

COMUNE DI VERONA		PROVINCIA DI VERONA
P.U.A.		Piano Urbanistico Attuativo per l'urbanizzazione di un' area sita all'interno della ATO 3 - S. Massimo - Verona, Via Marche - Scheda Norma 186
		<i>(ai sensi del Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011)</i>
DATA	TAV.	RICHIEDENTI:
OTTOBRE 2014	11	ANTONIO BENINI - MIRIAM CINQUETTI
		TITOLO
PROGETTISTA		N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
RICHIEDENTE		
architetto alma coltri via Palladio, 28 - 37138 - Verona - tel. 0456303899		

INDICE:

TITOLO I – CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 1.2 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

Art. 1.3 – CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD

TITOLO II – AREE PRIVATE

Art. 2.1 – LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI

Art. 2.2 – PARAMETRI EDILIZI

Art. 2.3 – ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI

TITOLO III – AREE PUBBLICHE

Art. 3.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DI CESSIONE

Art. 3.2 – MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI

TITOLO IV – DISPOSIZIONI EDILIZIE

Art. 4.1 – ELEMENTI TECNOLOGICI

Art. 4.2 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Art. 4.3 – *Incremento della superficie utile lorda per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico.*

Art. 4.4 – Direttive VAS

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del presente PUA con un'estensione di mq. 2845 circa è collocata nella 3° circoscrizione del Comune di Verona, Quartiere di S. Massimo, è incolta e priva di elementi significativi con la sola presenza di arbusti e rovi di natura spontanea e di svariata origine. E' inserita e circoscritta ad est da Via Marche, viabilità locale di categoria F2 di distribuzione ed accesso agli edifici residenziali esistenti, a sud ed ovest da edifici ad uso commerciale/terziario/artigianale con relativa area pertinenziale ed infine a nord da area pertinenziale – parco privato con edificio monofamiliare (villa) che si ritiene possa rimanere tale nonostante il terreno risulti catastalmente frazionato in più lotti.

Per questo intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative (in particolare gli artt. 8, 9,10) e del Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dalla succitata scheda di norma 186 redatta in allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011 e le disposizioni della disciplina ecologica ambientale contenute nel Repertorio Normativo, allegato alle N.T.O art.17 comma 5 lettera c, Sezione 1, Prog. n. 41.

- Superfici relative al comparto

Superficie territoriale (ST) del lotto sancita da Scheda Norma 186 – ATO 3	2845 mq
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 - Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) attribuita da Scheda di Norma	812 mq

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

Piano di Assetto del Territorio art. 50 Urbanizzazioni consolidate

Piano degli Interventi – SCHEDA DI NORMA 186, approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011.

Gli aventi titolo presentano al Comune la domanda per la formazione di un PUA ai sensi degli art.19 e 20 della L.R. 11/04 per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto

- Dati catastali relativi al comparto e definizione dei soggetti attuatori del PUA

SCHEDA DI NORMA 186 – ATO 3		
PROPRIETA'	NCT – comune di Verona FOGLIO E MAPPALE	Superficie Catastale mq
BENINI ANTONIO CINQUETTI MIRIAM	Foglio 246 mappale n. 7	2845
	TOTALE REA DI INTERVENTO	mq. 2.845

Le presenti norme (NTA) entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.

Art. 1.2 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- **art. 31 N.T.O. – P.I. Vincolo sismico classe 3**

- art. 39 N.T.O. – P.I. Invarianti di natura idrogeologica: fascia di ricarica degli acquiferi, Fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale
- art. 43 N.T.O. - P.I. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – comma 2, lettera A, unità A: compresa nelle UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE e individuata come Unità A – vulnerabilità intrinseca alta
- art. 55 N.T.O. - P.I. Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici

Art. 1.3 – CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD

Superficie territoriale (ST) del lotto sancita da Scheda Norma 186 – ATO 3	2.845,00 mq
---	-------------

Superficie Utile Lorda (SUL) attribuita da Scheda di Norma	812,00 mq
---	-----------

UT	0,285 mq/mq
-----------	-------------

VS – Verde Servizi Pubblici e d'interesse collettivo da Scheda di Norma 186 (50% ST) minima ammissibile	1.422,50 mq
da Progetto	< 1.483,15 mq

Di cui:

in cessione sono:

Marciapiede su Via Marche	43,20 mq
Parcheggi (sosta + area di manovra + aiuola arredo alberata)	<u>437,05 mq</u>
Sommano	480,25 mq

vincolate:

VM (Verde di Mitigazione privato)	<u>1.002,90 mq</u>
Totale	1.483,15 mq

Disciplina Ecologica	
– Superficie Permeabile territoriale da Scheda di Norma (30% della ST 2845,00)	853,50 mq
da Progetto (SPt)	< 1.450,30 mq
– Superficie Permeabile fondiaria da Scheda di Norma (30% della SF 2364,75)	709,42 mq
da Progetto (SPf)	< 1424,10 mq
– Densità arborea – Da (3 alberi/100 mq)	85 elementi
– Densità arbustiva – Dar (3 arbusti/100 mq)	85 elementi

Le specie arboree verranno distribuite secondo i seguenti criteri:

Superficie da cedere al Comune (aiuole)	4 alberi
Verde di Mitigazione (privato) mq. 1.002,90x3/100	30 alberi
Aree edificabili (verde privato) mq. 421,20x3/100	13 alberi
Totale alberi	47 alberi

Le specie arbustive, fermo restando il limite imposto dalla Disciplina Ecologica-Ambientale, verranno distribuite secondo lo sviluppo lineare delle suddivisioni interne tra i singoli lotti e lungo il perimetro a confine nelle aree private individuate come VM Verde di Mitigazione con la messa a dimora di un arbusto ogni 70 cm.

Si avrà così il seguente parametro:

VM Verde di Mitigazione siepi-recinzione ml. 130,00 / 0,70	186 arbusti
Totale arbusti	186 arbusti

Dato il carattere di compensazione ambientale del Verde di Mitigazione nel caso delle specie arboree ed arbustive previste all'interno delle VM visto che l'Amministrazione Comunale non ritiene compensabile la specie arborea con la quantità prevista arbustiva si dovrà procedere all'individuazione di aree idonee (su indicazione del settore Strade e Giardini) per la messa a dimora del numero mancante di alberi o nella accertata impossibilità si potrà procedere alla monetizzazione sostitutiva.

Si precisa che in sede di istanza e verifica edilizia si avrà la valutazione dell'esatto quantitativo, qualità e classe degli alberi da collocare o collocati a dimora.

Abitanti Insediabili	13,0 abitanti teorici
STANDARD da N.T.O. del P.I. 30,00 mq x abitante teorico	390,00 mq.
da Progetto	< 437,05 mq.
• aree pubbliche • parcheggi (P2) dotazione minima 1,00 mq x SUL/10 mq. 81,20	Di cui: 26,20 mq 410,85 mq

TITOLO II

AREE PRIVATE

Art. 2.1 – LOTTI EDIFICABILI PARAMETRI GENERALI

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire.

Il presente articolo si esplicita nella TAV. 7-8 STATO DI PROGETTO dove trovano identificazione ed indicazione per i lotti i seguenti dati:

N. LOTTE	TIPOLOGIA	SF <i>Superficie Fondiaria</i>	di cui VM <i>Verde di Mitigazione</i>	SUL	N. PIANI <i>fuori terra</i>	Spf <i>Superficie Permeabile fondiaria</i>	Da <i>n.alberi</i>	Dar <i>n.arbusti</i>
1	SCHIERA	881,05 mq	473,25 mq	163,00 mq	2	725,05 mq	22	60
2	SCHIERA	231,35 mq	70,20 mq	128,30 mq	2	108,35 mq	3	15
3	SCHIERA	228,00 mq	70,20 mq	128,30 mq	2	105,00 mq	3	15
4	SCHIERA	224,80 mq	70,20 mq	128,30 mq	2	101,80 mq	3	15
5	SCHIERA	221,50 mq	70,20 mq	128,30 mq	2	98,50 mq	3	15
6	SCHIERA	415,25 mq	248,85 mq	135,80 mq	2	285,40 mq	9	81
7	parti comuni	162,80 mq	/	/	/	/	/	/
TOTALI		2.364,75 mq	1.002,90 mq	812,00 mq		1.424,10 mq	43	186

Si precisa che le ripartizioni e i dati sono indicativi e da verificare in sede edilizia, solo qualora il progetto sia presentato con un'unica istanza di permesso di costruire.

Art. 2.2 – PARAMETRI EDILIZI

Il PUA prevede l'individuazione di lotti di edificazione al cui interno valgono le seguenti norme:

- le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica 0,00 riportata nella tavola 7-8 individuata sul marciapiede
- la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale U1
- la tipologia delle costruzioni sarà di tipo a schiera con SUL assegnata per singoli lotti la cui volumetria sarà articolata con unico linguaggio architettonico nel rispetto delle distanze da confini, edifici e strade
- la copertura sarà unica a due falde
- i parcheggi privati dovranno essere ricavati in interrato all'interno del lotto di pertinenza
- numero dei piani fuori terra consentito è 2; il conteggio del numero dei piani e dell'altezza degli edifici dovrà rispettare quanto previsto nell'art. 9, delle N.T.O. del Comune di Verona
- le unità immobiliari dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Verona

Art. 2.3 – ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Tutti i percorsi pedonali dovranno avere una pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap. Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla legge 13/1989 e successive modificazioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche nonché alle "Prescrizioni Tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico redatte ai sensi dell'art. 6, comma 1, della LR 12/07/2007 n.16 approvate con DGR n. 509 del 02/03/2010 e succ. aggiornamenti (DGR n 1428 del 06/09/2011).

TITOLO III

AREE PUBBLICHE

Art. 3.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE ED AREE DI CESSIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal presente PUA sono:

- strade e altri spazi destinati alla viabilità aree di manovra, marciapiedi e arredo urbano,
- contro-strada asfaltata parallela a Via Marche a senso unico a distribuire sui parcheggi disposti a pettine a confine con le aree private. Gli stalli saranno in grigliato riempito con spuntina posati su sabbia a favorire il drenaggio delle acque meteoriche .
- ridefinizione dell'esistente marciapiede pubblico con inserimento di fascia/aiuola per puntuale dimora di alberi a filare
- spazi verdi di mitigazione saranno su area privata vincolata così come l'onere della manutenzione sarà a carico dei privati
- sistema di smaltimento delle acque meteoriche ricadenti su superfici impermeabilizzate previsto tramite pozzi perdenti
- le reti di fognatura, idrica, energia elettrica, gas e telefonica sono esistenti e adeguate secondo i pareri espressi dagli enti eroganti e/o per competenza - trattasi di soli allacci.

QUADRO ECONOMICO VEDI TAV. 14

<i>CAPITOLI</i>	<i>IMPORTI</i>
ARREDO URBANO - VERDE	€. 3.648,98
SEGNALETICA	€. 926,25
PARCHEGGIO – OPERE STRADALI	€. 35.900,77
SOMMANO PER LAVORI	€. 40.476,00
ONERI PER LA SICUREZZA	€. 3.000,00
SPESE TECNICHE	€. 5.200,00
TOTALE SOMMARIO SPESA PREVISTA	€. 48.676,00

da scomputare dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si precisa che la possibilità di scomputo delle spese tecniche andrà verificata in sede di progettazione definitiva delle opere.

DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE (CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE)

da Comune di Verona – Area gestione del Territorio – Coord. Edilizia Privata -Tab. parametriche di calcolo

<i>SUL</i>	<i>U.F. Vedi TAV. 7-8</i>	<i>PRIMARIA</i>	<i>SECONDARIA</i>	
	0,677 > 0,6	€. 18,40 mq.	€. 38,00 mq.	
mq. 812		€. 14.940,80	€. 30.856,00	
	TOTALE POSITIVO	€. 14.940,80	€. 30.856,00	€. 45.796,80

Art. 3.2 – MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, VERDE

- TAV. 9/1** Schema degli impianti tecnici: AGSM parere di allacciabilità
Nell'elaborato grafico vengono riportate lo schema e le indicazioni degli allacci alla rete energia elettrica e gas esistente
Non viene interessata la rete di illuminazione pubblica esistente in quanto il progetto si integra con lo schema fornito dal gestore salvo la necessità di lieve spostamento del/dei pali in sede di esecuzione
- TAV. 9/2** Schema degli impianti tecnici: Acque Veronesi parere di allacciabilità
Nell'elaborato grafico vengono riportate lo schema e le indicazioni degli allacci alla rete di acquedotto pubblico e fognatura
- TAV. 9/3** Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi pubblici. Sono individuati gli spazi di sosta, le strade ed i servizi tecnici; sono indicati i dettagli delle pavimentazioni esterne e i dettagli costruttivi nonché la segnaletica stradale verticale e orizzontale
- TAV. 9/4** Schema degli impianti tecnici: TELECOM parere di allacciabilità
Nell'elaborato grafico vengono riportate i tracciati, la consistenza delle reti telefoniche presenti nell'area di intervento e le indicazioni tecniche per la fase esecutiva

TITOLO IV

DISPOSIZIONI EDILIZIE

Art. 4.1 – ELEMENTI TECNOLOGICI

Il PUA in oggetto riguarda aree già urbanizzate. Gli interventi descritti nell'art. 3.2 delle presenti N.T.A. riguardano opere, a carico del Committente, che saranno eseguite secondo le prescrizioni fornite dai diversi enti (AGSM, Acque Veronesi, TELECOM ecc.) in quanto opere interne all'ambito.

Le forniture delle utenze verranno eseguite in seguito alla Concessione Edilizia relativa all'intervento e saranno a carico del Proprietario titolare della Concessione Edilizia..

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

- contenimento dei consumi energetici
- norme antincendio ed eventuali prescrizioni Comando Provinciale VV.F.
- prescrizioni ed indicazioni enti gestori ed erogatori di rete
- norme e prescrizioni del Regolamento Edilizio del Comune di Verona

Art. 4.2 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nelle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica che formano allegato obbligatorio alla istanza di PUA (TAV. 6 ANALISI GEOLOGICA E COMPATIBILITA' IDRAULICA – ELABORATO DESCRITTIVO, TAV. 6/1 COMPATIBILITA' IDRAULICA – ELABORATO DESCRITTIVO, TAV. 6/1A - TAV. 6/1B elaborato grafico)

Art. 4.3 – Incremento della superficie utile lorda per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico.

Con riferimento all'art. 26 del Regolamento edilizio:

“Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

1. L'Amministrazione Comunale, per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici anche attraverso l'adozione di pratiche costruttive in grado di determinare una maggiore efficienza energetica degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici esistenti, intende promuovere l'edilizia sostenibile per contribuire all'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, del rispetto dell'ambiente e di una migliore qualità della vita in coerenza con il PATTO DEI SINDACI, promosso dalla Comunità Europea, approvato con deliberazione di Consiglio del 30.10.2008 n. 63.

2. Fatti salvi gli incrementi volumetrici riconosciuti dal D.Lgs 28/2011, è possibile richiedere un aumento fino ad un massimo del 10% della SUL riconosciuta dal Piano degli Interventi, qualora nell'ambito della progettazione dell'intervento edilizio siano state 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”, approvato dal Consiglio direttivo di ITACA nella seduta del 21.04.2011 o in alternativa lo strumento di analisi energetico ambientale previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2499 del 4

agosto 2009 e le Linee guida in materia di edilizia sostenibile di cui all'Allegato B alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2398 del 31 luglio 2007. Tali strumenti consentono di stimare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica di un edificio residenziale rispetto all'attuale quadro normativo e legislativo. Per accedere agli incentivi di cui al presente comma l'esito di tale analisi deve evidenziare un punteggio superiore ad un punteggio soglia pari a 5 per le nuove costruzioni e con un punteggio uguale o superiore a 1 per le ristrutturazioni. La Giunta comunale con successivo provvedimento definirà la graduazione dell'incentivo in riferimento al punteggio ottenuto dall'applicazione dello strumento di analisi energetico ambientale denominato Protocollo ITACA, anche in riferimento all'evoluzione della tecnica delle costruzioni e alla verifica dei progetti per accedere agli incentivi. Fino all'entrata in vigore delle delibere di Giunta rimane in vigore l'applicazione dell'art. 102 del previgente Regolamento Edilizio.

3. In alternativa all'incentivo di cui al comma precedente, nell'ipotesi di ristrutturazione di fabbricati mediante demolizione integrale e ricostruzione, è riconosciuta la riduzione fino a un massimo del 10% dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, qualora l'esito dell'analisi energetico ambientale evidenzii un punteggio pari a 1; con provvedimento della Giunta comunale sarà determinata la graduazione di tale riduzione.

4. I benefici derivanti dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 del presente articolo non sono cumulabili con quelli derivanti dall'applicazione della L.R.V. n. 14/2009 e succ. mod. e integrazioni (Piano Casa).

5. In caso di mancato raggiungimento del punteggio idoneo a riconoscere l'incentivo secondo le modalità indicate al comma II del presente articolo, l'Amministrazione avvierà il procedimento sanzionatorio previsto dall'art. 93 della L.R.V. n. 61/85.

6. Nell'ipotesi di cui al comma 3, qualora non sia raggiunto il punteggio di 1 richiesto, dovrà essere corrisposto l'intero importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

7. Nella Città Storica i benefici in esame sono riconosciuti per gli edifici per i quali è ammesso l'ampliamento da realizzarsi nei limiti e con le modalità stabiliti dal Piano interventi.

8. Sulla base degli indirizzi che saranno definiti con apposita deliberazione della Giunta Comunale sarà predisposto un allegato energetico - ambientale al presente regolamento, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale con l'intento di sviluppare e razionalizzare le politiche dell'Amministrazione Comunale per la sostenibilità ambientale.

9. L'Amministrazione comunale effettuerà i controlli sulla coerenza e correttezza della documentazione presentata e, tramite i Tecnici comunali oppure tramite Tecnici liberi professionisti qualificati, anche controlli a campione in sito secondo modalità e criteri definiti nell'allegato energetico - ambientale di cui al comma 8.

10. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, con esclusione delle aree di manovra. Devono essere rispettate le distanze contemplate dal codice civile. Può essere richiesto in fase di progettazione di tali strutture un intervento di mitigazione ambientale lungo il perimetro delle aree."

Per quanto non esplicitato nelle presenti NTA, si rimanda alle NTO del PI e al vigente Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

Art. 4.4 – Direttive VAS

Risulta opportuno che gli scavi siano effettuati con l'assistenza di archeologi professionisti, secondo le indicazioni fornite in sede di verifica di assoggettabilità alla VAS dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto.