

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo "Bertagnoli e altri" - QUINTO (Scheda Norma n°119)

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARIO: Bertagnoli e altri

COMUNE: Verona

LOCALITA' : Quinto - Via della Pesciara

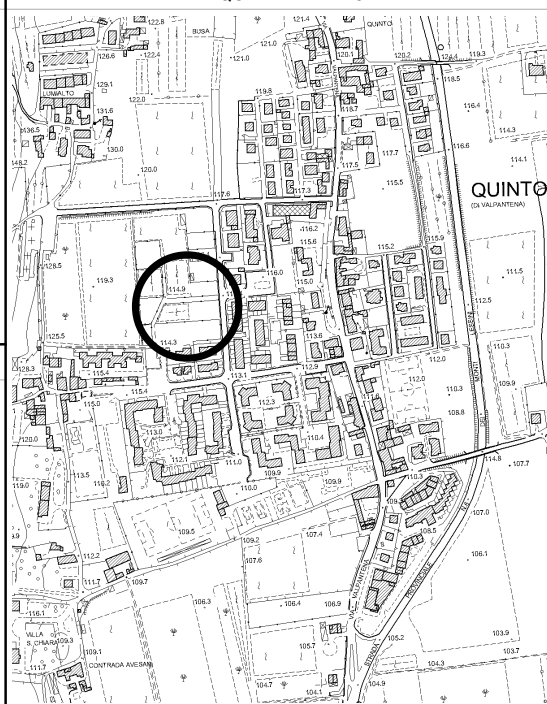
IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI



Tav. 11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: 06.10.2014

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

TIMBRI RISERVATI AL COMUNE

Elaborati grafici adeguati alla richiesta di integrazione documenti relativa alla Conferenza dei Servizi tenutasi in data 16 Settembre 2014.

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

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Quinto_31.07.14_070

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

del progetto di PUA “Bertagnoli e altri” – Scheda Norma 119

Art.1 - OGGETTO DEL PUA

Realizzazione di cinque fabbricati ad uso residenziale in altrettanti lotti nel PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – BERTAGNOLI E ALTRI – QUINTO

I mappali interessati all'intervento sono: 1304, 1303, 1026, 986, 984, 995, 1023, 983, 183, 982, 993 e 990 censiti al foglio n.55 del N.C.E.U. della provincia di Verona.

La superficie catastale totale risultante è pari a 8.469 mq mentre la superficie territoriale reale è di 8.715 mq (come specificatamente indicato nel successivo art.2)

Art.2 - DEFINIZIONI E GRANDEZZE

L'intervento comprende un ambito territoriale pari a 8.715 mq suddiviso in n°5 Lotti con le seguenti caratteristiche urbanistiche:

Superficie Territoriale	Superficie fondiaria	Superficie coperta	Superficie permeabile territoriale	Capacità insediativa teorica	Densità arborea e arbustiva	Superficie utile lorda	Altezza degli edifici
ST	SF	SC	SPt	CI	DA/DAr	SUL	H
8.715 mq	6.044 mq	35% di SF	3.643,70 mq	21 ab.	262 DA 262 DAr	1.350 mq	8,00 mt

Numero max dei piani	Distanza dai confini	Distanza edifici dalle strade	Distanza fuori terra tra edifici	Verde di mitigazione	Verde e servizi	Destinazione d'uso
P	DC	DS	DE	VM	VS	
2	Min.5,00 mt	Min.5,00 mt	10 mt	1.695 mq	4.366 mq	Residenziale

Utilizzazione territoriale	Utilizzazione fondiaria	Indice di copertura Max	Indice di permeabilità
Ut	Uf	IC	IP
0,15 mq/mq	0,22 mq/mq	max 35%	30%

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.

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.

A seguito della 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 tra i nuovi parcheggi e la strada di accesso ai fondi agricoli mentre la recinzione tra i lotti 1-2 e il parco pubblico sarà realizzata dai singoli proprietari al rilascio dei PdC dei fabbricati.

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

La superficie permeabile da rispettare nel progetto definito delle opere di urbanizzazione è pari a 1.830,50 mq corrispondenti alla parte destinata a parco escluso il sedime del percorso pedonale, più il parcheggio pubblico in grigliato contato al 50%, mentre la superficie permeabile relativa alle aree private comprensiva del verde di mitigazione sarà di 1.813,20 mq, per un totale complessivo di 3.643,70 mq. La superficie permeabile minima di 2.617,20 mq (30% ST) risulta così ampiamente soddisfatta. Nelle aree a verde pubblico verranno conservati per quanto possibile, i bellissimi ulivi esistenti, come rilevati nella tav.4 che saranno oggetto di opportune cure da parte di personale specializzato secondo il costo inserito nelle voci del preventivo di spesa. In sede definitiva delle opere di urbanizzazione saranno opportunamente individuati gli elementi da conservare e valutato il costo delle operazioni per la loro conservazione da confrontare con il costo definitivo per le nuove piantumazioni. Le piantumazioni originali conservate saranno pertanto oggetto di computo definitivo nella valutazione della DA dovuta.

d. Realizzazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi si potranno attuare mediante richiesta di Permesso di Costruire per singolo lotto /UMI.

I lotti/UMI sono rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

LOTTE	Superficie Fondiaria SF	Verde di Mitigazione VM	Sup.Utile Lorda SUL	n.Max. Piani P	Superficie permeabile fondiaria SPf	n.alberi DA	n.arbusti DAr
1	996 mq	278 mq	250 mq (di cui 125 ERS)	2	298,80 mq	30	30
2	1.370 mq	422 mq	353 mq (di cui 117 ERS)	2	411 mq	42	42
3	868 mq	228 mq	172 mq (di cui 172 ERS)	2	260,40 mq	26	26
4	1.091 mq	263 mq	219 mq	2	327,30 mq	33	33
5	1.719 mq	504 mq	356 mq (di cui 126 ERS)	2	515,70 mq	52	52
TOTALE	6.044 mq	1.695 mq	1.350 mq		1.813,20 mq	183	183

Art.5 - PARAMETRI URBANISTICI

a. Quote di riferimento:

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento 115,05 s.l.m. (quota di rilievo su marciapiede esistente) per i lotti n.1 e 2 (area di intervento 2 - vedi tav.2 e 3), come evidenziato nella tavola del planivolumetrico, mentre per i lotti 3,4 e 5 posti nella parte Nord (Area di intervento 1 – vedi tav.2 e 3), dato l'andamento inclinato del marciapiede esistente, lungo via della Pesciara, su cui saranno realizzati gli accessi avranno quote caposaldo differenti ma comunque specificatamente indicate sul progetto planivolumetrico e rispettivamente 116,00 m .s.l.m. per il lotto n.3, 116,40 m s.l.m. per il lotto n.5 e infine 116,70 m s.l.m. per il lotto n.4. Tali quote si riferiscono alle quote effettive rilevate sul marciapiede esistente come si evince dalla tav.4.a (cartografia dello stato di fatto).

b. Destinazione d'uso

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è quella *residenziale* comprensiva dei locali accessori ad 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 con tipologia bifamiliare, trifamiliare o quadrifamiliare.

d. Parcheggi privati

I parcheggi privati 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.

d. Numero dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra dovrà essere al massimo di 2 piani più un eventuale piano sottotetto fermo restando un'altezza massima consentita di 8 mt.

e. Superfici di progetto

Sono vincolanti per ciascun lotto la SUL (Superficie Utile Lorda) massima e il numero massimo dei piani fuori terra.

f. 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.

g. Superficie permeabile fondiaria

Con riferimento all'art 8, comma 1 delle N.T.O. del P.I. come le indicazioni della scheda norma n.119, la SPf non potrà essere inferiore al 30%, comunque già specificatamente indicata nella misura minima per ogni singolo lotto negli elaborati grafici.

h. 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: 3 alberi ogni 100 mq ST, 3 arbusti ogni 100 mq ST, ciascun lotto dovrà rispettare 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 PdC e la costituzione del vincolo 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, i percorsi pedonali e le piste ciclabili 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.8 - ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica, quelle delle aziende telefoniche, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di comunicazione, ecc.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- 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.9 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

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

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