

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ISTANZA DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO “PUA MATTARANA” PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO A DESTINAZIONE COMMERCIALE E APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE DELLA RELATIVA OPERA PEREQUATIVA DI CUI ALLA SCHEDA NORMA 147 ATO 6 – INTERVENTO SITO NEL COMUNE DI VERONA, LOC. S.MICHELE, TRA LE VIE MATTARANA, MONTI LESSINI E R. OLIVIERI

- DEFINIZIONI E GRANDEZZE -

Il PUA si applica sulla base delle definizioni e grandezze urbanistiche ed ambientali previste nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente del Comune di Verona.

- ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI -

La superficie territoriale del PUA è pari a mq. 11.036,67 (sup. reale) con una piccola differenza rispetto alla superficie catastale pari a mq. 11.352 . Tutte le superfici trattate nel presente PUA fanno riferimento alle superfici reali in base al rilievo strumentale planimetrico effettuato, pertanto, in fase di frazionamenti catastali, le stesse superfici potranno subire delle lievi modifiche di compensazione proporzionale dovute appunto alla differenza tra la superficie catastale e reale indicata.

Il piano urbanistico, data la particolare caratteristica a destinazione d'uso commerciale con progetto di realizzazione di una struttura di vendita medio-grande alimentare, prevede sostanzialmente una parte della superficie territoriale in cessione per aree a servizi pubblici e una parte rimanente in proprietà che costituisce l'unico lotto oggetto di edificazione sul quale sono previsti spazi per i servizi pubblici richiesti con istituzione di vincolo d'uso pubblico (aree a parcheggio, verde e a servizi).

AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI DA CEDERE IN PROPRIETA' AL COMUNE DI VERONA

A) Il piano urbanistico attuativo prevede la cessione per standards urbanistici, di un area di proprietà della ditta attuatrice a favore del Comune di Verona all'interno dell'ambito territoriale .

La prima area prevista in cessione è di complessivi mq. 50.73 e sarà utilizzata per la realizzazione di una pista ciclabile che collega l'esistente pista ciclabile in via Rinaldo Olivieri (realizzata con le opere di urbanizzazione del Piano PEEP n. 72) con la pista ciclabile in Via Banchette passando da Via Monti Lessini .

La realizzazione delle suddette opere, a cura e a carico direttamente dal proponente del PUA, costituisce parte dell'importo previsto per l'opera perequativa quale contributo di sostenibilità di spettanza della scheda norma 147 ATO 6 il cui progetto preliminare è inserito nella documentazione relativa alla presente istanza.

Sono ricomprese nelle lavorazioni che costituiscono l'opera perequativa descritte sommariamente in questo paragrafo anche la realizzazione dei sottoservizi necessari e l'interramento/spostamento della linea elettrica di Media Tensione passante sul lotto interessato dal PUA il cui interramento verrà posto sul sedime dell'area in cessione.

Per il progetto, le caratteristiche costruttive e la quantificazione dell'importo relativo alla realizzazione dei lavori dell'opera perequativa indicata, si rimanda al progetto preliminare specifico dell'opera.

B) Il P.U.A. prevede inoltre la cessione di un'altra area di proprietà, sempre a favore del Comune di Verona, per standard urbanistici, della superficie complessiva di mq. 74.73.

Detta area in cessione è situata nell'angolo a nord/ovest della proprietà, e contribuirà alla sistemazione generale dell'incrocio tra Via Mattarana e Via Monti Lessini con la realizzazione di una rotatoria stradale e marciapiede sul lato sud.

Anche dette opere fanno parte dell'opera perequativa quale contributo di sostenibilità di spettanza della scheda norma 147 ATO 6 il cui progetto preliminare è inserito nella documentazione relativa alla presente istanza.

Sono ricomprese nelle lavorazioni che costituiscono l'opera perequativa descritte sommariamente in questo paragrafo anche la sistemazione dei sottoservizi necessari e la sistemazione generale a verde con intombamento della canalina per tutta la parte a nord prospiciente l'ambito del PUA sino al limite del ciglio stradale di via Mattarana.

Per il progetto, le caratteristiche costruttive e la quantificazione dell'importo relativo alla realizzazione dei lavori dell'opera perequativa indicata, si rimanda al progetto preliminare specifico dell'opera.

C) Il PUA in oggetto non prevede oltre a quanto indicato nei precedenti punto A e B, altre aree da cedere in proprietà al Comune di Verona per strade, viabilità, parcheggi, verde o aree per impianti.

Il soddisfacimento della dotazione minima di aree per servizi pubblici in ragione della SUL di progetto, avverrà mediante istituzione di vincolo di destinazione d'uso pubblico sulle aree private all'interno del lotto edificabile e meglio specificate del punto seguente.

AREE DESTINATE ALL' EDIFICAZIONE PRIVATA – AREA FONDIARIA -

Il Piano urbanistico attuativo prevede l'individuazione di un unico lotto edificabile (lotto n. 1) della superficie fondiaria pari a mq. 10.911,52. (superficie reale)

Il rilascio del Permesso di Costruire dell'edificio commerciale sul lotto previsto, in considerazione del fatto che parte dei servizi pubblici sono inseriti all'interno del fabbricato di progetto, potrà avvenire dopo la sottoscrizione della Convenzione urbanistica del Piano stesso.

In applicazione dell'art. 15 del Regolamento Edilizio, il Presente Piano Attuativo contiene precise disposizioni plani volumetriche, tipologiche, formali e costruttive in modo che l'intervento di edificazione del fabbricato ad uso commerciale può essere realizzato con Denuncia di Inizio Attività la quale, come per il punto precedente, potrà quindi essere efficace dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA.

Tutte le disposizioni plani-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive del fabbricato commerciale sono contenute nelle specifiche tavole costituenti il presente PUA e precisamente TAV. 17, 18, 19.

Le presenti norme tecniche attuative stabilisco che il fabbricato in progetto potrà subire varianti rispetto a quanto indicato negli elaborati precedentemente citati senza che questo determini variante al Piano Attuativo ad eccezione delle seguenti modifiche:

- modifica del numero dei piani;
- modifica della destinazione d'uso;
- modifica della sagoma di progetto che comporta riduzione delle superfici da destinare a servizi pubblici (potranno subire variazioni senza determinare variante al PUA solo l'individuazione delle aree a parcheggio pubblico nell'interrato del fabbricato di progetto perché strettamente connesse all'edificio, purché complessivamente la quantità di parcheggio P2 non diminuisca).

Le caratteristiche geometriche essenziali dell'edificio di progetto, indicate nel progetto di massima allegato al Pua, possono ammettere minime percentuali di assestamento non superiori al 5% cui far uso con Dia.

La superficie utile lorda (SUL) attribuita al lotto n. 1 è pari a mq. 4622*

Tale superficie potrà essere incrementata in sede di presentazione del progetto edilizio dell'edificio commerciale, in applicazione dell' art. 26 del regolamento edilizio con previsione di un maggiorazione della SUL fino ad un massimo del 10%, qualora nell'ambito della progettazione dell'intervento siano adottate tecniche e criteri tali da soddisfare la valutazione condotta – in fase di prima applicazione – attraverso lo strumento di analisi energetico ambientale denominato “Protocollo ITACA nazionale 2011 per la valutazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici” o in alternativa lo strumento di analisi energetico – ambientale previsto dalla D.G.R. n. 2499 del 04.08.2009.

*La SUL prevista nel progetto di massima del fabbricato commerciale inserito nel presente PUA è pari a mq. 4950.84 (aumento previsto entro il limite del 10%) in quanto il soggetto attuatore prevede l'applicazione del bonus in conformità a quanto stabilito nel punto precedente.

In fase di richiesta dell'atto autorizzativo dovranno essere dimostrate le superfici della SUL indicata e la verifica di ammissibilità della stessa mediante presentazione della pratica “Protocollo ITACA”.

La destinazione d'uso principale del lotto 1 è U2 – Commerciali - con relative destinazioni accessorie nel rispetto dell'art. 159 delle N.T.O. del Piano degli interventi, con possibilità di realizzazione di strutture di vendita medio grandi alimentari con superficie di vendita effettiva pari a mq 2.500,00.

La tipologia del fabbricato commerciale prevista nel PUA è a capannone e il numero dei piani fuori terra è massimo di n. 2.

Altezza massima dell' edificio di progetto è quella prevista nella tavola n. 19 – PROSPETTI E SEZIONI .

La distanza dai confini per l'edificazione del fabbricato di progetto viene indicata nella TAV.07.1, in particolare nella planimetria generale con indicata la “sagoma di galleggiamento” si evidenziano le seguenti distanze per l'edificazione:

- fascia di rispetto di 25.50 mt. dal confine del nuovo lotto costituito su via Monti Lessini;
- distanza di 10.00 mt rispetto al confine di proprietà su via Mattarana,

- distanza di 5.00 mt. rispetto agli altri confini su via R. Olivieri, con deroga prevista a mt. 2.50 da detta via sul lato sud est, per il solo inserimento di una scala metallica di collegamento tra il piano terra e il piano primo per il raggiungimento del vano impianti tecnologici a servizio dell'attività commerciale.

La soluzione progettuale prevista nel PUA per l'edificazione del fabbricato, tiene in particolare conto delle disposizioni impartite dagli art. 7 e 9 delle NTA del PAQE, con la costituzione di questa fascia di rispetto di 25,50 mt. atta a mitigare l'impatto della costruzione, sul quale sedime sono individuate le sole aree a verde, parcheggi e spazi per servizi dell'attività.

Il Piano attuativo prevede inoltre, la demolizione con spostamento/interramento della linea di media tensione esistente, ricadente nella fascia citata e costituente oltre che un disturbo per la più libera circolazione nel parcheggio anche un elemento detrattore del paesaggio.

PARCHEGGI USO PUBBLICO (P2)

All'interno della superficie fondiaria del lotto 1 sono individuati i parcheggi di uso pubblico P2 nella misura minima indicata dalle N.T.O. pari a 14 mq./10mq. SUL, considerando un carico urbanistico (Cu) alto in quanto l'intervento previsto prevede strutture di vendita medio-grandi alimentari.

La superficie complessiva del parcheggio P2 individuata nel presente PUA è pari a mq. 6471,00 e risulta così suddivisa:

mq. 4039.67 parcheggi ad uso pubblico ricavati in superficie;

mq. 2431.33 parcheggi ad uso pubblico ricavati nel piano interrato del fabbricato;

Nella TAV. 08 del PUA – aree da cedere e vincolare, sono evidenziate nel dettaglio tutte le superfici che vanno a costituire la dotazione complessiva del P2.

Le caratteristiche tecnico / costruttive dei parcheggi sono indicate in dettaglio nelle tavole 09.1 - Particolari stradali e TAv. 19 – Prospetti e sezioni.

Il pua prevederà quindi l'istituzione del vincolo di destinazione d'uso pubblico a parcheggi per complessivi mq. 6471.00 e rimarrà in carico al privato l'obbligo di manutenzione degli stessi.

PARCHEGGI PRIVATI (P1)

I parcheggi privati destinati a standards edilizio del fabbricato commerciale, potranno essere individuati sia nel piano interrato sempre all'interno dell'autorimessa ove sono previsti i parcheggi P2 sia nel piazzale privato posto nella parte a sud del lotto n. 1 .

La soluzione progettuale proposta nel presente progetto di massima prevede l'individuazione di mq. 2493.73 a parcheggi P1 tutti nel piano interrato. La quantità è maggiore del minimo richiesto di mq. 1848.80 (pari a 4 mq./10 mq. SUL) .

AREE DESTINATE A VERDE/SERVIZI DI USO PUBBLICO

Il Piano urbanistico prevede l'individuazione di ulteriori superfici a verde e servizi su cui istituire il vincolo di destinazione d'uso pubblico per complessivi mq. 653.75 nello specifico le aree si possono così riassumere:

383.12 mq. a verde di uso pubblico attrezzato;

164.35 mq. a marciapiedi di uso pubblico;

106.28 mq. di spazi ad uso pubblico per alloggiamento attrezzature del punto vendita (capannine carrelli) poste sia al piano terra che al piano interrato).

Nella TAV. 08 del PUA – aree da cedere e vincolare, sono evidenziate nel dettaglio tutte le superfici che vanno a costituire la dotazione complessiva delle superfici a verde e servizi (con esclusione dei parcheggi).

Le caratteristiche tecnico / costruttive delle superfici sopra indicate sono riportate nelle tavole 09.1 – Particolari stradali e TAV. 09.2 – verde e irrigazione.

Anche per queste aree a vincolo d'uso pubblico rimarrà in carico al privato l'onere della manutenzione .

AREA VS

Il Pua prevede una quantità di aree a verde, servizi pubblici e di interesse pubblico collettivo superiore al 50% della superficie territoriale così come previsto nella scheda 147 (superficie minima a Vs = 5.518,34) pari a complessivamente mq. 7.250,21 così suddivisa:

41.09 mq. da cedere per sede stradale;

33.64 mq. da cedere per marciapiede;

50.73 mq. da cedere per pista ciclabile;

383.12 mq. da destinare a verde con vincolare ad uso pubblico;

4039.67 mq. da destinare a parcheggio Piano terra con vincolo ad uso pubblico;

2431.33 mq. da destinare a parcheggio Piano scantinato con vincolo ad uso pubblico;

164.35 mq. da destinare a marciapiede con vincolo ad uso pubblico;

50.00 mq. da destinare ad aree per servizi di pertinenza dell'attività commerciale al piano terra con vincolo ad uso pubblico;

56.28 mq. da destinare ad aree per servizi di pertinenza dell'attività commerciale al piano scantinato con vincolo ad uso pubblico.

SUPERFICI PERMEABILI TERRITORIALE E FONDIARIA

La superficie territoriale del PUA è pari a mq. 11036.67 e la superficie fondiaria del lotto n. 1 è di mq. 10911.52.

Il piano attuativo prevede superfici rese permeabili per una superficie complessiva di mq. 2605.02 così ripartite:

mq. 664.52 destinate a verde attrezzato di cui 335.86 ad uso pubblico e 328.66 ad uso privato ;

mq. 1940.50 destinate a parcheggi drenanti.

La percentuale di area permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche risulta essere, in relazione alle quantità sopra indicate, del 23.60% sulla superficie territoriale e del 23.87% sulla superficie fondiaria, al di sotto del 30% quale valore di riferimento riportato nella disciplina ecologica-ambientale riferita alla scheda norma 147.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 08 delle N.T.O. del P.I. ed in considerazione della destinazione commerciale dell'area, che prevede gran parte delle superfici a parcheggi con

conseguente drastica riduzione delle superfici a verde, vi sono oggettivi impedimenti tecnici per l'adempimento prescritto.

Tale impedimento viene asseverato da un tecnico professionista abilitato e le soluzioni progettuali sostitutive/ compensative sono riportate negli elaborati tecnici che compongono il PUA alle tavole 09.8 e TAV. 06.2 - Studio di compatibilità idraulico.

DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA

Il progetto del Piano attuativo prevede la possibilità di messa a dimora di circa 79 alberi e n. 224 arbusti nelle aree individuate a verde di uso pubblico e di uso privato.

La densità arbustiva minima prevista dalle norme, pari a n. 2 alberi ogni 100 mq. di sup. territoriale richiederebbe una quantità di 224 alberi pertanto non essendo materialmente possibile mettere a dimora un numero superiore a circa 79 alberi viene richiesta la monetizzazione sostitutiva con allegata una asseverazione degli impedimenti dell'obbligo di adempiere.

L'importo della monetizzazione sarà calcolato sulle effettive piante che verranno collocate nell'area, sulla base del costo degli impianti arborei non realizzati determinato dal Dirigente dell'unità organizzativa competente in materia di strade e giardini o in mancanza sulla base del prezziario regionale delle OO.PP.

La densità arbustiva di progetto, rispetto alla minima richiesta sempre pari a n. 2 arbusti ogni 100 mq. di sup. territoriale, viene rispettata.

CARATTERISTICHE DELLE RECINZIONI

Il P.U.A. prevede due tipologie di recinzioni, la prima fronte strada pubblica con l'interno su area a vincolo d'uso pubblico prospiciente sui parcheggi o su aree verdi costituita da un muretto in calcestruzzo armato di altezza di 20 cm. (lato strada pubblica) e sovrastante recinzione metallica a disegno semplice di altezza massima pari a ml. 1.00.

La seconda su Via Rinaldo Olivieri con l'interno sul piazzale privato di carico e scarico merci è costituita da un muretto in calcestruzzo armato di altezza 50 cm. con sovrastante recinzione metallica di mt. 1.50 con alette che impediscono la visuale diretta all'interno del piazzale.

Il dettaglio delle recinzioni sono riportate nella TAV. 09.1 – particolari stradali.