

intervento

VARIANTE  
PROPOSTA DI PROGRAMMA INTEGRATO  
DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA  
EDILIZIA AMBIENTALE  
DELL'AREA EX "ZANETTI S.p.a."



Comune  
di Verona

committente

**Scuderlando 2001 S.r.l.**

via Turbina, 156 - 37139 verona  
p.IVA 03086350232

consulenti



37135 verona - via dell'esperanto, 1/c  
tel. 045/8203255 r.a. - fax 045/8212723  
E-mail: info@beforeproject.it

progettisti e dir. lavori

geom. Daniele Previti

proprietà

Leg. Rapp. Moreno Nicolis

studio tecnico  
**danti paolo**  
architetto

37135 verona - via dell'esperanto, 1/d  
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826  
c.f. p.iva 0225543 023 9

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA



arch. Paolo Danti

elaborato

Norme di attuazione

classifica

.....

esecutore

scala

.....

formato

A4

ultima revisione

16-05-2013

elab. n.

10b

data

07-05-2012

elab. n.

10

Lo standard pubblico previsto dalla variante n.1 è il parcheggio di mq 1.829 ed il relativo verde mq 1.488 con vincolo di uso pubblico.

I percorsi pubblici (mq132) sono aree vincolate ad uso pubblico ma non a standard.

I dati dimensionali sono i seguenti:

|                                                                       |                                                                 |                  |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| CESSIONE DI AREE AL<br>COMUNE<br>o ad AGSM per l'area della<br>cabina | Aree per allargamento stradale<br>(marciapiede via Spallanzani) | mq 238           |
|                                                                       | Area per cabina elettrica                                       | mq 65            |
|                                                                       | <b>Totale parziale (cessione)</b>                               | <b>mq 303</b>    |
| VINCOLO D'USO<br>PUBBLICO                                             | Parcheggi                                                       | mq 1.829         |
|                                                                       | Verde (standard)                                                | mq 1.488         |
|                                                                       | <b>Totale</b>                                                   | <b>mq 3.317</b>  |
|                                                                       | Percorsi pubblici (non standard)                                | mq 132           |
|                                                                       | <b>Totale parziale<br/>(vincolo d'uso pubblico)</b>             | <b>mq 3.449</b>  |
| SUPERFICIE PRIVATA                                                    | Sagoma limite                                                   | mq 4.460         |
|                                                                       | Parcheggio a raso                                               | mq 2.095         |
|                                                                       | <b>Totale parziale<br/>(privato)</b>                            | <b>mq 6.555</b>  |
| <b>TOTALE</b>                                                         |                                                                 | <b>mq 10.307</b> |

Nel comparto posto a Nord (A) si prevede la realizzazione di un edificio a quattro piani di altezza massima ml 12.60 con volumetria complessiva pari a mc 18.037,19 di cui mc 3.700 a destinazione direzionale ubicati al piano terra e mc 14.337,19 a destinazione residenziale ubicati al 1°, 2°, 3° piano.

Nel comparto posto a sud (B) si prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale ad 1 piano di altezza massima pari a ml 6,65 (\*1) e volumetria pari a mc 6.800.

La SLP, definita dalla variante n.1, quale conseguenza diretta della variazione del volume e dell'altezza è:

- mq 4.644,52 a destinazione residenziale
- mq 1.641 a destinazione commerciale
- mq 1.345,45 a destinazione direzionale

La superficie coperta proposta è pari a mq 3.500,23 con percentuale di superficie coperta pari a 53.38%

In merito alla distanza dei confini, dal ciglio strada e tra i fabbricati si rimanda all'elaborato denominato "Progetto planivolumetrico" tav. 07.1"

I dati risultano così brevemente riassunti:

|                                                               | <b>PIRUEA APPROVATO<br/>Con DGR 61/07</b>                                                                                                              | <b>VARIANTE 1</b>                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Superficie ambito intervento                                  | mq 10.307,00                                                                                                                                           | mq 10.307,00                                                                                                                                                |
| Superficie edificabile netto                                  | mq 6.024,88                                                                                                                                            | mq 6.555                                                                                                                                                    |
| Superficie strade (allargamento stradale) in cessione         | mq 242,03                                                                                                                                              | mq 238                                                                                                                                                      |
| Percorsi pedonali                                             | mq 89,84                                                                                                                                               | mq 132                                                                                                                                                      |
| Parcheggio ad uso pubblico                                    | mq 1.790<br>(est.mq 140 int. mq 1.650)                                                                                                                 | mq 1.829                                                                                                                                                    |
| Verde ad uso pubblico 1° e 2°                                 | mq 3.900,09                                                                                                                                            | mq 1.488 e<br>monetizzazione di mq<br>2.585,25                                                                                                              |
| <b>Totale (standard 1° e 2°)</b>                              | <b>mq 5.690,09</b>                                                                                                                                     | <b>mq 3.317,00 e<br/>monetizzazione mq<br/>2.585,25<br/>(tot., 5.902,25 mq)</b>                                                                             |
| Volume residenziale <i>massimo</i>                            | mc 14.337,19                                                                                                                                           | mc 14.337,19                                                                                                                                                |
| Volume commerciale <i>massimo</i>                             | mc 6.877,60                                                                                                                                            | mc 6.800,00                                                                                                                                                 |
| Volume direzionale <i>massimo</i>                             | mc 3.941,19                                                                                                                                            | mc 3.700,00                                                                                                                                                 |
| <b>Volume Totale</b>                                          | <b>mc 25.155,98</b>                                                                                                                                    | <b>mc 24.837,19</b>                                                                                                                                         |
| SLP residenziale <i>massima</i><br><i>Di cui ad ERP (30%)</i> |                                                                                                                                                        | mq 4.644,52<br>mq 1.403,55                                                                                                                                  |
| SLP commerciale <i>massima</i>                                | mq 1.375,52                                                                                                                                            | mq 1.641,00<br>(quale conseguenza<br>diretta della variazione<br>del volume e dell'altezza)                                                                 |
| SLP direzionale <i>massima</i>                                | mq 1.254,68                                                                                                                                            | mq 1.345,45<br>(quale conseguenza<br>diretta della variazione<br>del volume e dell'altezza)                                                                 |
| Piani                                                         | n 3<br>piano terra pilotis<br>piani 1-2-3 residenziale<br>(edificio residenziale)<br>n 3<br>piano terra commerc.<br>piano 1-2<br>(edificio comm. dir.) | n 4<br>piano terra direzionale<br>piani 1-2-3 residenziale<br>(edificio direz.<br>residenziale)<br>n 1<br>piano terra commerciale<br>(edificio commerciale) |
| Altezza massima edificio direz. Resid.                        | ml 12,60                                                                                                                                               | m l 12,60                                                                                                                                                   |
| Altezza massima edificio commerciale                          | ml 12,34                                                                                                                                               | ml 6,65 <b>(*1)</b>                                                                                                                                         |
| H per calcolo volume<br>edificio commerciale                  |                                                                                                                                                        | ml 4,14 <b>(*2)</b>                                                                                                                                         |
| Percentuale superficie coperta su<br>fondiario                | 0.579                                                                                                                                                  | 0.5338                                                                                                                                                      |
| Superficie interrata lotto libero                             | Inferiore di 1/3 area<br>libera                                                                                                                        | Inferiore di 1/3 area libera                                                                                                                                |
| Indice fondiario                                              | mc/mq 4,18                                                                                                                                             | mc/mq 3,78                                                                                                                                                  |
| Indice territoriale                                           | mc/mq 2,5                                                                                                                                              | mc/mq 2,4                                                                                                                                                   |
| Distanza da confini                                           | ml 10.00 – h/2                                                                                                                                         | come da elaborato                                                                                                                                           |

|                         |                  |                                            |
|-------------------------|------------------|--------------------------------------------|
| Distanza ciglio strada  | ml 3.00          | "progetto piani -<br>volumetrico" tav.07.1 |
| Distanza asse strada    | ml 9.82 – 6.12   |                                            |
| Distanza tra fabbricati | ml 10.00 – 12.60 |                                            |

(\*1) ml 6.65 è l'altezza massima del fabbricato ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG e quindi da utilizzarsi per definire la distanza dai confini.

(\*2) ml 4.14 è l'altezza massima da utilizzarsi per il calcolo del volume ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PRG

## PRESCRIZIONI

**Il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati e delle Opere di Urbanizzazione è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- **come richiesto dal Consorzio di Bonifica**

- il sistema di compensazione dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione con il paesaggio circostante e la facile manutenzione, con volume di invaso di almeno 390 mc. Con smaltimento delle acque al suolo;
- la ditta e i suoi aventi causa, oltre alla realizzazione del sistema di compensazione è tenuta alla sua manutenzione;
- dovrà essere limitato allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e previsto, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (per es. elementi grigliati ecc.
- inoltre il progetto definitivo delle OU riporterà il corretto dimensionamento e la posizione del volume di invaso (preferibile l'individuazione dello stesso nella parte ad uso pubblico).

- **come richiesto dal Coordinamento Ambiente**

- redazione di un documento previsionale d'impatto acustico e di clima acustico secondo le linee guida redatte da ARPAV considerando che verrà proposto al Consiglio Comunale di variare la classe acustica comunale da V a IV dell'area oggetto dell'intervento;
- acquisizione di un parere radioprotezionistico da parte di ARPAV per quanto riguarda la presenza della stazione radio base in prossimità dell'intervento di demolizione e nuova costruzione edilizia che comporta una variazione piani volumetrica dell'edificio;
- limitare le emissioni evaporative di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta nel parcheggio, prevedendo l'ombreggiatura delle piazzole (per es. con delle coperture fisse o delle alberature) per i parcheggi;
- per quanto riguarda il piano interrato adibito a garage, si prescrive l'installazione di idonei dispositivi (desoleatori) per trattenere completamente scarichi di olii minerali, benzine e liquami leggeri che saltuariamente potrebbero avere luogo. I desoleatori dovranno essere vuotati e puliti, a cura del titolare, secondo necessità. Il materiale separato dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente, senza provocare danni; dell'avvenuta pulizia dovrà essere conservata la documentazione;
- l'installazione, a monte di ciascun sistema disperdente acque meteoriche, di un pozzetto avente la funzione di sedimentatore delle particelle solide e

separatore delle sostanze leggere (oli). Nel merito dovrà essere prevista una manutenzione idonea e periodica dei pozzetti;

- installazione di portabici al fine di incentivare la ciclabilità: si valuti la possibilità di un parcheggio coperto dedicato alle biciclette;
- realizzazione di una barriera filtro lungo via dell'Esperanto limitatamente al comparto residenziale;
- *in fase di realizzazione dei lavori nella fase dei lavori, si addotterà:*
- un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzandosi per i sistemi ad alta pressione con raccolta e depurazione dell'acqua.
- Compattazione delle piste di cantiere;
- Limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
- Utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
- Copertura dei carichi di materiali polverulenti e dei depositi di materiali polivirulenti poco movimentati;
- Limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
- Privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazioni di fumo;
- Privilegiare l'uso di carburanti a basso tenore di zolfo e usare veicoli omologati secondo la direttiva 2004/26/CE fase IIIB o, in alternativa, veicoli muniti di filtri antiparticolato con certificazione VERT;
- Eseguire la manutenzione periodica dei macchinari come previsto dalle case fornitrici;
- Informare le maestranze di come comportarsi per ridurre le emissioni di cantiere.

• **come richiesto da AGSM Spa**

- Per quanto riguarda la cabina EE di proprietà AGSM Verona Spa la stessa è interferente con la lottizzazione ed in primis deve essere spastata (a carico del lottizzante), mentre vanno conteggiati gli oneri di potenziamento e differenze economiche con la nuova cabina in modo da contabilizzare i cespiti della cabina esistente e delle apparecchiature interne;
- Per quanto riguarda l'impinato IP di proprietà di AGSM Verona Spa interferente con la lottizzazione sarà monetizzato e liquidato ad AGSM Verona Spa;
- Dovranno essere elaborati dei progetti di sottoservizi con maggiori dettagli e gli stessi dovranno essere condivisi con i tecnici di AGSM Verona Spa. In particolare per ogni servizio dovranno essere elaborati una relazione tecnica esplicativa ed un elaborato grafico conforme alla relativa relazione tecnica;
- Si dovranno riportare le specifiche tecniche di AGSM Verona Spa;
- In merito all'illuminazione pubblica: negli elaborati è stata riportata la sostituzione di 2 pali lontani dall'ambito PUA. Si valuterà se creare un collegamento con l'ultimo pozzetto disponibile su via Pasteur e realizzare una prosecuzione delle canalizzazioni ad ovest di detta via fino all'angolo del PUA; dovrà essere recuperato il quadro della cabina da demolire al fine di riutilizzarlo per la cabina nuova e se non passibile prevederne uno nuovo

esterno alla nuova cabina. L'armadio in questione è anch'esso di proprietà AGSM Verona Spa ed economicamente sarà trattato come il resto dell'impianto IP. I nuovi pali della IP non dovranno essere interferenti con le alberature previste;

- La cabina EE dovrà essere dimensionata correttamente (dovrà essere più grande) per poter garantire la consegna di media tensione. Dovrà essere garantita l'accessibilità da strada pubblica alla cabina;
- Eventuali barriere lungo via dell'Esperanto non dovranno interferire con i pali dell'Illuminazione pubblica;
- In fase esecutiva si prevederà la realizzazione completa della nuova cabina EE prima della demolizione della vecchia per garantire una continuità del servizio.

• **come richiesto dal Coordinamento Mobilità e Traffico**

- il passo carrabile su via Pasteur dovrà essere distante almeno 12 metri dall'intersezione con via Spallanzani;
- l'ingresso in uscita da e su via Pasteur dovranno essere fatte solo con manovra di svolta a destra;
- il passo carrabile su via dell'Esperanto dovrà essere previsto ad almeno 12 metri dall'intersezione con via Olifante;
- gli stalli di sosta previsti "a pettine" dovranno avere posteriormente uno spazio libero di 6 metri.

• **come richiesto dal Coordinamento Strade**

- corretta individuazione del marciapiede lungo via dell'Esperanto con parcheggio all'esterno e marciapiede all'interno;
- previsione della raccolta delle acque bianche su via Spallanzani da attuare con una opportuna pendenza stradale (da verificare con una sezione) oppure, nel caso in cui venissero effettuate opere murarie per l'illuminazione, con un novo pozzetto con nuove bocche da lupo;
- previsione degli opportuni abbassamenti ;
- redazione della planimetria relativa alla raccolta delle acque bianche;
- valutazione delle essenze e dell'impianto di irrigazione.

**Il rilascio del permesso di costruire dell'opera a contributo aggiuntivo "Piazza Sforzi" quartiere della Sacra Famiglia è subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:**

- sarà acquisito, da parte del gestore della rete elettrica, l'elaborato per il calcolo dell'inquinamento elettromagnetico derivante dall'elettrodotto presente nell'area verde di piazzale Sforzi;
- sarà adeguata la rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- sarà prevista, al fine di limitare le emissioni evaporative di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta nel parcheggio, l'ombreggiatura del piazzale (per es. con delle coperture fisse o con delle alberature).

Verona 16.05.2013

(10b\_140310)



*Dato che come sopra riportato e' stato dimensionalmente verificato che le batterie dei fabbricati ai numeri degli orticelli 10 e 14 delle NTA del le sezioni riportate nell'elaborato proprio "ferioni" e progetti di progetto Planimetria liste "non inusuali" sono giuramentati schiavisti, si precisa, che fu il loro Specifico / prevegono le norme di Attuazione.*

*Dato Veri 22/4/14*