

elaborato

11

oggetto

Norme di
attuazione

scala

Comune di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Lottizzazione denominata "PEGASO VILLAGE"

Scheda Norma n. 192 e 529 del P.I.

**Adeguamento alle prescrizioni della
Conferenza di Servizi del 27/05/2014**

I PROGETTISTI

Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi

Dott. Arch. Antonio Biondani

STAFF DI PROGETTAZIONE

TOPOGRAFIA
geom. Fidenzio Pasqualini

IMPIANTI

in.tec S.r.l.
TECNOLOGIE INTEGRATE
p.i. Stefano Maggiotto

GEOLOGIA
Geol. Alessandro Rebonato

COMPATIBILITA' IDRAULICA
ing. Carlo Tagliaro

LA PROPRIETA'

Pegaso srl
(Sig. Iliano Beltrame in qualità di legale rappresentante)

Cordioli Marisa

Cordioli Davide

file: 3050_C11_s_a_A05_01_copertine rel.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
18/06/2014	Comune di Verona	GP	GG	AB

Sistema di Qualità Architer certificato UNI EN ISO 9001:2000. Dati del controllo interno e archiviazione C1_08

Sistema di Qualità Architer
dati del controllo interno
validazione e archiviazione
C1_08_04 app. 28/04/09

ARCHITER srl

Via Gobetti, 9 - 37138 Verona tel. 045 890 39 22 (3 linee r.a.) fax 045 890 42 22 architer@architer.it www.architer.it

arch. Antonio Biondani biondani@architer.it arch. Gian Arnaldo Caleffi caleffi@architer.it arch. Giulia Ghirardi ghirardi@architer.it geom. Laura Muner muner@architer.it
N. di iscrizione del registro delle imprese di Verona, Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici, Codice Fiscale e Partita IVA 03085680233 INARCASSA SI003257 CCIAA
di Verona n° 307754 Capitale sociale: € 10.000,00 i.v. UNICREDIT BANCA ag. B 3084 VR Borgo Milano Codice IBAN IT 72 J 02008 11717 000040729077

Società di ingegneria certificata UNI EN ISO 9001:2008 per il campo di applicazione: Progettazione integrale, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per la
costruzione e la ristrutturazione di: edifici civili ed industriali; opere di urbanizzazione. Sviluppo di piani territoriali ed esecuzione di studi ambientali.



Norme Tecniche di Attuazione

ART. 1 Definizioni e grandezze

Per il presente intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del PI del Comune di Verona approvato con D.C.C. n 91 del 23/12/2011 e del Regolamento Edilizio del Comune di Verona approvato con D.C.C. n. 20 del 16/03/2012.

ART. 2 Regime vincolistico dell'area

L'area di trasformazione è sottoposta a:

Tavola n. 1 – Carta dei vincoli della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A vulnerabilità intrinseca alta;

Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio: 2, ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

Tavola n. 3.2 – Rete Ecologica – Zonizzazione degli ambiti

- Temi della rete ecologica: Art. 62. Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana;

Tavola n. 4 – Disciplina regolativa

- Sistema dei parchi e del territorio agricolo, Art. 142. Sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione;

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

- Sistema insediativo: sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici, sede stradale;

Tavola n. 5 – Disciplina Operativa nel Repertorio Normativo Sez. 1

- Scheda Norma n. 529 (2° bando ATO 3): da art. 155 a art. 160
- Scheda Norma n. 192 (2° bando ATO 3): da art. 155 a art. 160

ART. 3 Attuazione degli interventi

3.1.Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi:

La delibera di GM di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione, in forma di atto pubblico, della convenzione urbanistica.

Dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore che ha sottoscritto la convenzione è tenuto a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione previste dal presente PUA sono:

- strade e altri spazi destinati alla viabilità: quantità mq 2.522 (caratteristiche come da progetto preliminare di PUA ovvero strada principale asfaltata, superfici di accesso ai lotti e marciapiedi interni in materiale drenante quale massello in autobloccanti, marciapiede Via Ormanetto e marciapiede extra ambito in asfalto raccordandolo con la parte esistente);
- verde di arredo stradale: quantità mq 992 (caratteristiche come da progetto preliminare di PUA);
- spazi di sosta o di parcheggio: quantità mq 424 (caratteristiche come da progetto preliminare di PUA);
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cabina elettrica con relativa fascia di rispetto;
- pubblica illuminazione;
- cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- stalli e percorsi pedonali urbani;

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

il tutto in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti e come da progetto preliminare facente parte del PUA.

La viabilità interna alla lottizzazione è assicurata da una "strada cortile" con velocità 10 km/h per la quale, in sede di progetto definitivo delle O.O.U., verrà prevista la segnaletica adeguata.

La superficie permeabile nelle aree per opere di urbanizzazione non dovrà essere inferiore a mq 2.391.

La densità arborea e arbustiva nelle aree per opere di urbanizzazione, quantità: 267 alberi e 267 arbusti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle indicazioni tecniche per opere stradali, del verde, impianti di irrigazione, dell'arredo urbano, degli Enti per quanto riguarda fognature acque nere, rete acquedotto, rete smaltimento acque meteoriche, rete gas, illuminazione pubblica, reti di distribuzione energia, rete telefonica e dati.

3.2 Città destinata all'edificazione privata o area fondiaria

Nella tavola 7 "Planimetria di progetto" è riportata la suddivisione in lotti per l'attuazione degli interventi edilizi.

La seguente tabella riporta per ogni singolo lotto i seguenti parametri da rispettare per l'edificazione:

- Superficie fondiaria SF art. 8 delle NTO del PI;
- Verde di Mitigazione da vincolare al rilascio del permesso di costruire sul singolo lotto: VM art. 9 delle NTO del PI;
- Superficie Utile Lorda massima: SUL art. 9 delle NTO del PI;
- Densità arborea e densità arbustiva: DA n. di alberi di alto fusto da mettere a dimora sul singolo lotto, Dar numero di arbusti da mettere a dimora sul singolo lotto;
- Superficie permeabile fondiaria: SPf art. 8 delle NTO del PI;
- Superficie edificabile: superficie massima occupabile ricavata dalla superficie del lotto al netto della fascia di rispetto dal confine;
- numero dei piani: P art. 9 delle NTO del PI.

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

LOTTI / U.M.I.	SF Superficie Fondiaria mq	di cui VM Verde di Mitigazione mq	SUL Superficie Utile Lorda mq	di cui SUL in ERS mq	N. piani	SPf Superficie Permeabile fondiaria mq	n. alberi	n. arbusti
1	728	122	260	/	2	218	22	22
2	519	86	140	/	2	156	16	16
3	844	177	520	180	2	253	25	25
4	696	/	260	/	2	209	21	21
5	696	/	200	/	2	209	21	21
6	758	/	260	/	2	227	23	23
7	697	115	260	/	2	209	21	21
TOTALE	4.938	500	1.900	180	/	1.481	149	149
Area pubblica	/	/	/	/	/	/	118	118
TOTALE	/	/	/	/	/	/	267	267

La posizione del verde di mitigazione nel lotto U.M.I. 2 va posta sul confine ovest. Qualora la realizzazione dell'accesso ai piani interrati ne impedisca tale localizzazione, il VM potrà essere posizionato in tutto o in parte lungo il confine nord.

a. Quote di riferimento

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento (+77,59m) localizzata al centro dell'incrocio tra Via Ormanetto e Via Rodi riportata nelle tavole 4 e 7.

Le quote finite delle aree oggetto di intervento non dovranno essere alzate rispetto a quelle attuali. In particolare non dovranno essere sopraelevate rispetto ai terreni finitimi. La quota di imposta degli edifici è fissata alla quota media della nuova sede stradale pari a m 79,70.

b. Destinazioni d'uso

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è la U1, usi abitativi.

Non sono ammesse le destinazioni accessorie di cui all'art. 159 delle NTO del PI.

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

c. Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali isolate articolate in una o più unità immobiliari anche binate con accessi indipendenti. I parcheggi privati dovranno essere ricavati in interrato all'interno del lotto di pertinenza; nel caso la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà essere rispettato il parametro di permeabilità fondiaria (SPf riportato in tabella per singolo lotto) e assicurato, oltre l'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa, uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm.

d. Coperture

Sono ammesse coperture a falde inclinate, coperture piane e tetto giardino.

e. Recinzioni

Le recinzioni private a confine con aree pubbliche non destinate a verde andranno realizzate con un muretto di altezza cm 50, trattati ad intonaco, pannelli in ferro verniciati, a disegno semplice per un'altezza complessiva di cm 150 compreso il muretto, come da tabella cromatica riportata negli elaborati. È esclusa la finitura "a vista" zincata.

A nord della lottizzazione, come sotto riportato al punto h) elementi tecnologici, le recinzioni dovranno essere arretrate di almeno 75 cm dalla proiezione dell'asse della linea elettrica di BT.

f. Ingressi carrabili ai lotti

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione sono individuati nella tavola 7, fatte salve modeste modifiche planimetriche di posizionamento che potranno subire in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei singoli edifici, purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

g. Smaltimento acque meteoriche

Come indicato nella tavola 9F è prevista la raccolta e confinamento delle acque meteoriche con sistema pozzi perdenti/bacini di laminazione, come determinati dalle Relazione di compatibilità idraulica.

Ogni lottizzante dovrà installare nel proprio lotto un pozzo perdente in corrispondenza dell'arrivo della rampa di accesso al piano interrato.

h. Acque derivanti dalla rete irrigua

Data la possibile presenza di infiltrazioni dalla rete irrigua, in particolare a nord della lottizzazione, i piani interrati dovranno essere opportunamente impermeabilizzati e dotati di idonei sistemi di

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITÀ ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

aggottamento ed allontanamento di eventuali acque sotterranee. Eventuali diritti irrigui a valle delle aree dovranno essere garantiti, salvaguardando eventuali impianti esistenti.

i. Elementi tecnologici

Le opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al Comune e i contatori, separati dalle utenze private, intestati all'ente.

E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari le quali non dovranno essere poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere oggetto di richiesta di titolo abilitativo.

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non sporgenti dalle facciate, sia esterne che interne.

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 di ENEL, TELECOM, AGSM;
- norme e prescrizioni del RE.

A nord della lottizzazione è presente una zona con prescrizione particolare (indicata nella Tav. 7 ed al punto "e" del presente articolo) per la quale, fin tanto che ci sarà la linea BT aerea, non sarà possibile occupare l'area né con manufatti né con piante.

l. Densità arborea ed arbustiva - Piantumazioni

La tabella riportata precedentemente (pag. 4) indica il numero di alberi e di arbusti che dovrebbero essere messi a dimora per ogni lotto, oltre che per le aree pubbliche da cedere al Comune, e la Tav. 8 illustra le specie che possono essere piantumate. Per quanto riguarda le quantità, sia per gli alberi che per gli arbusti, dovrà essere rispettato il parametro di 3elementi/100mq di ST e pertanto, essendo la ST pari a 8.876mq, la somma degli alberi e arbusti da mettere a dimora e quelli da monetizzare dovranno totalizzare n. 267 alberi e n. 267 arbusti.

Gli alberi ricompresi nelle aree a VM non possono essere monetizzati, mentre per gli altri alberi e per gli arbusti previsti per ciascun lotto l'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale.

La monetizzazione sostitutiva, coerente con quanto previsto dal P.I. e dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 334/2012, dovrà rispettare i parametri riportati:

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07

Densità arborea	DA	€ 110,00 cadauno;
Densità arbustiva	Dar	€ 12,00 cadauno.

ART. 4 Prescrizioni del Coordinamento Ambiente

RUMORE: in sede di progetto edilizio dovrà essere presentata una valutazione previsionale di clima acustico, secondo le linee guida dell'ARPAV, pubblicate sul BUR 92/2008, che riportano i criteri per l'elaborazione della documentazione d'impatto acustico per le opere e le attività rumorose ai sensi dell'art.8 della legge n. 447/1995.

ACQUE METEORICHE: al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali e come indicato nell'Allegato A alla DGRV 80/2011, le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano preferibilmente riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici.

file: 3050_C11_s_z_W01_00_nta

creazione	destinazione	OdA	RPI	RPg	Dir
04/07/2014	Comune di Verona	GP - GC	FB	GC	GC

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADRESS_rev 02 agg. 06/04/07