



n. documento		cod. documento	titolo documento	
210		TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
rev.	data	descrizione	verif.	approv.
0	23.05.16	prima emissione	v	v
2	30.01.17	integrazione del 24.11.2016 P.G. n. 347051	v	v
3	06.02.19	integrazione del 31.01.2017 P.G. n. 31102	v	v
4	06.05.19	integrazione del 14.02.2019 P.G. n. 57460	v	v
il committente		coordinamento e progettazione		SCALA -
Gottardo Costruzioni s.r.l.		 		FORMATO A4
f.to		il tecnico incaricato		
L'Amministratore Unico		f.to		
Spada Giuseppina		Arch. Laurenza Linda Indirizzo: Via A. Lincoln n° 217 - 81100 Caserta (CE) Tel.: 338.44.058.59 Email: linda.laurenza@gmail.com		
All reproductions right are reserved				xrif_mascherina_rev.04

Sommario

1.	TITOLO I.....	2
1.1	DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO	2
1.2	REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO.....	4
1.3	ELABORATI DEL PIANO	4
1.4	CARATURE URBANISTICHE DEL PUA E STANDARD	6
2.	TITOLO II.....	8
2.1	MODALITA' DI FORMAZIONE – APPROVAZIONE – EFFICACIA – VALIDITA' DEL PUA ..	8
2.2	ATTUAZIONE INTERVENTI USO PUBBLICO – AREE PUBBLICHE.....	8
2.3	ATTUAZIONE INTERVENTI USO PRIVATO – AREE PRIVATE	14
3.	TITOLO III.....	17
3.1	DISPOSIZIONI EDILIZIE.....	17
3.2	ELEMENTI TECNOLOGICI.....	17

1. TITOLO I

1.1 DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, PUA, rende efficace la scheda norma n° 307, ATO 6, con SUL di 1700 mq e ST modificata e approvata con istanza n° 37657 del 04/02/2016, al quale hanno fatto seguito alcune correzioni indicate dall'istanza stessa, come l'eliminazione di alcuni metri quadrati facenti parte della particella 120 di proprietà del comune ed erroneamente inserita nella particella 193, inoltre è stata inserita parte della particella 190, ottenendo in totale una superficie territoriale di 3778 mq, così come riportato nella tabella sottostante:

SCHEDA NORMA N° 307			
VARIAZIONE DEL 10% DELLA ST			
ST attribuita (D.Cons. 91 del 23/12/2011)	ST in variazione (Variazione del 10%, art. 4, comma 1)	Totale ST Consentita	Totale ST di Progetto (istanza PG 62274 del 25/02/2016)
3446 mq	variazione massima 344,6 mq	3790,6 mq	3778 mq

- Il PUA in oggetto riguarda l'area non edificata e ubicata in via Gottardo, frazione di San Michele Extra, nel Comune di Verona, distinta al Catasto Terreni di Verona al foglio 278, mappali 190 parte (prima della convenzione del PUA verrà effettuato il frazionamento del mappale 190), 193 e 195, come riportato sotto:

DATI CATASTALI E SUPERFICI						
Proprietà	Foglio	Particella	Superf. (mq)	Tot. (mq)	R.D. (euro)	R.A. (euro)
Gottardo Costruzioni s.r.l.	278	190 (parte)	42 (di 132)		1,53	0,82
	278	193	1690		19,64	10,47
	278	195	2008		23,83	12,44
	Totale proprietà				3740	

Le superfici catastali della particelle 193 presenta una variazione rispetto al rilievo effettuato come di seguito indicato:

SUPERFICIE REALE AMBITO DI INTERVENTO AREA DI PROPRIETA' GOTTARDO COSTRUZIONI s.r.l.				
Proprietà	Foglio	Particella	Superficie Reale (mq)	Tot. (mq)
Gottardo Costruzioni s.r.l.	278	190 (parte)	42	3778
	278	193	1728	
	278	195	2008	
	Totale proprietà			

I mappali di proprietà del Soggetto Attuatore verranno frazionati successivamente, e quindi verrà definita univocamente la superficie territoriale.

- Il PUA in oggetto riguarda anche parte di aree pubbliche extra ambito, in particolare il percorso ciclo-pedonale si estende a nord del parco giochi comunale e a nord del parco urbano occupando parte delle particelle sotto elencate:

DATI E SUPERFICI CATASTALI AREA EXTRA AMBITO				
Proprietà	Foglio	Particella	Superf. Intervento (mq)	Tot. (mq)
Comune di Verona	278	120 (parte)	460 circa	1520
	278	227 (parte)	300 circa	
	278	181 (parte)	500 circa	
	278	158 (parte)	260 circa	
	Totale area extra ambito			

I terreni di proprietà di Gottardo Costruzioni s.r.l. hanno una continuità con il tessuto urbano con termine a nord di separazione con via Unità d'Italia, della Zona Territoriale Omogenea 14/G di completamento Edilizio, ad ovest è in sostanziale allineamento con il condominio esistente e appartenente allo stesso proprietario posto sul confinante mappale 190 parte e 194, mentre a sud confina con l'area cani, il parco urbano e il parco giochi comunale. Come identificati nell'elaborato TAV. 7 – PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI DI PROGETTO.

- Il P.U.A. disciplina gli interventi ammessi secondo quanto previsto delle N.T.O. del P.I. e dal Nuovo Regolamento edilizio del Comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dalla Scheda Norma 307 redatta in allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona e le disposizioni della disciplina ecologica ambientale dello stesso.

1.2 REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- Art. 37 - Strade Romane
- Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- Art. 39 delle NTO – PI. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi
- Art. 43 delle NTO – PI. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta.

1.3 ELABORATI DEL PIANO

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati tecnici ai sensi dell'art. 12 del R.E. vigente e art. 19 e 20 della L.R. 11/04:

- a. TAV. 1 - 2: Estratti PI - SCHEDA NORMA 307 – VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA – DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO
- b. TAV. 3a: PLANIMETRIA CATASTALE alla scala 1:1000 con sovrapposizione dell'Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati dal Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria il titolo, la superficie e la rendita catastale per la determinazione del valore degli immobili sulla base dell'imponibile catastale in caso di presenza di dissenzienti di cui al comma 6° dell'art. 20 della L.R. 11/04;
- c. TAV. 3b: RILIEVO DELLO STATO DI FATTO alla scala 1:500 che mette in evidenza la reale superficie di intervento;
- d. TAV. 4: PLANIMETRIA E SEZIONI DELLO STATO DI FATTO alla scala 1:500 estesa anche all'intorno dell'ambito di intervento e quattro sezioni riportanti l'andamento quotato dei profili del terreno, esteso alle aree contermini ed alle strade esistenti. Indicazione della quota di caposaldo (a cui si fanno riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto).
- e. TAV. 5a: PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI: Rete Gas, Idrica e Telecomunicazione alla scala 1:500
- f. TAV. 5b: PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI: Rete Fognaria alla scala 1:500
- g. TAV. 6a: ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA

DELL'INTERVENTO

- h. TAV. 6b: VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
- i. TAV. 7: PLANIVOLUMETRICO E SEZIONI DI PROGETTO alla scala 1:500
- j. TAV. 8: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE alla scala 1:500
- k. TAV. 9a: RELAZIONE TECNICA IMPIANTI
- l. TAV. 9b: RETE IDRICA – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- m. TAV. 9c: RETE DI IRRIGAZIONE - PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- n. TAV. 9d: RETE ACQUE BIANCHE – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- o. TAV. 9e: RETE ACQUE NERE – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- p. TAV. 9f: RETE ENERGIA ELETTRICA – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- q. TAV. 9g: RETE GAS – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- r. TAV. 9h: RETE TELECOMUNICAZIONI – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- s. TAV. 9i: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA – PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO alla scala 1:500
- t. TAV. 9l: OPERE DI URBANIZZAZIONE alla scala 1:500
- u. TAV. 9m: OPERE DI URBANIZZAZIONE - SEGNALETICA
- v. TAV. 10: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- w. TAV. 11: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- x. TAV. 12: PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- y. TAV. 13: SCHEMA DI CONVENZIONE
- z. TAV. 14: CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA;
- aa. TAV. 15: SCREENING VINCA

1.4 CARATURE URBANISTICHE DEL PUA E STANDARD

CARATURE URBANISTICHE LOTTIZZAZIONE (AI SENSI DELLA SCHEDA NORMA 307 - ATO 6)	INDICE		SIMBOLO	UNITA' DI MISURA	PARAMETRI DI RIFERIMENTO		PARAMETRI DI PROGETTO
	CARATURA URBANISTICA	Superficie territoriale	ST	mq	Scheda norma 307 + ampliamento 10%	3790,6	3778,0
		Aree Pubbliche Extra Ambito		mq			1520,0
		Superficie fondiaria (AC+VM+Vprivato)	SF	mq			1650,0
		Superficie utile lorda	SUL	mq	Scheda norma 307	1700,0	1700,0
		Numero abitanti insediabili	CI	n°	1700/66,7	26	
		Dotazioni minime di aree per servizi		mq	standard 30 mq/ab	780	1853,0
		Verde di mitigazione	VM	mq			177,5
		Verde, servizi	VS	mq	Scheda norma 307 > 50% della ST	1889,0	2128,0
	DISCIPLINA ECOL. AMBIENTALE	Superficie Permeabile territoriale	SPt	mq	30% della ST	1133,4	1610,5
		Superficie Permeabile fondiaria	SPf	mq	30% della SF	495,0	525,5
		Densità arborea	DA	n°	2 alberi/100mq di ST	76	51 in aree pubbliche 25 in area privata
		Densità arbustiva	Dar	n°	2 arbusti/100mq di ST	76	66 in aree pubbliche 10 in area privata
		Destinazione d'uso			Scheda norma 307	U1 Abitativo	U1 Abitativo
		Numero massimo dei piani fuori terra	P	n°	Scheda norma 307	5	5
	AREA PRIVATA DA CEDERE AL COMUNE COSI' RIPARTITA						
	VS TOTALE 2128 mq	Parcheggi Pubblici	P2	mq	1/10 SUL	170	913,0
		Verde Pubblico	Vp	mq	780-P2	610	940,0
		Strade (marciapiedi)		mq			130,0
		Percorsi ciclo-pedonale		mq			145,0

In particolare la VS ceduta al Comune sarà di 2128,00 mq, meglio identificata nell'elaborato TAV.

8: AREE DA CEDERE O VINCOLARE, comprensiva di:

• Verde Pubblico	940 mq
• Percorso ciclo-pedonale	145,00 mq
• Strade (in particolare marciapiedi)	130,00 mq
• Parcheggio P2	913,00 mq

Lo standard pubblico a parcheggio comprensivo dell'area di manovra ed a verde, i marciapiedi sono oggetto di cessione gratuita. Il verde di mitigazione VM realizzato a sud del lotto edificabile rimane in proprietà con vincolo di destinazione e contribuisce alla quota di VS dovuta (50% della ST). Il dimensionamento dello standard pubblico è stato determinato in applicazione delle NTO del P.I. (totale pari a 30 mq/ab; parcheggio 1mq/10 SUL; verde mq rimanenti dello standard). Le definizioni progettuali hanno seguito le linee dettate dal Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.

TITOLO II

2.1 MODALITA' DI FORMAZIONE – APPROVAZIONE – EFFICACIA – VALIDITA' DEL PUA

Il P.U.A. si attuerà con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. n. 11/04 e dovrà essere realizzato entro 10 anni dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale.

Eventuale proroga di 5 anni potrà essere richiesta entro i termini di validità del P.U.A.

2.2 ATTUAZIONE INTERVENTI USO PUBBLICO – AREE PUBBLICHE

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sotto il controllo tecnico dell'AC e delle condizioni previste nelle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I lavori previsti per le opere di urbanizzazione da eseguirsi nel progetto consistono in: strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi, sottoservizi, fognatura acque meteoriche con smaltimento attraverso pozzi drenanti e l'illuminazione pubblica.

Le suddette reti tecnologiche saranno ubicate nella sede stradale, nella sede del marciapiede e dei parcheggi.

Le modalità costruttive possono essere così descritte:

a. Strade, marciapiedi e percorso ciclo-pedonale

Superficie strada di cui marciapiedi è di mq 130.

Superficie percorso ciclo-pedonale è di mq 145 nell'area a verde da cedere al comune e mq 527 nell'area pubblica extra ambito (A Nord del Parco Giochi Comunale e a Nord del Parco Urbano).

Le strade e i marciapiedi saranno realizzate come da Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con l'indicazione di "miglior pratica" quale soglia minima d'intervento.

La realizzazione dell'accesso carraio avverrà dalla corsia di manovra, del parcheggio di progetto, che collega via Gottardo al lotto da edificare, lungo l'intera area verrà realizzato un marciapiedi con cordoli in trachite. Un ulteriore marciapiede sarà realizzato su via Contrada del Forte.

- Marciapiede: realizzazione della pavimentazione in asfalto su massetto in calcestruzzo armato e cordonata in trachite;
- Percorso ciclo-pedonale: rilevato, sottofondo in stabilizzato 25 cm, stesa del

massetto certificato tipo "Biostrasse", massetto monolitico permeabile e drenante.

b. *Parcheggi*

Superficie parcheggio P2 mq 913,00, nel rispetto della destinazione usi abitativi (U1) 1/10 mq di SUL pari a mq 170,0, con una superficie maggiore di mq 760,0.

La posizione dei parcheggi sarà collocata nella parte Sud dell'area del PUA a disposizione dell'area verde pubblica di progetto, del prospiciente parco giochi comunale, dell'area cani nonché della scuola ubicata a poca distanza, oltre al parco giochi in via Dolomiti; il parcheggio è ubicato in posizione strategica poiché si accede ad esso entrando o da via Contrada del Forte che funge da corsia di manovra o dalla ulteriore corsia di manovra che porta al lotto in oggetto evitando che si creino ingorghi sulla strada principale, via Gottardo.

- Stalli: realizzati con fondazione in tout-venant, misto di cava stabilizzato e stesa degli strati di conglomerato bituminoso (bynder e tappeto) su fondo compattato di stabilizzato sagomato con le opportune pendenze.
- Corsie di manovra: verrà effettuata la realizzazione della fondazione con tout-venant, misto di cava stabilizzato e stesa degli strati di conglomerato bituminoso (bynder e tappeto) su fondo compattato di stabilizzato sagomato con le opportune pendenze, ove non necessario si procederà ad una nuova sagomatura e ad un nuovo tappeto di usura.
 - In particolare la corsia di manovra che collega via Gottardo al lotto da edificare sarà riqualificata per i primi 20 m con realizzazione della sagomatura e di un nuovo tappeto di usura e realizzazione di un tratto nuovo per i successivi 20 m circa.
 - Via Contrada del Forte verrà riqualificata con la realizzazione della sagomatura e del tappeto di usura.

c. *Verde pubblico*

Superficie di verde pubblico sarà di mq 940.

Viste le caratteristiche dell'intervento avremo un'unica fascia di verde che da via Gottardo si sviluppa nella parte Sud dell'area del PUA in ampliamento del parco giochi di via Monte Rosa.

Il verde pubblico sarà realizzato come da Prontuario per la qualità architettonica e la

mitigazione ambientale con l'indicazione di "miglior pratica" quale soglia minima d'intervento con la realizzazione dell'irrigazione.

In quest'area e nell'area verde pubblica esistente oggetto di intervento (sia per la realizzazione del percorso ciclo-pedonale che per il ridimensionamento e nuova collocazione dell'area cani) verrà effettuata la piantumazione di 51 essenze arboree e 66 essenze arbustive autoctone.

La stratigrafia del verde tipologia prato sarà composta da tappeto erboso – terra vagliata per giardini – terreno agrario steso in piano – terreno di campagna; mentre per la tipologia ad arbusti avremo essenze arbustive – piante tappezzanti – pacciamatura – terreno agrario steso in piano – terreno di campagna.

d. Recinzioni

Sono previste nelle aree pubbliche del tipo con rete a rombi plastificato altezza 1,50 m.

e. Rete idrica

La rete di adduzione per la fornitura di acqua potabile verrà derivata dalla tubazione esistente, su Via Gottardo: verrà realizzato un pozzetto di allaccio, sulla tubazione esistente, dal quale partirà la tubazione a realizzarsi, DN110; da quest'ultima verrà derivata la tubazione per acqua potabile (DN 90) e quella per la rete d'irrigazione.

La tubazione di adduzione terminerà nell'area di edificazione con un pozzetto di sfiato prima della diramazione verso i singoli contatori utente.

La tubazione a realizzarsi sarà interrata, con adeguato rinfianco in sabbia e nastro di segnalazione.

I pozzetti di ispezione e quelli per l'alloggiamento delle apparecchiature meccaniche saranno del tipo prefabbricato, in CLS dalle dimensioni 600x600 con chiusino in ghisa sferoidale D400.

f. Rete di irrigazione

L'area a verde, intra ed extra ambito, sarà dotata di impianto di irrigazione, composto da elettrovalvole, installate in apposito pozzetto, e irrigatori estensivi ad ala gocciolante auto-compensante, il progetto dell'irrigazione verrà meglio dettagliata nella progettazione definitiva.

I pozzetti per l'alloggiamento delle elettrovalvole saranno in resina, a scomparsa; gli irrigatori, invece, saranno installati direttamente nel terreno.

g. Rete acque bianche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche provvederà, attraverso l'istallazione di apposite caditoie, alla raccolta delle acque piovane e al loro smaltimento tramite dei pozzi

perdenti installati sul lotto. Detto impianto riguarderà sia l'area edificatoria che l'area da cedere al Comune. Le tubazioni saranno del tipo in PVC, DN 315.

h. Rete acque nere

Per lo smaltimento dei reflui civili, verrà impiegata una tubazione in PVC, DN200, con pendenza del 1% che, a gravità, scaricherà i liquami nella fognatura esistente.

Prima dell'allaccio alla fognatura esistente, nella proprietà privata verrà installato un pozzetto di ispezione e prelievo con sifone tipo Verona, così come da specifiche ente fornitore del servizio. I chiusini saranno in ghisa sferoidale, D400.

La tubazione sarà posata sottostrada, con adeguato rinfianco in sabbia.

i. Rete energia elettrica

Le opere previste riguardano lo spostamento e interrimento linee elettriche aeree esistenti insistenti sul lotto di intervento e l'energizzazione del lotto (fornitura di energia elettrica a 15 nuove unità abitative).

Allo stato attuale, sull'area di edificazione insiste una linea elettrica a bassa tensione e una a media tensione. Entrambe le linee verranno spostate e successivamente interrate.

Tutto il materiale occorrente e le lavorazioni saranno a carico del lottizzante, per quanto di competenza; Megareti fornirà, dietro pagamento, solo i chiusini marcati "AGSM".

j. Rete gas

Dalla rete gas esistente, verrà diramata la rete gas di alimentazione delle singole unità a realizzarsi: verrà eseguito allacciamento da dorsale.

La tubazione verrà interrata e ricoperta di un adeguato rinfianco in sabbia; verrà inoltre installato un nastro di segnalazione.

k. Rete telecomunicazioni

Negli interventi di questo appalto sono comprese: la fornitura e posa delle vie cavo, i relativi pozzetti e la realizzazione delle basi per la posa delle cassette stradali Telecom Italia. La nuova distribuzione Telecom Italia prenderà origine dai pozzetti esistenti posti in prossimità della lottizzazione. Da questi pozzetti verrà derivata la nuova dorsale composta da n°2 tubazioni Ø110 corrugata flessibile. La dorsale quindi, attraverserà l'intera area della lottizzazione, e da questa saranno derivate le tubazioni a servizio della distribuzione secondaria tramite i relativi pozzetti.

l. Rete illuminazione pubblica

Il nuovo impianto di illuminazione pubblica, consiste nell'illuminazione del parcheggio, a disposizione dell'area verde pubblica di progetto, del prospiciente parco giochi comunale, nonché della scuola ubicata a poca distanza, oltre al parco giochi in via Dolomiti, e

illuminazione delle due strade che verranno cedute al Comune.

I corpi illuminanti scelti per l'illuminazione dei parcheggi (n°6 pali da 6,00 m), e della viabilità, saranno dotati di tecnologia LED: installati su pali in acciaio zincati a caldo tubolari conici dritti, dello spessore di mm. 4, con altezza fuori terra di h. 6,00 m.

I 6 nuovi corpi illuminanti saranno un'espansione dell'impianto di illuminazione pubblica esistente, quindi verranno alimentati dallo stesso impianto di Via Gottardo: l'impianto sarà di Classe II.

Per l'illuminazione dell'area a verde, invece, verranno impiegati n°32 paline.

m. Arredo urbano:

In accordo con i settori Traffico e Strade e Giardini, saranno posizionati alcuni elementi di arredo urbano:

- n.4 panchine in legno a sei listoni
- n.2 cestoni portarifiuti di capacità 75 l.
- n.1 rastrelliera

n. Segnaletica stradale:

Posa della segnaletica stradale orizzontale e verticale così come prevista dalla normativa vigente su indicazioni del Settore Viabilità del Comune di Verona.

In sintesi la VS sarà localizzata nella parte sud del lotto in ampliamento e riqualificazione del parco giochi di via Monte Rosa e dei parcheggi esistenti su via Gottardo così come prescritto da Scheda Norma 307; nella VS parte dell'area è dedicata a parco nel quale verrà realizzato un percorso ciclo-pedonale che mette in comunicazione via Gottardo con via Contrada del Forte e sviluppandosi sull'area pubblica, a nord del confine dell'area a Parco Giochi Comunale e a Nord del Parco Urbano, si collega con via Paganella così come prescritto da Scheda Norma 307. La nuova area a verde sarà caratterizzata da un percorso ciclo-pedonale e da piazzole di sosta, arredate con panchine, cestini portarifiuti e illuminazione notturna. L'area a verde sarà interessata dalla piantumazioni di essenze arboree, arbustive e floreali, ecc,

La superficie complessiva da adibire ad area VS è di 2128,00 mq e la Capacità insediativa del PUA 26 abitanti.

La normativa prevede per lo standard a servizi 30 mq per C.I. (Capacità Insediativa), pari a $26 \times 30 = 780,00$ mq.

La superficie VS (verde servizi pubblici e d'interesse collettivo) risulta maggiore di quanto richiesto, 50% della ST, mq 1889,0.

- *Superficie permeabile per opere di urbanizzazione*

Le opere di urbanizzazione ad uso pubblico precedentemente descritte occupano una superficie complessiva di mq 2128,00, di cui mq 1085,0 sono permeabili e mq 1043,00 non permeabili (stalli, corsia di manovra parcheggio, marciapiedi).

2.3 ATTUAZIONE INTERVENTI USO PRIVATO – AREE PRIVATE

E' stata concessa da Scheda Norma 307 una SUL di 1700,00 mq per la realizzazione di un condominio a totale destinazione d'uso residenziale U1-Usi abitativi. La sagoma e la disposizione del fabbricato, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, sarà collocata all'interno del lotto rispettando l'area di galleggiamento. Per tale ragione è stato inserito un limite di massimo ingombro dell'edificio in cui la costruzione si può muovere liberamente ed è stata ipotizzata una possibile collocazione che però successivamente verrà meglio definita.

Le distanze dai confini non si applicano per le parti interrato.

La costruzione adotterà dispositivi di contenimento del fabbisogno energetico sia per quanto riguarda gli impianti idro-termo-sanitari sia nella scelta dei materiali da costruzione che avranno caratteristiche di isolamento termico ed acustico elevate e le scelte saranno dettate da obiettivi di contenimento delle risorse naturali attraverso l'uso di materiali rinnovabili, naturali e riciclabili anche nell'intento di adottare l'edificio di un comfort abitativo elevato.

Anche la progettazione del verde privato sarà determinata da principi di percezione visiva, barriere al rumore e sarà caratterizzata dalla piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone.

Lo scivolo per accedere ai parcheggi interrati verrà collocato sul lato sud dell'edificio in modo da escludere la presenza di macchine all'interno del lotto, quest'ultimo potrà essere così suddiviso in percorsi pedonali e aree a verde. La quota del piano terra sarà eseguita nel rispetto dell'art. 9 lettera d NTO che non considera la SUL dei fabbricati emergenti non oltre m 1.00 fuori terra dalla quota di riferimento.

a. Destinazione urbanistica

Per l'area oggetto del presente PUA si prevede la realizzazione di un condominio a totale destinazione d'uso residenziale U1 – abitativo, comprensivo dei locali accessori ad esso connesso, secondo quanto previsto dal regolamento edilizio in vigore al momento dell'approvazione del PUA.

Insieme di 26 abitanti, l'edificio si svilupperà completamente sul mappale 195.

Nei piani interrati sono ammesse le autorimesse private e altre destinazioni d'uso così come disciplinato dalle NTO del PI vigente.

b. Numeri dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra consentito e indicato da Scheda Norma 307 è 5: il conteggio del numero dei piani dell'edificio dovrà rispettare quanto previsto nell'art. 9, comma 1 delle NTO del Comune di Verona.

c. Superficie coperta

Con riferimento all'art. 10, comma 1 delle NTO del PI il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 30%.

d. Superficie permeabile Fondiaria

Con riferimento all'art. 8, comma 1 delle NTO del PI la Spf non potrà essere inferiore al 30%.

e. Dotazione minima dei parcheggi

La dotazione minima dei parcheggi viene dimensionata nel rispetto di quanto previsto nell'art. 14 delle NTO con destinazione U1- abitativo.

f. Distanze dai Confini

I riferimenti normativi sono quelli relativi alle N.T.O. del P.I.,.

Si richiamano le definizioni e le grandezze di cui all'art.8 e art.9 delle NTO del P.I. vigente.

La distanza minima tra gli edifici è pari a 10 ml., nel caso di pareti finestrate e di 3 ml. nel caso di pareti cieche oppure in aderenza.

La distanza dalla strada è di ml 3,00 ml, e da altri confini ml 5,00, mentre l'edificazione può essere eseguita a confine da aree destinate a Verde di Mitigazione.

La distanza minima va considerata tra pareti anche parzialmente fronteggianti e non in senso radiale.

g. Quote di riferimento

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento (0,00) del marciapiede stradale prospiciente via Gottardo.

h. Recinzione

Le recinzioni faranno riferimento al regolamento edilizio.

i. Verde di mitigazione

Lungo i confini del lotto a sud verrà realizzata una fascia di verde di mitigazione che sarà in diretto contatto con le aree da cedere al Comune, ma rimane di proprietà privata.

La disciplina ecologica ambientale stabilisce che devono essere poste a dimora una quantità minima di essenze pari a:

Alberi 2/100 mq di ST = n. 76, di cui 51 in aree pubbliche e 25 in aree private

Arbusti 2/100 mq di ST = n. 76, di cui 66 in aree pubbliche e 10 in aree private.

Parte delle essenze arboree e arbustive autoctone saranno collocate proprio nell'area destinata a verde di mitigazione, la restante parte saranno piantumate nel verde privato e nel verde ceduto al comune e nell'area verde pubblica esistente oggetto di intervento.

j. Accessibilità dell'immobile e modalità di rispetto dei requisiti della legge 13/1989 e successive

Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi, i pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme, si rimanda alle N.T.O. del P.I.

2. TITOLO III

3.1 DISPOSIZIONI EDILIZIE

a. *Disposizioni edilizie, caratteristiche dell'immobile, norme igienico-sanitarie*

L'unità immobiliare dovrà rispettare quanto previsto dal RE del Comune di Verona

b. *Copertura*

Sono ammesse coperture a falde inclinate e coperture piane

c. *Ingresso carrabile al lotto*

L'accesso carrabile all'ambito di edificazione risulta elemento vincolante di Piano.

I cancelli dovranno essere muniti di apertura automatica con comando a distanza e indicatore luminoso secondo la normativa vigente.

d. *Smaltimento acque meteoriche*

Si dovranno realizzare all'interno del lotto dei pozzi perdenti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

3.2 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica ENIA, quelle delle aziende telefoniche, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- Contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91);
- Norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF;
- Prescrizioni ed indicazioni di ENEL, TELECOM, AGSM;
- Norme e prescrizioni del RE.

3.3 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica allegate al presente PUA. In particolare il soggetto attuatore è tenuto alla bonifica dell'area oggetto di intervento come prescritto in sede di Analisi geologica Tav. 6a, da valutare a proprio onere e carico.

3.4 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO

Il progetto edilizio per l'ottenimento del Permesso di Costruire dovrà contenere tutti gli elaborati necessari a far comprendere chiaramente le intenzioni progettuali, con particolare riguardo alle tecniche costruttive e ai materiali da impiegare. In aggiunta agli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale.

3.5 Ulteriori prescrizioni

Eventuali prescrizioni che potrebbero derivare da:

1. Il parere regionale VAS
2. Le prescrizioni/attenzioni indicate dagli uffici ed Enti per la successiva fase esecutiva, i cui pareri si allegano.

Data.....

Il progettista