

**COMUNE DI VERONA**

**PROVINCIA DI VERONA**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA SCHEDA  
NORMA N. 218 ATO 3 SITO IN VIA L. NEGRELLI -  
VERONA**

**NORME DI ATTUAZIONE**

|                |  |                   |       |
|----------------|--|-------------------|-------|
| TAVOLA N.: 11  |  | DATA: 06.06.2013  | AGG.: |
| LA PROPRIETA': |  | L'IMPRESA:        |       |
| PROGETTO:      |  | DIREZIONE LAVORI: |       |



**ARCHITETTI ASSOCIATI**

PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA  
Via Santa Maria Rocca Maggiore, n.1 VERONA CAP 37129  
TEL.+39 045 8069220 - FAX +39 045 590416 e-mail: info@arcarchitetti.it

## **NORME DI ATTUAZIONE GENERALI E DOCUMENTAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

### **Art. 1 Oggetto Piano Urbanistico Attuativo (P. U. A.)**

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, da ora definito P.U.A., rende efficace la scheda norma n° 218, secondo Bando, ATO 3, rubricato nel repertorio nominativo sez. 1 prog. 46 rep. 218 del P.I.

- Il presente P.U.A. riguarda un'area in località "Stadio" sita tra via L. Cristofori e via Vitruvio nel comune di Verona, ricade nel territorio della 3° circoscrizione ovest e nell'ambito dell' ATO n.3, è individuato nel nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 251, mappali 233, 184, 283, 179, 293, 176, 177, 250, 347 (ex 280 parte), 353 (ex 292), 354 (ex 280 parte, 292 parte, 289, 285, 284, 286, 278, 282 parte, 277, 276, 68, 67), 390 (ex 349), 391 (ex 349), 350 (N.C.T. ex 288 parte, N.C.E.U. ex 67 sub 13 parte), 344 (ex 282).
- Il P.U.A. disciplina gli interventi ammessi secondo quanto previsto delle N.T.O. del P.I.

### **Art. 2 Definizioni e grandezze**

Si richiamano le definizioni e le grandezze di cui all'art.8 e art.9 delle NTO del P.I. vigente.

La distanza minima tra gli edifici è pari a 10 ml. nel caso di pareti finestrate e 3 ml. nel caso di pareti cieche. La distanza minima va considerata tra pareti anche parzialmente fronteggianti e non in senso radiale.

### **Art. 3 Estensione del P. U. A.**

- La superficie dell'ambito territoriale di intervento, ST, a seguito del rilievo risulta essere pari a mq. 7050, superficie riscontrata anche catastalmente. Come definito dalla scheda norma la ST su cui calcolare la VS è pari a 4276 mq.

### **Art. 4 Modalità di formazione, approvazione, efficacia e validità del PUA**

- Il P.U.A. si attuerà con le modalità previste dall'art. 20 della L.R. n. 11/04 e dovrà essere realizzato entro 10 anni dalla data di approvazione definitiva della Giunta Comunale.
- Eventuale proroga di 5 anni potrà essere richiesta entro i termini di validità del P.U.A.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione, così come definita nella TAV 09 N, avverrà per stralci:
  - o 1° STRALCIO da collaudare prima del rilascio dell'agibilità dell'UMI 1
  - o 2° STRALCIO da collaudare prima del rilascio dell'agibilità dell'UMI 3 e/o UMI 4

### **Art. 5 Rapporti con il P.I.**

- Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme, si rimanda alle N.T.O. del P.I.

## **Art. 6 Riferimenti normativi**

I riferimenti normativi sono quelli relativi alle N.T.O. del P.I, e per l'UMI 2 le norme del Tessuto di riferimento (TCb2).

## **Art. 7 Elaborati del P.U.A**

- tav 1.0 estratto p.i.
- tav 2.0 rappresentazione vincoli gravanti sull'area
- tav 3.0 planimetria catastale estratto di mappa, elenco proprietà
- tav 4.0 cartografia dello stato di fatto rilievo topografico con quote altimetriche - sezioni
- tav 4-B progetto assentito e dimostrazione suv
- tav 5.0 planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
- tav 6.0 analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica
- tav 6A relazione di compatibilità idraulica
- tav 7.0 progetto planivolumetrico e sezioni
- tav 8.0 individuazione delle aree da cedere o vincolare
- tav 9A rete illuminazione pubblica;
- tav 9B rete fognatura nera;
- tav 9C rete acquedotto;
- tav 9D rete gas metano;
- tav 9E rete energia elettrica;
- tav 9F rete telecom;
- tav 9G rete dati;
- tav 9H rete acque meteoriche.
- tav 9I esecutivi strade
- tav 9L esecutivi aree verdi
- tav 9M esecutivi segnaletica orizzontale verticale
- tav 9N stralci funzionali
- tav 9O relazione tecnica dimensionale rete fognatura nera ed acquedotto
- tav 10.0 relazione illustrativa del progetto di pua
- tav 11.0 norme di attuazione
- tav 12.0 prontuario per la mitigazione ambientale
- tav 13.0 schema di convenzione
- tav 14 capitolato speciale d'appalto
- tav 14A capitolato e il preventivo sommario di spesa
- tav 14B capitolato e il preventivo sommario di spesa opere extrambito

- tav 14C allegato grafico al computo metrico
- tav 15.0 screening vinca.

Le tavole n. 9 A – 9 B – 9 C – 9 D – 9 E – 9 F – 9 G – 9 H – 9 I – 9 M non sono coerenti per quanto riguarda la disposizione del verde, per il quale vale la tavola n.7 e tavola n.8.

#### **ART 8 attuazione degli interventi nella città pubblica e aree per opere di urbanizzazione e servizi:**

Le strade i marciapiedi e le aree verdi stradali saranno realizzate come da Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con l'indicazione di "miglior pratica" quale soglia minima d'intervento.

Il parcheggio pubblico, su terreno privato, sarà realizzato dopo la realizzazione degli interrati privati ad uso della UMI 3 o UMI 4 o di entrambi.

La realizzazione dello scivolo (UMI 3b) potrà essere realizzato in modo autonomo rispetto all'UMI 3 e/o 4. L'interrato sotto il sedime del parcheggio ad uso pubblico sarà adibito a parcheggio privato e/o superfici accessorie alle UMI 3 e/o UMI 4.

Il verde pubblico su terreno privato sarà realizzato come da Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con l'indicazione di "miglior pratica" quale soglia minima d'intervento.

Non sono previste recinzioni delle aree pubbliche o ad uso pubblico. Tutte le area a verde pubblico o ad uso pubblico avranno caratteristiche di verde profondo.

Per l'esiguità delle superficie la densità arborea non sarà soddisfatta. In accordo con gli uffici competenti il verde di mitigazione sarà realizzato con essenze arboree e arbustive, la parte irreperibile verrà monetizzata.

La manutenzione, ordinaria e straordinaria sarà a carico delle UMI 3 e 4.

#### **Art. 9 Destinazioni d'uso della città privata**

La SUL determinata nel PUA ha destinazione d'uso principale U1-Usi abitativi.

La SUV derivante dai fabbricati esistenti ha la destinazione d'uso principale U1- Usi abitativi e viene regolamentato come tessuto esistente (TCb2) con le norme del P.I.

Le destinazioni accessorie sono rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 DELLE NTO– Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati.

Nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 – Usi Abitativi sono considerate accessorie le destinazioni U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett. a.,b.,c.,d.,e. ed U5/3, purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale della UMI di riferimento.

Il reperimento e la dotazione aggiuntiva, di standars, derivante dalla realizzazione di destinazioni accessorie potrà avvenire nell'ambito dell'ATO 3 o monetizzato.

Determinazione della soglia minima di rilevanza del carico urbanistico ai fini della determinazione dei parcheggi.

L'ampliamento della SUL all'interno della sagoma dell'edificio legittimamente preesistente o l'introduzione di nuovi usi e funzioni all'interno delle unità edilizie non è rilevante ai fini dell'obbligo di verifica dell'incremento del carico urbanistico se l'ampliamento o i nuovi usi rispettano tutti i seguenti limiti:

- a) non eccedano il 20% (ventipercento) della SUL complessiva dell'unità edilizia;
- b) per le funzioni non residenziali l'ampliamento o i nuovi usi non superino i 250 mq. di SUL per singola unità immobiliare;
- c) l'ampliamento dell'uso esistente o i nuovi usi non rientrino nelle categorie di carico urbanistico medio (Cm) o alto (Ca) di cui all'art. 13 delle NTO.

## Art. 10 UMI

Si individuano n.4 U.M.I. (Unità Minima d'Intervento). La partizione delle UMI indicata in planimetria è indicativa. In sede di progetto edilizio per singola UMI si applicano i parametri di seguito riportati:

| dati stereometrici UMI                                                                                                        |       |         |           |      |        |  |                 |                   |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|-----------|------|--------|--|-----------------|-------------------|------|
| AREA DI GALLEGGIAMENTO EDIFICI                                                                                                |       |         |           |      |        |  |                 |                   |      |
|                                                                                                                               | S F   | n Piani | TIPOLOGIA | SUL  | S.P.f. |  | D a<br>2a/100mq | D arb<br>2a/100mq | Dest |
| UMI 1                                                                                                                         | 1319  | 4       | TORRE     | 1550 | >395   |  | 26              | 26                | res  |
| UMI 2                                                                                                                         | 1351  | 4       | ESISTENTE | 572* | >547   |  | 27              | 27                | res  |
| UMI 3                                                                                                                         | 987** | 7       | TORRE     | 1660 | >296   |  | 20              | 20                | res  |
| UMI 4                                                                                                                         | 740   | 7       | TORRE     | 1660 | >222   |  | 15              | 15                | res  |
| TOTALE                                                                                                                        | 4397  |         |           | 5442 | >1318  |  | 88              | 88                |      |
| * SUV come definita nella Tav. 4b                                                                                             |       |         |           |      |        |  |                 |                   |      |
| ** SF comprende la superficie della rampa per garage di 139 mq. (UMI 3b) in comune con UMI 4. Rampa edificabile autonomamente |       |         |           |      |        |  |                 |                   |      |

In sede di presentazione dei progetti edilizi i dati stereometrici, delle singole Unità minime d'intervento, relativi alla SF e SUL, potranno essere modificati senza che ciò comporti variante al PUA, nei limiti del 10%, con conseguente adeguamento della ripartizione della SPF, Da Darb, e purchè il totale resti invariato.

Nei piani interrati sono ammesse le autorimesse private e altre destinazioni d'uso così come disciplinato dalle NTO del PI vigente.

## Art. 11 rilascio del Permesso di Costruire gli edifici sul singolo lotto

Il progetto edilizio per l'ottenimento del Permesso di Costruire dovrà contenere tutti gli elaborati necessari a far comprendere chiaramente le intenzioni progettuali, con particolare riguardo alle

tecniche costruttive e ai materiali da impiegare soprattutto nel trattamento degli esterni. In aggiunta agli elaborati richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale dovrà essere presentata planimetria con indicate in dettaglio la rete acque meteoriche provenienti da coperture a falda o piane e le modalità di immissione nel sottosuolo.

#### **Art. 12 Normativa edilizia**

Nell'ambito del PUA si applica la normativa del Regolamento Edilizio Comunale e delle N.T.O del P.I. per tutto quanto non presente nella presente normativa. A completamento della normativa edilizia va inoltre tenuto conto di quanto indicato "Prontuario per la mitigazione ambientale" che si intende qui interamente richiamato per quanto riguarda la sezione normativa.

SC superficie coperta delle singole UMI è pari alla SF superficie fondiaria depurata del SPf superficie permeabile fondiario.

H l'altezza degli edifici non è definita. Si fa riferimento al solo numero di piani N.

DC la distanza minima dai confini è definita così come da Codice Civile

DS la distanza minima dalle strade è definita in 3 (tre) metri

DE la distanza minima tra edifici, pareti finestrate, è definita in 10 (dieci) metri

#### **Art. 13 Varianti al PUA**

Non sono considerate varianti al PUA e pertanto sono ammesse, purché siano conformi agli strumenti urbanistici superiori e al regolamento edilizio:

- a) l'edificazione di superfici e spazi con figurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'art.9 del D.M. 2 aprile 1964 n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, fermo restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;

#### **Art. 14 Indicazioni per le opere di pertinenza del Coordinamento Ambiente:**

RUMORE

in sede di progetto edilizio, dovrà essere presentata una valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti residenziali, secondo quanto previsto dall'art.02 delle linee guida regionali dell'ARPAV (BUR 92/2008) e succ. mod.

## ACQUE E SCARICHI IDRICI

Le acque meteoriche di dilavamento dei parcheggi dovranno essere captate e convogliate nel sottosuolo, in applicazione delle leggi e regolamenti in vigore.

Si potrà:

- utilizzare, per lo strato superficiale, un materiale ad elevata impermeabilità;
- aumentare leggermente la pendenza verso le aree di manovra (strada carrabile) dotate di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, al fine di poter intercettare le acque.

Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali ed in armonia con le previsioni del Piano di Tutela delle acque della Regione del Veneto approvato con D.C.n.107/2009, si potrà eventualmente valutare la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche dei singoli edifici per l'irrigazione di aree verdi, lavaggio di aree pavimentate o altri usi tecnologici.

Se previsti, dovrà essere predisposta una manutenzione idonea e periodica delle vasche di trattamento (filtri, ecc...).

## TERRE E ROCCE DA SCAVO

I materiali derivanti dalle escavazioni dovranno essere trattati ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs 152/2006 e succ. corr. e della DGRV 2424/2008 e succ. mod.

## INQUINAMENTO ATMOSFERICO

L'intervento proposto dovrà essere coerente con il Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria (di seguito denominato PQA) adottato dal Comune di Verona con delibera di Giunta n. 426 del 15 dicembre 2010, in linea con quanto previsto dall'art. 49 comma 6 del PAT.

### **Art. 15 Indicazioni per le opere di pertinenza del Coordinamento Mobilità e Traffico:**

Gli eventuali cancelli a protezione della proprietà laterale dovranno essere arretrati allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, come da codice della strada.

### **Art. 16 Mitigazione ambientale**

Il P.U.A. è stato organizzato anche in considerazione degli indirizzi "Prontuario per la mitigazione ambientale", facente parte integrante del presente piano attuativo. Nella progettazione esecutiva dovranno essere quindi recepite le indicazioni sia generali (impianto) che particolari (edilizie) del prontuario.

### **Art. 17 Prescrizioni per la redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUA**

1. in corrispondenza dell'uscita di via Verga è necessario un segnale che obbliga di svoltare a destra;

2. va spostato l'attraversamento pedonale sulla strada verso sud in prossimità della rotatoria; è necessario prevedere un nuovo attraversamento pedonale su via Negrelli in corrispondenza dell'incrocio con via Tiziano;
3. le isole spartitraffico dovranno essere rialzate rispetto al piano stradale;
4. va valutato il posizionamento e l'integrazione degli attraversamenti pedonali;
5. va specificata la larghezza della sede stradale;
6. vanno fornito i particolari costruttivi, anche sommari, delle sezioni stradali, dei marciapiedi e dei percorsi pedonali al fine di riconoscere le finiture armonizzate con il contesto;
7. va verificato l'impianto di irrigazione e vanno concordate con il coordinamento strade e giardini le essenze arboree da posizionare;
8. le eventuali opere impiantistiche dovranno essere posizionate su aree pubbliche o in cessione al Comune e i contatori intestati all'ente e separati dalle utenze private;
9. il progetto definitivo della rete idrica dovrà prevedere chiusura dell'anello dell'acquedotto via Vitruvio – Via Verga;
10. il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione va integrato con una raccolta delle specifiche tecniche utilizzate per la redazione del progetto;
11. l'illuminazione della rotatoria con i punti luce centrale è da ritenersi adeguata, purché l'isola centrale verde venga rialzata di 50 cm.;
12. in merito alla gestione delle acque meteoriche, a titolo cautelativo, dovrà essere installato a monte di ciascun sistema disperdente un pozzetto avente la funzione di effettuare una sedimentazione delle particelle solide e una separazione delle sostanze leggere (oli). Dovrà essere prevista una manutenzione idonea e periodica dei pozzetti, al fine di smaltire correttamente gli inquinanti presenti in forma solida e sospesa.

#### **Art. 18 Prescrizioni per adeguamento tavole**

Per quanto riguarda le aree da cedere si fa riferimento esclusivamente alla tavola n.7 e tavola n.8 essendo le altre puramente indicative.

Il progettista