

Comune di Verona

PUA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA SCHEDA 41_B1
DEL P.I. - ATO 4 _ Via Gioia - Via dell'Esperanto
Destinazione Commerciale (GSV)**

CAPITOLO:

NORME DI ATUAZIONE

N. CAPITOLO:

11

TITOLO:

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NUMERO TAVOLA:

11.0

DATA:

25/09/2013

SCALA:

FILE:

TAV 1-3-4-7-8-0-12.pln

AGGIORNAMENTI

NUMERO	DATA	DESCRIZIONE
1	05.11.2013	REVISIONE AGG. CONF. SERV. DEL 05.11.2013
2		
3		
4		

COMMITTENTE:

**ELLE
IMMOBILIARE**
Dott. Amilco Lonardi (Legale rappresentante)
Sede Le Rasse 50/A - 37135 Verona
Tel. 045 509600 - Fax 045 509758
elleimmobiliare@lonardi.it

PROGETTISTA E COORD. GENERALE:

IFI
mauro felice
ARCHITETTO
Arch. Mauro Felice
Vicolo Teatro Filarmonico 7
37121 Verona
Tel. 045 8001273 - Fax 045 593300
archifelice@in.it

PROGETTISTA IMPIANTI:

vin.tec s.r.l.
TECNOLOGIE INTEGRATE
Via G. Carducci 18/A - 37050 Campeggio di Zevio
Verona - Italy - Tel. +39 0456731433
Fax. +39 0456731865 - Mail: info@intecv.it

PROGETTISTA TRAFFICO E VIABILITA':

infratec
CONSULTING ENGINEERING S.R.L.
Via Camuzani 1 - 37138 Verona - Italy
Tel. +39 0458101737 - Fax: +39 0458102502
Mail: info@infratec.it

PROGETTISTA GEOLOGIA E IDROGEOLOGIA:

**STUDIO NUCCI
& ASSOCIATI**
GEOLOGIA E INGEGNERIA
DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO
Via Leda 4 - 37135 Verona - Italy
Tel. +39 045952072 - Fax: +39 0458646464
Mail: info@studionucciassociati.com

PROGETTISTA ANALISI ACUSTICA:

tekne
Tikone Studio Associato
Via G. Camuzani, 1 - 37138 Verona - Italy
Tel. +39 0458102581 - Fax: +39 0454853111
Mail: itekne@itekne.eu

INDICE

		CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI
Art. 1		Finalità
Art. 2		Obiettivi
Art. 3		Definizioni e modalità attuative
Art. 4		Elaborati del PUA
		CAPO II – NORME DI RIFERIMENTO
Art. 5		Normativa di riferimento e ambiti d'applicazione
Art. 6		Criteri e limiti di flessibilità del PUA e delle sue Varianti
		CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI
Art. 7		Parametri urbanistici
	7.1	Ambito del PUA
	7.2	Consistenza della Superficie territoriale (St)
	7.3	Area di galleggiamento
	7.4	Costruzioni e infrastrutture interrato
	7.5	Aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria
	7.6	UI – Unità d'intervento
	7.7	Parametri urbanistici generali del PUA
	7.8	Aree d'intervento extra ambito PUAi
		CAPO IV – DIMENSIONAMENTO, STANDARD URBANISTICI ED URBANIZZAZIONI
Art. 8		CI Capacità insediativa
Art. 9		Standard urbanistici primari e secondari
Art. 10		Distribuzione delle aree destinate agli standard urbanistici
Art. 11		Prescrizioni edificatorie specifiche
Art. 12		Oneri di Urbanizzazione Primaria
Art. 13		Costo di costruzione
		CAPO V – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI INTERNI ED ESTERNI ALL'AMBITO DEL PUA
Art. 14		Individuazione ed inquadramento delle opere infrastrutturali del PUA
		CAPO VI – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA
Art. 15		Aree ed opere di urbanizzazione primaria
Art. 16		Progetti delle reti tecnologiche
Art. 17		Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria
Art. 18		Collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria
		CAPO VII – OPERE DA REALIZZARE COME CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'
Art. 19		Opere infrastrutturali realizzate come contributo di sostenibilità
		CAPO VIII - OPERE NON SOGGETTE A SCOMPUTO
Art. 20		Aree ed opere non soggette a scomputo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (AGG. 13/12/2013)

		CAPO IX – SISTEMA AMBIENTALE
Art. 21		Analisi e Verifiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e compatibilità idraulica
		CAPO X - MITIGAZIONE AMBIENTALE
Art. 22		Mitigazione ambientale
		CAPO XI - COMPATIBILITA' ACUSTICA
Art. 23		Analisi e valutazioni di impatto acustico
		CAPO XII - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE
Art. 24		Cronoprogramma
Art. 25		Cantiere delle opere

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1 - Finalità

Il presente PUA è finalizzato all'attuazione delle previsioni di cui al Piano degli Interventi ad oggi vigente nel Comune di Verona espressamente citate con la tavola 5.0.14 – Disciplina Operativa – Zonizzazione – per l'ambito identificato con la scheda 41_B1, esito dell'accordo sottoscritto ai sensi dell'ex art. 6 - L.R. 11/2004.

art. 2 - Obiettivi

1. Il P.U.A. riguarda la realizzazione di un insediamento a destinazione commerciale nell'area urbana dell'ATO 4, compresa tra le vie Vigasio, Esperanto, traverse di Via Esperanto e la Tangenziale sud.
2. Il piano assume l'obiettivo di rendere concretamente realizzabile il nuovo organismo insediativo in un assetto infrastrutturale caratterizzato dalla esecuzione di nuovi tratti stradali nonché dal potenziamento di quelli esistenti oggi inadeguati, attuando le prescrizioni previste dalla normativa del P.I..
3. L'attuazione coordinata degli interventi urbanistico, infrastrutturali, ed edilizi, il potenziamento degli standard urbanistici, rappresentano, complessivamente, obiettivi fondamentali di riqualificazione urbanistica e ambientale dell'area.

art.3 - Definizioni e modalità attuative

Ai fini dell'attuazione del presente piano e dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni ed acronimi già previsti dal P.A.T., dal P.I., così come integrate dal presente P.U.A. :

1 - P.A.T.: Piano di Assetto del Territorio

2 - P.I. : Piano degli Interventi

2 a - P.U.A Scheda 41_B1: individua i contenuti prescrittivi sintetici del presente piano attuativo.

Definizioni e grandezze urbanistiche - ambientali

3 - ST- Superficie territoriale: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) o a Comparto Urbanistico (CU) costituente una unità minima d'intervento in attuazione diretta del PI; essa comprende, oltre alle aree private, le aree pubbliche destinate dagli strumenti urbanistici ad urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e/o previste. Alla superficie territoriale si applica l'Indice di edificabilità territoriale (UT).

Il presente PUA attua altresì le previsioni di cui alla Scheda Norma 41_B1 con le modifiche apportate in applicazione dell'art.4 delle NTA del PI.

4 - 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 dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste. Alla SF si applica l'indice di edificabilità fondiaria UF.

Il presente PUA attua altresì le previsioni di cui alla Scheda Norma 41_B1 con le modifiche apportate in applicazione dell'art.4 delle NTA del PI.

5 - SC Superficie coperta: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su 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 m. 1,50.

6 - SPf Superficie permeabile fondiaria: misura in percentuale la quota di SF che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni.

L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPf, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente per territorio anche in relazione a quanto previsto dall'art. 44 delle NTO del P.I..

7 - SPt Superficie permeabile territoriale: misura in percentuale la quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni. L'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPt, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente per territorio anche in relazione a quanto previsto dall'art. 44 delle NTO del P.I..

8 - CI Capacità insediativa: esprime il numero di abitanti insediabili teorici, al fine del dimensionamento degli standard urbanistici ed è data dal rapporto tra Superficie utile lorda SUL, e la misura di 66,7 mq. (200 mc/ab./h. 3.00)

9 - 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.

9a - DDA E DAR = densità arborea: il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

9b - Dar = densità arbustiva: il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato 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 artt. 892 e 893 del Codice Civile. L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DDA e 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 opere analoghe, o, in mancanza, sulla base del prezziario regionale delle OO.PP. I proventi delle monetizzazioni sono allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.

10 - T Tessuto insediativo: si configura come porzione di città all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

Sulla base di tale configurazione, il PI suddivide il territorio comunale in tessuti insediativi definiti in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità è la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative. Il tessuto, tranne che nella città storica antica, non comprende le sedi viarie ad esclusione di quelle private di distribuzione interna o di accesso agli edifici.

11 - Isolato: costituisce l'unità base del tessuto e corrisponde ad una porzione di territorio delimitata da strade, spazi pubblici o di uso pubblico o, in parte, da tessuti insediativi diversi.

12 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura punto di vista spaziale, statico e funzionale come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

13 - Unità d'intervento : sono formate da una o più Unità Edilizie, o da porzioni delle stesse purchè funzionalmente autonome da un punto di vista insediativo, integrate dalle aree scoperte di pertinenza o dagli spazi non edificati.

14 - Ambiti di pertinenza: costituiscono la porzione di intorno urbano e naturale con cui gli edifici evidenziano un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità deve risultare in fatto dalla situazione di diritto o da provvedimenti abilitativi edilizi relativi all'edificio principale o, in alternativa, tale requisito può essere dedotto dall'accatastamento.

15 - Lotto libero: porzione di suolo ineditato già dotato delle principali opere di urbanizzazione, che costituisce parte di un tessuto del sistema insediativo compreso all'interno della città esistente, al netto della SF utilizzata per il computo dell' IF afferente ed asservito ad interventi edificatori precedenti ai sensi dell'art. 186. Il lotto libero deve esistere alla data di adozione del Piano degli Interventi e non può quindi derivare da un successivo frazionamento catastale. Nei lotti liberi il Piano degli Interventi disciplina gli interventi diretti di nuovo impianto a completamento del tessuto di appartenenza, definendo le regole urbanistiche (indice, funzioni, dotazioni ambientali, ecc.).

Definizioni e grandezze edilizie – ambientali.

16 - SUL Superficie utile lorda: misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso, al netto disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici.

Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:

- a) superficie dei vani corsa degli ascensori e relativi spazi di sbarco, vani scala, scale e tappeti mobili, androni d'ingresso qualora costituiscano parti dell'edificio necessarie all'uso comune ai sensi dell'art. 1117 del C.C., spazi e vie di fuga previsti dalle norme di sicurezza antincendio;
- b) locali o volumi tecnici, anche per le parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; Tra i locali tecnici rientrano anche i locali destinati allo stoccaggio temporaneo dei rifiuti e alle raccolte differenziate dei rifiuti.
- c) spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra aperti su almeno due lati;
- d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP);
- e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura minima prevista dalle presenti norme, anche localizzati fuori terra, purché la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte;
- f) locali non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80;
- h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA;
- i) le superfici di cui alle lett. a), ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; per edifici con numero di livelli fuori terra uguale o superiore ad 11, le superfici di cui alla lett. a) ed f), sommate tra loro, non devono

superare il 30% dell'intera SUL;

l) le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la possibilità di realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità; diverse percentuali o valori assoluti potranno essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici;

m) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del Comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;

n) manufatti in legno privi di qualsiasi fondazione stabile adibiti a magazzino/deposito attrezzi per giardinaggio o al gioco dei bambini fino ad una superficie coperta (SC) massima di mq. 8.00 e di altezza in gronda non sup. a ml. 2,20 di pertinenza degli edifici residenziali, nel rispetto - ai fini delle distanze - delle norme del Codice Civile, nel numero massimo di uno per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo; nei condomini, sulle aree scoperte non assegnate in uso esclusivo a singole unità immobiliari è ammesso un solo manufatto.

16 a - Ai sensi dell'art. 18 comma 5 del vigente Regolamento Edilizio, le strutture quali tettoie e porticati (ad esclusione delle strutture completamente a sbalzo), realizzate extra sagoma dall'edificio principale per l'esercizio di una attività produttiva, costituiscono intervento di nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1 lettera e.1) del D.P.R. n. 380/2001. Esse devono essere computate nei parametri di superficie coperta e SUL e rispettare l'indice di permeabilità previsto dalle N.T.O. del P.I.

17 - SUv Superficie utile virtuale: esprime in termini di superficie utile la consistenza edilizia di un fabbricato esistente e corrisponde al suo Volume fuori terra, comprendente anche i volumi chiusi verticalmente su tre lati, diviso per l'altezza virtuale di cui all'art. 184 delle NTO del P.I..

18 - 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) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falde superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra linea di gronda e 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.

19 - P Numero dei 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 piano, indipendentemente dall'altezza. Non si conteggiano nel numero dei piani:

a) quelli seminterrati a condizione che l'estradosso del solaio orizzontale superiore emerga non oltre + 100 cm. 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 2.00 mt. dalla quota di marciapiede.

20 - V Volume del fabbricato: misurato in metri cubi (mc), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (SUL), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i piani di calpestio del piano medesimo ed il piano di calpestio superiore. Un volume esistente è giuridicamente rilevante se legittimamente realizzato o legalmente legittimato, anche in relazione alla destinazione d'uso ed alla categoria urbanistica di appartenenza.

21 - DC Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e

tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; 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. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza ai sensi delle presenti disposizioni. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, tale distacco viene fissato in via generale, ad esclusione della Città storica, in mt. 5,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme del PUA, fermi restando i casi puntualmente citati nel PUA medesimo per quanto concerne al rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche sulla distanza dai confini, sulla sopraelevazione e sulla prevenzione ai sensi degli artt. 873 e ss. c.c., 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 intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

22 - DS Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, dal ciglio di una strada; è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Le distanze delle sagome massime edificabili dalle strade sono quelle indicate dagli elaborati grafici del PUA.

23 - 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. 1444/68. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; 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 finestrata, viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dal PUA, ad esclusione della Città storica, in mt. 10,00.

Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dal PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dal PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss. c.c., 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 intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

24 - AC Area di concentrazione edilizia: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione; essa fa parte della Superficie fondiaria SF che comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato VM e i parcheggi di pertinenza degli edifici comprese le eventuali rampe d'accesso qualora gli stessi non siano realizzati a raso.

25 - VM Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto) secondo i parametri prescritti dalle NTO del P.I.; in essa possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione secondo le previsioni dei PUA e delle convenzioni di comparto.

26 - VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici, può comprendere anche suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'Edilizia residenziale sociale (Ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune.

27 - Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.

Indici urbanistici – ambientali

28 - UT Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.

29 - UF Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF. Il rapporto è espresso in mq/mq.

30 - UFe Indice di utilizzazione fondiaria esistente: rappresenta il rapporto tra superficie utile lorda edificata esistente e la superficie fondiaria ($Ufe = Sul\ esistente / Sf$). Il rapporto è espresso in mq/mq.

31 - IC Indice di copertura: esprime il rapporto percentuale tra la Superficie coperta SC e la Superficie fondiaria SF, di pertinenza o comunque impegnata ai fini della ammissibilità della Superficie utile SUL della costruzione stessa.

32 - IP Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF, come specificato dalle presenti norme tecniche.

33 - RC Rapporto di copertura: il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($RC = SC / SF$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

art. 4 - Elaborati del PUA

Il piano si compone dei seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI DEL PUA	
TAVOLA	TITOLO
1 - DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	
1.0	AMBITO SCHEDA NORMA, AMBITO PUA, OPERE EXTRA AMBITO
2 - VINCOLI	
2.0	VINCOLI - PI _ CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA DEL PAESAGGIO
2.1	VINCOLI - PI _ UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA, ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE
2.2	VINCOLI - PI _ RETE ECOLOGICA, ZONIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA
2.3	VINCOLI - PI _ CARTA PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE
2.4	PI _ DISCIPLINA REGOLATIVA, DISCIPLINA OPERATIVA
3 - PLANIMETRIA CATASTALE	
3.0	PLANIMETRIA CATASTALE
3.1	VISURE CATASTALI (DITTE CONSENZIENTI / DISSENZIENTI) + RIASSUNTO ALLEGATI
4 - CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	
4.0	RILIEVO
4.1	SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI
4.2	ORTOFOTO
5 - PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE E RETI ESISTENTI	
5.0	RETI ACQUEDOTTO FOGNATURA E GAS METANO
5.1	RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
5.2	RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI
6 - ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO E STUDIO DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA	
6.0	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
6.1	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	
7.0	PLANIMETRIA GENERALE - QUOTE PLANOALTIMETRICHE DI RIFERIMENTO - DISTANZE - VINCOLI DI PROGETTO
7.1	SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI

7.2	VIABILITA', PARCHEGGI E AREE VERDI
7.3	SPt SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE
7.4	SF SUPERFICIE FONDIARIA
7.5	SPf SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA
7.6	PLANIVOLUMETRICO
8 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	
8.0	VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI
8.1	TIPOLOGIE DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI
9 - SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	
9.0	IMPIANTI ELETTRICI - CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT
9.1	IMPIANTI ELETTRICI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
9.2	IMPIANTI ELETTRICI - CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI
9.3	IMPIANTI ELETTRICI - RETE IDRICA E RETE FOGNARIA
9.4	IMPIANTI MECCANICI - RETE GAS METANO
9.5	IMPIANTI MECCANICI - RETE IRRIGAZIONE
10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
10.0	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
10.1	RELAZIONE INFRASTRUTTURA A RETE
10.2	RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
10.3	CRONOPROGRAMMA
11 - NORME DI ATTUAZIONE	
11.0	N.T.A. - NORME DI ATTUAZIONE
11.1	CONVENZIONE TRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO NELL'AMBITO
12 - PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	
12.0	PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
12.1	SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI
13 - SCHEMA DI CONVENZIONE	
13.0	SCHEMA DI CONVENZIONE
14 - CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	
14.0	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
14.1	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI SOSTENIBILITA'

14.2	QUADRO ECONOMICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
14.3	QUADRO ECONOMICO - OPERE DI SOSTENIBILITA'
14.4	ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OPERE DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE
15 - SCREENING VINCA	
15.0	DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' VINCA
16 - ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO	
16.0	RELAZIONE GENERALE - OPERE STRADALI
16.1	RELAZIONE TECNICA - STUDIO DEL TRAFFICO
16.2	RELAZIONE IDRAULICA
16.3	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - OPERE STRADALI
16.4	PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE STRADALI - VIABILITA' CENTRALE
16.5	PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE STRADALI - TRAVERSE VIE GIOIA / ESPERANTO
16.6	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUE METEORICHE - VIABILITA' CENTRALE
16.7	PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUE METEORICHE - TRAVERSE VIE GIOIA / ESPERANTO
16.8	SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 1
16.9	SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 2
16.10	SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 3

CAPO II

NORME DI RIFERIMENTO

art.5 - Normativa di riferimento, ambito d'applicazione e presupposti del P.U.A.

1. Il presente PUA attua quanto previsto dalla Scheda Norma 41_B1 costituente parte integrante degli elaborati di cui alla Disciplina Operativa del P.I. vigente, secondo le prescrizioni del Repertorio Normativo – Sezione 1 – n. progr. 36 nonché dalle altre disposizioni previste e vigenti, in ottemperanza ai parametri urbanistici ed edilizi qui riportati.

2. Prescrizioni della Scheda Norma 41_B1

ST – Superficie Territoriale : mq 52.933.

Classe perequativa: 9

Consistenza e destinazione dell'insediamento ammesso: SUL mq 10.000 – destinazione commerciale – ammesse le GSV di cui agli art. 15 e 18 L.R. 15/2004 oggi L.R. 50/2012

N. piani fuori terra: 9 (pari m 36,00)

VS: minimo il 50% della ST

Prescrizioni: il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida della viabilità dell'ambito compreso tra le vie Gioia e l'Autostrada (Tavola Programmatica).

Lo UT del presente PUA corrisponde a 0,19 mq/mq inferiore alla soglia di 0,50 mq/mq assunta come riferimento nella pianificazione della capacità insediativa territoriale prevista dal P.I. per l'ATO 4.

3. Prescrizioni del Repertorio Normativo n. progr. 36

- Superficie permeabile territoriale: 30% della ST
- Superficie permeabile fondiaria: 30% della SF
- Densità arborea: 2 alberi/100 mq della ST
- Densità arbustiva: 2 arbusti/100 mq della ST
- Altre indicazioni progettuali: si prescrive il coordinamento progettuale tra gli accordi n. 11, 13, 37, 38, 41 per la realizzazione della viabilità del comparto delimitato dall'asse autostradale, v.le delle Nazioni, via F.Gioia e via dell'Esperanto. Sono ammesse strutture commerciali ai sensi degli articoli 15 e 18 L.R. 15/2004.

4. Destinazioni d'uso, carico urbanistico e standard

La destinazione d'uso ammessa per l'insediamento previsto nel PUA è genericamente commerciale per grandi strutture di vendita.

Il PUA prevede altresì una specifica destinazione d'uso dedicata alle grandi strutture di vendita GSV con esclusione del settore alimentare; pertanto si applicano tutti i parametri urbanistico – edilizi correlati con la destinazione indicata dal progetto di PUA.

Il carico urbanistico primario (Cu) e gli standard urbanistici previsti sono stati computati facendo riferimento a:

- Artt. 13 e 14 delle NTO del P.I.
- L.R. 50/2012
- Regolamento attuativo L.R. 50/2012 n. 1 del 21.06.2013

Il comma 6 del citato art. 14 delle NTO del P.I. prevede che ferme restando le quantità minime previste da norme nazionali o regionali, in sede di accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. 11/2004, o di PUA o di permesso di costruire convenzionato (comparto urbanistico), il Comune, in relazione all'uso effettivo impresso all'immobile da costruire, può riconoscere un carico urbanistico primario e la conseguente previsione di parcheggi in misura inferiore a quella prevista ai precedenti commi. In tal caso l'avente titolo deve assumere nell'atto convenzionale o negoziale che disciplina l'intervento esplicita obbligazione, per sé ed aventi causa, a non destinare ed utilizzare l'immobile ad usi che determinino un aggravamento del carico urbanistico primario predeterminato, fatta salva la facoltà di richiedere successivamente l'adeguamento dei parcheggi, mediante il rilascio da parte del Comune di un successivo provvedimento abilitativo convenzionato, pari al differenziale di carico urbanistico primario connesso all'eventuale nuovo uso.

5. Destinazione d'uso specifica: U2 - Usi commerciali U2/2 - Gli esercizi commerciali sono le attività commerciali di cui alla L.R. 50/2012 e ferma restando la normativa urbanistica di tessuto, l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio avverrà secondo i criteri e la disciplina prevista dalla legge stessa.

6. Carico urbanistico primario Cu: Grandi strutture di vendita e parchi commerciali – CuA

7. Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati per destinazioni d'uso a Cu alto (CuA) : Destinazione d'uso commerciale = P1 privati 4 mq/10 mq di SUL; P2 pubblici 14 mq/10 mq SUL.

Il PUA prevede una SUL complessiva pari a mq 10.000 così come previsto dalla Scheda Norma 41_B1. Il progetto edilizio preliminare individua una SUL pari a mq 9.867 Ferme restando le considerazioni di cui al precedente art. 3 comma 16 a per quanto concerne alle tettoie a sbalzo, il computo dei parcheggi P1 e P2 è stato effettuato sulla base della SUL sopracitata secondo le seguenti tabelle:

Dotazioni minime Parcheggi Privati e Pubblici con CuA		
Commerciale GSV	P1 – Privati mq	P2 – Pubblici mq
	4 mq/10 mq SUL	14 mq/10 mq SUL
SUL di riferimento Scheda Norma 41_ B1 10.000 mq		14.000
SUL di riferimento progetto edilizio preliminare 9.867 mq	3.947	
Totale P1 + P2	17.947	

Dotazioni di Parcheggi Privati e Pubblici con CuA del PUA			
	P1 – Privati mq	P2 – Pubblici mq	Differenza mq
Superfici	3.947	13.224	776
Totale P1 + P2	17.171		

Il futuro insediamento commerciale GSV individuato con il PUA, non includerà attività per la vendita di prodotti alimentari, rientrando quindi nei dettami normativi di cui all'art. 21 della L.R. 50/2012, nonché dell'art. 5 del correlato Regolamento Attuativo n.1 del 21.06.2013. Per tali motivazioni e per i contenuti esplicitati nella tavola 7.2 degli elaborati del PUA, si applica la deroga alla quantificazione del carico urbanistico primario ai sensi dell'art. 14 comma 6 delle NTO del PI.

art. 6 – Criteri e limiti di flessibilità del PUA e delle sue Varianti

Le NTA prevalgono sugli elaborati grafici; pertanto qualora dalla lettura degli stessi elaborati si riscontrassero indicazioni grafiche discordanti rispetto alle corrispettive norme di riferimento contenute nelle NTA, il dettato di queste ultime prevale rispetto a tutte le indicazioni grafiche con esse contrastanti.

Il Dirigente Responsabile del procedimento è altresì legittimato, senza necessità di procedere a preventiva variante dello strumento attuativo, ad approvare integrazioni e/o modifiche grafico-normative non sostanziali derivanti in conseguenza dell'approvazione del successivo progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, mutamenti di proprietà nel frattempo

intercorsi, diversa e più esatta identificazione catastale delle aree e/o eventuali errori materiali, tutto ciò al fine di rendere completa e rogabile la convenzione.

Le successive varianti del presente PUA, potranno avvalersi dei contenuti di cui all'art. 4 delle NTO del P.I., secondo il quale non costituiscono variante al P.I. :

- a) La variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del dieci per cento della misura lineare o alternativamente del dieci per cento della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- b) Le modifiche conseguenti alla definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
- c) Le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma, sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui all' art. 157 delle NTO del P.I., nonché al reperimento e/o verifica del dimensionamento degli standard richiesti ai sensi degli artt. 13 e 14 del P.I..

Le successive varianti al presente PUA, ai sensi dell'art. 159 delle NTO del P.I., potranno ricomprendere nell'ambito della destinazione d'uso principale, anche funzioni accessorie che andranno ad integrarle, contribuendo queste ultime al normale ed organico svolgimento dell' attività ad esse correlate.

Tali destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 delle NTO del P.I. – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.

Nell'ambito della destinazione d'uso principale del PUA - U2 Usi commerciali - sono considerate accessorie le destinazioni:

- a) U/1 – Usi abitativi: un unico alloggio per il custode o il proprietario con un massimo di 150 mq di SUL per ogni ambito d'intervento assoggettato a PUA;
- b) U3 – Usi terziari purché, complessivamente considerati in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale;

CAPO III

DEFINIZIONI E PARAMETRI

art.7 - Parametri urbanistici

7.1- Ambito del PUA

1. L'ambito del PUA è definito dal perimetro individuato dalla scheda norma 41_b1 tra le vie Gioia e la sua traversa, nell'immediato nord del tratto della tangenziale compreso tra la via Vigasio ed il Casello di Verona Sud dell'autostrada BS – PD, modificato ed integrato in ottemperanza all'art. 4 delle NTO del PI includendo le aree a strada già di proprietà del Comune di Verona, congiungenti la via Gioia con la rotatoria di progetto.

La consistenza dell'ambito in termini planimetrici è così definita:

- a) Superficie cartografica – Scheda Norma 41_B1– **mq 52.933.** ;
- b) Superficie catastale (fatte salve le risultanze del successivo frazionamento) : individua l'area costituita dalla sommatoria dei mappali o parte di essi, costituenti l'intero perimetro del PUA pari a ca. **mq 51.405**, al netto delle aree a strada già di proprietà comunale.
- c) Superficie reale **ST** : individua l'area, sempre identificata dai limiti del PUA, così come risultante dal rilevamento planoaltimetrico strumentale pari a **mq 50.788**, al netto delle aree a strada già di proprietà comunale.

7.2 - Consistenza della Superficie territoriale (St)

La superficie territoriale ST del PUA, fatti salvi successivi frazionamenti, corrisponde a 50.788 mq trattandosi della effettiva consistenza planimetrica reale dell'ambito: sulla base di tale entità sono state dimensionati gli standard primari e secondari, le infrastrutture, le aree edificabili, così come identificate con le Tav. Cap. 7 (dalla 7.0 alla 7.8) e Cap. 8 (8.0 e 8.1) dell'elenco elaborati di cui all'art. 4 delle presenti NTA.

7.3 - Area di galleggiamento

Per area di galleggiamento si intende l'area di sedime teorico massimo prevista per ciascuna delle U.I. entro la quale dovranno collocarsi i volumi edilizi fuori terra nel rispetto delle norme, delle prescrizioni e delle direttive degli elaborati del PUA.

Le soluzioni definitive del/i edificio/i in progetto, dovranno risultare sempre contenute entro i limite delle aree di galleggiamento, per quanto concerne a sviluppo planimetrico ed altezza massima.

E' stata sottoscritta una Convenzione con la soc. Terna, ente gestore della linea di alta tensione sovrastante parte dell'area del PUA, per la modifica del tracciato degli attuali tralicci in altra posizione più consona. I contenuti di dettaglio sono integralmente riportati nell'elaborato 11.1.

Conseguentemente la stessa soc. Terna ha provveduto a fornire i limiti di distanza dai CEM generati dal nuovo tracciato aereo della linea che sono stati puntualmente analizzati ed applicati come descritto con la tav. 7.6.

L'involucro tridimensionale teorico entro il quale potrà essere edificato il/i manufatto/i di progetto rispetta i valori dimensionali delle distanze a terra da confini e strade e in altezza dai CEM citati.

7.4 - Costruzioni e infrastrutture interrato

1. La superficie occupata in sottosuolo non deve essere superiore al 50% della superficie rimanente dei cortili e spazi liberi.
2. Non è ammessa la realizzazione di costruzioni private interrato, in aree sul cui soprassuolo devono essere realizzate superfici destinate a standard urbanistici.

7.5 - Aree per le opere di urbanizzazione primaria

1. Sono le aree soggette a cessione gratuita o a vincolo di destinazione pubblica a carico dei soggetti attuatori a favore del Comune e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione o di infrastrutture.
2. Tali aree sono individuate nella tav. 8.0 che evidenzia la consistenza complessiva della quantità di VS richiesta.

7.6 – U.I. Unità d'intervento

1. Nell'ambito del PUA è individuata un'unica U.I. Unità d'intervento caratterizzata dalla propria capacità insediativa nonché da una quota di strade, standard e superficie fondiaria edificabile, rapportate al dimensionamento complessivo del PUA.

7.7 – Parametri urbanistici generali del P.U.A.

1. I parametri urbanistici del PUA sono individuati nella Tabella qui riportata:

	DESCRIZIONE	SUP. MQ	TOTALE
1	ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	50.788	
2	STRADE	6.910	VS 25.445 (> 25.394 min. 50% ST)
3	VERDE PUBBLICO	5.311	
4	PARCHEGGI PUBBLICI P2	13.224	
5	PARCHEGGI PRIVATI P1	3.947	SF 25.343
6	VERDE PRIVATO	5.882	
7	LOTTO PERTINENZIALE	15.514	
8	TOTALE	50.788	

7.8 – Aree di intervento extra ambito PUA

Sono a carico del soggetto attuatore del PUA oltre alle opere incluse nel proprio ambito anche ulteriori interventi infrastrutturali previsti nell' Accordo Pubblico Privato sottoscritto con il Comune di Verona il 19.09.2013.

Essi riguardano:

- a) la riqualificazione della 1° traversa di via dell'Esperanto, con eventuale predisposizione al potenziamento della rete fognaria;
- b) la realizzazione delle opere stradali e dei sottoservizi della nuova strada congiungente la 1° traversa di via dell'Esperanto con la rotatoria di progetto, a condizione che il relativo sedime venga messo a disposizione dal Comune di Verona.
- c) La realizzazione dell'immissione carraia alla 2° traversa di via dell'Esperanto da via Vigasio.

CAPO IV

DIMENSIONAMENTO, STANDARD URBANISTICI ED URBANIZZAZIONI

art. 8 – CI Capacità insediativa

1. Il PUA, ai fini del dimensionamento della sua capacità insediativa, derivata dalla reale consistenza dell'ambito, così come definito al punto 7.1, nei limiti di norma stabiliti dal P.I. e dalla scheda norma 41_B1.
2. La densità edilizia massima ammessa, in termini di SUL, è conseguente al rispetto dei parametri edilizi che considerano l'area di galleggiamento quale ambito massimo edificabile della UI. L'edificio potrà avere altezza massima di 9 piani fuori terra, pari a massimo ml 36,00, nei limiti ammessi dalle distanze dai CEM generati dal posizionamento della nuova linea area di elettrodotto, che conseguentemente alle modifiche già concordato con l'Ente Gestore, (vedi art 7 comma 3 delle presenti NTA) vincola in altezza il dimensionamento dell'involucro massimo edificabile secondo i parametri indicati con le tav. 7.1 e 7.6 .
3. Il PUA individua con la Tav. 7.0 il progetto edilizio preliminare dell'insediamento commerciale previsto, avente valenza edilizia non vincolante, per una SUL complessiva pari a mq 9.867.
4. Il computo degli standard a parcheggio P1 e P2 è stato definito all'art. 5 comma 7 delle presenti NTA, ferma restando la possibilità di rettificare la consistenza della SUL effettiva in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire, in relazione alla redazione del progetto edilizio definitivo che potrà dare attuazione a quanto previsto agli artt. 3 comma 16 e 5 comma 3 delle presenti N.T.A.

art. 9 – Standard urbanistici primari

1. Gli standard urbanistici complessivi richiesti per la formazione ed attuazione del presente P.U.A., nel rispetto delle previsioni urbanistiche generali e sovraordinate, sono computati e verificate con riferimento all'intera area compresa entro il perimetro di intervento del P.U.A., ad esclusione delle aree a strada già di proprietà comunale, per una ST pari a mq. 50.788.

art.10 - Distribuzione delle aree destinate agli standard urbanistici

1. Le tavole del Cap. 7 individuano le aree destinate a soddisfare gli standard urbanistici richiesti, indicando la loro superficie effettiva e la loro specifica utilizzazione. I criteri di dimensionamento di tali aree sono dettagliati con le prest N.T.A.

art.11 - Prescrizioni edificatorie specifiche

1. Nell'ambito del P.U.A. è previsto una unica UI caratterizzata da una propria capacità insediativa costituita da strade, standard e superfici fondiari edificabili, in attuazione della scheda 41_B1.
2. Tale UI si attua attraverso singoli provvedimenti abilitativi (Permessi di Costruire o Dichiarazioni di Inizio Attività) con contestuale esecuzione, da parte del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione ad essa collegate.
3. Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo le modalità e le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio vigente, evitando ove possibile l'utilizzo di pannellature cieche sui fronti dei lotti prospicienti la viabilità pubblica.

art. 12 - Oneri di urbanizzazione primaria

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria, trattandosi di interventi inclusi in ambito oggetto di P.U.A. corrispondono all'onere effettivo e completo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per sopportare il carico urbanistico indotto dall'intervento previsto nel presente piano e sono interamente a carico del soggetto attuatore.
2. L'adempimento degli oneri di urbanizzazione primaria si effettua in conformità alle norme vigenti, attraverso la realizzazione delle opere da parte del soggetto attuatore in conformità alle previsioni del PUA o, in alternativa, attraverso il pagamento del corrispettivo onere monetario, calcolato in base al costo tabellare delle opere stesse così come previsto dalle NTO del P.I. e dal Regolamento Edilizio.
3. Il costo previsto per la realizzazione diretta delle opere di cui al successivo art. 16 comma 4, si intende valido al momento dell'approvazione del PUA, mentre nel corso dell'attuazione verrà aggiornato annualmente in relazione all'andamento ISTAT del costo di costruzione dei fabbricati.
4. Le previsioni temporali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria sono preventivamente indicate nell'elaborato 10.3 , documento integrante il presente piano.
5. Il PUA prevede altresì il completamento delle opere di urbanizzazione primaria già eseguite nell'ambito degli interventi previsti dal precedente PdL n. 7140621 approvato con DCC 18/2005, il cui importo lavori corrispondente somma ad euro 197.000

art.13 - Costo di costruzione

1. E' il contributo dovuto dal soggetto che attua i singolo interventi edilizi, sulla base delle caratteristiche dei progetti approvati, in applicazione delle relative tabelle parametriche regionali in vigore all'atto di rilascio del provvedimento abilitativo. Per le modalità di pagamento si applicano i contenuti di cui alla relativa deliberazione comunale.

CAPO V**DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI INFRASTRUTTURALI INTERNI ED ESTERNI ALL'AMBITO DEL PUA****art.14 – Individuazione ed inquadramento delle opere infrastrutturali del PUA**

1. Premesso che la tavola “disciplina programmatica” (tav. 6 del P.I.) prevede la realizzazione di opere infrastrutturali di valenza territoriale, alcune di queste di competenza all'area e quindi incluse nel PUA, quest'ultimo ne individua le diverse categorie di intervento distinte con le seguenti tabelle A e B

TAB. A – OPERE INFRASTRUTTURALI INTERNE ALL'AMBITO DEL PUA

RIF. TAV. 8.1		URBANIZZAZIONI 1°		OPERE REALIZZATE CON IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'		OPERE NON SOGGETTE A SCOMPUTO	
	descrizione	SOTTOSERVIZI	PARCHEGGI	SOTTOSERVIZI	STRADE	PARCHEGGI P1	VERDE
A07	Strada congiungente via Gioia alla rotatoria di progetto			X (VS in parte)			
A08	Quota parte rotatoria di progetto R1			X	X		
A08	Quota parte rotatoria di progetto R1 – stazione di pompaggio	X					
A10 A11	Nuova strada di collegamento via Vigasio – Rotatoria R1				X		
A10 A11	Nuova strada di collegamento via Vigasio – Rotatoria R1	X					
	parcheggi P1					X	
P01 P02	parcheggi P2		X				
	Aree verdi pubbliche o a uso pubblico		X				
	Aree a verde privato						X

Aree costituenti VS => 50% ST	
----------------------------------	--

TAB. B – OPERE INFRASTRUTTURALI ESTERNE ALL'AMBITO DEL PUA

RIF. TAV. 8.1		OPERE REALIZZATE CON IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	
	descrizione	SOTTOSERVIZI	STRADE
A12	1° traversa via dell'Esperanto		Riqualificazione X
A09	Nuova strada di collegamento	X	X
A11	Corsia - immissione carraia alla 2° traversa di via dell'Esperanto da via Vigasio		X

CAPO VI

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

art.15 - Aree ed opere di urbanizzazione primaria

1. Gli elaborati del PUA specificatamente dedicati individuano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, cioè quelle necessarie ad assicurare l'idoneità insediativa della UI per effetto del carico urbanistico.
2. Sono opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture e i servizi necessari per legittimare l'edificabilità effettiva di un'area o interventi sugli edifici esistenti che comportino un incremento del carico urbanistico superiore alla soglia minima di rilevanza; esse sono essenziali e necessarie per assicurare la sostenibilità degli insediamenti in relazione al carico urbanistico indotto e per garantirne funzionalità e qualità igienico sanitaria.
3. Le opere di urbanizzazioni primarie, sono le seguenti:
 - a) strade residenziali;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
 - i) opere relative alla messa in sicurezza dei terreni da un punto di vista idraulico e geologico;
 - j) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
 - k) raccordi e svincoli stradali;
 - l) barriere antirumore, ed altre misure atte a eliminare inquinamento acustico;
 - m) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;

- n) piazzole di sosta per gli autobus;
- o) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- p) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco piazzole);
- q) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- r) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
- s) Le infrastrutture destinate all'installazione di reti di distribuzione di energia da fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffrescamento, nei casi ed alle condizioni definite con il D. Lg.vo 3 marzo 2011, n. 28.

4. Le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUA, sintetizzate nella tabella A di cui al precedente art. 15 sono le seguenti:

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA INTERNE ALL'AMBITO DEL PUA – RIF. TAB. A

- a) **Rif. Tav. 8.1 – A07 – Art. 4 d2 A.P.P.** - Aree da considerare in parte come VS - realizzazione del potenziamento dei sottoservizi nella strada congiungente via Gioia alla rotatoria di progetto R1 – Opere da realizzarsi con il contributo di **sostenibilità** di cui al successivo art. 23 delle presenti NTA - Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari **ad Euro 65.785,06**
- b) **Rif. Tav. 8.1 – A08 – Art. 4 d3 A.P.P.** - Aree da considerare come VS – Quota parte della rotatoria di progetto R1 - realizzazione delle opere stradali e potenziamento dei sottoservizi - Opere da realizzarsi con il contributo di **sostenibilità** di cui al successivo art. 23 delle presenti NTA – Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 401.276,05**
- c) **Rif. Tav. 8.1 – A08 –** Aree da considerare come VS – Quota parte della rotatoria di progetto R1- realizzazione dei sottoservizi / stazione di pompaggio - Opere di urbanizzazione soggette a **scomputo** - Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 16.424,66**
- d) **Rif. Tav. 8.1 – A10 + A11 – art. 4.d1.x A.P.P.** - Aree da considerare come VS - realizzazione delle opere stradali nella 2° traversa di via dell'Esperanto, strada congiungente la via Vigasio con la rotatoria R1 – Opere da realizzarsi con il contributo di **sostenibilità** di cui al successivo art. 23 delle presenti NTA. Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 792.092,72**
- e) **Rif. Tav. 8.1 – A10 + A11 –** Aree da considerare come VS - realizzazione dei sottoservizi nella 2° traversa di via dell'Esperanto, strada congiungente la via Vigasio con la rotatoria R1 – Opere di urbanizzazione soggette a **scomputo** - Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 222.947,92**
- f) **Rif. Tav. 8.1 – P01 - P02** - Aree da considerare come VS - realizzazione di parte dei parcheggi pubblici/ad uso pubblico P2 – Opere di urbanizzazione soggette a **scomputo** – Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 943.227,87**
- g) **Rif. Tav. 8.1 – P02** - Aree da considerare come VS - realizzazione delle aree verdi ad uso pubblico o da vincolarsi ad uso pubblico – Opere di urbanizzazione soggette a **scomputo** - Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 12.399,55**

Totale presunto opere interne al PUA con contributo di **sostenibilità** = **euro 1.259.153,81**

Totale presunto opere interne al PUA soggette a **scomputo** = **euro 1.195.000**

Il costo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA superano il corrispondente onere monetario calcolato in base al costo tabellare delle opere stesse previsto dal vigente Regolamento Edilizio, considerando la sommatoria delle urbanizzazioni primarie con quelle secondarie. Pertanto non è prevista alcuna monetizzazione sostitutiva.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ESTERNE ALL'AMBITO DEL PUA – RIF. TAB. B

- h) **Rif. Tav. 8.1 – A12 – Art. 4.d1.y A.P.P.** - realizzazione di opere stradali per la riqualificazione della 1° traversa di via dell'Esperanto – Opere da realizzarsi con il contributo di **sostenibilità** – Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 210.634,00**
- i) **Rif. Tav. 8.1 – A 09 – Art. 4 d1 z A.P.P.** - Realizzazione di opere stradali e relativi sottoservizi nella nuova strada congiungente la 1° traversa di via dell'Esperanto con la rotatoria di progetto – Opere da realizzarsi con il contributo **di sostenibilità** – Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **Euro 210.493,43**
- j) **Rif. Tav. 8.1 – A 11 - Art. 4 d1 x A.P.P.** – Realizzazione di opere stradali concernenti alla corsia di immissione alla 2° traversa di via dell'Esperanto dalla via Vigasio – Opere da realizzarsi con il contributo di **sostenibilità** – Importo complessivo presunto delle opere (lavori a base d'asta, più somme a disposizione, iva esclusa) pari ad **euro 69.718,74**.

Totale presunto opere esterne al PUA con contributo di **sostenibilità** = **Euro 490.846,17**

Riassumendo:

QUADRO GENERALE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SOGGETTE A SCOMPUTO			
Cod.	Identificazione	Descrizione interventi	Importo presunto
A08	Rotatoria R1	Impianti - stazione di pompaggio	€ 16.424,66
A10 + A 11	Nuova strada di collegamento compresa tra via Vigasio - Rotatoria R1 (seconda traversa via dell'Esperanto)	Sottoservizi	€ 222.947,92
P01	Parcheggio N-E	Opere stradali e sottoservizi	€ 943.227,87
P02	Parcheggio S	Opere stradali e sottoservizi	
P02	Verde	Verde ad uso pubblico	€ 12.399,55
Totale			€ 1.195.000,00

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (AGG. 13/12/2013)

QUADRO GENERALE DELLE OPERE DA REALIZZARE CON IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'				
Cod.	Identificazione	Descrizione interventi	Rif. Artt. A.P.P.	Importo presunto
A10 + A 11	Nuova strada di collegamento compresa tra via Vigasio - Rotatoria R1 (seconda traversa via dell'Esperanto)	Opere stradali	Art. 4.d1.x	€ 792.092,72
A 11	Corsie di immissione da e per via Vigasio	Opere stradali	Art. 4.d1.x	€ 69.718,74
A12	1° traversa via dell'Esperanto	Riqualificazione opere stradali	Art. 4.d1.y	€ 210.634,00
A07	Traversa di via Gioia	Sottoservizi	Art. 4.d2	€ 65.785,06
A08	Rotatoria R1	Opere stradali e potenziamento sottoservizi	Art. 4.d3	€ 401.276,05
A09	Nuova strada di collegamento	Opere stradali e sottoservizi	Art. 4.d1.z	€ 210.493,43
Totale				€ 1.750.000,00
	opere esterne all'ambito del PUA			€ 490.846,17

art.16 – Progetti delle reti tecnologiche

1. Le tav. incluse nel capitoli 9 e 16 dell'elenco elaborati del PUA illustrano i progetti preliminari delle reti tecnologiche in sottosuolo e delle opere in soprassuolo, compresi i relativi allacciamenti alle linee principali della rete urbana esistente.
2. Detti progetti delle opere di urbanizzazione primaria saranno presentati dal soggetto attuatore per l'approvazione comunale, e/o delle Aziende competenti, dopo l'approvazione del presente piano e prima della stipula della convenzione e della presentazione dei progetti edilizi.
3. I progetti preliminari inclusi negli elaborati di piano hanno comunque valore indicativo fino alla redazione e approvazione dei progetti definitivi dei relativi impianti.
4. In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, tali schemi potranno essere adattati alle indicazioni tecniche degli enti e aziende di gestione fermo restando il rispetto dello schema urbanistico generale di PUA.

art.17 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Nell'esecuzione delle opere il soggetto attuatore deve garantire il rispetto delle norme di legge in tema di affidamento lavori, di quelle di sicurezza, barriere architettoniche e della buona esecuzione a regola d'arte.
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico del soggetto attuatore che sottoscrive la convenzione. Esse dovranno essere realizzate nel rispetto della normativa vigente in merito alle opere, appalti e contratti di natura pubblica.
3. Le garanzie finanziarie per la corretta e completa esecuzione delle opere, prestate dal soggetto attuatore a tutela dell'amministrazione comunale, sono previste e regolate nella convenzione.

art. 18 - Collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria realizzate dal soggetto attuatore, insieme alle relative aree, sono cedute gratuitamente al Comune, salvo diversi accordi previsti nella convenzione. L'Amministrazione comunale le attribuirà al proprio patrimonio previo collaudo favorevole.
2. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le procedure al momento vigenti in materia di lavori pubblici.

CAPO VII

OPERE DA REALIZZARE CON IL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

art. 19 – Opere infrastrutturali da realizzare con il contributo di sostenibilità

1. L'accordo pubblico privato stipulato il 19.09.2013 – dr. Ilario Ripoli Notaio in Verona – rep 32373, raccolta 7524 ha determinato il contributo di sostenibilità, quantificato come previsto dall'art. 157 NTO del P.I., rapportato ai carichi insediativi aggiuntivi, in € 1.300.000,00 (unmilionetrecentomila/00) .
2. Tale importo è destinato alla realizzazione di alcune opere pubbliche infra ed extra ambito, specificatamente indicate all'art. 4 del citato accordo nonché dagli artt. 15, 16 e 20 delle presenti NTA .
3. Alcune delle predette opere sono da realizzarsi in coordinamento con la ditta Attuatrice della scheda norma 36_B1, già contrattualmente obbligata con il Comune: il soggetto attuatore del presente PUA, coerentemente con i contenuti dell'accordo pubblico privato sottoscritto, si impegna ad intervenire tempestivamente per la parte di competenza, nei modi previsti dalla legge, con l'impegno del Comune di Verona ad attivare i procedimenti per la messa a disposizione delle aree pubbliche o di terzi all'uopo necessarie e di assicurare il tempestivo completamento delle stesse, anche per la parte di competenza dei soggetti terzi, secondo quanto previsto anche con gli artt 15 e 16 delle presenti NTA del PUA

CAPO VIII

OPERE NON SOGGETTE A SCOMPUTO

art. 20 – Aree ed opere non soggette a scomputo

1. Nella tav. 7.2 del PUA sono individuate le aree costituite dai parcheggi P1 e le aree a verde privato entrambe non soggette a scomputo, così come anche riportato nella tav. 7.4.
2. Le aree destinate a parcheggio P1 sono state computate secondo quanto previsto dall'art. 14 della NTO del P.I. e dall'art. 5 comma 7 delle presenti NTA del PUA.

3. Le aree destinate a verde privato sono una delle componenti della SF del PUA congiuntamente al lotto pertinenziale dell'edificio e ai parcheggi P1 così come determinato con l'art. 7 comma 7 della NTA.

CAPO IX

SISTEMA AMBIENTALE

art. 21 – Analisi e Verifiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e compatibilità idraulica

1. Costituiscono parte integrante del P.U.A. i seguenti documenti:
 - Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica di Compatibilità Geologica individuata dall'elaborato 6.0.
 - Relazione di compatibilità idraulica individuata dall'elaborato 6.1.
 - Dichiarazione di non necessità VINCA – elaborato S.A. 15.0.
2. Le direttive e le prescrizioni contenute in tali documenti sono state fatte proprie nella redazione del P.U.A. La successiva edificazione dei manufatti e delle relative aree pertinenziali dovrà attenersi ai dettami normativi specifici previsti.

CAPO X

MITIGAZIONE AMBIENTALE

art. 22 – Mitigazione ambientale

1. Costituiscono parte integrante del P.U.A. i seguenti documenti:
 - Prontuario della mitigazione ambientale – elaborato S.A. 12.0.
 - Schema delle piantumazioni – elaborato tav. ALL. S.A. 12.1.
2. Le direttive e le prescrizioni contenute in tali documenti sono state fatte proprie nella redazione del P.U.A. La successiva edificazione dei manufatti e delle aree pertinenziali dovrà attenersi ai dettami normativi specifici previsti.
3. Il Repertorio Normativo – n. progr. 36 - . prevede l'obbligo di impianto nell'ambito del PUA costituito da una ST reale pari a mq 50.788, di 1.016 alberature (2/100 mq) e 1.016 arbusti (2/100 mq). Il PUA come illustrato nella tav. ALL. 12.1 prevede l'impianto di 155 alberature e 388 arbusti. Le quantità non previste dal progetto verranno collocate in altre aree maggiormente idonee o in alternativa monetizzate così come previsto in convenzione secondo le modalità previste dal P.I. e dall'art. 3, commi 9° e 9b, delle presenti NTA.
4. La quantificazione precisa del numero delle alberature e degli arbusti, siano essi da impiantare in loco, in altro sito e/o monetizzate, sarà definita con la conclusione delle opere per la realizzazione del manufatto edilizio.

CAPO XI

COMPATIBILITA' ACUSTICA

art. 23 – Analisi e valutazioni di impatto acustico

1. Costituisce parte integrante del P.U.A. la Relazione Previsionale di Clima Acustico 10.2.
2. Le direttive e le prescrizioni in esso contenute sono state fatte proprie nella redazione del P.U.A. La successiva edificazione dei manufatti e delle aree pertinenziali dovrà attenersi ai dettami normativi specifici previsti.

CAPO XIII

PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

art. 24 - Cronoprogramma

1. Il programma generale di attuazione, per quanto riguarda gli interventi in capo al soggetto attuatore si sviluppa nei limiti di tempo fissati dalla convenzione urbanistica attuativa e comunque non potrà essere superiore ai 10 anni di validità del presente piano, fate salve le proroghe di legge.
2. Il programma di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria infra ed extra ambito del PUA sarà articolato in due fasi di attuazione secondo le esigenze di correlazione nella esecuzione delle opere, nella tutela delle condizioni ambientali, nel funzionamento del sistema infrastrutturale durante le fasi transitorie e nella gestione degli effetti indotti dalla edificazione del fabbricato.
3. Il criterio generale d'attuazione per fasi realizzative è stato definito con l'elaborato 10.3 – Cronoprogramma.
4. Il Quadro Economico di attuazione è incluso negli elaborati di cui al Cap. 14.

art. 25 - Cantiere delle opere

1. Dovrà essere verificata la compatibilità delle previsioni relative ai cantieri delle opere di urbanizzazione per quanto riguarda l'occupazione delle aree, lo svolgimento dei lavori, la circolazione dei mezzi, con le situazioni del contesto urbano circostante al momento della realizzazione.
2. Durante la esecuzione delle opere dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per assicurare la incolumità pubblica e la sicurezza, nonché mitigare gli effetti di disturbo, le diverse forme d'inquinamento ambientale, le conseguenze negative e di pericolo nei confronti del contesto urbano circostante.