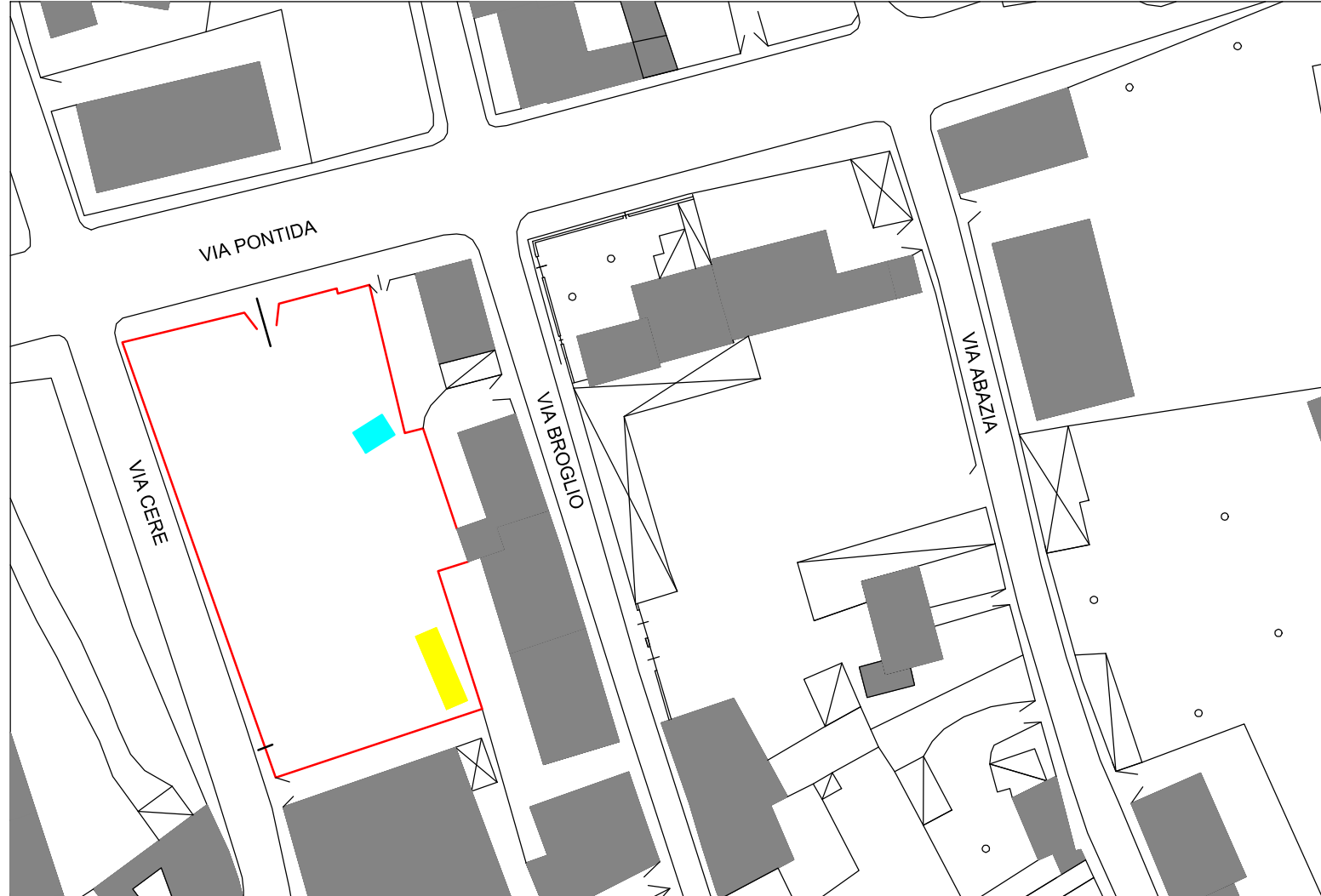




Comune di Verona Provincia di VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO S.N. 69

C.T. : Fg 160 MM. nn. 29 – 495 – 496 – 500 - 379

OGGETTO : **NORME DI ATTUAZIONE**

**Elaborato adeguato alle modifiche introdotte con la
delibera di Approvazione n. 101 del 10 Marzo 2017**

PROPRIETARI :
Tesini Alessandro
Tesini Roberta
Tesini Nicola

TAVOLA

11

DATA :
Luglio 2017

PROPRIETARI : *Alessandro Tesini*
Roberta Tesini
Nicola Tesini

a r c h i t e t t o

Arch. Marino Pinali

Via
A.Guerrieri,6/a37137Verona

Tel. 338 6774732 - Fax 045 952286

email
marino.pinali@gmail.com
marino.pinali@pec.it

IL PROGETTISTA :



N.T.A.
NORME TECNICHE ATTUATIVE
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
P.U.A. 69 - SCHEDA NORMA 69

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. 69. to un intervento di tipo residenziale (U1 Abitativo).

L'area in oggetto è localizzata in zona San Zeno, delimitata a sud da vicolo Cere, a Nord da edifici prospicienti Vicolo Broglio ad est dal cinema Fiume 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 e sua 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

U.M.I. Unità Minima di Intervento:

composta da una o più unità immobiliari compresi gli spazi di
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

La quota di riferimento per il calcolo dell'altezza viene presa sul marciapiede antistante l'ingresso carrabile posto su Via Pontida

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

DC Distanza dai confini interni al PUA (ART. 9 DELLE N.T.O. DEL P.I.)

Possibilità di costruzione a confine, anche con pareti finestrate, dalla recinzione parcheggio interno od a distanza ravvicinata inferiore a 5,00 mt. da questa.

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 DI INTERVENTO
GEOLOCALIZZAZIONE

TAV. 4

STATO DI FATTO

TAV. 5

PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI

TAV. 6.1

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA,
GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA

TAV. 6.2

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

TAV. 7.1 – 7.2 – 7.3

STATO DI PROGETTO

TAV. 8

INDIVIDUAZIONE AREE DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

TAV. 9.1

PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI,
RETE ACQUEDOTTO

TAV. 9.2

PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI,
RETE FOGNATURE

TAV. 9.3

PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI,
RETE GAS

TAV. 9.4

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. 11

NORME TECNICHE ATTUATIVE - NTA

TAV. 12

PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

TAV. 13

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAV. 14

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. 69 ATO 1 mq 2.030

U1 Abitativo

Superficie Utile Lorda (SUL) sancita da Scheda di Norma 1.562 mq

Dati catastali relativi al comparto:

SCHEDA DI NORMA 69 ATO 1

FOGLIO E MAPPALE

SUP. CATASTALE

NCT-Comune di Verona

PROPRIETÀ

Sig.ra Tesini Roberta

Sig. Tesini Alessandro

Sig. Tesini Nicola

Fg. 160 m. n. 29 – 495 – 496 – 500 – 379

TOTALE 2.030 mq

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 (SULL' ESISTENTE)

All'interno del comparto non esistono edifici abitativi ma solamente un volume tecnico per ricovero attrezzature (da demolire) ed una baracca metallica mobile (da demolire)

6.2 COSTRUZIONI DA AUTORIZZARE

L'edificio dovrà rispettare le caratteristiche di allineamento stradale lungo Vicolo Cere

6.3 CARATURE URBANISTICHE DEL PUA

Superficie Territoriale (ST) sancita da Scheda Norma 2.030 mq

Superficie Utile Lorda (SUL) - massima ammissibile 1.562 mq

VS Da Scheda Norma n. 69 (50% ST) - minima ammissibile 1.015 mq

- Verde di Mitigazione (VM)

Aree vincolate a giardini privati (VM1 172,94 + VM2 142,79 mq)

La restante superficie da destinare a VS 706,83 mq sarà destinata a parcheggio pubblico mq 576,00 e verde pubblico mq 130,83

Disciplina ecologica

- Superficie permeabile territoriale SPT 30% 609,00 mq

- Superficie permeabile fondiaria SPF 30% 396,95 mq

Abitanti insediabili (1652 mq SUL / 66,7) 23,42 abitanti

6.4 VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Area Standard Urbanistico (23,42 ab. * 30 mq) 702,60 mq

6.5 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 rev - CAPITOLATO E PREVENTIVO - SOMMARIO DI SPESA.

6.6 SAGOMA LIMITE:

La nuova costruzione, da realizzarsi all'interno della sagoma limite rappresentata nella TAV. 7 STATO DI PROGETTO e definita come Area di Concentrazione (AC), Alla tav. 7 sono quindi rappresentanti ed illustrati gli allineamenti per la nuova costruzione. Sono inoltre rappresentati i vincoli di altezza pari a $h=13,00$ ml, conforme alle altezze degli edifici confinanti e localizzati attorno

6.7 DESTINAZIONE D'USO

conformemente a quanto prescritto dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi del Comune di Verona. È prevista solo la destinazione U1(residenziale); inoltre 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. 312,40.

6.8 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA:

Sono consentite costruzioni residenziali secondo quanto individuato nella TAV. 7 STATO DI PROGETTO. I parcheggi privati dovranno essere ricavati esclusivamente nell'interrato. Nelle parti emergenti il sedime del fabbricato dovrà essere assicurato uno strato di terreno vegetale di 20 cm.

6.9 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.

6.10 RECINZIONI ED INGRESSI CARRABILI:

Sarà recuperata per la recinzione esistente per la porzione da cedere ad uso pubblico data la qualità del manufatto e la sua persistenza visiva in ambito urbano. La parte che dovrà delimitare la porzione ad uso pubblico dovrà rispettare le medesime caratteristiche costruttive.

La recinzione interna al comparto dovrà invece rispettare le sole caratteristiche dimensionali di quest'ultima.

Le rimanenti recinzioni di delimitazione tra singole proprietà private andranno realizzate 27, comma 11 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

Gli accessi carrabili e pedonali sono individuati nella TAV. 7 STATO DI PROGETTO.

6.11 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEL FABBRICATO:

Per il fabbricato da realizzare si farà riferimento al regolamento edilizio del comune di Verona

6.12 DETTAGLI COSTRUTTIVI

L'edificio che andrà costruito dovrà avere un profilo di gronda corrispondente al dettaglio costruttivo previsto nella tav. 7.1 eseguito con materiali lapidei ovvero cementizi con colorazioni corrispondenti alle richieste dei competenti organi in materia monumentale e ambientale.

Lungo il fronte stradale con vicolo Cere l'attacco a terra dovrà essere eseguito con materiali lapidei naturali in conformità alle richieste dei competenti organi in materia monumentale e ambientale.

Il medesimo materiale lapideo, utilizzato per il basamento dell'attacco a terra degli edifici, dovrà essere eventualmente utilizzato anche per le cornici della forometria e per gli eventuali profili.

Le superfici esterne saranno in intonaco con colorazioni a terre naturali ovvero rivestito con materiali lapidei.

I serramenti esterni saranno del tipo ad anta o tapparella con colorazioni tipo legno ovvero colorati in armonia con le facciate esterne e comunque corrispondenti alle richieste dei competenti organi in materia monumentale e ambientale.

7. PRESCRIZIONI DA PARERE MOTIVATO VAS N. 18 DEL 21/02/2017

7.1 Impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri:

flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale nell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti dei lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri.

7.2 Impiegare, per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone).

7.3 Verificare e documentare, per il tramite Comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.

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.