Titolo del Lavoro

PUA n. 719272
SCHEDA NORMA 272

VARIANTE AL PUA
PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA IN VERONA, VIA GARDESANE - ATO 3

Documenti

PROGETTO DI VARIANTE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA **11**

Committente

SIG. GALVANI LORENZO	Via Bresciana 10/A GLV LNZ 48C16 L781K
SIG. GALVANI LINO	Via Bresciana 10/A GLV LNI 54B26 L781P
SIG.RA GALVANI GIUSEPPINA	Via Matozze 81 GLVGPP58T59L781B

Impresa

Data	Riferimento	Scala	Timbro
GIUGNO 2016			
Aggiornato	Sostituito	COPIA ENTE	
		COPIA CANTIERE	
		COPIA CLIENTE	

La proprietà di questo disegno è riservata a termini di legge con divieto di riprodurlo o di renderlo comunque noto a terzi

ASSOCIATI STUDIO ARCHITETTI
Arch. Giancarlo Bragantini
Arch. Marcello Bragantini

GIANCARLO BRAGANTINI ARCHITETTO
MARCELLO BRAGANTINI ARCHITETTO

Via Pescheria Vecchia, 3 - 37121 Verona
Tel ./ Fax 045.59.18.57
E-mail : info@studiobragantini.it
www.studiobragantini.it

ART. 1 – OGGETTO DEL P.U.A

Il P.U.A. regola le modalità attuative ed i contenuti dell'Ambito di Trasformazione definito dalla scheda norma n. 272, secondo bando, ATO 3, rubricato nel repertorio normativo sezione 1 progressivo n. 60 rep. 272 del PI.
Accordo di Pianificazione con atto del Notaio Gabriele Noto di Verona, Repertorio n. 17418 del 11.04.2013, Raccolta n. 9639, registrato a Verona il 19.04.2013 con n. 7319 Serie 1T, trascritto a Verona il 22.04.2013 al n. 14355 RG e n. 9398 RP.
L'intervento previsto è di tipo residenziale (U1).

ART. 2 – DEFINIZIONE E GRANDEZZE URBANISTICHE AMBIENTALI

ACRONIMO	DEFINIZIONE
ST	**Superficie Territoriale** Misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata all'approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Comparto Urbanistico (CU) costituente una unità minima di intervento in attuazione diretta del PI; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici a urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'indice di edificabilità territoriale (UT)
SF	**Superficie Fondiaria** Misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto o all'appezzamento agricolo da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'indice di edificabilità fondiaria UF.
SC	**Superficie Coperta** Misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su un piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici, compresi cavedi e chiostrine. Sono esclusi dal computo della superficie coperta i corpi aggettanti con funzione meramente ornamentale, nonché balconi, pensiline e gronde il cui sporto, misurato in proiezione orizzontale, non superi la misura di ml. 1.50
DA DAr	**Densità arborea e arbustiva** esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento. DDA e DAR = densità arborea : il numero di alberi da alto fusto da mettere a dimora per ogni mq di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi). Dar = densità arbustiva : il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi). Per gli impianti arborei di cui sopra si richiamano gli art. 892 e 893 del codice civile. L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici l'obbligo di adempiere redatta da un

	professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DDA o della DAR. La monetizzazione sostitutiva è pari al costo degli impianti arborei o arbustivi non realizzati determinato dal Dirigente dell'unità organizzativa competente in materia di strade e giardini sulla base dei costi medi rilevati nell'ambito delle procedure di appalto di di opere analoghe, o, in mancanza, sulla base del prezziario regionale delle 00.PP. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.
U.M.I.	**Unità Minima di Intervento** Rappresenta l'area minima di intervento, composta da una o più unità immobiliari compresi gli spazi di pertinenza. All'interno della sagoma limite di ciascuna UMI più corpi di fabbrica tra di loro autonomi (ad esempio provvisti di scala indipendente di accesso ai vari piani del tipo in linea o di tipo mono o bifamiliare) sono da intendersi come porzioni di uno stesso fabbricato.
H	**Altezza degli edifici** Misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo ovvero nel provvedimento del Comune che stabilisce linee e quote: la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) ed il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falda superi la pendenza del 35% il risultato dell'a suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra la linea di gronda e la linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi tecnici e gli impianti tecnologici (quali serbatoi di acqua, extracorsa ascensori, vano scale, camini, centrali di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.). Salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, resta fermo il rispetto delle altezze massime e delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68
P	**Numero di Piani** Rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi in un determinato tessuto. Lo spazio posto tra il piano orizzontale di calpestio e l'estradosso del solaio orizzontale superiore è un pin, indipendetemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani: a) quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre +100cm dalla quota di marciapiede; b) quelli sotto il tetto, a condizione che abbiano il piano orizzontale di calpestio ad una quota non inferiore a -60 cm rispetto alla quota di gronda esterna. Il piano "pilotis" è rilevante ai fini del rispetto del numero massimo dei piani qualora l'intradosso del solaio orizzontale superiore emerga oltre 2.00mt dalla quota di marciapiede.
DE	**Distanza fuori terra tra edifici** Rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una

	costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del D.M. 144/68. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusine degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi, e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window" , le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestra, viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, ad esclusione della Città storica, in mt 10,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal DM.1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss. Cc., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli art. 875 e 877, comma 2, c.c.) ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore interna distanza imposta dallo strumento urbanistico.

ART. 3 – ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

In sede di attuazione dovranno essere ottemperate le seguenti prescrizioni:

- le opere di manomissione del suolo dovranno essere effettuare con ogni cautela al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi.
- resta salvo in ogni caso il disposto dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004 in caso di ritrovamenti fortuiti.

3.1 REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

E' a carico del soggetto attuatore la progettazione e la realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle N.T.O. del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, in coerenza con il Piano Guida "Agorà della Croce Bianca". Nel caso specifico il piano "Agorà della Croce Bianca" incide sulla scheda norma unicamente per un tratto di pista ciclabile per il quale il soggetto attuatore è tenuto a cedere gratuitamente al comune l'area lungo Via Gardesane necessaria.
Dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare istanza di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione.

3.1.1 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., così come definite all'art. 18 delle N.T.O. del PI sono le seguenti:

b. SPAZI DI SOSTA O DI PARCHEGGIO

Parcheggio da realizzare in prossimità dell'accesso ai lotti privati, corredato da verde di arredo.

Superficie da asservire all'uso pubblico mq 300.

Caratteristiche come da tavole di progetto e computi metrici.

f. PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Pubblica illuminazione delle aree a parcheggio e a verde di arredo (punto b.).

Caratteristiche come da tavole di progetto e computi metrici, in conformità al progetto illuminotecnico allegato al P.U.A.

Per quanto riguarda le altre opere di urbanizzazione definite all'art. 18 delle N.T.O. del PI, l'ambito di intervento è già servito da opere esistenti ed idonee al nuovo insediamento.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione previste (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresenti nelle tavole di progetto. I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (Tav. 14).

Nelle tabelle "A" e "B" è riportato il calcolo della dotazione minima di servizi da PI e la dotazione di servizi prevista dal progetto.

TABELLA A

DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS (Artt.. 14 e 20 delle N.T.O. del PI)

CAPACITA' INSEDIATIVA: SUL/66,7	10 abitanti
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI: 10 abitanti x 30 mq/ab	300,00 mq
DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI: 1 mq / 10 mq di SUL	65,00 mq
AREE A PARCO, GIOCO E SPORT: 3 mq x 10 abitanti	30,00 mq

TABELLA B

STANDARDS DI PROGETTO

DOTAZIONE DI PARCHEGGI	300,00 mq
TOTALE STANDARDS	300,00 mq

Come riportato nelle tabelle "A" e "B" risultano soddisfatte la dotazione minima di servizi, la dotazione minima di parcheggi e la dotazione minima di aree a parco, gioco e sport.

3.1.2 PARAMETRI DA RISPETTARE NEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZONE

a. SUPERFICIE PERMEABILE

Rappresenta la percentuale in quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile. Dal repertorio normativo - sezione 1 – deve risultare pari almeno al 30%. La superficie permeabile dovrà essere >= a mq 149.

b. DENSITA' ARBOREA (DA) = n. 15 alberi

c. DENSITA' ARBUSTIVA (DAR) = n. 50 arbusti

- **REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per singolo lotto/U.M.I.
Nella Tav. 7 «Progetto planivolumetrico" è riportata la suddivisione in Unità Minime d'Intervento per l'attuazione degli interventi edilizi.

In sede di P.d.C potrà essere meglio definita la localizzazione del VM che verrà vincolata a verde privato con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune, fermo restando le quantità riportate nella Tabella C delle presenti NTA.
Nelle aree destinate a VM è consentita la realizzazione di camminamenti pavimentati.
In fase di P.d.C è consentita l'applicazione dell'art. 26 del R.E.

La tabella "C" riporta per ogni singola U.M.I. i seguenti dati stereometrici e le caratteristiche costruttive da rispettare:

- n. della U.M.I.
- SF (superficie fondiaria), art. 8 delle N.T.O. del PI
- SUL (superficie utile lorda), art. 9 delle N.T.O. del PI
- P (numero di piani), art. 9 delle N.T.O. del PI
- H (altezza degli edifici) art. 9 delle N.T.O. del PI
- DC (distanza dai confini) art. 9 delle N.T.O. del PI
- DS (distanza degli edifici dalle strade) art. 9 delle N.T.O. del PI
- DE (distanza fuori terra tra edifici) art. 9 delle N.T.O. del PI
- DA (densità arborea), n. alberi di alto fusto sul singolo lotto, art. 8 delle N.T.O. del PI
- DAr (densità arbustiva), n. arbusti sul singolo lotto, art. 8 delle N.T.O. del PI
- SPf (superficie permeabile fondiaria), art. 8 delle N.T.O. del PI
- VM (verde di mitigazione) art.8 delle N.T.O. del PI

TABELLA C

U.M.I. n.	SUL **mq**	SF **Mq**	VM ART.8 NTO-PI	P n.	DC m	DS m	DE m	DA n.	Dar n.	SISf %	H m
1	325	743	333	Max 3	>=5	>=5	>=10	17	80	>=333	Max 9
2	325	744	344	Max 3	>=5	>=5	>=10	17	80	>=344	Max 9
Viabilità	--	303	68	--	--	--	--	14	40	>=68	

4.2.1 SAGOMA LIMITE

In ciascuna U.M.I. la Tav. 7 "Progetto Planivolumetrico" riporta la sagoma di galleggiamento di massima per l'attuazione degli interventi edilizi.

4.2.2 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Sono consentite costruzioni residenziali plurifamiliari secondo quanto individuato nella Tav. 7
I parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza e

preferibilmente essere interrati.
Nel caso in cui la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà comunque essere rispettato l'indice minimo di permeabilità fondiario SPf riportato nella tabella "C" per ogni singolo lotto.
Sull'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa dovrà essere assicurato uno strato minimo di terreno vegetale pari ad almeno 30 cm.

4.2.4 COPERTURA

Sono ammesse coperture a falde inclinate, coperture piane, tetti a giardino.

4.2.5 RECINZIONI ED INGRESSI CARRABILI

Le recinzioni private a confine con le aree non urbanizzate andranno realizzate con la posa di una rete metallica mitigata da una fila continua di arbusti. E' ammessa la realizzazione di muretto sottostante la rete metallica purchè con altezza fuori terra inferiore a 50 cm.
Le recinzione private a confine con aree pubbliche andranno realizzate con muretti di altezza massima fuori terra pari a 50 cm e sovrastanti pannelli metallici anche zincati, o in alternativa rete metallica, per un altezza massima complessiva di m 1.80 compreso il muretto.

Gli accessi carrai alle U.M.I. sono individuati nella Tav. 71 "Progetto Planivolumetrico. Essi potranno subire modifiche planimetriche di posizionamento in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei singoli edifici, purchè non vengano modificate le quantità di aree di cessione per standard di verde o parcheggio pubblico.