

FASC.N. 2016-06.02/000010

PUA N. 719_315_GALVANI 315

Accordo di pianificazione ex art.6 L.R. n. 11/2004 – Rep. Normativo: Sez.1 progr. n. 65 - Scheda Norma n. 315.

Istanza del 08 gennaio 2016 P.G. 4177

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO N. 719_315 DENOMINATO "GALVANI 315"
PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO "A" ALLA DELIBERA DI ADOZIONE**

ISTANZA DI PUA: presentata in data 08.01.2016 P.G. 4177

DENOMINAZIONE PUA: "GALVANI 315"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: atto del 15.02.2013 del Notaio dott.ssa Pia Marinucci, Rep. n. 4227, Racc. n. 3122, registrato il 22.02.2013 a Legnago (Vr) con n. 624 Serie 1T e trascritto al R.G. n. 7056 e al R.P. n. 4432, il cui schema è stato approvato con D.G.C. n. 368 del 27.09.2012.

PROPONENTE: TOMBA SILVANO.

LOCALITA': Via Galvani - Borgo Milano.

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: dott. arch. Barbara Ceschi

RESPONSABILE ALTA VIGILANZA: geom. Roberto Ruggeri, tecnico in servizio presso la Direzione Strade, nominato con Determinazione del Direttore Area Lavori Pubblici e Responsabile del Programma Triennale n. 2112 del 4 maggio 2016

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE): geom. Lucio Buzzi

PROGETTISTI: ing. Claudia Campagnola - arch. iunior Filippo Buzzi

REFERENTE: geom. Carlo Tomiati

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 18.01.2016 P.G. 16739

CONFERENZA DEI SERVIZI: 28 gennaio 2016

SOSPENSIONE A SEGUITO DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI: 04 febbraio 2016 P.G. 37141

INTEGRAZIONI DOCUMENTI: 22 febbraio 2016 P.G. 56736

PROSECUZIONE SOSPENSIONE: 07 marzo 2016 P.G. 72454

INTEGRAZIONE DOCUMENTI: 06.04.2016 P.G. 105054 - 10.05.2016 P.G. 141446 - 11.05.2016 P.G. 142634 e 12.05.2016 P.G. 143691.

TERMINI PER L'ADOZIONE: 28 giugno 2016

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

PREMESSE

In data 15.02.2013 il Sig. Tomba Silvano, Ditta proponente il PUA in oggetto, ha sottoscritto con Il Comune di Verona accordo di pianificazione ex art. 6 delle L.R. n. 11/2004, atto del Notaio dott.ssa Pia Marinucci, Rep. n.

4227, Racc. n. 3122, registrato il 22.02.2013 a Legnago (Vr) con n. 624 Serie 1T e trascritto al R.G. n. 7056 e al R.P. n. 4432, il cui schema è stato approvato con D.G.C. n. 368 del 27.09.2012.

In data 16.11.2015 con P.G. 333907 è stata presentata, ai sensi dell'art. 14 del vigente R.E., richiesta di Parere Preliminare per la variazione ai sensi dell'art. 4, comma 1, lettera b) delle NTO del PI dell'ambito d'intervento previsto dal PI, al fine di includere un'area di 15 mq, identificata catastalmente al Fg. 204 Mappale n. 433, posta a confine tra Via Galvani e l'ambito della scheda, di recente acquisizione da parte della ditta sottoscrittrice l'accordo di pianificazione e proponente il PUA. L'esito favorevole a tale richiesta di variazione è stato comunicato alla Ditta con nota dell'Ufficio del 30.11.2015 P.G. 349565.

In data 08.01.2016 con P.G. 4177 è stata depositata istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n.719_315 denominato "GALVANI 315", scheda norma n. 315, 2° Bando. A seguito dell'analisi preventiva della documentazione allegata e degli elaborati progettuali costituenti la proposta di PUA, non sono state rilevate significative carenze o elaborati inadeguati comportanti l'improcedibilità, e quindi, con nota del 18.01.2016 P.G. 16739 è stata inoltrata alla Ditta proponente "Comunicazione di avvio del procedimento" ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m.i. Pertanto, i termini per la conclusione del procedimento di approvazione del piano decorrono dal 09.01.2016.

In data 18.01.2016 con nota P.G. 16801 è stata indetta e convocata la Conferenza dei Servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.

In data 28.01.2016 si è tenuta la Conferenza dei Servizi, che si è conclusa con l'acquisizione di pareri favorevoli e favorevoli condizionati ai perfezionamenti ed integrazioni segnalati e richiesti dagli Uffici e dagli Enti, in esito alla quale è stato necessario sospendere il procedimento con richiesta di modifiche ed integrazioni comunicate alla Ditta con nota dell'Ufficio del 04.02.2016 P.G. 37141, alla quale è stato allegato il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti.

In data 04.02.2016 con P.G. 37150 è stato trasmesso a tutti i convocati alla Conferenza dei Servizi il Verbale e i pareri pervenuti.

In data 22.02.2016 P.G. 56736 il progettista ha depositato documentazione solo parzialmente adeguata a quanto richiesto con nota del 04.02.2016 P.G. 37141; pertanto, si è reso necessario comunicare alla Ditta con nota del 07.03.2016 P.G. 72454 la prosecuzione della sospensione del procedimento diretto all'approvazione del PUA.

A seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi, dato atto che il PUA propone, come meglio chiarito successivamente, la realizzazione da parte della Ditta ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo delle NTO del PI di un'opera a contributo di sostenibilità, consistente in tratto di pista ciclabile, parcheggi e verde di arredo stradale, in data 08.03.2016 con nota P.G. 74297 l'Ufficio ha provveduto a richiedere alla competente Area Lavori Pubblici la nomina del Responsabile dell'Alta Vigilanza per la realizzazione delle opere pubbliche previste dal PUA, individuato successivamente con Determinazione del Direttore Area Lavori Pubblici e Responsabile del Programma Triennale n. 2112 del 4 maggio 2016.

In data 15.03.2016 P.G. 82360 è pervenuto parere del Consiglio della 3ª Circoscrizione espresso nella seduta del 9 marzo 2016: *"parere contrario motivato dalla mancata considerazione degli studi urbanistici precedenti e della criticità della viabilità"*. Si sottolinea che tale parere non è pervenuto entro i termini assegnati (30 giorni) nella nota di indizione e convocazione della Conferenza dei Servizi per l'espressione del parere di competenza, ai sensi dell'art. 20 e 21 del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con D.C.C. n. 96 del 20/06/1978 e s.m.i.

In data 06.04.2016 con P.G. 105054, 10.05.2016 P.G. 141446, 11.05.2016 P.G. 142634 e 12.05.2016 P.G. 143691, il progettista ha depositato documentazione sostanzialmente adeguata a quanto richiesto con note dell'Ufficio del 04.02.2016 P.G. 37141 e del 07.03.2016 P.G. 72454, necessaria per la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA.

In data 12.05.2016 P.G. 143691 è stato depositato Verbale di verifica del progetto di fattibilità tecnica ed economia aggiornato a seguito dell'intervenuta entrata in vigore del Nuovo Codice degli Appalti Pubblici - D.Lgs. n. 50/2016 (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016).

In data 12.05.2016 con P.G. 144875 è stata trasmessa copia del progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica al Responsabile Alta Vigilanza.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Tale termine è previsto per il **28 giugno 2016**.

ASPETTI ESSENZILI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'Accordo prevede essenzialmente quanto segue:

- all'art. 3.3 : *"In applicazione dell'art. 4 "Criteri e limiti di flessibilità del PI" lettera b) delle NTO, le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti: variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi, che risulta contenuto nella misura massima del 10% della misura lineare o della ST, al fine di includere in tutto o in parte dei mappali per la corretta progettazione della strada di cui alla prescrizione n.1 della scheda norma n.315."*
- all'art. 4.1 lettera a): *" il soggetto attuatore si impegna: a) a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, compreso. Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti."*
- all'art. 5.3: *"Il Comune di Verona, a seguito della presentazione del progetto delle Opere di urbanizzazione del PUA, qualora necessario, si impegna ad effettuare le procedure di esproprio delle aree individuate al NCT Comune di Verona, foglio 204 mappali 433 e 551, per la realizzazione della strada di cui alla prescrizione n. 1 della scheda norma n.315."*

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

La proposta di PUA relativa alla scheda norma n. 315, con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione presentata in data 08.01.2016 e successivamente integrata nelle seguenti date 22.02.2016 P.G. 56736, 06.04.2016 P.G. 105054, 10.05.2016 P.G. 141446, 11.05.2016 P.G. 142634 e 12.05.2016 P.G. 143691, risulta pertanto composta dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV. 1-2-3	ESTRATTO DEL P.I. – RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA – PLANIMETRIA CATASTALE	22/02/2016 p.g. 56736
2	TAV. 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	06/04/2016 p.g. 105054
3	TAV. 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	22/02/2016 p.g. 56736
4	TAV. 6	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO	22/02/2016 p.g. 56736
5	TAV. 6A	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	22/02/2016 p.g. 56736
6	TAV. 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	06/04/2016 p.g. 105054
7	TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	06/04/2016 p.g. 105054
8	TAV. 9	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	22/02/2016 p.g. 56736
9	TAV. 9A-1	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - ELABORATO GRAFICO	22/02/2016 p.g. 56736
10	TAV. 9A-2	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	22/02/2016 p.g. 56736
11	TAV. 9A-3	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - RELAZIONE TECNICA	22/02/2016 p.g. 56736
12	TAV. 9B	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	22/02/2016 p.g. 56736
13	TAV. 9C	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ACQUEDOTTO	22/02/2016 p.g. 56736
14	TAV. 9D	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - GAS	22/02/2016 p.g. 56736
15	TAV. 9E	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - FOGNATURA	22/02/2016 p.g. 56736
16	TAV. 9F	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE – RETE	22/02/2016 p.g. 56736

		TELEFONICA	
17	TAV. 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	06/04/2016 p.g. 105054
18	TAV. 11	N.T.O. DEL PUA	06/04/2016 p.g. 105054
19	TAV. 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	06/04/2016 p.g. 105054
20	TAV. 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	06/04/2016 p.g. 105054
21	TAV. 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	06/04/2016 p.g. 105054
22	TAV. 15	SCREENING VINCA – ALLEGATO “E”	06/04/2016 p.g. 105054 integrata in data 10/05/2016 p.g. 141446
23	TAV. 15bis	SCREENING VINCA RELAZIONE TECNICA	22/02/2016 p.g. 56736 integrata in data 10/05/2016 p.g. 141446

Al progetto di piano è allegato anche il progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, composto dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
24	TAV. OP1	PROGETTO DI OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
25	TAV. OP2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
26	TAV. OP3	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
27		VERBALE DI VERIFICA PREVENTIVA DELLA PROGETTAZIONE	12/05/2016 p.g. 143691

Le integrazioni depositate nelle seguenti date 22.02.2016 P.G. 56736, 22.02.2016 P.G. 56736, 06.04.2016 P.G. 105054, 10.05.2016 P.G. 141446, 11.05.2016 P.G. 142634 e 12.05.2016 P.G. 143691, rispondono sostanzialmente, seppur con alcune imprecisioni rilevate di seguito nella presente, alle richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di Conferenza dei Servizi del 28.01.2016, trasmesse con nota dell'Ufficio del 04.02.2016 P.G. 37141 contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti e con successiva nota del 07.03.2016 P.G. 72454.

FLESSIBILITA' ART. 4 COMMA 1 LETTERA B) DELLE NTO DEL PI E AMBITO DI INTERVENTO

La scheda norma prevede una ST pari a 1.925 mq.

Come riportato all'art. 3.3 dell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, stipulato in data 15.02.2013 e come approvato dall'Ufficio con il Parere Preliminare P.G. 349565 del 30.11.2015 soprarichiamato, il PUA propone, ai sensi dell'art. 4, comma 1 lettera b) delle NTO del PI “*Criteri e limiti di flessibilità del PI*”, un aumento dell'ambito di intervento inferiore al 10% della ST prevista dalla scheda norma, ferma restando la capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi, al fine di includere un'area di 15 mq, identificata catastalmente al Fg. 204 Mappale n. 433, di recente acquisizione da parte della ditta proponente e posta a confine tra Via Galvani e l'ambito della scheda.

Da quanto indicato sulla Tav. 7 Progetto Planivolumetrico e sulla Tav. 10 Relazione Illustrativa del piano si verifica che appaiono rispettati i limiti fissati dal comma 1, lett. b) dell'art. 4 delle NTO del PI come segue:

- ST scheda norma = 1.925 mq
- massima variazione ammessa = 192,5 mq (10% di 1.925 mq)
- ST PUA di progetto = 1.940 mq < 2.117,5 mq (1.925 + 192,5)

Il nuovo ambito di PUA ricomprende quindi i seguenti mappali catastali:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.lla/sub	Superficie Catastale mq
1	Tomba Silvano	204	162	1.925 mq
2	Tomba Silvano	204	433	15 mq

TOTALE AMBITO

1.940 mq

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una **ST** pari a **1.940 mq** e ricomprende mappali catastali di proprietà del Sig. Tomba Silvano, sottoscrittore dell'accordo di pianificazione e richiedente il PUA.

Si precisa in merito alla realizzazione della strada di collegamento tra Via Archimede e Via Galvani, di cui alla prescrizione n.1 della scheda norma, che la recente acquisizione da parte della Ditta proponente dell'area suddetta posta a confine tra Via Galvani e l'ambito della scheda, garantisce direttamente l'accesso all'ambito da Via Galvani e pertanto, non risulta necessario effettuare procedure di esproprio di aree da parte del Comune secondo quanto eventualmente prospettato all'art. 5.3 dell'accordo di pianificazione soprariportato.

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. 31 - Vincolo sismico classe 3;
- art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi;
- art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi. Unità A: alta di pianura e fondovalle;
- art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto;

TAVOLA 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio:

- nessuna indicazione;

TAVOLA 2.2 - Il Paesaggio - Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi:

- art. 57 - Unità di Paesaggio n.1 - Ambito Planiziale del fiume Adige;

TAVOLA 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi di Interesse Naturalistico ed Ambientale:

- art. 58 c. 7 lett. d - Rete delle Aree Verdi - Aree verdi esistenti (area extra-ambito di PUA interessata dalla realizzazione della strada di collegamento Via Galvani - Via Archimede);

TAVOLA 3.2 - Rete Ecologica - Zonizzazione degli ambiti della rete ecologica:

- nessuna indicazione;

TAVOLA 4 - Disciplina Regolativa:

- artt. 121-122 - Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico (area extra-ambito di PUA interessata dalla realizzazione della strada di collegamento Via Galvani - Via Archimede e dall'opera a contributo di sostenibilità) - Categoria: Area Parcheggio - Tipologia: "P".

TAVOLA 5 - Disciplina Operativa:

- Ambiti Soggetti a Scheda Norma n. 315 - Repertorio Normativo: Sezione 1, progr. n. 65;

I contenuti essenziali della Scheda Norma n. 315 e del Repertorio Normativo sono:

ST	1.925 mq
SUL- U1	
Uso Abitativo	950 mq
numero massimo di piani	5
VS	min 50%
SpF	min 30%
SpT	min 30%
Da	2 alberi / 100 mq
Dar	2 arbusti / 100 mq
Prescrizione n. 1 :	<i>"Il progetto della viabilità dovrà prevedere il collegamento tra via Archimede e Via Galvani e la risoluzione dell'incrocio Via Archimede, Via Sicilia, Via Euclide."</i>

Prescrizione n. 2 :	<i>"In sede di PUA si prevede la cessione dell'area necessaria per la realizzazione della rotonda tra via Agrigento e Via Galvani."</i>
----------------------------	---

INQUADRAMENTO TERRITORIALE, VALUTAZIONI SUL DISEGNO URBANO PROPOSTO E COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA

L'ambito di trasformazione è localizzato nel quartiere di Borgo Milano in Via Galvani, sulla riva destra del canale Camuzzoni. L'area oggetto del presente PUA è caratterizzata da una zona ineditata ed incolta di estensione pari a 1.940 mq e collocata nella 3^a Circoscrizione. Il contesto in cui si colloca l'intervento residenziale, è totalmente urbanizzato, con edifici mono e bi-familiari, palazzine e case a torre e attrezzato con aree a parcheggio e a verde pubblico. Il Piano prevede la realizzazione di un edificio residenziale (U1 - Abitativo) per 950 mq di SUL (caratura stabilita dalla scheda norma n. 315) con massimo n. 5 piani e con accesso da Via Galvani.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con lo schema progettuale della scheda norma, in quanto localizza l'area privata di concentrazione volumetrica "AC" nella parte nord dell'ambito, prevedendo invece nella parte sud le aree pubbliche in cessione "VS", ovvero strada di urbanizzazione, parcheggi P2, verde piantumato di arredo urbano e pista ciclabile. In coerenza con lo schema progettuale della scheda norma e in ottemperanza alla prescrizione n.1, il PUA prevede la realizzazione, parte in ambito e parte extra ambito su sedime comunale, della strada di urbanizzazione di collegamento tra Via Archimede e Via Galvani, di larghezza complessiva pari a 10 m (strada e marciapiedi).

In particolare, in sede di Conferenza dei Servizi sono state valutate due soluzioni progettuali (soluzione A e B) proposte dalla Ditta per la suddetta strada, opera peraltro inclusa nell'elenco di quelle programmate per la 3^a Circoscrizione dal PI (opera n. 3.08). Le due soluzioni differivano per la sistemazione delle aree in prossimità della strada. In sede di Conferenza dei Servizi, a seguito di opportuna valutazione e condivisione da parte dei convenuti, è stata ritenuta adeguata e preferita la soluzione B, in quanto la qualifica le opere di urbanizzazione previste in ambito e riordina con la stessa tipologia delle opere di urbanizzazione un'area pubblica extra ambito "non compiuta", sterrata ed utilizzata attualmente a "parcheggio libero". La pista ciclabile proposta, inoltre, funge da collegamento con le altre piste ciclabili già presenti in zona.

Per questa soluzione, la Ditta ha condiviso che la parte di strada, comprensiva di marciapiedi, ricadente in area extra ambito sia da considerarsi quale opera di urbanizzazione da realizzarsi a propria cura e spese, in coerenza con quanto indicato all'art. 4.1 lettera a) dell'accordo di pianificazione sopraripartito; mentre ha proposto che la realizzazione extra ambito di parcheggi, verde piantumato di arredo e pista ciclabile sia da considerarsi quale opera pubblica a contributo di sostenibilità, la cui copertura economica è garantita dalle ultime due rate ancora da versare. Tale opera potrà essere realizzata dal Soggetto Attuatore, alla luce del nuovo Codice degli Appalti ed ai sensi dell'art. 157, comma 6, secondo periodo delle NTO del PI.

L'area extra ambito di proprietà del Comune di Verona di superficie pari a 857 mq (vedi Tav. 7) è identificata catastalmente al Fg. 204 Mappale n.157 (518 mq per la suddetta strada compresi i marciapiedi e 339 mq per la realizzazione dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità).

Il PUA prevede inoltre, in ottemperanza alla prescrizione n. 1 della scheda norma, la risoluzione dell'incrocio tra Via Archimede, Via Sicilia e Via Euclide attraverso la realizzazione di opportuna segnaletica orizzontale valutata positivamente in sede di Conferenza dei Servizi del 28.01.2016 dalla competente Direzione Mobilità e Traffico.

In merito alla prescrizione n. 2 della scheda norma, che prevede la cessione in sede di PUA dell'area necessaria per la realizzazione della rotatoria, contenuta nelle opere programmatiche della 3^a Circoscrizione (3.08 - Realizzazione rotatoria e collegamento con via Galvani), in sede di Conferenza dei Servizi tenutasi in data 28.01.2016 è stato valutato che la previsione programmatica di tale opera non è stata inserita in alcuna previsione operativa del PI. La previsione di un'opera stradale come una rotatoria è riferibile ad una più puntuale analisi e programmazione che, nel caso in specie, è funzionale ad un collegamento con Via Da Mosto qualora venisse realizzato un nuovo ponte sul canale Camuzzoni. Del resto già la realizzazione della strada di collegamento tra Via Galvani e Via Archimede, così come proposta, non impedisce anzi agevola questo futuro asse stradale. Tali valutazioni, visti i carichi di traffico, le caratteristiche della viabilità esistente (vedi anche Tav. 10 Relazione Illustrativa integrata a seguito della Conferenza dei Servizi) e la mancata previsione di ulteriori opere pubbliche collegate, consentono di valutare assolta la prescrizione con la realizzazione del collegamento con via Galvani.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una ST = 1.940 mq.

La **SUL** con destinazione d'uso **U1 - Abitativo** è così suddivisa :

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.062 mq	92 mq	950 mq
	TOTALE 1.062 mq	TOTALE 92 mq	TOTALE 950 mq

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

	AREE INTRA - AMBITO DA CEDERE	AREE EXTRA - AMBITO (Opere di Urbanizzazione da realizzare)
STRADE (compresi marciapiedi)	582 mq	518 mq
		AREE EXTRA - AMBITO (Opera Pubblica da realizzare)
AREE PARCHEGGIO	102 mq	74 mq
		(marciapiede) 54 mq
VERDE PUBBLICO DI ARREDO URBANO	83 mq	83 mq
PISTA CICLABILE	111 mq	128 mq
TOTALE	878 mq	857 mq

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA

1.062 mq + 878 mq = 1.940 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 **427,28 mq** (numero abitanti teorici * 30 mq/ab=14,2428 * 30; numero di abitanti teorici = SUL /66,7 = 950/66,7 = 14,2428)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati" è pari a **95 mq** (U1 - Abitativo CuB : SUL mq 950 * 1mq/10mq di SUL = 95 mq).

Il PUA prevede quali aree a servizi:

AREE PARCHEGGIO P2 (compreso verde arredo urbano)	185 (102 + 83) mq
PISTA CICLABILE (art. 31 comma 2 lett. g della L.R. n. 11/2004)	111 mq
TOTALE	296 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a 296 mq :

- risultano assolvere la dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 (185 mq > 95 mq).

- non risultano assolvere lo standard complessivo minimo richiesto (296 mq < 427,28 mq) con un deficit di 131,28 mq.

In considerazione delle ridotte dimensioni dell'ambito del piano, la Ditta propone la monetizzazione della restante quota di aree a servizi a verde pubblico non reperite ai sensi del comma 4 dell'art. 20 delle NTO del PI, che prevede che nel caso gli spazi riservati a parco, gioco e sport non raggiungano la superficie minima di 1000 mq, gli stessi possano essere monetizzati.

La D.G.C. n. 334 del 12.09.2012 stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI e a tali aree è attribuito un valore pari a 80 €/mq (Zona territoriale n. 4 Borgo Milano – art.157 delle NTO del PI). Nella medesima deliberazione di Giunta viene inoltre stabilito che il costo delle opere a verde pubblico primario è pari a 76,00 €/mq.

Pertanto, l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione non realizzate, viene così calcolato:

	Aree a Servizi dovute da monetizzare	Valore delle AREE (D.G.C. 334/2012: 80,00 €/mq)	Valore delle OPERE (D.G.C. 334/2012: 76,00 €/mq)	Totale monetizzazione (aree + opere)
Verde a standard	131,28 mq	10.502,40 €	9.977,28 € (76,00 €/mq x 131,28 mq)	20.479,68 €
Totale	131,28 mq	10.502,40 €	9.977,28 €	20.479,68 €

L'art. 11 dello schema di convenzione depositato in data 06.04.2016 P.G. 105054 prevede la monetizzazione delle aree a verde in coerenza con i valori riportati nella tabella sopra.

Si evidenzia in particolare che l'art.1 delle NTA del PUA ammette la possibilità di realizzare le destinazioni accessorie previste dall'art. 159 delle NTO del PI, senza tuttavia specificare il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale U1, come invece previsto dall'art. 159, comma 6 delle NTO del PI. Inoltre, la quota prevista nel PUA di P2, eccedente la quota di P2 minima dovuta per l'uso principale U1 (95 mq), utilizzabile ai fini della eventuale realizzazione delle destinazioni accessorie, è pari a 90 mq (90 mq = 185 mq – 95 mq). Poichè, ai sensi dell'art. 159 comma 5 delle NTO del PI, le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, le NTA dovranno essere opportunamente integrate specificando il limite massimo di P2 sopra definito (90 mq) già previsto nel PUA e utilizzabile per le destinazioni accessorie da verificarsi comunque in sede di titolo edilizio.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq 1.940 * 50% = mq 970) nel PUA è così verificata :

VS	AREE PUBBLICHE	878 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE – VM (interno alla superficie fondiaria del lotto - art. 9, comma 1 delle NTO del PI)	92 mq
TOTALE		970 mq

VS di progetto = 970 mq (= VS dovuta). Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

Per concorrere alla dotazione minima di VS sono proposte, ai sensi dell'art. 9, comma 1 delle NTO del PI, aree private da destinare a verde di mitigazione VM e vincolare in favore del Comune in sede di titolo edilizio (vedi Tav. 11 NTA), valutate positivamente in sede di Conferenza dei Servizi vista l'esiguità dell'ambito.

La **Permeabilità** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI progressivo n. 65 è pari a :

SPt - Superficie Permeabile Territoriale - 30% della ST (1.940 mq * 30% = **582 mq**)

SPf - Superficie Permeabile Fondiaria - 30% della SF (1.062 * 30% = **318,60 mq**)

Il PUA prevede, secondo quanto indicato sulla Tav. 7 - Progetto Planivolumetrico:

- superficie permeabile nelle **aree pubbliche** = 296 mq

- superficie permeabile nelle **aree private** = 319 mq

La **SPt** pari a **615 mq** assolve la SPt richiesta sopra riportata (615 mq > 582 mq);

La **SPf** pari a **319 mq** assolve la SPf richiesta sopra riportata (319 mq > 318,60 mq).

Si rilevano tuttavia alcune discordanze e imprecisioni circa le dimensioni delle superfici permeabili riportate nello Studio di compatibilità idraulica (Tav. 6A) depositato in data 18.01.2016 P.G. 4177 e in data 22.02.2016 P.G. 56736 rispetto al progetto di piano (Tav.7 e Tav.11). Inoltre, si osserva che, seppur prevista una superficie permeabile territoriale complessiva maggiore alla minima dovuta (615 mq > 582 mq) al fine del computo della stessa sono

state considerate le intere superfici occupate dalla pista ciclabile e dai parcheggi, rifiniti con calcestruzzo drenante (Tav. 7 Progetto Planivolumetrico - Tav. 9 Schema delle opere di urbanizzazione). Tali dati dovranno essere opportunamente confermati e giustificati.

La **Da** e la **Dar** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 65) è pari a:

- **Da** - densità arborea = n. 39 (2 alberi/100 mq ST)
- **Dar** - densità arbustiva= n. 39 (2 arbusti/100 mq ST)

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	8	0
LOTTO 1	2	40
TOTALE	10	40

Da quanto riportato in tabella si evince come il progetto di PUA :

- risulta assolvere alla quota di Dar dovuta prevedendo n. 40 arbusti nella Sf;
- non risulta assolvere alla quota di Da dovuta, localizzando nell'ambito di PUA n.10 alberi < n. 39 alberi dovuti, con un deficit di n. 29 alberi.

La Ditta chiede, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, la monetizzazione sostitutiva della densità arborea Da, per un totale di € 3.190,00 calcolati secondo i valori di riferimento di cui alla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012 (n. 29 x 110 €/albero = 3.190,00 €).

Le NTA e l'art. 11 dello schema di convenzione depositati in data 06.04.2016 prevedono che tale versamento sia effettuato, a seguito di presentazione di un'asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, in sede di rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Tuttavia, tale indicazione dovrà essere aggiornata secondo le ultime indicazioni dell'Ufficio in quanto la monetizzazione della Da mancante, in coerenza con i valori sopra riportati, dovrà essere corrisposta dalla Ditta in sede di stipula della convenzione urbanistica. La richiesta di monetizzazione è corredata da asseverazione ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, depositata in data 11.05.2015 P.G. 142634.

La verifica della Da e della Dar da piantumare sarà ulteriormente verificata in sede di presentazione del progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione (Permesso di Costruire) per la parte delle aree pubbliche e in sede di titolo edilizio per la parte privata. In tali sedi si provvederà a verificare la necessità di ulteriore monetizzazione previa asseverazione ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Lungo Via Galvani sono presenti le dorsali di connessione delle reti principali quali energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, fognatura, acqua, e telefonica. Lungo Via Archimede risulta inoltre esservi la rete del Teleriscaldamento.

Gli interventi previsti in progetto sono:

- **rete gas**: sono previsti solo allacciamenti alla rete principale esistente su Via Galvani;
- **rete elettrica**: sono previsti solo allacciamenti alla rete principale esistente su Via Galvani;
- **rete illuminazione pubblica**: realizzazione di una nuova linea di illuminazione pubblica lungo i marciapiedi della nuova strada;
- **rete telefonica/telecomunicazioni**: sono previsti solo allacciamenti alla rete principale esistente su Via Galvani;
- **rete acquedotto**: viene previsto lo spostamento di una parte della rete, che attualmente attraversa il lotto edificabile previsto nel PUA, lungo la nuova strada di collegamento tra Via Galvani e Via Archimede;
- **rete acque reflue**: sono previsti solo allacciamenti alla rete principale esistente su Via Galvani;

- **rete acque bianche:** realizzazione di un nuovo impianto di raccolta e dispersione delle acque piovane lungo la nuova strada attraverso la realizzazione di pozzi perdenti come previsto nello studio di compatibilità idraulica (Tav. 6A).

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche della Direzione Strade Giardini Arredo Urbano, della Direzione Mobilità e Traffico e degli Enti gestori, come verificato in sede di Conferenza dei Servizi.

Il Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione (Tav. 14), verificato in sede di Conferenza di Servizi dalle suddette Direzioni ed Enti gestori, risulta con importo di € **117.362,14** > € 88.350,00 = importo massimo scomputabile ($93,00 \text{ €/mq} \times 950 \text{ mq} = 88.350,00 \text{ €}$).

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

In merito al contributo di sostenibilità di cui all'art. 7.3 dell'accordo di pianificazione stipulato in data 15.02.2013, di importo totale pari a € 76.000,00 (settantaseimila/00) si precisa che attualmente il sottoscrittore dell'accordo e proponente il PUA ha regolarmente versato l'acconto e n. 3 rate per un ammontare complessivo di € 48.640,00. Rimangono pertanto da versare le ultime n. 2 rate per un importo totale di € 27.360,00 (ventisettemilatrecentoesessanta/00). Prossima rata in scadenza prevista per il 15.02.2017.

OPERA PUBBLICA EXTRA AMBITO

Il PUA, come già sopra descritto, in ottemperanza alla prescrizione n. 1 e in conformità allo schema progettuale della scheda norma n. 315, prevede come opera di urbanizzazione la realizzazione di una strada di collegamento tra Via Archimede e Via Galvani, che interessa in parte aree da cedere al Comune da parte della Ditta proponente e in parte aree di proprietà comunali extra ambito (518 mq), queste ultime individuate nel PI Regolativo quale area destinata a "Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico" (artt. 121-122 delle NTO del PI).

Le ulteriori aree pubbliche extra ambito di complessivi 339 mq, residuali ed attigue alla realizzazione delle opere di urbanizzazione stradale, sono proposte dal piano, ai sensi dell'art. 157, comma 6 secondo periodo delle NTO del PI, quali opera pubblica a contributo di sostenibilità per la qualificazione delle stesse in raccordo con le opere di urbanizzazione ed al fine di dare completamento ad un'area attualmente dismessa.

Le aree previste dell'**Opera pubblica** extra-ambito, costituita da parcheggi, verde piantumato di arredo e pista ciclabile, sono così suddivise:

MARCIAPIEDE	54 mq
AREE PARCHEGGIO	74 mq
VERDE PUBBLICO DI ARREDO URBANO	83 mq
PISTA CICLABILE	128 mq
TOTALE	339 mq

Vengono inoltre previsti nel verde di arredo urbano n. 9 alberi d'alto fusto a copertura dei parcheggi e delle pista ciclabile, il cui valore è già computato nella quota restante del contributo di sostenibilità.

Nella Tav. OP3 "Capitolato e preventivo sommario di spesa per opera pubblica a contributo di sostenibilità" per la realizzazione di tale opera pubblica è stimato un costo pari a € **17.743,25**. Poiché tale importo è inferiore all'importo delle ultime 2 rate del contributo di sostenibilità ancora da versare, pari a € 27.360,00, si propone di finalizzare quest'ultimo importo alla realizzazione di quest'opera. Si precisa che a garanzia per il versamento del contributo di sostenibilità, in sede di accordo di pianificazione è stata prestata dalla Ditta fidejussione n. 70198 emessa in data 25/01/2013 dalla Banca Popolare di Vicenza.

Si precisa che lo schema di convenzione prevede:

- all'art. 18 al paragrafo "Opera pubblica" l'impegno da parte della Ditta a versare prima dell'approvazione del collaudo definitivo dell'opera pubblica la differenza del relativo importo al Comune, se il costo definitivo dell'opera risultante dal collaudo dovesse risultare inferiore all'importo della restante quota ancora da versare del contributo di sostenibilità di cui all'accordo sottoscritto;

- all'art. 12 che l'agibilità dell'edificio è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica.

CONCLUSIONI

Con riferimento alla destinazione urbanistica delle aree extra ambito, interessate dalla realizzazione sia delle opere di urbanizzazione che delle opere a contributo di sostenibilità, si osserva che:

- la strada di collegamento tra Via Archimede e Via Galvani è indicata quale "viabilità di progetto" approvata con il PI e rappresentata anche nella parte extra-ambito nella scheda norma n. 315; è inoltre oggetto della prescrizione n. 1 della scheda stessa ed è inclusa nell'elenco delle opere programmate per la 3ª Circoscrizione dal PI (opera n. 3.08); pertanto, alla luce degli approfondimenti sopra effettuati, si ritiene che per la realizzazione della strada non sia necessaria l'approvazione di una variante urbanistica, in quanto opera indicata da una previsione operativa di PI, su area di proprietà comunale, di cui viene data attuazione previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

- per l'area interessata dall'opera pubblica, ricadente nel PI regolativo in area a "Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico" – Categoria/Tipologia "P" – Area per la sosta (artt. 121-122), si sottolinea che l'art. 122, comma 27 delle NTO del PI stabilisce che nelle aree come sopra individuate dal PI *"sono ammesse le attrezzature di servizio compatibili e complementari funzionali alla fruizione dei parcheggi quali: ... nonchè le piste ciclo - pedonali."* Considerato quindi, che l'opera pubblica è costituita da parcheggi, verde piantumato di arredo e pista ciclabile, alla luce di quanto sopra richiamato, si ritiene che la realizzazione delle stesse non necessiti di approvazione di variante urbanistica, in quanto già conforme al PI.

Si ritiene quindi verificata la conformità urbanistica dell'opera di urbanizzazione extra ambito, come pure dell'opera pubblica. Tale valutazione istruttoria, successiva alla Conferenza dei Servizi del 28.01.2016, modifica le indicazioni date in prima analisi e pertanto, viene stralciata la documentazione predisposta per la variante urbanistica depositata in data 06.04.2016 con P.G. 105054 e si richiede l'aggiornamento delle diciture degli elaborati per la successiva fase di approvazione.

Si ritiene adeguatamente completo lo schema di convenzione depositato che regola l'esecuzione, le modalità e i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica. Tale documento necessita tuttavia di aggiornamenti a seguito dell'intervenuta entrata in vigore del Nuovo Codice degli Appalti Pubblici - D.Lgs. n. 50/2016 (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016).

In merito al sopra riportato parere della 3ª Circoscrizione si osserva che, a differenza del nuovo sedime stradale di urbanizzazione, la realizzazione della rotatoria non è stata inserita in alcuna previsione operativa del PI. Inoltre, il parere della circoscrizione risulta in contrasto con le conclusioni degli uffici competenti in tema di viabilità e traffico espresse in Conferenza di Servizi del 18.01.2016, di cui al verbale in atti. La previsione di un'opera stradale come una rotatoria è riferibile ad una più puntuale analisi e programmazione che, nel caso in specie, possa prevedere un collegamento con Via Da Mosto qualora venisse realizzato un nuovo ponte sul canale Camuzzoni. Del resto già la realizzazione della strada di collegamento tra Via Galvani e Via Archimede, così come proposta, non impedisce anzi agevola questo futuro asse stradale. Tali valutazioni consentono la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA.

Lo Studio di compatibilità idraulica (Tav. 6A) dovrà essere aggiornato eliminando le discordanze e le imprecisioni circa le dimensioni riportate delle superfici permeabili in coerenza con il progetto di piano (Tav. 7 e Tav. 11). Inoltre, al fine del computo della Spt poiché, sono state considerate le intere superfici occupate dalla pista ciclabile e dai parcheggi rifiniti con calcestruzzo drenante (Tav. 7 Progetto Planivolumetrico e Tav. 9 Schema delle opere di urbanizzazione), appare opportuno che venga prodotta e allegata allo studio di compatibilità idraulica, specifica scheda tecnica del materiale previsto a supporto delle qualità drenanti dello stesso. Di tale integrazione lo studio di compatibilità idraulica dovrà tener conto mediante nota integrativa che consideri tali prestazioni tecniche a conferma delle valutazioni già espresse e del progetto atto a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento.

L'indicazione delle dimensioni delle superfici permeabili del progetto di piano dovrà essere conseguentemente coerente con le risultanze delle integrazioni effettuate allo studio di compatibilità idraulica di cui sopra sopra. Qualora necessario, dovrà essere prodotta dall'avete titolo l'asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, prevista ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, aggiornando in coerenza gli elaborati di piano (Tav. 7, Tav. 9B, Tav. 10, Tav. 11 e Tav. 12).

La documentazione necessaria per la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA a VAS, che prenderà avvio presso i competenti Uffici regionali successivamente all'adozione del piano da parte della Giunta comunale, dovrà

essere opportunamente aggiornata relativamente a quanto sopra. Dovrà essere inoltre depositata presso la scrivente Direzione copia della documentazione prodotta in regione e attestazione tecnica dell'avvenuto aggiornamento.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il disegno urbano proposto e l'impostazione generale del PUA sia compatibile con le previsioni della scheda norma e conforme al Piano degli Interventi.

Si rileva che, l'accoglimento da parte della Giunta della proposta di realizzazione da parte della Ditta dell'opera a contributo di sostenibilità di interesse pubblico come sopra descritta, comporterà la sospensione del versamento delle ultime due rate del contributo di sostenibilità di cui all'accordo sottoscritto ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, al fine della necessaria copertura economica per la realizzazione dell'opera stessa. Di ciò si dovrà dare atto nelle delibera di adozione del piano.

Si rileva altresì, che il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base a Denuncia Inizio Attività.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti per il PUA in oggetto. Si ritiene che il PUA denominato "GALVANI 315" - Scheda Norma n. 315 - sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione così come composto dai seguenti elaborati comprensivi della proposta di realizzazione della suddetta opera pubblica a contributo di sostenibilità:

PUA :

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV. 1-2-3	ESTRATTO DEL P.I. – RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA – PLANIMETRIA CATASTALE	22/02/2016 p.g. 56736
2	TAV. 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	06/04/2016 p.g. 105054
3	TAV. 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	22/02/2016 p.g. 56736
4	TAV. 6	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO	22/02/2016 p.g. 56736
5	TAV. 6A	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	22/02/2016 p.g. 56736
6	TAV. 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	06/04/2016 p.g. 105054
7	TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	06/04/2016 p.g. 105054
8	TAV. 9	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	22/02/2016 p.g. 56736
9	TAV. 9A-1	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - ELABORATO GRAFICO	22/02/2016 p.g. 56736
10	TAV. 9A-2	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - RELAZIONE ILLUMINOTECNICA	22/02/2016 p.g. 56736
11	TAV. 9A-3	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI COMUNALI - RELAZIONE TECNICA	22/02/2016 p.g. 56736
12	TAV. 9B	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	22/02/2016 p.g. 56736
13	TAV. 9C	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ACQUEDOTTO	22/02/2016 p.g. 56736
14	TAV. 9D	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - GAS	22/02/2016 p.g. 56736
15	TAV. 9E	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - FOGNATURA	22/02/2016 p.g. 56736
16	TAV. 9F	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE – RETE TELEFONICA	22/02/2016 p.g. 56736
17	TAV. 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	06/04/2016 p.g. 105054
18	TAV. 11	N.T.O. DEL PUA	06/04/2016 p.g. 105054
19	TAV. 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	06/04/2016 p.g. 105054
20	TAV. 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	06/04/2016 p.g. 105054
21	TAV. 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	06/04/2016 p.g. 105054

22	TAV. 15	SCREENING VINCA – ALLEGATO “E”	06/04/2016 p.g. 105054 integrata in data 10/05/2016 p.g. 141446
23	TAV. 15bis	SCREENING VINCA RELAZIONE TECNICA	22/02/2016 p.g. 56736 integrata in data 10/05/2016 p.g. 141446

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICA ED ECONOMICA OPERA PUBBLICA :

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
24	TAV. OP1	PROGETTO DI OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
25	TAV. OP2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
26	TAV. OP3	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'	06/04/2016 p.g. 105054
27		VERBALE DI VERIFICA PREVENTIVA DELLA PROGETTAZIONE	12/05/2016 p.g. 143691

con le seguenti prescrizioni che costituiscono presupposto per la successiva approvazione del PUA e dell'opera pubblica e sono da riportare nelle Tav. 6A Studio di compatibilità idraulica, Tav. 10 Relazione illustrativa, Tav. 11 NTA, Tav. 12 Prontuario per la mitigazione ambientale, Tav. 13 Schema di convenzione del PUA e Tav. OP2 Relazione illustrativa per Opera Pubblica a sostenibilità:

- **Tav. 6A Studio di compatibilità idraulica:**

- dovrà essere aggiornato eliminando le discordanze e le imprecisioni circa le dimensioni riportate delle superfici permeabili in coerenza con il progetto di piano (Tav. 7 e Tav.11). Inoltre, al fine del computo della Spt poiché, sono state considerate le intere superfici occupate dalla pista ciclabile e dai parcheggi rifiniti con calcestruzzo drenante, dovrà essere prodotta e allegata allo studio di compatibilità idraulica, specifica scheda tecnica del materiale previsto a supporto delle qualità drenanti dello stesso. Di tale integrazione lo studio di compatibilità idraulica dovrà tener conto mediante nota integrativa che consideri tali prestazioni tecniche a conferma delle valutazioni già espresse e del progetto atto a garantire la compatibilità idraulica dell'intervento.

L'indicazione delle dimensioni delle superfici permeabili del progetto di piano dovrà essere conseguentemente coerente con le risultanze delle integrazioni effettuate allo studio di compatibilità idraulica di cui sopra. Qualora necessario, dovrà essere prodotta dall'avete titolo l'asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, prevista ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, aggiornando in coerenza gli elaborati di piano (Tav. 7, Tav. 9B, Tav. 10, Tav. 11 e Tav. 12).

La documentazione necessaria per la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA a VAS, che prenderà avvio presso i competenti Uffici regionali successivamente all'adozione del piano da parte della Giunta comunale, dovrà essere opportunamente aggiornata relativamente a quanto sopra. Dovrà essere inoltre depositata presso la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa copia della documentazione prodotta in Regione e attestazione tecnica dell'avvenuto aggiornamento;

- **Tav. 7 Progetto Planivolumetrico:**

- stralciare, nell'angolo nord-ovest della sagoma dell'edificio, la quota pari a 17.60 m. in quanto il punto di stacco della distanza indicata risulta incoerente con la rappresentazione della “sagoma al cui interno è possibile la composizione del fabbricato”;

- **Tav. 10 Relazione Illustrativa:**

- a pag. 1 stralciare dalla tabella la Tav.VU1;

- stralciare a pag. 5 quanto segue: “Artt. 125-126- ... Convenzionati”;

- stralciare a pag. 6 quanto segue: “L'approvazione del ... e pista ciclabile”;

- **Tav. 11 NTA :**

- a pag. 1 sostituire il secondo capoverso con quanto segue: “Il PUA prevede: ST = 1.940 mq; SF = 1.062 mq; VS = 970 mq; SUL = 950 mq (U1 – Abitativo, con eventuali funzioni accessorie ⁽¹⁾)”;

- a pag. 1 stralciare la nota ⁽¹⁾ a piè di pagina e sostituire il secondo capoverso dell'art.1 con quanto segue: “L'intervento previsto è di tipo abitativo (U1). Nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 – Usi Abitativi sono ammesse le destinazioni accessorie U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett.

a.,b.,c.,d.,e. ed U5/3, purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale e, comunque il carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI - Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati, generato ai sensi dell'art. 159 comma 5 delle NTO del PI, dalla loro realizzazione non dovrà superare il limite massimo utilizzabile per le destinazioni accessorie di P2 pari a 90 mq già previsti nel PUA, da verificarsi comunque in sede di titolo edilizio."

- a pag. 5 al secondo capoverso stralciare "a seguito di approvazione di una variante urbanistica";
- alla fine della pag. 5 prima dell'art. 3.1 inserire: *"Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà puntualmente rappresentare e chiarire tutte le recinzioni esistenti e quelle di progetto poste a confine con proprietà di terzi";*
- a pag. 8 sostituire la 2^a- 3^a e 4^a riga con quanto segue, inserendo i dati di progetto secondo le verifiche e gli approfondimenti da effettuarsi circa la Tav. 6A come sopra indicato:

Superficie permeabile Aree Pubbliche = ... mq;

Superficie permeabile Aree private = ... mq;

Pertanto:

SPt - Superficie Permeabile Territoriale prevista = ... mq

SPf - Superficie Permeabile Fondiaria prevista = ... mq

- a pag. 8 all'ultimo capoverso dell'art. 3.2, dopo le parole "NTO del PI", inserire: *" ... ha monetizzato la quota non realizzata. Il PUA prevede:*

Aree Pubbliche: Da = 8 e Dar = 0;

Aree Private: Da = 2 e Dar = 40 "

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 29 Da, secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, così calcolato: n. 29 alberi x 110 €/albero = € 3.190,00 (tremilacentonovanta/00 euro), importo complessivo corrisposto in sede di stipula di convenzione urbanistica mediante bonifico in favore del Comune.

L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dalla Ditta Attuatrice:

- *per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del Permesso di Costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico della Ditta Attuatrice;*
- *per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del Permesso di Costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio del lotto dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del Permesso di Costruire. In caso di presentazione mediante DIA/SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico della Ditta Attuatrice."*
- a pag. 8 all'art. 4 stralciare: "Unità edilizia, art. 8 delle NTO del PI";
- a pag. 9 nella tabella sostituire "U.E." con "U.M.I. - Unità Minima Intervento", stralciare la colonna "ST", inserire i soli dati relativi alla Sf sostituendo quindi DA "n. 10" con "n. 2", Dar "n. 40" con "n. 0" e inserendo il dato della Spf e non dell'intera St;
- a pag. 9 nella nota (3) dopo le parole "verde profondo" aggiungere "... , al di sotto del quale non dovranno essere realizzate costruzioni e/o garage, ...";
- a pag. 9 nella nota ⁽⁴⁾ stralciare quanto segue: "la norma si applica ... ml 12" e "La distanza tra le costruzioni ... lineare";

- aggiungere a pag. 11 alla fine dell'art. 4.4 la seguente frase *"..., purché non comporti la riduzione degli standard pubblici previsti dal PUA e previo parere favorevole da parte del competente Ufficio Comunale e nel rispetto del Nuovo Codice della Strada e del Regolamento di Attuazione"*;
- a pag. 12 stralciare: *"Pur rilevando ... progetto edilizio"* e *"Si richiede ... opere di mitigazione"*;
- a pag. 6 all'art. 3.1:
 - inserire al capoverso *"Rete gas/energia elettrica/fognatura/telefonica"*, dopo la parola *"Galvani"*, quanto indicato nel parere AGSM del 28.01.2016: *"I contatori della rete del gas devono essere previsti al limite della proprietà, in posizione accessibile dalla via pubblica. La realizzazione degli allacci alla rete del gas e dell'energia elettrica verranno eseguiti da AGSM Distribuzione."*
 - inserire di seguito a quanto sopra il seguente paragrafo (vedi parere AGSM del 28.01.2016): *"Rete Illuminazione Pubblica. Nella successiva fase di progettazione della rete dell'Illuminazione Pubblica:*
 - *prevedere cavo FG7R ...;*
 - *...;*
 - *... esistente di Via Galvani.*
- La verifica illuminotecnica di dettaglio ... Definitiva. Nella successiva fase di progettazione dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:*
 - *la relazione ...;*
 - *...;*
 - *... alberature previste"*;
- inserire dopo le parole *"... relativo quadro economico (Tav. 14)"* quanto indicato nel parere della Direzione Strade Giardini Arredo Urbano P.G. 29345 del 28.01.2016: *"Il Computo Metrico da presentarsi con il Permesso delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere integrare con le seguenti voci:*
 - *sostituire f/p binder chiuso ...;*
 - *...;*
 - *... calcestruzzo drenante"*;
- Tav. 12 Prontuario per la mitigazione ambientale:
 - stralciare a pag. 2 il seguente paragrafo *"L'Approvazione del progetto piani volumetrico ... a strada"*;
- Tav. 13 Schema di Convenzione:
 - a pag. 2 stralciare al 5° paragrafo le seguenti parole: *"a seguito di approvazione di una variante urbanistica"*;
 - a pag. 2 stralciare il 9° paragrafo;
 - all'art. 4 stralciare la Tav.VU1;
 - all'art. 5, comma 3 completare con il P.G. 105054 e la data 06/04/2016;
 - aggiornare il testo in coerenza con il Nuovo Codice degli Appalti Pubblici (D.Lgs. n. 50/2016);
 - all'art. 11 dopo la parole *"con polizza fideiussoria"* inserire: *"Il PUA valuta la dotazione minima dei parametri ecologico ambientali secondo la seguente tabella:*

<i>Densità Arborea (DA)</i>	<i>Totale</i>	<i>n. 10</i>	<i>di cui:</i> <i>- in area pubblica e/o di uso pubblico</i> <i>- in area privata</i>	<i>n. 8</i> <i>n. 2</i>
<i>Densità Arbustiva (Dar)</i>	<i>Totale</i>	<i>n. 40</i>	<i>di cui:</i> <i>- in area pubblica e/o di uso pubblico</i> <i>- in area privata</i>	<i>n. 0</i> <i>n. 40</i>

In sede di approvazione del PUA è stata approvata la monetizzazione della quota di n. 29 Da, secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, così calcolato: n. 29 alberi x 110 €/albero = € 3.190,00 (tremilacentonovanta/00 euro), importo complessivo corrisposto mediante bonifico in favore del Comune al conto corrente : _____, di cui il Dirigente dà quietanza.

L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate e verificate dalla Ditta Attuatrice:

- *per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto definitivo delle Opere di Urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8*

delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del Permesso di Costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico della Ditta Attuatrice;

- per la parte relativa alle aree fondiarie, in sede di presentazione del Permesso di Costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto edilizio del lotto dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma, prima del rilascio del Permesso di Costruire. In caso di presentazione mediante DIA/SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di dichiarazione per l'agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione per la quota non realizzata, con le stesse modalità a carico della Ditta Attuatrice."

- Tav. OP2 Relazione illustrativa per Opera Pubblica a sostenibilità:

- stralciare a pag. 3 quanto segue: "Artt. 125-126- ... Convenzionati";
- stralciare a pag. 4 quanto segue: "L'approvazione ... servizi a strada".

Verona, 12 maggio 2016

Il tecnico istruttore: dott. arch. Barbara Ceschi



Il Responsabile del Procedimento: arch. Paola Prospero



Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa: arch. Paolo Boninsegna

