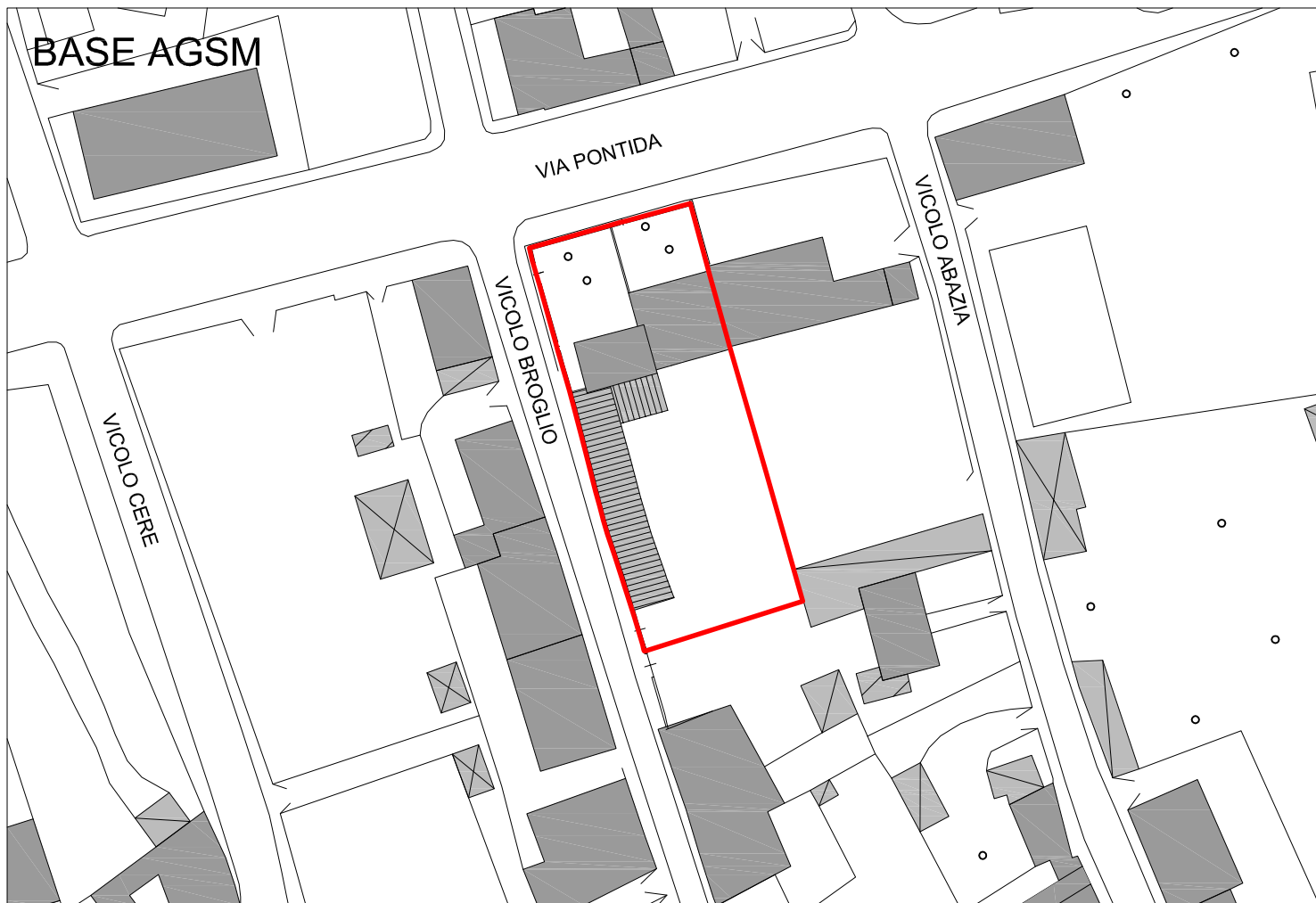
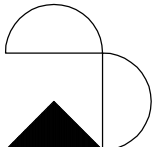




Comune di Verona Provincia di VERONA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO C.T. : Foglio 160 – Mappali 268–567	
OGGETTO : NORME DI ATTUAZIONE	a r c h i t e t t o MARCO LAZZARI AB. VIA SARTORI, 38/e 37024 NEGRAR (VERONA) UFF. VIA B. BARBARANI, 6 37060 CASTEL D'AZZANO (VERONA) TEL. FAX 045-8520135 P. IVA N° 0236299 023 2 C.F. LZZ MRC 64C21 L781 G g e o m e t r a ALESSANDRO DONADI UFF. VIA ALBERE, 80 37138 VERONA TEL. 045-8100363 FAX 045-8107091 C.F. DND LSN 70H14 L781 N
PROPRIETARIE : ASTORI EMILIA FAURI ANNACHIARA FAURI FRANCESCA	IL PROGETTISTA :  
TAVOLA 11rev OTTOBRE 2015	LE PROPRIETARIE : <i>Emilia Astori</i> <i>Annachiara Fauri</i> <i>Francesca Fauri</i>

N.T.A.
NORME TECNICHE ATTUATIVE
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
P.U.A. SAN ZENO – SCHEDA NORMA 373 –

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. 373. E' previsto un intervento di tipo residenziale (U1 – Abitativo).

L'area in oggetto è localizzata in zona San Zeno, delimitata rispettivamente a Sud da vicolo Broglio, a Nord dalla scheda norma n. 612 (che affaccia a sua volta a Nord su vicolo Abazia) e ad Ovest da via Pontida.

2. DEFINIZIONI

Valgono le disposizioni delle N.T.O. del P.I. approvato con deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011 e del R.E. del comune di VR approvato con D.C.C. n. 20 del 16/03/2012 con le ulteriori specificazioni di seguito riportate:

Acronimo	Definizione
ST	Superficie territoriale
SF	Superficie fondiaria
SC	Superficie coperta: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: "Sono esclusi dal computo della superficie i percorsi esterni coperti ed i terrazzi coperti."
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 U.M.I. possono esistere più corpi di fabbrica tra di loro autonomi (ad esempio provvisti di scala indipendente di accesso ai vari piani del tipo in linea monofamiliare); essi sono da intendersi come porzioni di uno stesso fabbricato.
H	Altezza degli edifici: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: "La quota di riferimento per il calcolo dell'altezza viene presa sul marciapiede antistante l'ingresso carrabile posto all'estremità sud-ovest del lotto a confine con il mappale 575."
P	Numero dei piani: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: "Non si conteggiano nel numero dei piani: c) locali o volumi tecnici per le parti emergenti l'estradosso del solaio di

	copertura.”
DE	Distanza fuori terra tra edifici: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “All’interno delle singole U.M.I., tra pareti non finestrate di diversi corpi di fabbrica non si applicano i disposti rispetto alle distanze minime inderogabili tra fabbricati previsti dal D.M. 1444/68 ma bensì le norme civilistiche di cui all’art. 873 del C.C..”

3. ELABORATI DEL PUA

Elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del PUA (art. 12 del RE vigente e art. 19, 20 della L.R. Veneto 11/04).

TAV. 1-2-3	ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI PLANIMETRIA CATASTALE DEFINIZIONE AMBITO D’INTERVENTO
TAV. 4.1	STATO DI FATTO
TAV. 4.2	ANALISI TIPOLOGICA E MORFOLOGICA DELLA MURATURA IN SASSO
TAV. 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI
TAV. 6.1	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA
TAV. 6.2rev	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA
TAV. 7rev	STATO DI PROGETTO
TAV. 8rev	INDIVIDUAZIONE AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO
TAV. 9.1rev	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI, RETE ACQUEDOTTO
TAV. 9.2rev	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI, RETE FOGNATURE
TAV. 9.3rev	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI, RETE GAS
TAV. 9.4rev	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI, RETE ELETTRICA
TAV 9.5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI, SCHEMA RACCOLTA ACQUE PIOVANE
TAV. 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TAV. 11rev	NORME TECNICHE ATTUATIVE - NTA
TAV. 12	PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE
TAV. 13rev	SCHEMA DI CONVENZIONE
TAV. 14rev	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
TAV. 15	SCREENING VINCA

4. GRANDEZZE URBANISTICHE

Superfici del comparto:

ST del lotto sancita da Scheda di Norma n. 373 – ATO 1	1.300 mq
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 – Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) sancita da Scheda di Norma	665 mq

Dati catastali relativi al comparto:

SCHEDA DI NORMA 373 – ATO 1		
NCT-Comune di Verona FOGLIO E MAPPALE	SUP. CATASTALE mq	PROPRIETÀ
Fg. 160 m. n. 268	460,00	Sig.ra Astori Emilia Sig.ra Fauri Annachiara Sig.ra Fauri Francesca
Fg. 160 m. n. 567	807,00	Sig.ra Astori Emilia Sig.ra Fauri Annachiara Sig.ra Fauri Francesca
TOTALE	1.267 mq	

5. VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA

L'area di trasformazione risulta sottoposta ai seguenti articoli delle NTO del PI adottato dal Comune di Verona, come già rappresentato alla TAV. 2 del PUA:

- Piano di Assetto del Territorio – PAT
 - Art. 4 – Beni Paesistici;
 - Art. 5 – Vincolo archeologico;
 - Art. 8 – Vincolo sismico;
 - Art. 13 – Centro Storico e Centri Storici Minori;
 - Art. 15 – UNESCO perimetro sito;
 - Art. 26 – Aeroporti-Fasce di rispetto;
 - Art. 32 – Fascia di ricarica degli acquiferi;
 - Art. 35 – Invarianti di natura storico-monumentale;
 - Art. 37 – Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica;
 - Art. 38 – Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi;

Art. 39 – Limite di bacino idrografico;
Art. 46 – Ambiti Territoriali Omogenei – ATO.

- Piano degli Interventi – PI:
 - Art. 27 – Vincolo paesaggistico;
 - Art. 39 – Area di ricarica degli Acquiferi;
 - Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi;
 - Art. 52 – Aeroporti-Fasce di rispetto;
 - Art. 57 – Unità 1 – Ambito planiziale del fiume Adige;
 - Art. 57,28 – Aree archeologiche a rischio;
 - Art. 57,36 – UNESCO perimetro sito;
 - Art. 57,84,91– Centro Storico e Centri Storici Minori.

6. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

6.1 EDIFICI ESISTENTI NELL'AREA (SUL ESISTENTE)

L'area oggetto di trasformazione accoglie al suo interno anche due abitazioni singole, ad oggi completamente restaurate ed abitate. Entrambe le abitazioni sono sottoposte a protezione, secondo i gradi di seguito riportati:

- Edificio foglio 160, mapp. n. 268 sub. 3-4 – Categoria Edilizia B.1;
- Edificio foglio 160, mapp. n. 268 sub. 2 – Categoria Edilizia A.5.

All'interno dell'ambito di intervento del P.U.A. entrambi gli edifici esistenti costituiranno due differenti e distinte unità minima di intervento. Verranno quindi definiti:

- U.m.i. 1: l'edificio al foglio 160, mapp. n. 268 sub. 3-4;
- U.m.i. 2: l'edificio al foglio 160, mapp. n. 268 sub. 2.

6.2 COSTRUZIONI AUTORIZZATE (SUL APPROVATA)

Con il Permesso di Costruire PC06.03_001513_2009, rilasciato dal Comune di Verona, settore Edilizia Privata, veniva autorizzato l'intervento di realizzazione di autorimesse interrato ed il ripristino delle tettoie in legno localizzate in superficie all'interno del foglio 160 mapp. n. 567. Con tale progetto veniva inoltre approvata la realizzazione di un muro di cinta intonacato lungo il confine con il mapp. n. 568, di altezza pari a m. 2,00. La previsione di realizzazione di tale muro di cinta verrà mantenuta all'interno della previsione del P.U.A. (si sottolinea che la realizzazione di tale elemento avverrà completamente sull'area di proprietà delle richiedenti ed in conformità rispetto alle muratura tradizionali presenti all'interno del quartiere).

6.3 CARATURE URBANISTICHE DEL PUA

Superficie Territoriale (ST) sancita da Scheda Norma	1.300 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) - massima ammissibile	665 mq
VS – Verde Servizi Pubblici d’interesse collettivo Da Scheda Norma n. 373 (50% ST) - minima ammissibile	650 mq
- Percorso pedonale di collegamento tra vicolo Broglio e vicolo Abazia in coordinamento con la Scheda Norma n. 612	93 mq
- Verde di Mitigazione (VM) Aree vincolate a giardini privati (90 + 147 mq)	237 mq
La restante superficie da destinare a VS verrà successivamente monetizzata	320 mq
320 mq * 130 €/mq	€ 41.600,00
Disciplina ecologica	
- Superficie permeabile territoriale	30% 390 mq
- Superficie permeabile fondiaria	30% 390 mq
Abitanti insediabili (665 mq SUL / 66,7)	10 abitanti
Aree in cessione d’uso al Comune di Verona	93 mq

6.4 VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Area Standard Urbanistico (10 ab. * 30 mq)	300 mq
- Percorso pedonale di collegamento tra vicolo Broglio e vicolo Abazia in coordinamento con la Scheda Norma n. 612	93 mq
La restante superficie verrà successivamente monetizzata, secondo il seguente schema:	
Costo Valore Aree (Area a Standard - Aree destinate ad uso pubblico)	€ 26.910,00
207 mq * 130 €/mq	

6.5 MURO DI CINTA LUNGO VICOLO BROGLIO

La Scheda Norma n. 373 ha posto una prescrizione vincolante al muro in sacco posto lungo vicolo Broglio: è stato deciso che tale muro dovrà essere mantenuto in fase di progettazione e realizzazione dell'intervento.

Attualmente la muratura esistente è realizzata in pietrame misto, di medio – grandi dimensioni, e presenta uno spanciamiento lungo il vicolo di circa 30 cm nel punto massimo, provocando una riduzione della larghezza utile del marciapiede pedonale. L'altezza media del muro è pari a circa 360 cm, e nella sua composizione sono visibili diverse tracce di rifacimenti e sopraelevazioni.

Si provvederà quindi al restauro conservativo secondo le tecniche tradizionali dell'intero muro, al fine di assicurarne la stabilità e la restituzione dello stesso ai caratteri storici che lo contraddistinguono, in conformità anche a quanto rilevato nella TAV. 4.2

Si prevede la possibilità di attuare un abbassamento dello stesso muro, anche a tratti, ad un'altezza di circa 240 cm sulla quota del marciapiede, per evitare la creazione di aree non illuminate ed insalubri nelle aree posteriori allo stesso. Sarà inoltre permessa l'apertura sul muro di 4 nuovi accessi pedonali alle unità abitative e l'annessione, anche parziale, dello stesso nelle future costruzioni.

Ogni intervento sulla muratura in sacco esistente verrà realizzato nell'intento di ripristinare la muratura stessa alla tipologia in sacco originale dell'area, individuata nella TAV. 4.2 del presente P.U.A..

Gli allacciamenti per le nuove utenze (luce e gas) saranno posti in nicchia sul muro medesimo lungo vicolo Broglio.

Si sottolinea che qualsiasi operazione sulla muratura in sacco storica verrà approfonditamente discussa e concordata in sede di progetto edilizio, sia con il Comune di Verona che con la Soprintendenza.

6.6 CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (dettagli costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentati nelle tavole di progetto. I costi di realizzazione e la contabilità dei lavori è presentata all'interno della TAV. 14rev - CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA.

Si stabilisce inoltre che il percorso pedonale da realizzarsi all'interno dell'ambito del P.U.A., una volta ultimato, sarà destinato ad uso pubblico, nonostante la proprietà dello stesso rimanga privata. Inoltre si definisce con la presente che gli interventi di manutenzione dello stesso saranno esclusivamente a carico della u.m.i. 3.

6.7 SAGOMA LIMITE:

La nuova costruzione, da realizzarsi all'interno della sagoma limite rappresentata nella TAV. 7rev – STATO DI PROGETTO e definita come Area di Concentrazione (AC), costituirà una unica u.m.i., precisamente la u.m.i. 3. All'interno della TAV. 7rev sono quindi rappresentanti ed illustrati gli allineamenti per la nuova costruzione. Sono inoltre rappresentati i vincoli in altezza: la scheda norma 373 prescrive un'altezza fuori terra pari a n. 3 piani. Tale prescrizione è stata tradotta in un'altezza massima del nuovo fabbricato pari a $h=10,50$ ml, conforme alle altezze degli edifici confinanti e localizzati attorno all'area di intervento.

6.8 DESTINAZIONE D'USO:

All'interno del PUA è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale U1, conformemente a quanto prescritto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Verona.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale U1 sono ammesse, come stabilito in sede di Accordo di Pianificazione, 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, previste nel limite massimo del 20% di SUL e precisamente pari a mq. 133. Queste ultime potranno essere realizzate solamente in seguito alla monetizzazione degli standard urbanistici che all'attualità non risultano reperiti.

6.9 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Sono consentite costruzioni residenziali monofamiliari in linea, secondo quanto individuato nella TAV. 7rev – STATO DI PROGETTO. I parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza ed esclusivamente nell'interrato, ad esclusione dei due fabbricati già ultimati (mappale 268).

Sull'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa dovrà essere assicurato uno strato minimo di terreno vegetale pari ad almeno 60 cm.

Viene permessa la realizzazione di volumi in appoggio al muro di cinta in pietra, quindi sul confine con vicolo Broglio. Tali volumi potranno avere una altezza massima pari all'altezza dell'attuale muro; inoltre tali volumi non potranno risultare in aderenza per una lunghezza maggiore al 50% della lunghezza totale del muro di cinta.

Infine, l'edificazione scostata dal muro esistente lungo vicolo Broglio deve avere una distanza minima di 3,00 mt lineari dallo stesso, e comunque una distanza minima di mt lineari 10,00 dagli edifici prospettanti Vicolo Broglio.

Come da indicazioni fornite dalla scheda norma, i nuovi volumi dovranno presentare un'altezza massima pari a 3 piani fuori terra, traducibili con un'altezza massima pari a 10,50 m sotto gronda.

6.10 COPERTURA:

Sono consentite coperture a falde inclinate, con rivestimento in coppo veneto in laterizio, consoni ed in armonia con le costruzioni del quartiere ed eventuali terrazzi piani, anche a tasca. È consentito l'inserimento in falda di lucernari e abbaini.

6.11 RECINZIONI ED INGRESSI CARRABILI:

L'unica recinzione a confine con aree pubbliche è l'attuale muro in sasso ove saranno collocati gli accessi alle singole residenze private.

La recinzione a confine con il mappale n. 568 (scheda norma 612) come previsto dal Permesso di Costruire n. 06.03/001513/2009, rep. N. 57 del 19.01.2010 sarà realizzata in muratura con altezza pari a m 2,00. Tale muro di confine, contrariamente alle indicazioni del permesso di costruire, verrà realizzato in sasso, utilizzando le tecniche tradizionali, in perfetta somiglianza a quelli che sono i muri perimetrali dei lotti confinanti.

Le rimanenti recinzioni di delimitazione tra singole proprietà private e il percorso pedonale ad uso pubblico, andranno realizzate conformemente a quanto contenuto all'art. 27, comma 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

L'accesso carrabile all'area di progetto è individuato nella TAV. 7rev STATO DI PROGETTO.

6.12 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI:

Dalla definizione di U.M.I. si deduce che all'interno della sagoma limite 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 monofamiliare) sono da intendersi come porzioni di uno stesso fabbricato. Tuttavia nelle presenti NTA si stabilisce che la richiesta di Permesso di Costruire relativo alla U.M.I. 3 sia uno, unitario per la totalità delle residenze da realizzare sull'area. Tale Permesso di Costruire conterrà inoltre le previsioni ed i dettagli costruttivi del percorso pedonale privato da destinarsi ad uso pubblico.

Con il Permesso di Costruire dell'U.M.I. 3 vanno realizzate le misure compensative richieste nelle "Conclusioni della Valutazione di Compatibilità Idraulica" (TAV 6.2rev).

Per quanto non esplicitato nel presente regolamento, si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

Le presenti norme (NTA) entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.