

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo denominato "Polinari Zenari - Moruri" - Scheda Norma n°115

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Polinari Adriana e Zenari Agostino

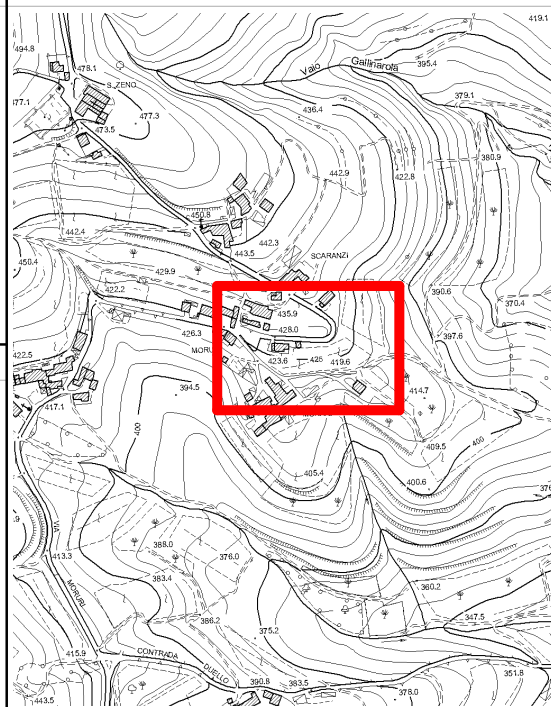
COMUNE: Verona

LOCALITA' : Moruri

IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO



IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. 11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: 01.09.2015

SCALA:

Elaborati grafici redatti secondo le direttive dell'Art.12 "Istanze PUA" del vigente Regolamento Edilizio del comune di Verona, approvato con D.C.C. n.20 del 16 Marzo 2012

Elaborati grafici adeguati alle precisazioni della Conferenza di Servizi del 09.06.2015 come da comunicazione Prot. N.179881 del 22.06.2015 - Ist.Prot.Generale n.127350 del 30.05.2015

TIMBRI RISERVATI AL COMUNE

Menghini Gilberto - ARCHITETTO
Rodella Marco - ARCHITETTO
Benvenuti Antonio - GEOMETRA

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Moruri_09.06.15_CS_045

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PUA DENOMINATO “POLINARI ZENARI - MORURI”**

ATO 7 Repertorio 115 MORURI

INDICE:

ART.1 OGGETTO DEL P.U.A.

ART.2 DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE

ART.3 VINCOLI E AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE LE
OO.UU. E GLI INTERVENTI EDILIZI

ART.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART.5 PARAMETRI URBANISTICI

ART.6 ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE
13/1989 E SUCCESSIVE

ART.7 ELEMENTI TECNOLOGICI

ART.8 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

ART.1 OGGETTO DEL PUA

Realizzazione di un “monolotto” definito U.M.I. (Unità Minima di Intervento), ad uso residenziale, nel Piano Urbanistico Attuativo denominato “Polinari Zenari – Moruri” (SCHEDA NORMA 115).

I mappali inclusi nel Piano Urbanistico Attuativo sono: 368, 464, 380 (parte), 392, censiti al foglio n.17 del N.C.E.U. della provincia di Verona.

La superficie catastale totale risultante è pari a 2.975 mq coincidente con la superficie territoriale reale (come specificatamente indicato nel successivo art.2 – vedi anche relazione illustrativa Cap.2).

ART.2 DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE

L'intervento comprende un ambito territoriale pari a 2.975 mq con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

Superficie Territoriale ST	Superficie Fondiaria SF	Superficie Coperta SC	Superficie permeabile territoriale SPt	Capacità insediativa teorica CI	Densità arborea e arbustiva DA/DAr	Superficie Utile Lorda S.U.L.	Altezza degli edifici H
2.975 mq	2.278 mq	35% (SF)	30% (ST)	12 ab	DA e DAr n.2/100mqST	800 mq (di cui 360 ERS)	7,50 mt

N. Massimo di Piani P	Distanza dai confini DC	Distanza edificio dalle Strade DS	Distanza fuori terra tra edifici DE	Verde di Mitigazione VM	Verde e servizi VS	Destinazione d'uso
n.2	5,00 mt (min.)	7,50 mt (min.)	10,00 mt (min.)	791 mq	50%	Residenziale

Indice di Utilizzazione Territoriale UT	Indice di Utilizzazione Fondiaria UF	Indice di Copertura IC	Indice di Permeabilità IP
0,27 mq/mq	0,35 mq/mq	35% (max.)	30% (min.)

ART.3 VINCOLI E AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE LE OO.UU. E GLI INTERVENTI EDILIZI

L'area di trasformazione è sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, art.134.

Gli interventi pertanto sono soggetti ad autorizzazione di cui all'art.146 del suddetto D.Lgs 42/2004. Inoltre gli interventi saranno subordinati ad Autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 in materia di vincolo Idrogeologico e forestale.

ART.4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

a. Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e servizi

Il provvedimento di approvazione del PUA (DGC n. Del) indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

In seguito alla sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio.

b. Caratteristiche delle opere di urbanizzazione

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi, specifiche tecniche e le caratteristiche delle recinzioni delle aree pubbliche) sono rappresentati nelle tavole di progetto. I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (Elaborato 14.a,14.b e 14.c). Sarà realizzata una recinzione che delimiterà gli spazi pubblici da quelli privati, mentre la recinzione del lotto lungo il marciapiede sarà realizzata dai singoli proprietari al rilascio dei P.d.C. dei fabbricati.

Energia elettrica

- *Prima della presa in carico delle canalizzazioni realizzate dal lottizzante, sarà necessario formalizzare le servitù necessarie (a titolo gratuito) per il tratto di canalizzazioni che ricadono sull'area privata (che non sarà oggetto di cessione al Comune;*
- *Segnalare ad AGSM con congruo anticipo la necessità di spostamento del palo di sostegno della linea BT.*

Illuminazione pubblica:

- *Essendo i nuovi punti luce in numero inferiore a 5, non è necessario redigere un Progetto Illuminotecnico ai sensi della L.R.V. 17/09. Il progetto definitivo deve in ogni caso includere i calcoli di verifica illuminotecnica. L'eliminazione del primo punto luce (quello con il sostegno da sostituire) va a nostro avviso valutata in questa fase, in funzione della necessità di illuminare la prima parte della strada in discesa, dato che il successivo punto luce di progetto viene installato più a valle.*

c. Parametri da rispettare nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione

La superficie permeabile da rispettare nel progetto delle opere di urbanizzazione per le aree pubbliche è pari a 210 mq ($ST\ 2.975\ mq - SF\ 2.278\ mq = 697\ mq \times 30\%$), mentre la superficie permeabile relativa alle aree private comprensiva del verde di mitigazione da rispettare sarà di 791 mq, per un totale complessivo di 1.001 mq. La superficie permeabile minima di 893 mq (30% ST) risulta così soddisfatta:

- Aree pubbliche e/o di uso pubblico = 210 mq
- Aree private e/o di uso pubblico = 791 mq

La superficie permeabile sarà quindi soddisfatta con un totale complessivo di area permeabile di 1.001 mq che è superiore a quella di 893 richiesta.

d. Realizzazione degli interventi edilizi

L'intervento edilizio si potrà attuare mediante richiesta di Permesso di Costruire per il lotto/UMI.

Il lotto/UMI, rappresentato negli elaborati grafici di progetto, deve rispettare i seguenti parametri:

Lotto (N.)	Superficie Fondiarie (mq) SF	Verde di Mitigazione (mq) VM	Superficie Utile Lorda S.U.L.	N. Massimo di Piani P	Superficie permeabile fondiaria SPf	Densità Arborea DA	Densità Arbustiva DAr
U.M.I.	2.278	791	800 (di cui 360 E.R.S.)	2	791	46	46

In sede di istanza di Permesso di Costruire relativamente alla realizzazione dell'insediamento residenziale dovrà essere presentata:

- una valutazione previsionale di clima acustico (V.P.C.A.), secondo le linee guida dell'ARPAV, pubblicate sul BURV n.92/2008, che riportano i criteri per l'elaborazione di detta documentazione ai sensi dell'Art.8, comma 3 della Legge n.447 del 1995, in quanto l'area oggetto d'intervento ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica di 30m di una strada locale di tipo F (Via Moruri) ai sensi del DPR 142/2004;
- una relazione previsionale sui requisiti acustici passivi secondo quanto previsto dall'Art.4 del vigente regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose. A tal proposito si fa presente che con determina dirigenziale n.4537 del 02 Ottobre 2012, reperibile al seguente link http://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=35892, sono state approvate delle linee guida per la redazione della relazione previsionale sui requisiti acustici degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05 Dicembre 1997.

Nel caso si dimostrasse un potenziale mancato rispetto dei limiti della zonizzazione acustica comunale, l'A.C. potrà negare la concessione del Permesso di Costruire degli edifici.

In sede di istanza di Permesso di Costruire gli edifici si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano d'Azione per l'energia sostenibile:

- FER01 – *Solare fotovoltaico su Edifici Privati: in sede di presentazione del necessario titolo edilizio, le opere dovranno valutare l'opportunità di sfruttare l'energia fotovoltaica;*
- RES05 – *Politiche volte all'efficienza Energetica del Parco Edilizio Privato, ad esempio: adozione della tecnologia fotovoltaica, adozione di un sistema di riscaldamento/raffrescamento centralizzato, cogenerazione.*

Nei permessi di costruire andrà riportato:

Date le dimensioni del cantiere ed i notevoli movimenti terra previsti è richiesto di adottare le migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori, tra le quali si valuti l'adozione di:

- un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzandosi per 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 polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti 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 esalazione 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 filtro 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;

ART.5 PARAMETRI URBANISTICI

a. Quote di riferimento:

La quota di progetto caposaldo rappresentata sugli elaborati di progetto è di 419,20 mt s.l.m. (*in prossimità della quota di rilievo su ciglio strada esistente via Moruri 2°Ramo di 419,18 mt s.l.m.*), come evidenziato nella tavola n.7 progetto planivolumetrico e sezioni di progetto sulle quali sono riportate le quote di riferimento.

Tali quote sono riferite alla futura configurazione del terreno dovute alla sistemazione dell'area edificabile e si sviluppano in modo analogo alla morfologia esistente. Questo accorgimento oltre a consentire una riduzione dei movimenti terra, limiterà fortemente l'impatto ambientale rispettando il più possibile l'andamento attuale del terreno e della strada esistente. Inoltre in questo modo viene favorito l'accesso carrabile e pedonale al lotto riducendo i dislivelli da superare e quindi limitando le eventuali

barriere architettoniche per l'accesso alle abitazioni le cui specifiche tecniche per il loro superamento saranno definite in sede di presentazione dei P.d.C. delle abitazioni.

b. Destinazione d'uso

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è quella *residenziale* comprensiva dei locali accessori a essa connessi, secondo quanto previsto dal RE in vigore, fatta salva la possibilità di applicazione dell'art.159 come definito dalle N.T.O. del comune di Verona "Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale".

c. Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali separate con tipologia bifamiliare, trifamiliare o quadrifamiliare, fatta salva la possibilità di realizzare un unico corpo di fabbrica.

d. Parcheggi privati

I parcheggi privati P1 dovranno essere ricavati nell'interrato all'interno del lotto di pertinenza, nella misura non inferiore a 4 mq per ogni 10 mq di SUL residenziale, come previsto dalle N.T.O. del P.I. fatta salva la possibilità di realizzare posti auto esterni ma comunque all'interno dello spazio di pertinenza dei singoli fabbricati.

e. Numero dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra dovrà essere al massimo di 2 piani, fermo restando un'altezza massima consentita di 7,5 mt.

f. Superfici di progetto

E' vincolante la S.U.L. (*Superficie Utile Lorda*) massima e il numero massimo dei piani fuori terra.

g. Superficie coperta

La superficie coperta sarà non superiore del 35% per i fabbricati a due piani e del 40% qualora nel lotto fossero realizzati fabbricati a un solo piano fuori terra.

h. Superficie permeabile fondiaria

Con riferimento all'art 8, comma 1 delle N.T.O. del P.I. come le indicazioni della scheda norma n.115, la SPf (Superficie Permeabile Fondiaria) non potrà essere inferiore al 30%, comunque già specificatamente indicata nella misura minima di 791 mq (art.4 punto d). delle presenti Norme).

i. Verde privato e di mitigazione

Con riferimento all'art.1 e 3 "Disciplina ecologica" vengono stabiliti i seguenti parametri attinenti le specie arbustive e arboree: 2 alberi ogni 100 mq ST, 2 arbusti ogni 100 mq ST, dovranno essere rispettati i parametri previsti dalla precedente tabella Art.4 al punto d). Nel caso non avvenga la piantumazione si può procedere alla monetizzazione sostitutiva prevista dall'art.8, comma1 N.T.O.,

sia per le specie arboree che per le specie arbustive, inoltre l'esatta localizzazione del VM sarà fatta con il P.d.C. mentre il vincolo sarà costituito prima del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio interessato.

ART.6 ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989 E SUCCESSIVE

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

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

ART.7 ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relativamente le cabine di trasformazione elettrica (nel caso in cui fossero necessarie), quelle delle aziende telefoniche, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di comunicazione, ecc.

I componenti tecnologici, gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati dovranno rispettare le vigenti norme in materia di:

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

ART.8 PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica e idraulica allegate al presente PUA.

ART.9 PRESCRIZIONI IDRAULICHE (CONSORZIO DI BONIFICA)

Si intendono integralmente riportate le prescrizioni/indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del P.A.T. e P.I..

Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di approvazione degli elaborati esecutivi.

Nella fase esecutiva, e comunque, prima dell'emissione del Permesso di Costruire, dovranno pervenire al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta le tavole dei particolari costruttivi (piante e sezioni) delle

opere di mitigazione adottate con il relativo dimensionamento in accordo a quanto riportato nella relazione di compatibilità idraulica pervenuta ai fini dell'emissione del parere allo stesso.

Per quanto riguarda l'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentono la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione di acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace.

Il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:

- Permeabilità;
- Posizione della falda nella stagione umida;
- Attività del terreno;
- Presenza di potenziali piani di slittamento;

Qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione il Consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche;

Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicitata in maniera ottimale solo in situazioni di invasi superficiali; inoltre come da All.to alla D.G.R.V. n.2948 del 06/10/2009: ..."le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata"... anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata; pertanto è necessario che il 50% di tale volume venga invasato.

E' opportuno che tutte le aree a parcheggio debbano essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 50 cm e condotte drenanti Ø200 alloggiate sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante sistema di caditoie.

Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere l'acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata di piena;

Per quanto non esplicitato nella presente descrizione, si rimanda al Regolamento Edilizio e alle NTO del PI del Comune di Verona.

Verona, li 01.09.2015

IL PROGETTISTA