

Comune di Verona

Provincia di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "Ai Tigli"
SCHEDA NORMA 159

**PROPRIETA': TURCO - DAI PRE' - LA FOSSETTA -
FIOCCO - GRAZIANI - MANTOVANELLI -
VARGIU' - BENEDETTI - FRANCHETTI**

UBICAZIONE: MONTORIO V.SE, VIA DEI TIGLI

Data: Luglio 2015

Rev. n°:

TAV: 11

OGGETTO: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Progettista

Per La Proprietà

SPAZIO A DISPOSIZIONE

Responsabile: D

Esecutore: MS

**SQUARANTO
ASSOCIATI**
ARCHITETTURA - URBANISTICA

SQUARANTO ASSOCIATI
DI PERONI LORENZO E GRAZIOLI CORRADO
PIAZZA BUCCARI, 15
37141 MONTORIO, VERONA
TEL-FAX 045.557518 P.IVA 04153020237
WWW.SQUARANTOASSOCIATI.IT
INFO@SQUARANTOASSOCIATI.IT

Disposizioni generali

Capo 1. Premessa

Articolo 01 – Oggetto del PUA

1. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà essere redatto in conformità ai contenuti della scheda norma n° 159, parte integrante delle presenti norme, e dovrà avere contenuti progettuali coerenti con il Prontuario per la Mitigazione Ambientale allegato.
2. La scheda norma prevede la realizzazione su una superficie territoriale di 37.500 mq, di 15.000 mq di Superficie Utile Lorda a destinazione residenziale e con l'insediamento teorico di circa 225 nuovi abitanti. Una porzione dell'ambito deve essere inoltre destinata alla realizzazione di un'opera pubblica, costituita da due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani e relativi accessori, una "sala ristorazione" con accessori, plateatico e servizi accessibili anche dall'esterno; sistemazione delle "aree esterne" con ricavo di percorsi di smistamento, aree attrezzate all'attività ludica, parcheggi in assolvimento degli standard richiesti e collegamento ciclopedonale con via dei Tigli, qualificabile nella realizzazione della pavimentazione attorno la rotatoria sita a sud ovest del PEEP.
3. L'ambito d'intervento interessa gli immobili catastalmente distinti in Comune di Verona, foglio 137, mappali 355, 349, 353, 350, 343, 344, 356, 103 parte, 112 parte, 104 parte, 105 parte.

Articolo 02 - Vincoli e autorizzazioni preventive al rilascio dei permesso di costruire delle OO.UU. e degli interventi edilizi

1. Gli interventi oggetto del presente PUA, essendo un ambito sottoposto a vincolo paesaggistico, sono subordinati al rilascio di Autorizzazione Paesaggistica.

Capo 2. Parametri e classificazioni

Articolo 03 - Definizioni e grandezze urbanistiche

ST	Superficie Territoriale: l'ambito d'intervento del PUA interessa un'area pari a 37.500 mq.
SPt	Superficie Permeabile Territoriale: 30% come da Repertorio Normativo.
SPf	Superficie Permeabile fondiaria: 30% come da Repertorio Normativo.
CI	Capacità Insediativa: Il numero di abitanti insediabili teorici, per una SUL di 15.000 mq, è pari a circa 225.
Da	Densità arborea: Gli alberi da mettere a dimora sono pari ad almeno 2 alberi/100 mq di Superficie Territoriale, ovvero 750. Saranno collocati nelle aree verdi all'interno delle opere di urbanizzazione, nei lotti e nell'area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica.
Dar	Densità arbustiva: Gli arbusti da mettere a dimora sono pari ad almeno 2 arbusti/100 mq di Superficie Territoriale, ovvero 750. Saranno collocati nelle

	aree verdi all'interno delle opere di urbanizzazione, nei lotti e nell'area destinata alla realizzazione dell'opera pubblica.
--	---

Articolo 04 - Definizioni e grandezze edilizie

SUL	Superficie Utile Lorda: misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia. La scheda norma attribuisce la possibilità di realizzare 15.000 mq di SUL a destinazione residenziale. Il computo della SUL dovrà essere effettuato come disposto dall'art. 9 delle NTO del P.I.
P1	Parcheggi privati: Come indicato dall'art. 14 delle NTO delle P.I. la dotazione minima di parcheggi privati P1 per destinazione d'uso residenziale è pari a 4 mq/10 mq di SUL.
P2	Parcheggi pubblici: Come indicato dall'art. 14 delle NTO del P.I. la dotazione minima di parcheggi pubblici P2 per destinazione d'uso residenziale è pari a 1 mq/10 mq di SUL, ovvero 1.500 mq.
P	Numero dei piani: rappresenta il numero minimo/massimo dei piani fuori terra ammessi. Il conteggio dei piani si dovrà effettuare come disposto dall'art. 9 delle NTO del P.I.
H	Altezza degli edifici: come indicato all'Art. 9 delle N.T.O. del P.I., all'altezza degli edifici misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita dal progetto allegato al titolo abitativo ovvero nel provvedimento del Comune che stabilisce linee e quote; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'estradosso del solaio di copertura (a falda inclinata o a terrazzo) e il piano verticale di facciata. Qualora il solaio di copertura a falda superi la pendenza del 35%, il risultato della suddetta misurazione è incrementato di metà della differenza di quota tra la linea di gronda e la linea di colmo. Possono superare l'altezza massima consentita solo i volumi ascensori, vano scale, camini, centrale di riscaldamento e condizionamento, impianti di comunicazione elettronica ed impianti per la produzione di energie rinnovabili, ecc.).
VS	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: L'area destinata alla realizzazione degli standard urbanistici, delle infrastrutture per la mobilità e delle attrezzature pubbliche d'interesse collettivo è pari ad almeno il 50% della Superficie Territoriale. Come disciplinato dalla scheda norma all'interno della VS deve essere realizzata una nuova area sportiva.
VM	Verde di mitigazione con valenza ecologica: Aree attrezzate prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi).
DC	Distanza dai confini: Come disciplinato dall'art. 9 delle NTO del P.I. la

	lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà è pari a 5,00 mt ad eccezione del lotto 3 in cui la distanza dal confine nord è di 7,50 mt, data la presenza di una fascia di VM di tali dimensioni.
DS	Distanza degli edifici dalle strade: La lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la strada è pari a 5,00 mt.
DE	Distanza fuori terra tra edifici: Come disciplinato dall'art. 9 delle NTO del P.I. la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di costruzione di un'altra costruzione è pari a 10,00 m.

Attuazione degli interventi

Capo 1. Aree per opere di urbanizzazione e servizi

Articolo 05 - Strade e altri spazi destinati alla viabilità

1. Gli spazi destinati alla viabilità sono costituiti da:

- strade di penetrazione a doppio senso;
- viale a senso unico, a velocità limitata (30 km/h);
- percorsi pedonali e ciclopeditoni quali marciapiedi e altri camminamenti presenti nella lottizzazione.

2. Gli spazi destinati alla viabilità avranno le seguenti caratteristiche:

- le strade a doppio senso e i marciapiedi lungo il loro corso saranno realizzate in coerenza con quanto già realizzato nell'area PEEP a nord dall'ambito e quindi finite con manto bituminoso;
- il viale a senso unico e i camminamenti limitrofi saranno finiti in calcestruzzo drenante, colore ecrù. Lungo questo viale saranno poste aree di sosta attrezzate con panchine e pavimentate con lastre in pietra della Lessinia e aree verdi a prato, piante tappezzanti, ospitanti le alberature costituenti un filare;
- il camminamento che attraversa la lottizzazione da nord a sud, tra i lotti 6, 7, e 8, 9, sarà in calcestruzzo drenante, colore ecrù;
- i "cul de sac" in testa e in coda al viale che attraversa l'ambito da ovest a est saranno anch'essi finiti in calcestruzzo drenante, colore ecrù.

3. L'esecuzione della massicciata stradale, esclusa la pavimentazione stradale di finitura, sarà appurata dal collaudatore mediante prove su piastra eseguite anche in corso d'opera; il raggiungimento di congrui valori di tale prova costituirà clausola essenziale da riportare nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

4. Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentate nella tavola di progetto.

Articolo 06 - Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici in progetto sono:

- parcheggio auto perpendicolare alla corsia di marcia lungo gli assi viari a doppio senso;
- parcheggi inclinati a 45° lungo il viale a senso unico;
- parcheggi paralleli alla corsia di marcia lungo il viale a senso unico e lungo Via dei Tigli.

2. Le aree a parcheggio saranno realizzate in coerenza con quanto già realizzato nell'area PEEP a nord, pavimentate con masselli di cemento autobloccanti carrabili, grigliati per permettere il drenaggio diretto delle acque piovane.

3. Le dimensioni, la qualità di progetto e le caratteristiche (particolare costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentate nella tavola di progetto.

Articolo 07 - Superficie permeabile nelle aree per opere di urbanizzazione

1. Le aree permeabili per opere di urbanizzazione sono costituite da:

- parcheggi pubblici: come disposto precedentemente le aree destinate al parcheggio saranno pavimentate con masselli di cemento autobloccanti grigliati, garantendo così il drenaggio dell'acqua piovana;
- verde di urbanizzazione: aree verdi limitrofe ai lotti e alle strade e all'interno dell'area a verde attrezzata;
- area in calcestre all'interno dell'area verde attrezzata.

3. La Superficie Permeabile da rispettare nel progetto delle Opere di Urbanizzazione deve essere pari ad almeno il 30% delle aree per le Opere di Urbanizzazione stesse.

Articolo 08 - Densità arborea e arbustiva nelle aree per opere di urbanizzazione

1. Alberi e arbusti in progetto nelle aree per opere di urbanizzazione:

	N°
Alberi	60
Arbusti	0

2. Lungo il viale che attraversa da ovest a est l'ambito si prevede:

- la collocazione delle medesime specie costituenti il filare esistente, quali Platani e Aceri, ad eccezione della Robinia Pseudoacacia in quanto essenza vietata dal Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale a formare un filare che "piega" lungo l'asse viario a est dell'ambito. Tale alberature dovranno essere esemplari adulti;
- la piantumazione di un'alberatura più minuta rispetto quella precedentemente descritta, costituita da Malus Sylvestris.

3. Nell'area verde attrezzata saranno presenti Prunus Avium.

4. Gli spazi verdi che non sono stati precedentemente descritti saranno piantumati con Fraxinus Raywood.

5. Le quantità e le essenze arboree sono rappresentate nella tavola di progetto (TAV. 7C). La disposizione degli alberi e degli arbusti rappresentata in questi non è da considerarsi vincolante.

Articolo 09 - Impianti

1. Per quanto riguarda le infrastrutture a rete, il progetto definitivo dovrà prevedere due opere extra ambito:

- per il gas metano, estensione rete IV specie e posa di una nuova cabina;
- per l'illuminazione pubblica, la posa di una nuova linea in canalizzazione esistente.

Capo 2. Città destinata all'edificazione privata

Articolo 10 - Lotti, superficie e SUL

1. Il progetto prevede la realizzazione di 15.000 mq di SUL come previsto dalla scheda norma.
2. Si prevede la realizzazione di 13 lotti destinati all'edificazione privata.
3. La disposizione planivolumetrica degli edifici indicata negli elaborati, TAV. 7A, 7B e 7C non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.
4. La destinazione d'uso principale attribuita ad ogni lotto è di tipo U1 – Abitativa. Sono comunque consentite le destinazioni accessorie, così come disciplinato dall'Art. 159 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. L'eventuale realizzazione delle stesse è subordinata al reperimento delle aree a parcheggio come previsto dal c.5 dell'Art. 159 delle NTO del PI.
5. E' possibile unire due lotti attigui in un unico lotto fondiario e dividere un lotto in più lotti senza procedere con una variante al PUA.
6. In caso di accorpamento di due o più lotti, è da considerare come quota d'imposta l'altezza media.

7. I lotti con relativa superficie, SUL e verde di mitigazione (VM) in progetto:

Lotto	Superficie Fondiaria (mq)	SUL (mq)	VM (mq)
Lotto 1	1.620,12	1.256,80	166,67
Lotto 2	1.353,11	930,40	130,42
Lotto 3	2.715,57	1.750,00	870,73
Lotto 4	1.197,92	930,40	-
Lotto 5	1.197,92	930,40	-
Lotto 6	1.199,85	930,40	-
Lotto 7	1.199,85	930,40	-
Lotto 8	1.199,85	930,40	-
Lotto 9	1.199,85	930,40	-
Lotto 10	1.720,22	1.550,00	-

Lotto 11	1.193,66	1.100,00	-
Lotto 12	2.566,61	1.380,40	566,87
Lotto 13	2.580,15	1.450,00	470,10
Tot.	20.944,68	15.000,00	2.204,79

8. E' consentito il trasferimento fino ad un massimo del 20% della SUL da un lotto ad un altro nel rispetto dei parametri di Permeabilità fondiaria di ogni singolo lotto e di n. di piani previsti dal PI. Tale trasferimento comporterà sul lotto interessato l'apposizione di un vincolo regolato da successivo atto notarile registrato e trascritto.

Articolo 11 - Tipologia di edifici

1. Considerata la SUL in progetto si prevede all'interno dell'ambito un tessuto costruito di media densità, caratterizzato dalla presenza di edifici che si sviluppino su tre piani fuori terra nei lotti a nord posti in prossimità del centro urbano e su due piani quelli che saranno a sud dell'ambito, in prossimità della campagna circostante.

2. I lotti con relativa tipologia edilizia associata e indicazione del numero massimo di piani realizzabili:

Lotto	Tipologia	N° piani max	H max (mt)
Lotto 1	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 2	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 3	Casa a schiera, in linea, uni/bifamiliare isolata	2	7.20
Lotto 4	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 5	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 6	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 7	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 8	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 9	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 10	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 11	Casa a blocco	3	10.40
Lotto 12	Casa a schiera, in linea, uni/bifamiliare isolata	2	7.20
Lotto 13	Casa a schiera, in linea, uni/bifamiliare isolata	2	7.20

Articolo 12 - Superficie permeabile minima

1. Si prevede che la superficie permeabile minima all'interno di ogni lotto sia pari al 30% della superficie fondiaria.

2. I lotti con relativa superficie fondiaria e superficie permeabile in progetto:

Lotto	Superficie Fondiaria (mq)	%Superficie Permeabile	Superficie Permeabile Fondiaria (mq)
Lotto 1	1.620,12	30%	486,04
Lotto 2	1.353,11	30%	405,93
Lotto 3	2.715,57	30%	814,67
Lotto 4	1.197,92	30%	359,38
Lotto 5	1.197,92	30%	359,38
Lotto 6	1.199,85	30%	359,95
Lotto 7	1.199,85	30%	359,95
Lotto 8	1.199,85	30%	359,95
Lotto 9	1.199,85	30%	359,95
Lotto 10	1.720,22	30%	516,07
Lotto 11	1.193,66	30%	358,10
Lotto 12	2.566,61	30%	769,98
Lotto 13	2.580,15	30%	774,05
TOTALE	20.944,68	30%	6.283,68

Articolo 13 - Distanze

1. La distanza minima dei fabbricati dalla linea di confine della proprietà è pari a 5,00 m, come disciplinato dall'art. 9 del P.I., ad eccezione del lotto 3 in cui la distanza dal confine nord è di 7,50 m data la presenza di una fascia di VM di tali dimensioni.
2. La distanza minima fuori terra tra fabbricati deve essere pari a 10,00 m, come disciplinato dall'art. 9 del P.I.
3. La superficie edificabile di ciascun lotto, individuata negli elaborati progettuali TAV. 7A, rispetta quanto precedentemente descritto ed è per questo da considerarsi vincolante.

4. Come indicato dall' art. 9 del P.I. è possibile costruire sul confine, ponendo al vicino che a sua volta intende edificare, la possibilità di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza. In tale caso il comma precedente potrà non essere rispettato.

Articolo 14 – Parcheggi privati P1

1. Le nuove costruzioni dovranno garantire la dotazione minima di parcheggi privati P1 che per la destinazione d'uso residenziale è pari a 4 mq/10 mq di SUL, come disciplinato dall'art. 14 del P.I., e dovranno essere realizzati all'interno del lotto di pertinenza. Il calcolo della dotazione di parcheggi privati P1 dovrà essere effettuato per singola unità edilizia.

Articolo 15 - Verde di Mitigazione

1. Si prevedono aree private vincolate a VM:

- lungo i confini ovest e sud dell'ambito, in corrispondenza del fosso di guardia che definisce la lottizzazione;

- sul confine nord del lotto 3.

2. In corrispondenza del fosso di guardia si prescrive la piantumazione di essenze autoctone, Platani e Aceri.

3. Sul confine nord del lotto 3 dovranno essere collocate le medesime specie costituenti il filare esistente quali Platani e Aceri. Tali esemplari dovranno essere esemplari adulti.

4. La quantità e le essenze arboree sono rappresentate nella tavola di progetto (TAV. 7C). La disposizione degli alberi e degli arbusti rappresentata in questi non è da considerarsi vincolante.

Articolo 16 - Densità arborea e arbustiva

1. La distribuzione degli alberi e degli arbusti all'interno di ogni lotto segue i seguenti principi:

- filari di alberi lungo i confini che comunicano con lo spazio pubblico;
- siepi lungo il confine sud del lotto;
- per le aree vincolate a VM si rimanda all'Art. precedente.

2. Alberi e arbusti in progetto:

Lotto	Alberi	Arbusti
Lotto 1	5 (VM) 5	80
Lotto 2	4 (VM) 4	80
Lotto 3	19 (VM)	0
Lotto 4	9	75
Lotto 5	4	75
Lotto 6	10	75

Lotto 7	5	60
Lotto 8	10	75
Lotto 9	5	60
Lotto 10	12	85
Lotto 11	3	85
Lotto 12	17 (VM) 15	0
Lotto 13	14 (VM) 16	0
Tot.	157	750

3. Negli spazi aperti privati, nella porzione non vincolata VM, si potranno piantumare le essenze arboree ed arbustive elencate all'Art. 41, comma 1, lettere g, l e h, del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale allegato al P.I., in quanto specie consone alle condizioni fitoclimatiche locali.
4. La disposizione degli alberi e degli arbusti rappresentata negli elaborati grafici allegati, TAV. 7B, è indicativa e non è da considerarsi vincolante.
5. E' possibile ricorrere alla monetizzazione sostitutiva per gli alberi e gli arbusti previsti per ogni singolo lotto così come disciplinato dall'art. 24 del P.I. e dalla Delibera della Giunta Comunale n. 334 del 12/09/2012, ad eccezione di quelli inseriti all'interno delle aree verdi vincolate a VM.

Articolo 17 - Recinzioni dei lotti

1. Le recinzioni dei lotti e all'interno dei lotti saranno in coerenza e continuità con quanto realizzato nell'area PEEP limitrofa. Per dimensioni, forme e materiali si rimanda al Prontuario per la Mitigazione Ambientale allegato, TAV.12.

Articolo 18 - Impianti

1. L'allacciamento dei singoli lotti alla rete di smaltimento delle acque reflue deve essere costituito da un pozzetto sifone, posto al limite della proprietà privata al suo interno, al quale corrisponderà un'unica tubazione proveniente dagli scarichi dell'edificio.

Capo 3. Area destinata alla realizzazione dell'Opera Pubblica

Articolo 19 – Opera Pubblica

1. L'area ad est dell'ambito è destinata alla realizzazione di un'opera pubblica perequativa costituita da due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani e relativi accessori, una "sala ristorazione" con accessori, plateatico e servizi accessibili anche dall'esterno; sistemazione delle "aree esterne" con ricavo di percorsi di smistamento, aree attrezzate all'attività ludica, parcheggi in assolvimento degli standard richiesti.

2. Si prevede di destinare per la realizzazione dell'opera pubblica un'area, così come individuata negli elaborati grafici allegati.

3. Il progetto preliminare dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità allegato al presente PUA, è stato suddiviso in tre fasi che potranno essere recepite anche dal progetto definitivo.

Tali fasi sono di seguito descritte e rappresentate nell'elaborato 7D allegato al PUA:

- FASE 1: VERDE, AREE PAVIMENTATE ESTERNE, PARCHEGGI, COLLEGAMENTO ALLA PISTA CICLOPEDONALE ESISTENTE IN VIA DEI TIGLI E SPESE TECNICHE
- FASE 2: PALESTRE ATTREZZATE, AREA PAVIMENTATE ESTERNE, PARCHEGGI DI PERTINENZA E SPESE TECNICHE
- FASE 3: BAR/RISTORO E SERVIZI ESTERNI CON VERDE, AREA PAVIMENTATE ESTERNE, PARCHEGGI DI PERTINENZA E SPESE TECNICHE

4. Si prevede inoltre la possibilità che:

- alla Determina di approvazione del collaudo della FASE 1 potrà essere rilasciata agibilità per i fabbricati da realizzare sul lotto 3, lotto 4 e lotto 5;
- alla Determina di approvazione del collaudo della FASE 2 potrà essere rilasciata agibilità per i fabbricati da realizzare sul lotto 1, lotto 2, lotto 6, lotto 7, lotto 10, lotto 11 e lotto 13;
- alla Determina di approvazione del collaudo della FASE 3 potrà essere rilasciata agibilità per i fabbricati da realizzare sul lotto 8, lotto 9 e lotto 12.

Articolo 20 - Densità arborea e arbustiva nell'area destinata alla realizzazione dell'Opera Pubblica

1. Al fine di soddisfare la Densità arborea e arbustiva richiesta dalla scheda norma, si prevedono all'interno dell'area destinata alla realizzazione dell'Opera Pubblica:

	N°
Alberi	533
Arbusti	0

2. All'interno dell'area destinata all'area pubblica si potranno piantumare le essenze arboree ed arbustive elencate all'Art. 41, comma 1, lettere g, l e h, del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale allegato al P.I., in quanto specie consone alle condizioni fitoclimatiche locali.

3. E' possibile ricorrere alla monetizzazione sostitutiva in sede di collaudo definitivo, per gli alberi e gli arbusti previsti all'interno dell'area così come disciplinato dall'art. 24 del P.I. e dalla Delibera della Giunta Comunale n. 334 del 12/09/2012.

Articolo 21 - Parcheggi pubblici

1. Le aree a parcheggio che saranno realizzate all'interno dell'Opera Pubblica saranno in coerenza con quanto previsto per le opere di urbanizzazione nel progetto preliminare del PUA.

Articolo 22 – Pista ciclopedonale

1. All'interno del progetto dell'Opera Pubblica si dovrà realizzare il collegamento ciclopedonale con via dei Tigli, qualificabile nella realizzazione della pavimentazione attorno la rotatoria sita a sud ovest del PEEP.