell'attuale istanza, per la realizzazione di una strada di accesso che sarà realizzata con tutti i requisiti tecnici, a norma di codice della strada, condizione questa che sul lato nord non era possibile soddisfare. Tale ampliamento rientra nei limiti di flessibilità di cui all'art.4, come specificato nel proseguo dell'istruttoria e pertanto in tale sede si ritiene ammissibile l'aumento della ST come proposto.

CONSIDERAZIONI SULLA MODIFICA DELLO SCHEMA PROGETTUALE E DELLA SCHEDA NORMA.

Rispetto all'attuale proposta di PUA, la Ditta aveva in precedenza depositato ulteriori istanze, ora archiviate, che sono state oggetto di analisi e valutazioni dei contenuti progettuali e dei valori parametrico / urbanistici.

La proposta ora in esame ha fatto proprie le valutazioni già espresse e ritenute valide.

A tal proposito si ricorda che si è presa in considerazione l'osservazione n. 670 al PI adottato con DCC 59/2011; in essa veniva richiesta una soluzione alternativa alle previsioni originarie della scheda norma con una ridistribuzione della VM, che tenesse conto dell'edificato esistente sul lato



ovest, della necessità di salvaguardare il corridoio ecologico secondario individuato dal PI lungo il lato est, del mantenimento e potenziamento delle fasce di verde già esistenti sui lati est ed ovest dell'ambito, il tutto descritto in uno schema progettuale (ipotesi 1) uguale allo schema progettuale che è stato poi allegato all'accordo di pianificazione sottoscritto.

La controdeduzione in sede di approvazione del PI, esito del Consiglio Comunale recita:

"Lo schema progettuale riporta elementi guida per la successiva progettazione a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 4 delle NTO del PI: Quanto richiesto va valutato in fase di approvazione del PUA, pertanto si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE"

L'art. 156 delle NTO del PI elenca e definisce i "Contenuti specifici delle schede norma e del repertorio normativo". Si richiama in particolare il comma 9 *"Le prescrizioni della scheda norma sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle presenti norme e dal repertorio"*

Si prende atto che la controdeduzione del Consiglio Comunale rinvia alla fase di valutazione del PUA gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle norme anche in applicazione dei criteri e limiti di flessibilità di cui all'art. 4 delle NTO del PI.

L'accordo sottoscritto *"dà atto, ..., che la VM, ancorchè ridotta rispetto alle indicazioni dello schema progettuale definito dalla scheda norma n.102, conserva la sua maggiore concentrazione nella parte sud dell'ambito e pertanto, anche in considerazione dello stato dei luoghi, l'area di concentrazione volumetrica conseguente risulta comunque rispondere alla prescrizione contenuta nella medesima scheda norma n.102"*, assegnando altresì allo schema planimetrico di approfondimento allegato all'accordo *"carattere indicativo e non vincolante"*.

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano da adottarsi, risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione :

1	TAV 1	Estratto del PI - scheda norma 102 - definizione dell'ambito	30.06.2016
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area	
3	TAV 3	Planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione ambito di intervento	
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto	
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	
6	TAV 6 a	Valutazione di compatibilità idraulica - elaborato grafico descrittivo della situazione idrogeologica di progetto	
7	TAV 6 b	Studio di valutazione di compatibilità idraulica	
8	TAV 6 c	Studio di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica	
9	TAV 7 sostitutiva	Planimetria di progetto e sezioni	25.07.2016
10	TAV 7 a	Elaborazione planivolumetrica	
11	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	
12	TAV 9 a	Rete acque nere e rete acquedotto - planimetrie e profilo andamento fognatura	
13	TAV 9 b	Rete acque nere e rete acquedotto - particolari costruttivi	
14	TAV 9 c	Rete gas metano - pubblica illuminazione	
15	TAV 9 d	Rete energia elettrica - telefonica - telecomunicazioni	
16	TAV 9 e	Strada cortile (individuazione dei materiali di finitura), riferimenti fotografici, dettagli costruttivi, individuazione aree per futura sistemazione a parcheggio	
17	TAV 9 f	Verde di progetto	
18	TAV 9 g	Allargamento vicinale della Policanta sezioni e dettagli costruttivi	
19	TAV 9 g integrazione	Elaborato integrativo alla tavola 9g	05.07.2016
20	TAV 10 sostitutiva	Relazione illustrativa	25.07.2016



21	TAV 11 sostitutiva	Norme di attuazione	25.07.2016
22	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	
23	TAV 13	Schema di convenzione	
24	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	
25	TAV 15	Screening VINCA	
26	TAV 16	Planimetria viabilità	
	Relazione Integrazione	Relazione integrativa alla tavola 9f, 10, 11 e 12	05.07.2016

Si precisa infine che il presente PUA sostituisce le istanze del 20 gennaio 2015 PG17880 e del 17 giugno 2015 PG. 175708, che vengono archiviate. Di seguito si richiamano i contenuti della scheda norma approvata, dell'accordo di pianificazione sottoscritto con atto pubblico ed il parere preliminare rilasciato dall'ufficio.

AMBITO DI INTERVENTO

I mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto, includono a sud una porzione di strada denominata "Strada della Policanta e un area, catastalmente non identificata ma corrispondente ad un corso d'acqua (Progno Valpantena). Più precisamente:

	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie catastale in mq
1	Filini Silvano	208	259	65
2	Vignato Patrizia	208	263	10032
3	Vignato Patrizia	208	264	8197
4	Filini Silvano	208	265	2640
5	Filini Silvano	208	266	12387
6	Filini Silvano	208	269/p	157
7	Filini Silvano e Vignato Patrizia	208	273/p	206
8	Filini Silvano	208	274	197
9	Filini Silvano	208	275	507
10	Filini Silvano	208	276	2585
11	Vignato Patrizia	208	281	1606
12	Vignato Patrizia	208	282	1334
13	Filini Silvano	208	283	723
14	Filini Silvano	208	299	248
15	Filini Silvano	208	305	389
16	Filini Silvano e Vignato Patrizia	208	376	64
17	Filini Silvano e Vignato Patrizia	208	377	19
18	Filini Silvano	208	380	33
19	Filini Silvano	208	387	542
20	Filini Silvano	208	390	18
21	Filini Silvano	208	391	132
22	Filini Silvano	208	393	71
23	Filini Silvano	208	424/p	16
24	Filini Silvano e Vignato Patrizia	208	429/p	106
25	Filini Silvano e Vignato Patrizia	208	378/p	1802
26	Filini Silvano	208	379	96
27	Demanio Statale (ex sedime Progno)	208	455/p	75
28	Strada Poilicanta	208		476
29	Avanzi Demi	208	149/p	100



30	Avanzi Demi	208	118/p	218
31	Avanzi Demi	208	119/p	221
32	Avanzi Demi	208	147	316
33	Avanzi Demi	208	145/p	596
ST catastale ambito				46.174 mq

L'ambito di intervento comprende la porzione in "proprietà" (quale frontista) della strada di accesso denominata "Strada Policanta" (riga 28), e l'ex alveo del Progno (riga 27), per il quale la Ditta ha inoltrato richiesta di concessione al Demanio, come già in precedenza fatto per le stanze ora archiviate e per le quali aveva ottenuto il nulla-osta con concessione e relativo canone.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli

- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Art. 27. Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 142 lett. C - Corsi d'acqua;
- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità – comma 2) lett. C e commi 3) 4) 5);
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:
 - Unità M: vulnerabilità intrinseca media;
 - Unità C: vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata;

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

- Art. 57. Paesaggio storico;
- Art. 57. Unità di paesaggio:
 - 3 - Versanti collinari urbani;
 - 5 – Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari);

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

- Art. 60. Corridoio ecologico secondario;
- Art. 62. Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana;

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

- Art. 142. Sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione;
- Manifestazioni di interesse (art. 6 L.R. 11/2004) ambiti soggetti a scheda norma - rep. normativo Sez. 1;

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito di intervento interessa un appezzamento pianeggiante, caratterizzato da agricoltura intensiva a vigneto, collocato in aderenza all'insediamento misto residenziale / produttivo esistente che si sviluppa sui due lati di via Fincato. Rispetto all'edificato ed alla viabilità esistente di via Fincato, il terreno si trova a quota più bassa di circa m. 3,50; questo elemento consente uno sviluppo edilizio non visibile dalla viabilità e dagli insediamenti esistenti, evita interferenze sui con visivi verso gli elementi del paesaggio collinare. Si prevede la realizzazione di edifici con non più di due piani fuori terra rispetto ai tre consentiti con la scheda norma approvata.

Le aree edificabili sono collocate su due fasce ai lati della strada cortile, baricentrica, mentre sul perimetro dell'area fondiaria viene individuata la fascia di VM (verde di mitigazione). Aree riservate alla collettività sono ubicate nella parte centrale dell'area pubblica.



Viene valorizzato, ad est dell'ambito, il vecchio alveo del Progno che è ormai abbandonato. Ai sensi dell'art. 60 delle NTO del Piano degli Interventi, lungo tale confine, in ragione del Corridoio Ecologico individuato sul vecchio alveo del Progno, con la previsione del VM, sarà mantenuto un particolare riguardo alla salvaguardia e al miglioramento e riqualificazione del verde già esistente. L'ampiezza minima del corridoio ecologico è di 15 metri dal limite dell'ambito.

Nella realizzazione del progetto è stata mantenuta la coerenza con l'assetto urbanistico proposto dalla scheda norma, come meglio precisato dallo schema progettuale allegato all'accordo di pianificazione. In particolare la conformazione del VM ricalca la collocazione a cintura sul perimetro dell'ambito del piano attuativo, con maggiore concentrazione nella zona sud.

Per quanto riguarda l'area pubblica, il progetto prevede la realizzazione di una unica "strada cortile" così come indicato all'art.61 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" approvato con il P.I.; tale strada seguirà un andamento baricentrico in quasi tutta la lunghezza dell'ambito, il quale si presenta pressoché simile a un rettangolo irregolare con direzione principale nord-sud.

Nella parte centrale della "strada cortile" si avrà una predominanza della sistemazione a verde, intervallata da spazi con diversa pavimentazione che assumeranno carattere di piazza e luogo di incontro. Gli spazi per gli stalli delle vetture sono stati distribuiti su tutto lo sviluppo delle aree edificabili.

Nella scelta dei materiali che comporranno le opere di urbanizzazione, si è temperata la qualità alla semplicità manutentiva; si è trattato cioè di scegliere i materiali confacenti alla scelta qualitativa di realizzare una "strada a cortile", con le esigenze manutentive future.

Il progetto prevede inoltre interventi sulla strada di accesso da via Fincato denominata "Strada della Policanta", strada vicinale, non asfaltata, ora interdetta per la presenza di un cancello.

Grazie all'accordo con il proprietario confinante a sud della stessa e co-firmatario del PUA, (titolare della scheda norma 519 ubicata ad ovest che avrà quindi l'accesso principale in comune), questa strada sarà oggetto di allargamento sino in prossimità dell'ambito della scheda norma, conformemente al codice della strada.

Si precisa che la strada della Policanta è classificata "vicinale ad uso pubblico". La titolarità del sedime stradale è in capo ai proprietari dei fondi che si affacciano sulla strada fino a metà della carreggiata e per tutta la lunghezza della particella frontista.

Nella proposta attuativa, vista la partecipazione del confinante a sud, si prevede di allargare la sede stradale verso sud al fine di realizzare una carreggiata conforme al codice della strada, completa di dotazioni di sicurezza, raccolta acque e illuminazione pubblica.

L'altra parte di sedime, per il tratto di proprietà di terzi, non sarà interessato da lavori e/o opere di scavo, ma nei limiti consentiti dalla legge, verranno eseguiti solo lavori di miglioria che non necessitano dell'assenso del proprietario confinante.

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento		Via Fincato
ST SCHEDA NORMA 102	mq	43.818
ST AMBITO PUA (art.4 flessibilità PI)	mq	46.174
SF	mq	37.977
Destinazioni		
SUL da scheda - USO U1 abitativi	mq	6.600
SUL totale di progetto	mq	6.600 + 1.624,91* (* SUL esistente aggiuntiva alla SUL attribuita come indicato sulla Scheda Norma il cui valore è riportato nell'asseverazione allegata nell'accordo sottoscritto)
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	115



Standard - Tipologie aree per servizi (area parcheggio e area verde)		
verde	mq	1.380
parcheggio	mq	2.156
Aree in cessione		
Strada cortile, allargamento strada della Policanta, verde stradale, aree verdi e area realizzazione cabina	mq	8.122
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	15.189
VS (Aree cedute+VM privato)	mq	23.311 (> 50% ST (23.087 mq))
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.		
	€	810.366,19

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale complessiva pari a 46.174 mq con una variazione della ST ammessa con Scheda norma nei limiti del 10% di flessibilità previsto ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI.

La nuova ST determinata a seguito della partecipazione del confinante a sud della strada della Policanta, include mq. 476 della strada vicinale ad uso pubblico della Policanta e 75 mq di proprietà Demaniale ex sedime del progno. La Ditta come già avvenuto per le istanze ora archiviate ha inoltrato richiesta di concessione al Demanio ai fini della rilascio della concessione.

La SUL ammessa con Scheda Norma, inclusa la SUL esistente riconosciuta non vengono incrementate; la SUL con destinazione d'uso abitativo (U1) nel progetto di PUA è suddivisa in n.8 Macrozone per complessivi mq. 7.624,91** su una SF pari a mq. 37.977:

(**= di cui 1.024,91 mq di SUL su immobili esistenti come descritto nei contenuti dell'accordo sottoscritto)

Ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI, la Ditta, in questa fase preliminare ha previsto e calcolato le aree pubbliche (o di uso pubblico) quale carico aggiuntivo in funzione delle attività accessorie previste e consentite in tale articolo normativo; oltre alla realizzazione e cessione delle strade di urbanizzazione e della cabina elettrica, le aree complessive previste in cessione sono:

AREE PARCHEGGIO	1.380 mq
VERDE PUBBLICO	1.548 mq
Strada Policanta e strada di accesso/cortile	1.966 mq
Area verde di arredo stradale (strada Policanta)	608 mq
Strada a cortile	2.620 mq
TOTALE	8.122 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie catastale AMBITO PUA.
SF 37.977 mq + aree pubbliche 8.122 mq + area demaniale 75 mq = 46.174 mq.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è 3.450 mq (numero di abitanti teorici = SUL 7.624,97 /66,7= n.115; numero abitanti teorici 115* 30mq/ab;).



La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI, incluso lo standard dovuto alle destinazioni accessorie di cui all'art.159 delle NTO sopraccitato, è pari a:

carico U1 $= 7.624,91 \cdot 1/10 \cdot 80\% = 610 \text{ mq}$
 carico accessorio art. 159 NTO $= 7.624,91 \cdot 5/10 \cdot 20\% = 762 \text{ mq}$
 $= 1.372 \text{ mq}$

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO	1.380 mq
VERDE PUBBLICO	2.156 mq
TOTALE	3.536 mq (>3.450 mq)

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 3.536 risultano assolvere lo standard complessivo. La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA risultano assolvere lo standard richiesto, così come vengono garantiti gli spazi riservati ad aree a verde di almeno 3mq/abitante .

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale, nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	8.122 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE	15.189 mq
	TOTALE	23.311 mq > 23.087 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.192) pari al 30% della ST (46.174 ST*30%= 13.852.mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = 1.547 mq (*dati di progetto*)

Nelle aree private = mq 15.189 (*dati di progetto*).

Totale = mq 16.736 > mq13.852

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 192) pari al 30% della SF (37.977 SF*30%= 11.393 mq).

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n.1.385 e Dar = n.1.385.

Come riportato e normato nelle NTO, all'art.7 viene indicata la densità media di Da e Dar per ogni 100mq di superficie per ogni singola Macrozona Omogenea.

La tavola "Relazione integrativa alla tavola 9f, 10, 11 e 12", elaborato prodotto quale chiarimento ed aggiornamento relativo alle risultanze emerse in sed di conferenza dei servizi, vengono puntualizzati e modificati alcuni aspetti incongruenti e/o errori grafici nelle tavole riportate nel titolo del medesimo elaborato.

Nella fattispecie, relativamente alla tavola 9f, in tale relazione integrativa viene riportato il numero esatto delle piantumazioni Da e Dar.

Il numero delle nuove piantumazioni previste (n.1.400), soddisfa il totale previsto e calcolato da repertorio (n.1.385).

Relativamente alla Dar, si asserisce che verranno complessivamente messi a dimora 1.419 arbusti (> dei 1.385 previsti da repertorio).



CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DEI SOTTOSERVIZI

Tutte le reti saranno derivate dai condotti principali esistenti su Via Fincato, eccezion fatta per la nuova rete di illuminazione pubblica e la cabina elettrica posizionata all'inizio della strada cortile in prossimità della strada della Policanta.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (Tav.14) risulta con importo di € 810.366,19.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

L'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento del contributo di sostenibilità per un importo pari a € 740.200,00.; sono state versate le prime due rate e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento del contributo di sostenibilità dovuto. Prossimamente è in scadenza la terza rata e a seguito del pagamento, la Ditta richiederà, come possibilità prevista in Accordo, la riduzione della fideiussione. In tale sede darà riscontro alla nota del 27 febbraio 2014 PG 58343, con sostituzione dell'Ente garante.

CONCLUSIONI E PARERE

Come citato in premessa, con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 28/07/2016, è stata adottata la Variante n. 22 al PI. Ai sensi dell'art.179 delle NTO del PI dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, c. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della LR 11/2004. Nel caso in esame le verifiche rispetto a:

- Criteri e limiti di flessibilità del PI (art.4);
- Definizioni e grandezze urbanistiche, edilizie ed ambientali quali SUL, Da e Dar, Spf e Spt (artt. 8 e 9);
- Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati (artt. 20 e 14);
- Caratteristiche opere di urbanizzazione relativamente ai P2 e viabilità connessa (art.16).

Nel caso in esame, rispetto agli articoli 4, 8, 9, 14 e 20 non essendo state riscontrate condizioni soggette alle misure di salvaguardia di cui alla Variante n. 22 ora citata, le modifiche al P.I. adottate con la Variante n. 22 non risultano in contrasto con il presente P.U.A.; mentre in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, per concorrere alla diminuzione dell'impermeabilizzazione del suolo ed al riscaldamento, dovranno essere aggiornate la modalità di finitura.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA denominato "Gaia" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata il 30 giugno 2015 PG. 194940 ed integrata il 5 luglio 2016 PG.198043 e 25 luglio 2016 PG.217735.

Si segnala che in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verranno verificate le prescrizioni e gli adeguamenti ad esso riferiti emersi in sede di Conferenza dei Servizi e riportate nel relativo verbale.

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

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Il tecnico istruttore
Dott. arch. Alessandro Bonato

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Prospero

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa
Arch. Paolo Boninsegna

10

10