

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo denominato "Sorelle Dusi - Mizzole" - Scheda Norma n°125

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Dusi Nazarena e Dusi Luciana Maria

COMUNE: Verona

LOCALITA' : Mizzole

IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO



IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. 11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: 23.07.2015

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

Elaborato adeguato alle precisazioni della Conferenza di Servizi del 20.05.2015 come da comunicazione N.159177 - Prot.Generale 128 del 03.06.2015

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

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

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Mizzole_18.06.15_CS_050

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DEL PUA DENOMINATO “SORELLE DUSI - MIZZOLE”**

ATO 7 Repertorio 125 MIZZOLE

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 cinque fabbricati, ad uso residenziale, in cinque lotti nel “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI MIZZOLE” (SCHEDA NORMA 125).

I mappali interessati dall'intervento sono: 88 (parte), 243 (parte), 286 (parte), 245 (parte), 398 (parte), censiti al foglio n.89 del N.C.E.U. della provincia di Verona.

La superficie catastale totale risultante è pari a 8.650 mq mentre la superficie territoriale reale è di 9.483 mq (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 9.483 mq suddiviso in n.5 lotti 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
9.483 mq	5.896 mq	35% (SF)	30% (ST)	21 ab	DA e DAR n.3/100mqST	1.400 mq	7,50 mt

N. Massimo di Piani P	Distanza dai confini DC	Distanza edifoco 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.)	5,00 mt (min.)	10,00 mt (min.)	1.313 mq	50%	Residenziale

Indice di Utilizzazione Territoriale UT	Indice di Utilizzazione Fondiaria UF	Indice di Copertura IC	Indice di Permeabilità IP
0,15 mq/mq	0,25 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.

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 tra i nuovi parcheggi, mentre la recinzione tra i lotti e lungo il marciapiede sarà realizzata dai singoli proprietari al rilascio dei P.d.C. dei fabbricati.

OPERE DI URBANIZZAZIONE:

- *I profili dei marciapiedi saranno in trachite 15*25 cm;*
- *Lungo il muro di sostegno si prevede la f/p di tubazioni per lo scolo delle acque, al fine di evitare fenomeni di dilavamento e quindi realizzare un idoneo sistema di "raccolta" delle acque;*
- *Sotto la fondazione dei muri di sostegno andrà prevista la f/p magrone;*
- *Le marogne esistenti andranno opportunamente risanate;*
- *La rete di raccolta acque bianche sarà realizzata anche sul fronte dei lotti n.4 e 5;*
- *Ai pozzi di smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle caditoie su spazi pubblici non debbono confluire acque provenienti dai lotti privati;*
- *Le opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al Comune e i contatori intestati al Comune separati dalle utenze private.*

ENERGIA ELETTRICA:

- *EE_P1: Evitare di posare canalizzazioni sotto aree verdi; in particolare, lo stacco del pozzetto esistente deve essere raccordato alla nuova dorsale distributiva di progetto percorrendo via Nicolini e attestandosi sul pozzetto previsto tra i lotti n.2 e3.*
- *EE_P2: Evitare per quanto possibile la posa delle canalizzazioni EE sotto i marciapiedi, rimanendo sulla sede stradale;*
- *EE_P3: Per risolvere l'interferenza della linea BT che attraversa il lotto 4 è necessario:*
 - *la rimozione della linea area a cura di AGSM e a carico del lottizzante;*

- *con tutta probabilità, lo spostamento del contatore attualmente a servizio del civ.49 di via Nicolini;*

Prescriviamo che il lottizzante in fase di redazione del progetto definitivo definisca con precisione tempistiche e modalità di intervento per la risoluzione di tale interferenza (considerando ovviamente che fino a quando non verrà posata la nuova linea interrata non sarà possibile rimuovere quella aerea esistente che alimenta il civ.49).

- *EE_P4: Tutti i contatori devono essere previsti al limite di proprietà, in posizione accessibile da via pubblica.*

ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

- *IP_P1: Il punto luce posizionato sulla strada di accesso ai fondi agricoli deve essere spostato sull'area pubblica;*
- *IP_P2: Non prevedere attraversamento di via Nicolini all'altezza del lotto n.5 (il collegamento alle reti esistenti sarà effettuato solo mediante l'attraversamento di preogetto all'altezza del lotto n.2);*
- *IP_P3: Verificare attraverso il progetto illuminotecnico se i punti luce stradali esistenti su via Nicolini sono sufficienti a garantire i livelli di illuminamento richiesti per il nuovo tratto pedonale. Nel caso in cui tale valutazione evidenziasse delle criticità, prevedere interventi di potenziamento dei punti luce esistenti (che verranno effettuati a cura di AGSM e a carico del lottizzante) piuttosto che la realizzazione di un nuovo impianto sul marciapiede dall'altro lato della strada.*

Le canalizzazioni in progetto in corrispondenza dei lotti 4 e 5 non risultano pertanto necessarie.

- *IP_P4: Al fine di aumentare la sicurezza della zona di incrocio tra via Danieli e via Nicolini, prevedere l'aggiunta di un apparecchio sul punto luce esistente (n.17) situato all'incrocio delle strade. Tale intervento sarà realizzato da AGSM a spese del lottizzante.*

Il numero dei punti luce è superiore a 5, pertanto in fase di progettazione definitiva è necessario redigere un Progetto illuminotecnico di dettaglio ai sensi della LRV 17/09.

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 1.077 mq ($ST\ 9.483\ mq - SF\ 5.896\ mq = 3.587\ mq \times 30\%$), mentre la superficie permeabile relativa alle aree private comprensiva del verde di mitigazione da rispettare sarà di 1.769 mq, per un totale complessivo di 2.846 mq. La superficie permeabile minima di 2.846 mq (30% ST) risulta così soddisfatta:

- Aree pubbliche e/o di uso pubblico = 810 mq
- Aree a servizio della scuola = 1.278 mq
- Aree private = 1.772 mq

La superficie permeabile sarà quindi soddisfatta con un totale complessivo di area permeabile di di 3.860 mq.

Nell'area in cessione a servizio della scuola i bellissimi ulivi esistenti saranno conservati, per quanto possibile, (*come rilevati nella tav.4*) e 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.

- La nuove piantumazioni saranno dotate di impianto di irrigazione;
- Il terreno sarà opportunamente sistemato a prato. Verrà altresì realizzato un percorso in calcestre di collegamento tra l'area parcheggio ed il cortile della scuola con fornitura e posa di un cancello carraio e pedonale associato sulla recinzione del cortile della scuola;

d. Realizzazione degli interventi edilizi

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

I lotti/UMI, rappresentati negli elaborati grafici di progetto, devono rispettare i seguenti parametri:

Lotto (N.)	Superficie Fondiaria (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
1	1.010	263	280(ERS)	2	304	31	31
2	983	224	269	2	295	30	30
3	981	185	270	2	295	30	30
4	1.467	317	341	2	441	44	44
5	1.455	324	240(ERS)	2	437	44	44
	5.896	1.313	1.400		1.772	179	179

In sede di istanza di permesso di costruire relativamente alla realizzazione dell'insediamento residenziale dovrà essere presentata:

- **Valutazione previsionale di clima acustico (V.P.C.A.),** secondo le linee guida dell'A.R.P.A.V. pubblicate sul B.U.R.V. 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 nella fascia di pertinenza acustica di una strada locale di tipo F /via E.Nicolini) di cui al DPR 142/2004, e dovranno pertanto essere verificati i limiti della zonizzazione acustica comunale ovvero classe III;;

- **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?aid=35892> , sono state approvate delle linee guida per la realizzazione previsionale dei requisiti acustici passivi 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 degli edifici si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano d'Azione per l'energia sostenibile:

FER01 – Solare fotovoltaico su edifici privati;

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 e 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 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 polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti poco movimentati;
- Limitare quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
- Privilegiare quanto più possibile l'impiego di mastice d'asfalto e 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 filtri antiparticolato con certificazione VERT;
- Eseguire 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:**

Le quote di progetto saranno riferite alle due quote altimetriche di riferimento a Nord e a Sud dell'ambito di intervento rispettivamente 93,46 mt s.l.m. (*quota di rilievo su ciglio strada esistente Via Nicolini*) e 94,84 mt s.l.m. (*quota di rilievo su ciglio strada Via Danieli*), come evidenziato nella tavola 7.1 dal planivolumetrico e dalle sezioni di progetto sulle quali sono riportate le quote di riferimento di ogni singolo lotto.

Dato l'andamento inclinato delle strade esistenti e del nuovo tratto a senso unico nella parte Sud del P.U.A., su cui saranno realizzati i nuovi accessi carrabili e pedonali, le quote caposaldo dei lotti sono state specificate singolarmente:

- Lotto n.1: **95,05 mt s.l.m.**;
- Lotto n.2: **93,85 mt s.l.m.**;
- Lotto n.3: **91,95 mt s.l.m.**;
- Lotto n.4: **92,15 mt s.l.m.**;
- Lotto n.5: **93,05 mt s.l.m.**;

Tali quote, che saranno i capisaldi dei lotti, sono riferite alla futura configurazione del terreno dovute alla sistemazione delle aree edificabili e si sviluppano in modo analogo all'andamento delle strade esistenti. Questo accorgimento oltre a consentire la 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 ai singoli lotti limitando i dislivelli da superare e quindi eliminando eventuali le barriere architettoniche per l'accesso alle 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 con tipologia bifamiliare, trifamiliare o quadrifamiliare.

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.

d. Numero dei piani abitabili fuori terra

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

e. Superfici di progetto

Sono vincolanti per ciascun lotto la S.U.L. (*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.125, la SPf (Superficie Permeabile Fondiaria) non potrà essere inferiore al 30%, comunque già specificatamente indicata nella misura minima per ogni singolo lotto (art.4 punto d). delle presenti Norme) e negli elaborati grafici progettuali.

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 P.d.C., fermo restando che sia rispettata la quantità minima indicata nel progetto, 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.

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

Verona, li

IL PROGETTISTA

