Fascicolo 06.02/00194/2016
PUA "Laiti ed altri"
Istanza PG 105074 del 6 aprile 2016

ALLEGATO Sub A

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO 719_123 "GAIA"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 10 gennaio 2013, atto Notaio Paola Mazza, rep. n.269797, racc. n.15107.

PROPONENTI : Sigg,ri Laiti, Marchesini, Ceschi e Zendrini

PROGETTISTA : Arch. Marco Rodella

REFERENTE : Arch. Marco Rodella

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : Dott. Arch. Alessandro Bonato

LOCALITA' : Parona, Via Riolfi / Via del Monastero

ATO : 2

CIRCOSCRIZIONE : 2ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: 12 aprile 2016, PG n.112458

CONFERENZE DEI SERVIZI: 17 maggio 2016
21 giugno 2016
2 agosto 2016 (conclusione: da tale data decorrono i termini per l'adozione ai sensi del comma1 dell'art. 20 della L.R. 11/2004)

ULTIMA INTEGRAZIONE : 31 agosto 2016 PG 249835

TERMINI PER L'ADOZIONE: 15 ottobre 2016

PREMESSE

In data 24 luglio 2013, con PG 202406, la Ditta ha richiesto la valutazione di un progetto preliminare in applicazione dei criteri di flessibilità di cui all'art.4 delle NTO del PI. per l'inserimento in ambito PUA di due porzioni di terreno di proprietà, uno a nord est dell'ambito (mappale 417/parte) e uno, mappale 167, posto a sud, per ottenere con il mappale 417 un "nuovo lotto" a nord e, con il mappale 167, per permettere la realizzazione di un'ulteriore via di accesso pedonale all'ambito da sud.

L'ufficio, riscontrava con nota PG 262971 del 30 settembre 2013, non accogliendo l'ampliamento a nord sul mappale 471, in quanto avrebbe sottratto area prevista a servizi nel P.I., accogliendo invece l'ampliamento a sud, utile alla realizzazione di un'ulteriore via/percorso pedonale di accesso all'ambito.

Comune di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077535 – fax 045 8077511
E-mail progettazioneurbanistica@comune.verona.it
Casella PEC progettazioneurbanisticaanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N

In data 6 aprile 2016, PG n.105074, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Attuativa è stata depositata l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_123 "Laiti ed Altri", scheda norma 123, secondo bando.

In data 12 aprile 2016, con PG n.112458 è stata inoltrata al soggetto attuatore la *"Comunicazione di avvio del procedimento"* e con PG 112955 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo, 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, si sarebbero 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. 6 e 17 della L. 241/1990, specificando che gli stessi sarebbero decorsi a far data dalla conclusione della Conferenza dei Servizi.

In data 17 maggio 2016 si è tenuta la prima seduta della conferenza dei servizi. Poiché in tale sede gli uffici coinvolti hanno espresso specifiche richieste/integrazioni, la conferenza dei servizi è rimasta aperta, fissando per il 14 giugno la ripresa dei lavori.

In data 17 maggio 2016 è stata acquisito con PG.148541 il parere favorevole della 2^ Circoscrizione con riportata la seguente osservazione: *"...si chiede di porre attenzione alla viabilità della rotatoria e alle opere da realizzare per il deflusso delle acque meteoriche..."*.

In data 26 maggio 2016 con P.G. n.159473, è stata richiesta alla Ditta integrazione documentale in esito alla prima seduta della conferenza dei servizi, indicando il 30 maggio 2016 come termine per il deposito delle integrazioni.

In data 31 maggio 2016, con nota PG.164077, sono stati depositati gli elaborati richiesti.

In data 31 maggio, è stata inviata ai convocati della conferenza dei servizi la nota PG n. 164607 con la quale veniva posticipata al 21 giugno la ripresa dei lavori inizialmente prevista per giorno 14.

Il 21 giugno 2016 sono ripresi i lavori della conferenza dei sevizi la cui conclusione è stata ancora rimandata avendo rilevato che alcuni contenuti non erano adeguati alle richieste formulate in sede di prima seduta; in tale sede si è quindi fissata la data del 2 agosto 2016 per la conclusione dei lavori.

In data 20 luglio 2016 con PG.213397 sono stati depositati dalla Ditta nuovi elaborati, trasmessi ai convocati con nota PG.213684.

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato la Variante 22 al PI. Ai sensi e per effetto dell'art. 189 delle NTO del PI adottato, la variante 22 non si applica a detto PUA in quanto presentato in data antecedente all'adozione della variante stessa, purché l'approvazione del PUA avvenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del PI.

In data 2 agosto si è svolta e chiusa la conferenza dei servizi, con esito favorevole con la richiesta, ai fini dell'adozione, di ripresentare alcuni elaborati ancora carenti entro il 31 agosto 2016.

In data 31 agosto 2016, con P.G. n.249835 la Ditta ha depositato le integrazioni richieste, depositando la documentazione aggiornata. L'ufficio ha rilevato alcune incongruenze che vengono proposte quali prescrizioni per la delibera.

Ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **15 ottobre 2016**.

Contenuti scheda norma e repertorio normativo
La scheda norma 123 prevede l'insediamento di 1.800 mq di SUL abitativa U1 con un massimo di due piani fuori terra su una ST di 11.804 mq con le seguenti direttive e prescrizioni:

DIRETTIVE:
1) il planivolumetrico dovrà rapportarsi correttamente agli spazi aperti antistanti Villa Monastero;
2) il progetto dovrà valorizzare i segni storici presenti nell'ambito (muri in sasso, canalette irrigue, etc.) in particolare relativamente agli accessi e alla realizzazione di parcheggi e di allargamenti stradali.

PRESCRIZIONI
3) dovrà essere ceduta una fascia di terreno su via del Monastero per allargamento stradale;
4) lungo Via Riolfi deve essere realizzato un parcheggio alberato.

Lo schema progettuale rappresenta la 3^ prescrizione riportata al punto 3) della scheda norma, ovvero la cessione di una porzione di terreno su via del Monastero per allargamento stradale con la collocazione della VS a nord dell'ambito, lungo Via Riolfi e nell'area a "triangolo" adiacente l'ingresso del lotto.

Il Repertorio Normativo, inoltre indica che all'interno della SUL sia prevista una quota di mq.720 di E.R.S.

Contenuti dell'accordo di pianificazione sottoscritto
L'accordo, sottoscritto il 10 gennaio 2013, con Atto Notaio Paola Mazza, repertoriato, registrato e trascritto riporta al suo interno il contenuto della Scheda Norma e del Repertorio Normativo.
All' *"Art. 3 Oggetto dell'Accordo"*, è sottolineata la possibilità di introdurre destinazioni accessorie alla destinazione principale per una superficie massima di 360mq, ovvero pari al 20% della destinazione principale U1 secondo l'art.159 NTO del PI.

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano da adottarsi, risulta composto dai seguenti elaborati depositati il 31 agosto 2016 con PG 249835, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione :

1	**TAV 1**	Estratti del PI - Definizione ambito di Intervento	31 agosto 2016
2	**TAV 2**	Rappresentazione dei Vincoli gravanti sull'area	31 agosto 2016
3	**TAV 3**	Planimetrie catastali con sovrapposizione dell'ambito di intervento	31 agosto 2016
4	**TAV 4a**	Cartografia dello stato di fatto	31 agosto 2016
5	**TAV 4b**	Andamento mobilità e servizi esistenti	31 agosto 2016
6	**TAV 5**	Planimetria delle infrastrutture esistenti	31 agosto 2016
7	**TAV 6a**	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento	31 agosto 2016
8	**TAV 6b**	Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art.156 comma 14 delle NTO del PI	31 agosto 2016
9	**TAV 7**	Progetto planivolumetrico	31 agosto 2016
10	**TAV 7a**	Sezione D-D integrativa	1 agosto 2016
11	**TAV 8**	Individuazione delle aree da cedere	31 agosto 2016
12	**TAV 9a**	Schema delle opere di urbanizzazione: OPERE STRADALI	31 agosto 2016
13	**TAV 9b**	Schema delle opere di urbanizzazione: INDICAZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE	31 agosto 2016
14	**TAV 9c1**	Schema delle opere di urbanizzazione: PROGETTO DEL VERDE - Planimetria generale e arredo urbano	31 agosto 2016
15	**TAV 9c2**	Schema delle opere di urbanizzazione: PROGETTO DEL VERDE - Sezioni integrative	31 agosto 2016
16	**TAV 9d**	Infrastrutture a rete: RETE ACQUE NERE	31 agosto 2016
17	**TAV 9e**	Infrastrutture a rete: RETE ACQUEDOTTO	31 agosto 2016
18	**TAV 9f**	Infrastrutture a rete: RETE GAS	31 agosto 2016
19	**TAV 9g**	Infrastrutture a rete: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	31 agosto 2016

20	**TAV 9h**	Infrastrutture a rete: RETE ELETTRICA	31 agosto 2016
21	**TAV 9i**	Infrastrutture a rete: RETE TELECOM	31 agosto 2016
22	**TAV 9l**	Infrastrutture a rete: RETE ACQUE METEORICHE	31 agosto 2016
23	**TAV 9m**	Infrastrutture a rete: RETE IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO	31 agosto 2016
24	**TAV 9n**	Intubamento tratto canaletta	1 agosto 2016
25	**TAV 9o**	Relazione tecnica intubamento tratto canaletta	1 agosto 2016
26	**TAV 10a**	Relazione Illustrativa	31 agosto 2016
27	**TAV 11**	Norme Tecniche di Attuazione	31 agosto 2016
28	**TAV 12**	Prontuario di mitigazione ambientale	31 agosto 2016
29	**TAV 13**	Schema di convenzione	31 agosto 2016
30	**TAV 14a**	Capitolato: Opere di Urbanizzazione	31 agosto 2016
31	**TAV 14b**	Capitolato: infrastrutture a rete	31 agosto 2016
32	**TAV 14c**	Preventivo sommario di spesa	31 agosto 2016
33	**TAV 15**	Asseverazione di non assoggettabilità V.I.N.C.A.	31 agosto 2016

AMBITO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dalla scheda norma nella misura massima del 10% della ST, comprendendo nell'ambito il mappale 167 (vedi parere preliminare PG 202406 del 24 luglio 2013, e riscontro del 30 settembre 2013 PG 262971 di cui in premessa), e parte del mapp. 161 di proprietà del Comune di Verona, posto a nord.

Gli identificativi catastali del nuovo ambito sono quindi i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Mapp.	Superficie Catastale mq.	Superficie Reale mq.
1	Eredi Marchesini ** Aldo,firmatario deceduto (Giorgio, Marina, Fabio)	72	155	800	800
2			156	240	240
3			368	2.577	2.716
4	Laiti Angiolino, Antonio, Giorgio, Giovanni Angelo, Maria, Mirella, Silvio	72	159	1.270	1.270
5			162 parte	5.519	5.432
6			167	326	326
7			287 parte	19	19
8	Ceschi Renato, Renzo Vinico Zendrini Noemi	72	416 parte	1.379	1.379
9	COMUNE DI VERONA	72	161 parte	195	195
			TOTALE AMBITO	**12.325 mq**	**12.377 mq**

*** Il PUA è stato sottoscritto dagli eredi di Marchesini Aldo, ora deceduto, il cui l'atto di successione è in corso.*

L'ambito di intervento del PUA ha una ST pari a mq 12377 reali di cui mq 195 di proprietà Comunale, costituiti dalla una porzione di sentiero pedonale che collega il parcheggio esistente con Via S. Cristina.

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 della Pianificazione:
Art. 27 - Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004
Art. 27 - Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – Corsi d'acqua
Art. 31 - Vincolo Sismico classe 3
Art. 37 - Strade Romane/Fasce di rispetto
Art. 39 - Area di ricarica degli acquiferi
Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA' C da alta ad elevata collinare
Art. 51 - Risorse idropotabili/Fasce di rispetto
Art. 52 - Aeroporti/Fasce di rispetto

Tavola 2.2 Paesaggio:
Art. 57 - UNITA' 5 - Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari)

Tavola 3.1 Rete Ecologica:
Art. 58 c.7 let.d - Aree verdi esistenti

Tavola 5 disciplina regolativa-operativa:
Scheda Norma 123 - Repertorio normativo, Sez. 1, n. progr. 123

L'ambito del PUA rientra nel vincolo paesaggistico (L. 1497/1939) definito con D.M. del 7 marzo 1966 (2° vincolo collina - ampliamento ad ovest), pubblicato sulla G.U. n.104/1966

Parte dell'area a sud dell'ambito rientra nella "Fascia C" definita dal CODICE DELLA NAVIGAZIONE art. 707 del D.Lgs. 96/2005 modificato dal D.Lgs. 151/2006 ENAC (Capitolo 9, paragrafo 6):

- *Zona di tutela C: possono essere previsti un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali.*

Al fine di dare attuazione al suddetto art.707 del Codice di Navigazione, in conseguenza del recepimento delle prescrizioni del "REGOLAMENTO PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI AEROPORTI", con D.G. n.219 del 31 luglio 2015 il Comune di Verona ha preso atto della redazione del Piano di Rischio conformemente alle direttive ENAV.
Nella fattispecie, l'elaborato approvato e denominato "R01 - Relazione tecnica" cita al capitolo 7.1 *".....gli interventi previsti dalle schede norma 123 e 2ª sono compatibili con le norme delle singole zone, pertanto non sono soggetti a limitazioni....."* e ancora all'"articolo 6 - Norme per l'edificabilità delle aree ricadenti all'interno della Zona di Tutela C" del "Capitolo 8 - Norme Tecniche di Attuazione", :
".....E' ammessa l'edificazione con destinazione d'uso residenziale, la trasformazione dell'esistente in attività residenziali e l'aumento della cubatura dell'esistente, sempre a destinazione residenziale, purché non si superi un indice fondiario pari a 0,9 (mq/mq).....indice coerente con l'edificabilità media indicata dalla normativa ENAC.....".

Visto e considerato l'indice di edificabilità del progetto (0,25 mq/mq), e le destinazioni previste, si ritiene l'intervento soddisfare quanto previsto dal Piano di Rischio Aeroportuale in corso di approvazione

DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA riguarda un'area sita in Parona; il quartiere di Parona, dal punto di vista ambientale, è caratterizzato da ampie zone collinari a nord-est, mentre la parte sud è delimitata dal fiume Adige, che ne costituisce il naturale confine.
L'intervento in oggetto riguarda un'area posta in direzione Nord-Est rispetto al nucleo storico del quartiere ed è compreso tra via del Monastero (ad est), via Giuseppe Riolfi (ad ovest) e un tessuto residenziale ad ovest, oltre Via Riolfi; a nord è adiacente al tessuto storico di di Santa Cristina e a nord-ovest si sviluppa il comparto pubblico composto dalle scuole e da un centro per anziani.

Via Monastero è delimitata da un lato dal muro di cinta che circoscrive l'ampio parco di Villa Monastero, dall'altro, all'interno di un cordolo sormontato da una rete metallica che delimita l'area, da una canaletta d'acqua d'irrigazione, la cui competenza è del Consorzio di Bonifica.

Via Riolfi termina nel parcheggio adiacente le scuole elementari e medie e la casa per anziani.

Dal parcheggio, attraverso un sentiero pedonale è possibile raggiungere il nucleo storico di S. Cristina e l'omonima via. L'area d'intervento è oggi utilizzata a prato irriguo, con radi alberi da frutto e la presenza di vegetazione spontanea lungo le zone marginali.

Il sito si trova ad una quota leggermente più bassa rispetto a Via Riofi e ad una quota nettamente inferiore rispetto a Via del Monastero (scarpata alta circa quattro metri); tale dislivello non sembra avere carattere naturale, bensì si suppone che il terreno sia stato cavato in epoca passata.

Il PUA prevede la realizzazione di tre lotti, due con accesso lungo via Riolfi, e uno con accesso da via del Monastero/Via Santa Cristina; nel lotto 1 di Via Riolfi, verranno posizionati gli esercizi commerciali di vicinato (mq.275), SUL calcolata ai sensi dell'art.159 delle NTO del PI; tale destinazione accessoria è stata debitamente considerata nel calcolo degli standard a parcheggio aggiuntivi.

L'area destinata a parcheggio standard sarà dislocata a nord, ad integrazione del parcheggio esistente. Tale area destinata a parcheggio verrà sistemata ed ampliata quale opera di urbanizzazione. In quest'area inoltre sarà posizionata la nuova cabina elettrica (che verrà realizzata secondo le indicazioni dell'ente gestore).

A Sud tra via Riolfi e Via Sottomonte sarà realizzata una seconda area a parcheggio pubblico.

Viene poi prevista un'area verde pubblico a Nord, in prossimità della scuola elementare; tale area non sarà attrezzata ma solamente piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, a creare un piccolo parco-giardino.

Elemento qualificante del PUA è il ripristino del percorso pedonale che collega il nucleo storico di Santa Cristina con Via del Monastero. Una fascia alberata affiancherà il ripristinato percorso che sarà anche ciclabile e valorizzato mediante aiuole, aree di sosta attrezzate con panchine e adeguato impianto di illuminazione.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

Ai fini del calcolo dei parametri del PUA, viene considerata la superficie reale di 12.377 mq.
La SUL con destinazione d'uso abitativo (1.800 mq) dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui **VM** (Verde di Mitigazione)	**SUL** (Superficie Utile Lorda)
1	1355 mq	- - mq	551 mq (di cui 138 mq ERS 275 mq U2 access. art.159
2	5175 mq	1334 mq	1054 mq (di cui 582 mq ERS
3	934 mq	268 mq	195mq
	TOTALE 7464 mq.	**TOTALE 1602 mq.**	**TOTALE 1800 mq.**

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono :

STRADE E MARCIAPIEDI	954 mq
AREE PARCHEGGIO PUBBLICO	1.163 mq
VERDE PUBBLICO	2.000 mq
AREE DA SISTEMARE GIA' DI PRORPIETA' PUBBLICA	195 MQ
PISTA CICLABILE	296 mq
AREE IN PROMESSA DI CESSIONE (***)	305 mq
TOTALE	**4.913 mq**

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie AMBITO PUA.
Mq 7.464 + mq 4.913= mq 12.377

AREE IN PROMESSA DI CESSIONE (***)

La scheda Norma 123 è stata approvata con la seguente prescrizione:
"3) Dovrà essere ceduta una fascia di terreno su Via del Monastero per allargamento stradale".

L'area in questione è stata identificata graficamente anche nello schema progettuale della scheda; a seguito del sopralluogo si è valutato con i settori Strade e Giardini e Mobilità e Traffico, che non vi sono le condizioni, attualmente, di allargare Via del Monastero, essendo presenti lungo la via altre proprietà private; inolre si è constatato che la canaletta irrigua presente (ubicata all'interno della proprietà privata di trasformazione dell'ambito interessata dall'allargamento stradale) è già oggetto da parte dei privati di manutenzione, in accordo (in corso di formalizzazione) con il competente consorzio.

La cessione richiesta includerebbe di fatto anche il sedime di questa canaletta, trasferendo oneri di manutenzione, gestione ed eventuali lavori di messa in sicurezza del manufatto (oggi a cielo aperto) a carico del Comune.

Pertanto, in attesa di una specifica progettualità pubblica, si è ritenuto, in ottemperanza alla 3^ prescrizione della Scheda Norma, di inserire nel PUA la clausola che tale area sarà ceduta gratuitamente al Comune a semplice richiesta dello stesso.
A tal proposito è stato modificato / integrato l'art.7 "Cessione delle aree di urbanizzazione" della convenzione urbanistica (Tav. 13) in sede di adeguamento degli elaborati.

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 810 mq (27 *abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = 1800/66,7=27*).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a P2 residenziale= 153 mq (SUL*1/10) + P2 commerciale= 165 mq (SUL*6/10)= P2 totali 318 mq. Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	450 (U1) + 713 (U2)= 1.163 mq
VERDE PUBBLICO	2.000 mq
TOTALE	**3.163 mq**

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 3.163 risultano assolvere lo standard complessivo. La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq.1.163. risultano assolvere lo standard richiesto.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq 12.377 * 50% = mq 6.188,5) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	4.719 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1.602 mq
	TOTALE	**6.320 mq > 6.189 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. 123) pari al 30% della ST (ST*30%= 3.714 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 2.000.
Nelle aree private = mq 2.241.

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 123) pari al 30% della SF (SF*30%= 2.240 mq).

La **Da** e la **Dar** richiesta, è pari a Da = n.371 e Dar = n.371

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	141	73
LOTTO 1	42	42
LOTTO 2	158	158
LOTTO 3	30	30
TOTALE	**371 = 371**	**303<371**

Poiché la piantumazione degli arbusti prevista è minore rispetto alla dotazione minima dovuta, il PUA dovrà avvalersi delle disposizioni di cui al comma dell'art. 8 delle NTO del PI, prevedendo la monetizzazione di 68 arbusti da conteggiare ai sensi della D.G.C. 334/2012. Tale specifica comporta una diversa formulazione dell'art. 7 dello Schema di Convenzione Urbanistica che verrà riportata quale prescrizione sulla Delibera di Adozione.

RETI DI SOTTOSERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le reti e sottoservizi previsti con il nuovo insediamento saranno costituite da allacci alle infrastrutture esistenti, eccezion fatta per la realizzazione di una nuova cabina di MT-BT concordata con l'ente gestore e posizionata all'interno dell'ampliamento del parcheggio ubicato a nord.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento mobilità e Traffico e degli enti gestori.

Il quadro economico quantifica in **€ 408.757,68** la spesa per i lavori relativi alle opere di urbanizzazione (TAV.14c).

CONCLUSIONI

Il PUA presentato è coerente con i contenuti della scheda norma e fa proprie le indicazioni/prescrizioni richiesti in sede di conferenza dei servizi:

- relativamente alla quota ERS da attuarsi con il PUA, La ditta ha depositato con nota PG 254180 del 5 settembre 2016 apposita perizia di asseveramento con valutazione del costo delle aree al fine di stabilire il prezzo massimo di vendita degli alloggi E.R.S., come richiesto dal Servizio Amministrativo Urbanistica PEEP in sede di conferenza;
- circa la prima direttiva che così recita: *"il planivolumetrico dovrà rapportarsi correttamente agli spazi aperti antistanti Villa Monastero"*, si evidenzia che il PUA fissa un'altezza amssima degli immobili in due piani per un'altezza massima di m.8, al fine di non interferire con la visuale di Villa Monastero;
- circa la seconda direttiva che così recita: *"il progetto dovrà valorizzare i segni storici presenti nell'ambito (muri in sasso, canalette irrigue, etc.) in particolare relativamente agli accessi e alla realizzazione di parcheggi e di allargamenti stradali"*, si evidenzia che il PUA valorizza, attraverso il ripristino del sentiero che collega Via Monastero con Santa Cristina, l'antico segno presente sul territorio;
- circa la prescrizione n.3, che così recita: "d*ovrà essere ceduta una fascia di terreno su Via del Monastero per allargamento stradale"*, si rimanda a quanto già valutato al punto *"Contenuti scheda norma e repertorio normativo"* della presente relazione istruttoria;
- circa la prescrizione n.4 che così recita: *"lungo Via Riolfi deve essere realizzato un parcheggio alberato"*, si evidenzia che il PUA prevede sia la riqualificazione che l'ampliamento del parcheggio

pubblico a servizio del plesso scolastico, con messa a dimora di alberatura al suo interno;
- circa la richiesta formulata dalla 2^ Circoscrizione *"...si chiede di porre attenzione alla viabilità della rotatoria e alle opere da realizzare per il deflusso delle acque meteoriche..."*, in sede di conferenza dei servizi, sono stati analizzati e chiariti dagli uffici competenti (Mobilità e Traffico e Strade e Giardini) le questioni esposte;
- circa il parere espresso dal Consorzio di Bonifica in sede di prima conferenza dei servizi (nota PG.149677 del 18 maggio 2016) con cui si sospendeva un giudizio perché dagli elaborati presentati non si evinceva alcuna informazione tecnica riguardo l'intubamento del corso d'acqua denominato "Fontanon Monastero", lo stesso ente, a seguito di idonea integrazione documentale della Ditta, in sede di seconda seduta della conferenza dei servizi, con nota PG.184651 del 21 giugno 2016, ha espresso il proprio parere favorevole.

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti e si ritiene che il PUA denominato "Laiti ed Altri" di cui alla scheda norma 123 sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R 11/2004, con le seguenti prescrizioni:

1) Tav.9 c.1: va previsto l'impiego di paletti dissuasori removibili.

2) Tav.14.a: va aggiornato il computo metrico alla voce numero progressivo 55 N.P./01 PALETTO DISSUASORE".

3) Tav.14.c: va aggiornato il totale del Preventivo sommario di spesa secondo la voce 55 di cui alla Tav. 14.a.

4) TAV.13 : va integrato l'articolo 7 della schema di convenzione come segue: *"Relativamente alla monetizzazione di n.68 arbusti per un importo di €. 816 (n.68 arbusti x €.12/cad), importo calcolato ai sensi della DGC 334 del 2012; l'importo dovrà essere corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente: _____ con la seguente causale "monetizzazione quota densità arbustiva PUA n.719_123, "Laiti ed Altri", di cui il Dirigente dà quietanza".*

Tali adeguamenti saranno apportati agli elaborati sopraccitati prima della definitiva approvazione del Piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004

Data 20 settembre 2016

Il tecnico istruttore
dott. arch. Alessandro Bonato

Il Responsabile del Procedimento
arch. Chiara Tassello

Il Dirigente
Progettazione Urbanistica Attuativa
Arch. Paolo Boninsegna