

COMUNE DI VERONA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.RR. N.11 DEL 2004
ED ART. 155 COMMA 8 DEL PI DITTA:
BRAMANTE S.r.l. SCHEDA NORMA N. 226 2°BANDO

ISTANZA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11 DEL 2004

NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATO B

Progettista

Committenti



11

SETTEMBRE
2014

**NORME DI ATTUAZIONE GENERALI E DOCUMENTAZIONE DEL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE**

ALLEGATO B

Art.1 Oggetto Piano Urbanistico Attuativo

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, da ora definito P.U.A., rende efficace la scheda norma 226, secondo , ATO 3 , rubricato nel repertorio normativo sez. 1 prog 49 rep. 226 del P.I. Il presente PUA riguarda una area in località Stadio sita tra via Bramante e via Prima Traversa Spianà, nel Comune di Verona ricade nel territorio della terza Circoscrizione ovest e nell'ambito ATO 3 ed è individuata al Catasto terreni del Comune di Verona al Foglio 253, mappali :110,207,256.

Il P.U.A. disciplina gli interventi ammessi secondo quanto previsto dalle N.T.O. del P.I.

Art.2 Definizioni e grandezze

Si richiamano le grandezze e le definizioni di cui all'art. 9 e art. 9 delle N.t.o. del p.l. vigente. La distanza minima tra edifici è pari a 10 mt, nel caso di pareti finestrate è 3 mt nel caso di pareti cieche. La distanza minima va considerata tra le pareti anche parzialmente fronteggianti e non in senso radiale. La distanza tra edificio, strade ed area da cedere e/o vincolare sarà ridotta 3 mt. ed in allineamento con l'edificio su via Bramante. Qualora lo sbalzo dell' edificio sull'area a verde pubblico sia esterno al marciapiede, è da rispettare un'altezza di 4 ml dal piano di campagna.

Art.3 Estensione del P.U.A.

La superficie dell'ambito territoriale di intervento , ST a seguito del rilievo risulta essere pari a mq. 2,017.

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	981,00 mq		1.000,00 mq
	TOTALE mq 981,00		TOTALE mq 1.000,00

La Permeabilità richiesta pari al 30% della SF= (SFx30%=294,30 mq) tale parametro, come richiamato nell'art.8 c.1 dell' NTO del PI in sede di Permesso di Costruire le opere private potrà essere chiesta la deroga alla SPf prevista dal Rep. Normativo previo parere favorevole sulla compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n° 40 e Dar = n° 40
Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	26	31
LOTTO D' AMBITO	15	32
TOTALE	41	63

Art.4 Modalità di formazione ,approvazione, efficacia e validità del P.U.A.

Il P.U.A. si attuerà con le modalità previste dal'art. 20 della L.R. n.11/04 e dovrà essere realizzato entro 10 anni dalla data di approvazione definita dalla 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 definito nelle TAV 09 avverranno prima del rilascio dell'agibilità dell UMI.

Art.5 Rapporti con il P.I.

Per quanto onon espressamrnte citato nelle presenti norme, si rimanda alla N.T.O. del P.I.

Art.6 Riferimenti normativi

I riferimenti normativi sono quelli relativi alle N.T.O. del P.I.

Art.7 Elaborati del P.U.A.

1	TAV 1	ESTRATTO P.I. E DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO 1:2000 1:500
2	TAV 2	RAPPRESENTAZIONE VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA 1:500
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE CON ZONA D'AMBITO ED ELENCO MAPPALI 1:2000
4	TAV 4	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO 1:500
5	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE 1:250
6	TAV 6a 6b	ANALISI GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO 1:250
8	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE 1:500
9	TAV 9 a TAV 9b	SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE RETE ACQUEDOTTO, RETE GAS, RETE ELETTRICA, SEGNALETICA STRADALE, SEZIONI STRADALI 1:250 E PARTICOLARI SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE RETE TELECOM, RETE ILLUMINAZIONE, RETE TELECOMUNICAZIONI COMUNALE, RETE FOGNATURA, RETE ACQUE METEORICHE 1:250 E PARTICOLARI
10	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO
11	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATO B
12	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
13	TAV 13	SCHEMA CONVENZIONE ALLEGATO C
14	TAV 14 TAV 14a	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA ALLEGATO AL COMPUTO METRICO
15	TAV 15	SCREENING VINCA
16	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO

Art.8 Attuazione degli interventi nella città pubblica e aree per opere di urbanizzazione e servizi:

I marciapiedi, le aree verdi e l'ambito a parcheggio saranno realizzate come da prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con l'indicazione della "miglior pratica" quale soglia minima di intervento. Il tutto come da indicazioni per la redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione contenute nei pareri allegati al Verbale della conferenza di servizi del 29.09.2014.

Art.9 Destinazione d'uso della città privata:

La SUL determinata nel P.U.A. ha destinazione d'uso principale U1-Usi abitativi. 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, U3/3.1 U3/3.2, U3/4, U4/1 lettera a,b,c,d,e purchè complessivamente considerata 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 standards, derivante dalla realizzazione di destinazioni accessorie potrà avvenire nell'ambito dell'ATO 3 o monetizzata.

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

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

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

Art.10 UMI:La linea di sedime riportata in planimetria della UMI è indicativa. In sede di progetto edilizio si applicheranno i parametri di seguito riportati:

LOTTE / U.M.I.	SF Superficie Fondiaria	di cui VM Verde di Mitigazione	<i>Scegliere tra</i> SUL Superficie Utile Lorda o UF	N piani	SPf Superficie permeabile fondiaria	n. alberi	n. arbusti
1	981 mq		Sul 1000mq	4+ pilotis	294 mq	41	63
TOTALE	981		1000	4+1	294	41	63

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

Art.11 Rilascio del Permesso di Costruire:

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 ed ai materiali da impiegare soprattutto nel trattamento degli esterni.

In aggiunta agli elaborati grafici richiesti normalmente dal Regolamento Edilizio Comunale dovrà essere presentata una planimetria con indicate in dettaglio la rete acque meteoriche provenienti da copertura sia a falda che piana 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 NTO del P.I. per tutto quanto non riportato nella presente normativa. A completamento della normativa edilizia va inoltre tenuto conto di quanto indicato nel "Prontuario per la mitigazione ambientale" che si intende qui interamente richiamato per quanto riguarda la sezione normativa.

SC superficie coperta della UMI è la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno dell'edificio. H l'altezza dell'edificio non è definita. Si fa riferimento al solo numero dei piani.

Qualora lo sbalzo dell'edificio sull'area a verde pubblico sia esterno al marciapiede, è da rispettare un'altezza di 4 ml dal piano di campagna.

In questo caso 4 piani più il terra su pilotis. DC distanza minima dai confini è definita dal Codice Civile. DS la distanza minima dalle strade e dall'area a servizi è definita in 3(tre) metri.

Art.13 Varianti al PUA:

Non sono considerate varianti al PUA e pertanto sono ammesse, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici superiori ai regolamenti edilizi:

- a) L'edificazione di superfici e spazi con configurazioni non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati grafici del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali.
- b) Lo spostamento dei passi carrai previsti dal 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 attrezzato o spazio di manovra.
- c) La formazione di percorsi di penetrazione privati all'interno del lotto. la modifica allo sviluppo pianistico della rampa carrai ad accesso al livello interrato e il suo imbocco dalla strada.

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

RUMORE

In sede di progetto edilizio, dovrà essere prodotta una valutazione previsionale di clima acustico per gli insediamenti residenziali, secondo quanto previsto dall'art. 02 delle linee guida regionali dell'ARPAV (BUR92/208) e succ. mod.

ACQUE E SCARICI IDRICI

Le acque meteoriche di dilavamento del parcheggio 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) dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, al fine di 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 Regione Veneto, approvato con D.C. n. 107 del 2009, si potrà eventualmente valutare la raccolta ed utilizzo delle acque meteoriche dell'edificio per l'irrigazione di aree verdi, lavaggi di aree pavimentate o per altri usi tecnologici. Se previsti dovrà essere predisposta una manutenzione idonea e periodica delle vasche di trattamento e raccolta, filtri ecc.

TERRE EROCCE 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.

INQUINQMNETO ACUSTICO

L'intervento proposto dovrà essere coerente con il Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria (di seguito denominata 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 carrai a protezione della proprietà dovranno essere posizionati in maniera da garantire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso, come da Codice della strada.

Art.16 Mitigazione ambientale:

Il PUA è stato organizzato anche in considerazione del "prontuario per la mitigazione ambientale" facente parte integrante del presente piano attuativo. Nella progettazione

esecutiva dovranno quindi essere 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) va valutato il posizionamento e l'integrazione degli attraversamenti pedonali.
- 2) va verificato un eventuale impianto di irrigazione e concordato con il coordinamento strade e giardini le essenze arboree da posizionare.
- 3) le eventuali opere impiantistiche dovranno essere posizionate su aree pubbliche o in cessione al Comune ed i contatori intestati all'Ente e separati dalle utenze private.
- 4) in merito alla gestione delle acque meteoriche , a titolo cautelativo, dovrà essere installato a monte di ciascuna sistema disperdente un pozzetto avente 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.

Il progettista