

COMUNE DI
VERONA
PROVINCIA DI
VERONA

testo

DOC-B.01.02

(annulla e sostituisce DOC-B.01.01)
PALAZZINA_PUA269122

revisione

01 - 04.03.2013

02 - 28.03.2013

03 -

04 -

scala

disegno

data 10.11.2012

aggiornato 28.03.2013

file

PALAZZINA-269122_PUA_DOC.01.00_10.11.2012

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PALAZZINA 269+122

collaboratori

INFRATEC consulting engineering s.r.l. viabilità

IN.TEC tecnologie integrate S.r.l. infrastrutture

STUDIO NUCCI & ASSOCIATI geologia

GEOM. PIPPA LUCIO topografia

oggetto

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

progettista

Arch. Michele Segala

progettista

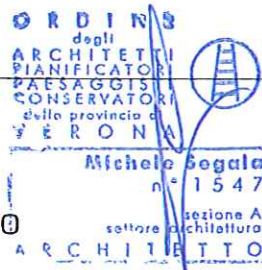
Arch. Alfredo Paschetto

direttore dei lavori

Arch. Michele Segala

committente

SISTEMA S.P.A. e CATERINA S.R.L.



Sommario

1.0 PREMESSA	2
1.1 L'ambito di intervento	3
2.0 INTRODUZIONE.....	5
3.0 ATTORI	10
4.0 INQUADRAMENTO GENERALE E CONFRONTO CON STRUMENTI URBANISTICI.....	12
4.1 Documentazione Fotografica.....	13
4.3 Stato dei luoghi	16
4.4 Individuazione dell'area di intervento su stralci del P.A.T.	17
4.4.1 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta trasformabilità"	17
4.4.2 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"	24
4.4.3 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta delle invarianti"	25
4.4.4 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta delle fragilità"	26
4.5 Individuazione dell'area di intervento su stralci del P.I.	27
4.5.1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: tavola 1.0.4	27
4.5.2 carta de il paesaggio "tutela del paesaggio" tavola 2.1	30
4.5.3 carta de il paesaggio "unita' del paesaggio" tavola 2.2.....	31
4.5.4 carta della disciplina regolativa "zonizzazione" disciplina regolativa tavola 4.0.15	32
4.5.6 carta della disciplina regolativa "zonizzazione" disciplina operativa tavola 5.0.15	35
4.5.7 carta programmatica tavola 6.00	36
4.5.8 carta "piano della rete ciclabile" tavola 6.2.1 e 6.2.2 e 6.2.3 e 6.2.4	37
4.5.9 repertorio normativo	37
5.0 INFRASTRUTTURE E MOBILITA'.....	38
6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO	39
6.1 Standard urbanistici – aree a servizi	43
6.2 verifica area -VS- e planivolumetrico	48
7.0 BENEFICIO PUBBLICO.....	49
8.0 TEMPI DI ATTUAZIONE E MODALITA'	51
9.0 CONCLUSIONI	52
10.0 ELENCO ALLEGATI AL PROGETTO	53
11.0 RIFERIMENTO NORMATIVO	58

1.0 PREMESSA

L'area oggetto di intervento è situata nella zona periferica di Verona a sud-est della città.

E' per vocazione territoriale, per presenza di infrastrutture, di collegamento con importanti Comuni di confine con Verona, area di espansione della città stessa.

Il P.A.T., infatti, considera tale area ambito di urbanizzazione consolidata.

Confina, altresì, con la fascia di territorio definita dallo stesso P.A.T.. zona agricola di ammortizzazione e transizione.

Sono due concetti e definizioni importanti.

Urbanisticamente sono aree necessarie allo sviluppo del territorio se non fondamentali.

Sono il momento di "calma" di respiro necessarie all'esistenza di quanto viene costruito o è esistente prima e dopo.

Il progetto che si propone sostiene ampiamente questi concetti cercando di realizzare una cerniera tra aree urbanizzate e costruite ed aree verdi, agricole, coltivate che per vocazione diventeranno le aree verdi polmone all'interno della città stessa.

Ecco che gli edifici da noi progettati planimetricamente sono ruotati perché "sentono" la spinta dell'area di transizione e loro stessi, altimetricamente, rappresentano la città che diventa campagna, area a verde.

L'occasione è altresì utile per risolvere problemi viabilistici che in tale contesto si riscontrano da tempo.

Il quartiere del Pestrino è sempre rimasto ai margini di quello che è stata l'espansione della città e l'integrazione nella stessa. L'intervento del sottopasso su Viale Venezia ha risolto in parte questa dicotomia.

Ora, con la realizzazione di una rotatoria di dimensioni utili anche al passaggio di traffico pesante pur rallentando la velocità ma rendendo i flussi costanti si propone di risolvere anche la dicotomia nella zona sud-est.

Viene eliminato l'impianto semaforico, allargata la Via del Pestrino, realizzata la rotatoria.

A fronte di quanto sopra la volumetria che si intende realizzare a destinazione residenziale e commerciale risulta quasi di completamento all'intervento strutturale proposto.

Gli indici edificabili e quindi l'impatto del costruito a nostro avviso si armonizzano con il contesto evitando altresì la forte edificazione che ad esempio abbiamo in aree prospicienti.

L'accordo Pubblico Privato permesso dall'approvato Piano Interventi così diventa l'occasione e lo strumento adatto a proporre un progetto che riqualifichi l'area, reintegri le aree nell'abitato consolidato, migliori l'estetica della zona con la costruzione di edifici di basso impatto, risolva gli annosi problemi di viabilità, e permetta al promotore privato, grazie ad un reinvestimento economico in loco, di partecipare attivamente alla realizzazione di opere utili alla città ed in particolare alla Circoscrizione 5°.

Avendo, altresì, il Piano degli Interventi delle indicazioni precise riguardo l'"architettura" (nel senso più ampio del termine) del progetto che può essere proposto è anche l'occasione per inserire nei nuovi fabbricati e così nel nuovo intervento tutte, o quasi, le nuove tecnologie, migliorie, tecniche, accortezze, e non solo dovute per legge, necessarie per essere attuali e forse anticipare quanto accadrà nel prossimo decennio.

L'intento primo è il recupero di una porzione, anche se di modesta entità, di territorio con la finalità di utilizzare suolo già destinato all'edificazione. E' un intervento sostenibile.

1.1 L'ambito di intervento

L'area di intervento, oggi definita ambito, coinvolge n. 2 manifestazioni di interesse che, come da Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011, sono state definite con 2 schede norma e precisamente la scheda n. 269 e scheda n. 122.



Scheda norma n. 269



Scheda norma n. 122

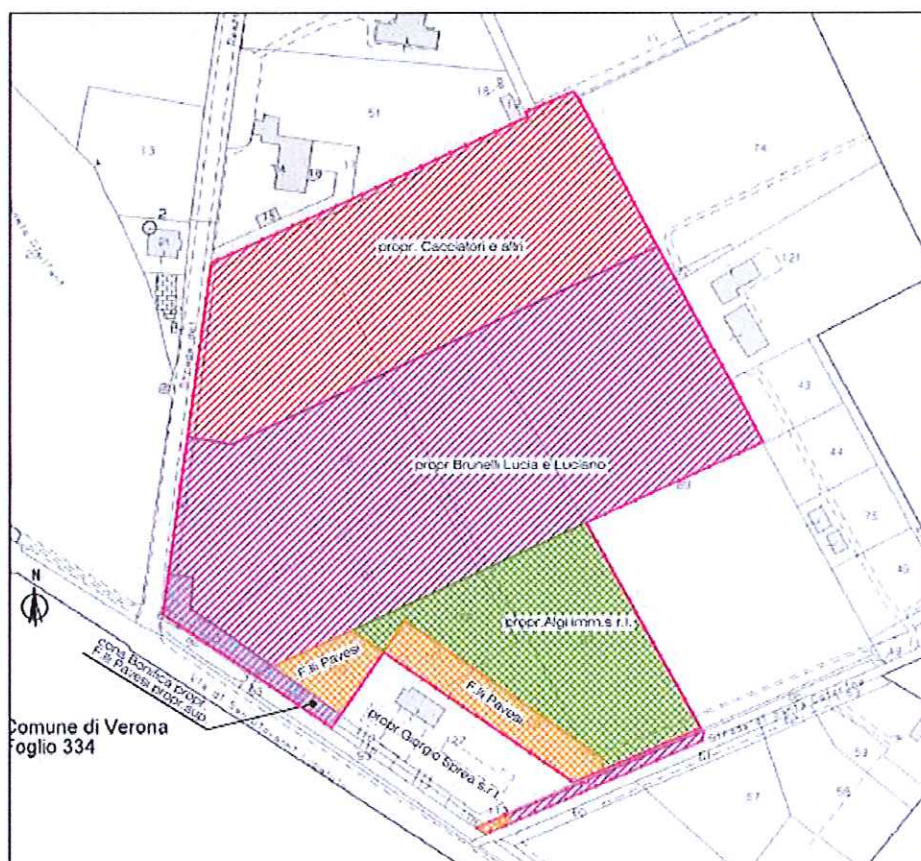
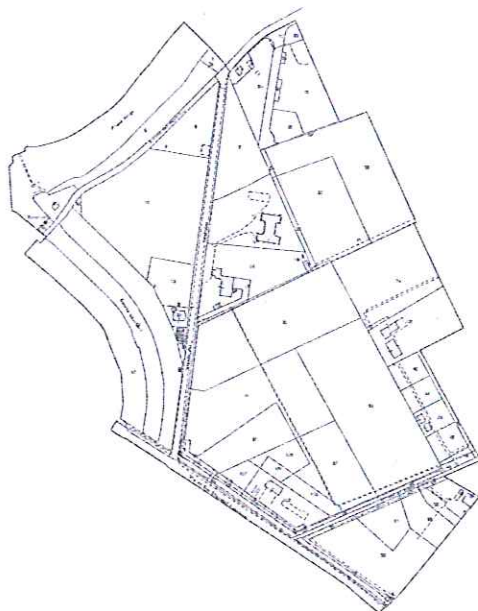
L'ambito così definito di circa mq. 53.439, comprensivo delle aree di proprietà e delle aree fuori comparto di proprietà del Comune di Verona necessarie per la realizzazione delle opere extra comparto, ha coinvolto i 2 interventi sia perché prescrizione delle schede stesse relativamente al coordinamento per la viabilità, sia perché è occasione di proporre un progetto unitario sia riguardo la sostenibilità dell'intervento, sia riguardo l'architettura (nel senso ampio del termine) di trasformazione della zona interessata dalle proposte di singoli attuatori.

2.0 INTRODUZIONE

L'area oggetto di intervento è in Verona, località Palazzina, ed è compresa tra le Via Palazzina e Via del Pestrino e confina ad est con aree agricole.

L'ambito di intervento è costituito da aree in proprietà del promotore e da aree che saranno messe a disposizione dal Comune di Verona per la realizzazione di opere di sostenibilità.

E' censita al N.C.T. della Provincia di Verona come segue:



AREE DI PROPRIETA' ENTRO L'AMBITO

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETARI	AREE NELL'AMBITO DI INTERVENTO
N.C.T.	334	41	210,00	Brunelli Luciano nato a Verona il 14,09,1962 prop. 25/42 separazione dei beni Brunelli Lucia nata a Verona il 13,12,1958 prop. 17/42 bene personale	210,00
N.C.T.	334	88	10 932,00	Brunelli Luciano nato a Verona il 14,09,1962 prop. 25/42 separazione dei beni Brunelli Lucia nata a Verona il 13,12,1958 prop. 17/42 bene personale	10 932,00
N.C.T.	334	89 PARTE	17 326,00	Brunelli Luciano nato a Verona il 14,09,1962 prop. 25/42 separazione dei beni Brunelli Lucia nata a Verona il 13,12,1958 prop. 17/42 bene personale	8 464,00
N.C.T.	334	91	4 368,00	Brunelli Luciano nato a Verona il 14,09,1962 prop. 25/42 separazione dei beni Brunelli Lucia nata a Verona il 13,12,1958 prop. 17/42 bene personale	4 368,00
N.C.T.	334	85-AA-BB	360,00	Brunelli Luciano nato a Verona il 14,09,1962 prop. 25/42 separazione dei beni Brunelli Lucia nata a Verona il 13,12,1958 prop. 17/42 bene personale	360,00
N.C.T.	334	25	670,00	Antonietti Mirella nata a Verona il 19.07.1933 prop. 6/108 Cacciatori Adelina nata a Verona il 01,08,1938 prop. 6/108 Cacciatori Antonella nata a Verona il 26,02,1957 pro. 6/108 Cacciatori Bruno nato a S.G. Lupatoto il 14,06,1925 prop. 6/216 Cacciatori Bruno nato a Verona il 23,09,1946 prop.9/108 Cacciatori Bruno nato a S:G:Lupatoto il 14,06,1925 in comproprietà con Miglioranzi Rosetta prop. 9/108 Cacciatori Daniele nato a Verona il 02,08,1955 prop. 5/108 Cacciatori Erminia nata a S.G. Lupatoto il 04,11,1914 prop. 12/216 Cacciatori Franco nato a Verona il 27,07,1956 prop. 6/108 Cacciatori Giorgio nato a Verona il 06,09,1947 prop. 3/216 Cacciatori Giuseppe nato a Verona 31,01,1964 prop. 5/108 Cacciatori Giuseppe nato a Verona 25,04,1950 prop. 12/108 Cacciatori Graziana nata a Verona il 06,11,1950 prop. 3/216 Cacciatori Riccardo nato a Verona il 23,08,1953 prop. 6/108 Cacciatori Silvana nata a Verona il 18,01,1960 prop.5/108 Cipriani GianCarlo nato a Verona il	670,00

				01,10,1944 prop. 2/216 Cipriani Graziano nato a Verona il 19,05,1957 prop. 2/216 Cipriani Maria Grazia nata a Verona il 05,05,1946 prop.2/216 Miglioranzi Rosetta nata a S.G. Lupatoto il 07,05,1930 prop, 9/108 comunione con Cacciatori Bruno Pezzo Emma nata a Verona 21,01,1926 prop. 6/108	
N.C.T.	334	32	14 570,00	Antonietti Mirella nata a Verona il 19.07.1933 prop. 6/108 Cacciatori Adelina nata a Verona il 01,08,1938 prop. 6/108 Cacciatori Antonella nata a Verona il 26,02,1957 pro. 6/108 Cacciatori Bruno nato a S.G. Lupatoto il 14,06,1925 prop. 6/216 Cacciatori Bruno nato a Verona il 23,09,1946 prop.9/108 Cacciatori Bruno nato a S:G:Lupatoto il 14,06,1925 in comproprietà con Miglioranzi Rosetta prop. 9/108 Cacciatori Daniele nato a Verona il 02,08,1955 prop. 5/108 Cacciatori Erminia nata a S.G. Lupatoto il 04,11,1914 prop. 12/216 Cacciatori Franco nato a Verona il 27,07,1956 prop. 6/108 Cacciatori Giorgio nato a Verona il 06,09,1947 prop. 3/216 Cacciatori Giuseppe nato a Verona 31,01,1964 prop. 5/108 Cacciatori Giuseppe nato a Verona 25,04,1950 prop. 12/108 Cacciatori Graziana nata a Verona il 06,11,1950 prop. 3/216 Cacciatori Riccardo nato a Verona il 23,08,1953 prop. 6/108 Cacciatori Silvana nata a Verona il 18,01,1960 prop.5/108 Cipriani GianCarlo nato a Verona il 01,10,1944 prop. 2/216 Cipriani Graziano nato a Verona il 19,05,1957 prop. 2/216 Cipriani Maria Grazia nata a Verona il 05,05,1946 prop.2/216 Miglioranzi Rosetta nata a S.G. Lupatoto il 07,05,1930 prop, 9/108 comunione con Cacciatori Bruno Pezzo Emma nata a Verona 21,01,1926 prop. 6/108	14 570,00

TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA' 48 436,00

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETARI E DIRITTI SUPERFICIE	
N.C.T.	334	96	387,00	Consorzio di Bonifica Conagro Tartaro Pione DIRITTO DI SUPERFICIE ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	387,00

N.C.T.	334	103	163,00	Consorzio di Bonifica Conagro Tartaro Pione DIRITTO DI SUPERFICIE ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	163,00
N.C.T.	334	115	120,00	Consorzio di Bonifica Conagro Tartaro Pione DIRITTO DI SUPERFICIE ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	120,00
N.C.T.	334	109	168,00	Consorzio di Bonifica Conagro Tartaro Pione DIRITTO DI SUPERFICIE ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	168,00

TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA' 838,00

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETARI	
N.C.T.	334	107	855,00	ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	855,00
N.C.T.	334	106	1 305,00	ALGI IMMOBILIARE SRL	1 305,00
N.C.T.	334	101	540,00	ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	540,00
N.C.T.	334	87	5 842,00	ALGI IMMOBILIARE SRL	5 842,00
N.C.T.	334	119	1 177,00	ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	1 177,00
N.C.T.	334	42	60,00	ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	60,00

TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA' 9 779,00

RIEPILOGO

CACCIATORI + ALTRI	15 240,00
BRUNELLI	24 334,00
DIRITTO DI SUPERFICIE DI ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	838,00
ORGANIZZAZIONE PAVESI F.LLI SAS	2 632,00
ALGI IMMOBILIARE SRL	7 147,00

50 191,00

AREE EXTRA COMPARTO DI PROPRIETA'

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE MQ	PROPRIETARI E DIRITTI SUPERFICIE	MQ COINVOLTI NELL'INTERVENTO
N.C.T.	334	82	6,00	COMUNE DI VERONA	6,00
N.C.T.	334	92	205,00	COMUNE DI VERONA	205,00
N.C.T.	334	83	362,00	COMUNE DI VERONA	200,00
N.C.T.	334	93	624,00	COMUNE DI VERONA	168,00
VIA DEL PESTRINO			---	COMUNE DI VERONA	1 519,00
VIA PALAZZINA			---	COMUNE DI VERONA	1 150,00
TOTALE SUPERFICIE PROPRIETA'					3 248,00

L'intera proprietà territoriale consiste in complessivi mq. 50.191 come da superficie catastale.

L'ambito di intervento complessivo è di mq. 53.439.

Nel corso dell'approvazione del PUA potranno essere realizzati i frazionamenti necessari all'identificazione dei singoli lotti; la rettifica dei mappali così coinvolti dal presente PUA saranno definiti dalla convenzione.



rilievo piano altimetrico

Sull'area non esistono costruzioni ad eccezione di prefabbricati o piccole costruzioni in legno ad uso privato. L'area edificabile è definita sul P.A.T. da una linea non esattamente definita anche se indicativa del limite. Proprio perché indicativa, al fine di realizzare un intervento sostenibile con gli allargamenti stradali necessari e la costruzione della rotatoria, necessaria a risolvere il nodo viario esistente, tale linea viene riproposta mantenendo, comunque in relazione alle superficie territoriale, costante la SUL realizzabile quale nuova edificazione e nel rispetto del vincolo di destinazione del 50 % a VS. L'intervento proposto dalla Committenza prevede infatti, la nuova costruzione di fabbricati residenziali e commerciali e terziari per una SUL complessiva massima di mq. 10.250.

Questo permette sia alla proprietà di realizzare un intervento economicamente vantaggioso ed urbanisticamente consono alle previsioni del Piano degli Interventi ed in linea con quanto richiesto dal "territorio" ed innescare tutti i meccanismi di attuazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, cosiddette aree a servizi, come previsto dalle N.T.O:

3.0 ATTORI

La proprietà dell'area di intervento avanti definita anche "comparto" è identificata al N.C.T. del Comune di Verona al Fgl. 334 particella 41, 88, 89, 91, 25, 32, 82, 96, 103, 83 ed è di proprietà di più persone od Enti e precisamente:

Particelle 25 e 32 dei Sigg.

Antonietti Mirella nata a Verona il 19.07.1933 propr. 6/108
Cacciatori Adelina nata a Verona il 01.08.1938 propr. 6/108
Cacciatori Antonella nata a Verona il 26.02.1957 propr. 6/108
Cacciatori Bruno nato a S.G. Lupatoto il 14.06.1925 propr. 6/216
Cacciatori Bruno nato a Verona il 23.09.1946 propr. 9/108
Cacciatori Bruno nato a S.G. Lupatoto il 14.06.1925 in comproprietà con Miglioranzi Rosetta propr. 9/108
Cacciatori Daniele nato a Verona il 02.08.1955 propr. 5/108
Cacciatori Erminia nata a S.G. Lupatoto il 04.11.1914 propr. 12/216
Cacciatori Franco nato a Verona il 27.07.1956 propr. 6/108
Cacciatori Giorgio nato a Verona il 06.09.1947 propr. 3/216
Cacciatori Giuseppe nato a Verona 31.01.1964 propr. 5/108
Cacciatori Giuseppe nato a Verona 25.04.1950 propr. 12/108
Cacciatori Graziana nata a Verona il 06.11.1950 propr. 3/216
Cacciatori Riccardo nato a Verona il 23.08.1953 propr. 6/108
Cacciatori Silvana nata a Verona il 18.01.1960 propr. 5/108
Cipriani GianCarlo nato a Verona il 01.10.1944 propr. 2/216
Cipriani Graziano nato a Verona il 19.05.1957 propr. 2/216
Cipriani Maria Grazia nata a Verona il 05.05.1946 propr. 2/216
Miglioranzi Rosetta nata a S.G. Lupatoto il 07.05.1930 propr. 9/108 comunione con Cacciatori Bruno
Pezzo Emma nata a Verona 21.01.1926 propr. 6/108

Particelle 41, 85 AA.BB, 88, 89, 91, dei Sigg.

Brunelli Lucia nata a Verona il 13.12.1958 propr. 17/42 bene personale
Brunelli Luciano nato a Verona il 14.09.1962 propr. 25/42 separazione dei beni

Particelle 82-96-103-83 del Consorzio di Bonifica Conagro Tartaro Tione, con diritto superficario a favore di Organizzazione f.lli Pavesi sas..

Particelle 42-107-101-119 dell'Organizzazione Pavesi f.lli sas

Particelle 106-87 di Algi Immobiliare srl

Tutti i proprietari dei mappali succitati sono rappresentati dalla Società

Sistema s.r.l. con sede a Verona, Via Filopanti 2/a, rappresentante legale Sig Pietro Bendazzoli, nato a Verona il 10.04.1966 e residente a Sant'Ambrogio di Valpolicella, Via XXV aprile, 715, giuste procure notarili allegate.

I professionisti incaricati di seguire l'iter Amministrativo della presentazione del PUA preliminare e quindi di produrre gli elaborati allegati di competenza è:

- Arch. Michele Segala, con studio in Verona, Via San Salvatore Corte Regia, 6, c.f. SGL MHL 70E02 L781Z, p.iva 03005040237, info@studio-segala.it, www.studio-segala.it.
- Arch. Alfredo Pasquetto, con studio in Verona, Via Roveggia, 49, alfredopasquetto@studioloa.it

Con riferimento all'oggetto si comunica la trasformazione della società Sistema S.r.l. in Sistema S.p.a con atto n.118544 del 22.11.2012 a firma del Notaio Dianese in Vicenza. Si comunica inoltre che in forza degli atti di acquisto di seguito riportati: repertorio 24442-24443 Verona, raccolta 10788 del 29.11.2012; repertorio 24448 Verona, raccolta 10791 del 30.11.2012; repertorio 24449 Verona, raccolta 10792 del 30.11.2012 e repertorio 15599 Verona, raccolta 7281 del 06.12.2012, l'intera proprietà degli immobili oggetto di richiesta di approvazione di PUA è detenuta alle società:

- SISTEMA Spa, con sede legale in Vicenza, Contrà San Marco, 43, iscritta al Registro delle Imprese di Vicenza, C.F. e P.IVA 03972970234, n.354528 R.E.A., rappresentata dall'Amministratore Unico Dalle Carbonare Gianantonio, nato ad Arzignano (VI) il 03 ottobre 1945 e domiciliato per la carica presso la sede della società;
- CATERINA Srl, con sede legale in Verona, via Locatelli, 1, iscritta al Registro delle Imprese di Verona, n.04142030230, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Scamperle Giovanni, nato a La Plata (Argentina) il 12 novembre 1952 e residente a Verona in via Tintoretto 1.

Facendo seguito alla Vs richiesta contenuta nella comunicazione di avvio del procedimento del 05 dicembre 2012, si comunica che è stato incaricato in qualità di Responsabile Unico del Procedimento (RUP) in relazione all'opera pubblica contenuta nel PUA di cui all'oggetto, l'ing. Andrea Agosti, con studio tecnico in via S. Pancrazio n.28, 37013 Caprino Veronese (VR).

4.0 INQUADRAMENTO GENERALE E CONFRONTO CON STRUMENTI URBANISTICI

L'area oggetto di intervento è in Verona, località Palazzina, A.T.O. 05., ed è compresa tra le Via S.Giovanni Lupatoto (Via Palazzina) e Via del Pestrino.

L'ambito di intervento comprende le aree di proprietà privata di cui sopra e aree di proprietà Pubblica essendo volontà dei promotori realizzare una rotatoria ed allargamenti stradali che coinvolgono quindi il sedime stradale attuale; ha una superficie di circa mq. 53.439,00.

Le aree di proprietà privata comprese nell'ambito e sopra meglio identificate hanno una superficie catastale di mq. 50.191,00.



4.1 Documentazione Fotografica



Panoramica dall'alto



Panoramica dall'alto



Panoramica dall'alto



Vista da Via Pestrino verso Via Palazzina

Vista del giardino storico



Vista da Via Pestrino verso Via Palazzina

Vista da Via Pestrino verso Via Palazzina



Vista da Via Pestrino verso Via Palazzina



Vista di Via Palazzina verso San Giovanni Lupatoto



Vista dell'incrocio semaforico



Vista di Via S. Caterina



Via dell'area da Nord



Via dell'area da Nord-Est

4.3 Stato dei luoghi

Il comparto su cui si intende intervenire è di forma regolare compreso tra la Via Palazzina (Via San Giovanni Lupatoto) classificata strada di scorrimento di interquartiere di 1° livello, di scorrimento e collegamento con altri quartieri della città e Via Pestrino, classificata strada di quartiere, percorsa da traffico meno intenso ma anch'essa di collegamento tra quartieri.

La maggior parte dell'area oggi è agricola lasciata a campo e coltivata ed in parte utilizzata quale luogo di ritrovo con un fabbricato usato quale ricovero attrezzature agricole di cui si prevede la demolizione.

A sud confina con Via Palazzina (Via San Giovanni Lupatoto) ed il canale Conagro tombinato di proprietà dell'omonimo consorzio, ad Est con altra proprietà sulla quale è insediato un distributore carburanti, a Nord con altra proprietà a destinazione anch'essa agricola ed una area di proprietà Comunale con un giardino di uso pubblico ed in particolare con la scuola di prima infanzia e micronido "Il Pestrino" e la Cooperativa Sociale "Luce e Lavoro" onlus, ad Ovest con Via del Pestrino oltre la quale vi è il canale Giulieri.

Le aree contermini sono caratterizzate da aree agricole in parte edificate con funzione di transizione tra l'edificato della periferia del Comune di Verona e l'edificato del Comune di San Giovanni Lupatoto, da aree edificate intensamente con fabbricati di altezza fino a 8 piani fuori terra, da canali artificiali e canali irrigui.

I fabbricati esistenti sono caratteristici dell'edificazione avvenuta tra gli anni '70 e '90, come così tutti i fabbricati costruiti nell'intorno.

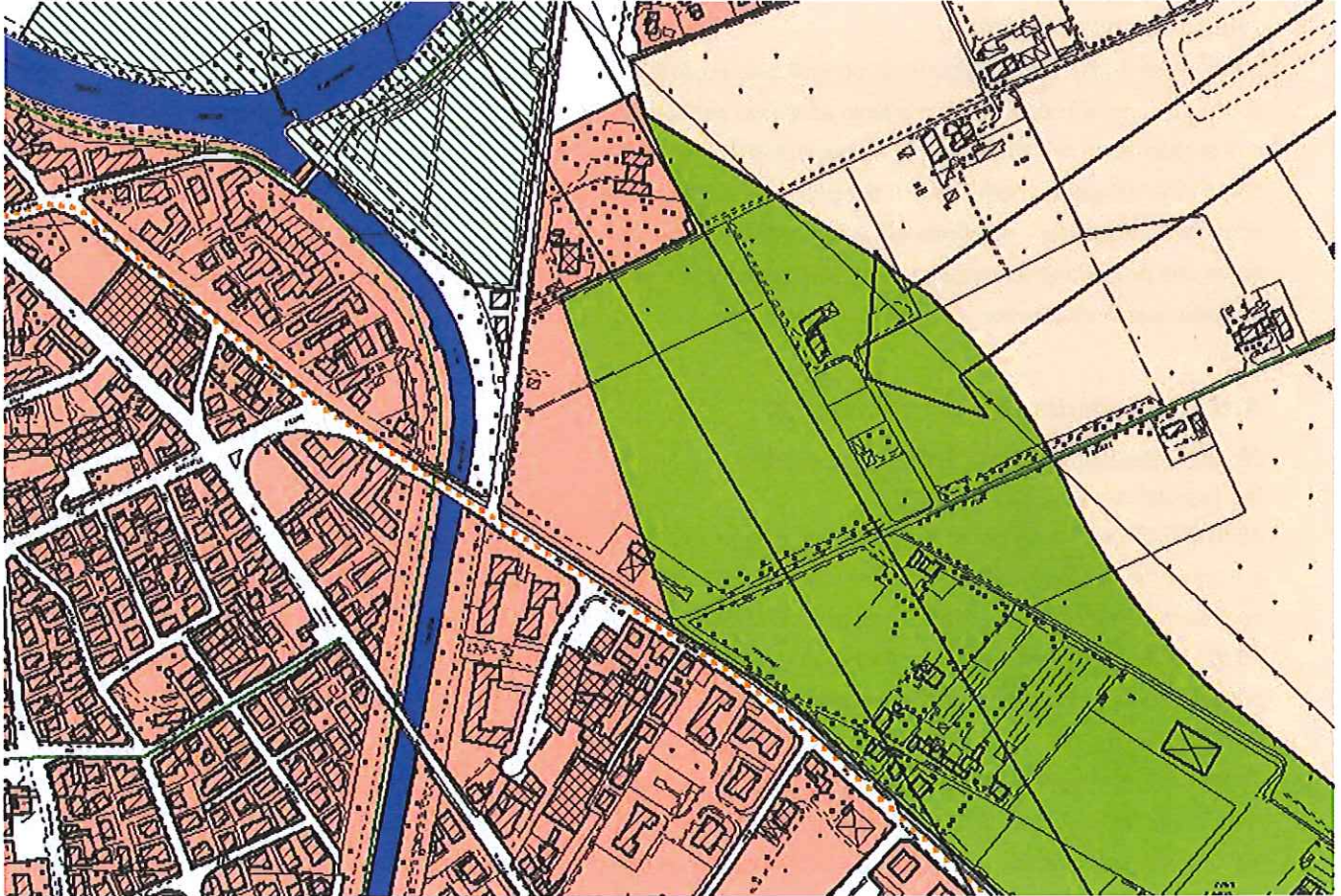
Anche i fabbricati di nuova costruzione edificati nel quartiere rispecchiano la tipologia predominante.

4.4 Individuazione dell'area di intervento su stralci del P.A.T.

4.4.1 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta trasformabilità"

Estratto da Tavola 4.Q2 Carta delle Trasformabilità.

ART. 50 "Urbanizzazione consolidata".



Art 50. Ambiti di urbanizzazione consolidata

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

50.01 Gli ambiti di urbanizzazione consolidata sono costituiti dalle parti di territorio, dove i processi di trasformazione sono sostanzialmente completati. Tali ambiti comprendono in parte anche gli ambiti di urbanizzazione da consolidare che sono costituiti dalle parti di territorio poste all'esterno delle zone edificabili previste dal P.R.G. vigente, dove i processi di trasformazione, anche produttivi, sono avvenuti fuori zona e/o successivamente legalizzati con procedure di sanatoria edilizia e, quindi, privi e/o carenti di dotazioni territoriali ed opere di urbanizzazione adeguate. Sono altresì ambiti di urbanizzazione consolidata le zone del P.R.G. vigente per le quali il PAT rileva a livello indicativo alcune destinazioni specifiche. Costituiscono parte integrante degli ambiti di urbanizzazione consolidata le aree individuate come progetti complessi, le aree di riconversione e ristrutturazione delle aree produttive di Verona sud, servizi di interesse comune di maggior rilevanza, zone ferroviarie, zone autostradali e complanari, a servizi e le aree del Quadrante Europa.

DIRETTIVE

50.02 Il P.I., nell'ambito delle aree di urbanizzazione consolidata individuate dal PAT, individua le aree in cui sono sempre possibili interventi diretti di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, attuabili nel rispetto delle presenti norme, e le aree di urbanizzazione da consolidare in cui gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti o di ristrutturazione con modificazione della destinazione d'uso tra diverse categorie urbanistiche, sono

subordinati a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, che preveda la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione mancanti o carenti.

50.03 Coerentemente con quanto definito al precedente punto 50.01, il P.I., ferma restando la superficie complessiva dell'urbanizzazione consolidata, procederà all'individuazione delle diverse zone a tessuto insediativo omogeneo in conformità con le direttive di cui al precedente art. 49 indipendentemente dalle destinazioni specifiche, senza che questo costituisca modifica al PAT.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

50.04 Negli ambiti di urbanizzazione consolidata, qualora gli interventi non siano già subordinati dal P.R.G. vigente a P.U.A., a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti, nel rispetto delle presenti norme e delle prescrizioni e vincoli del precedente art. 48.

50.05 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle presenti norme, nelle zone produttive classificate dal vigente PRG in zona 18 – Industriale – e indicate nel PAT come Urbanizzazione Consolidata, non possono essere rilasciati titoli abitativi edilizi che prevedano un rapporto tra superficie lorda di calpestio di tutti i piani, esclusi gli interrati, e superficie fondiaria del lotto, superiore ad uno.

Articoli di riferimento per articolo 50

48. Dimensionamento insediativo e dei servizi

Rif. Legislativo: Art. 31, L.R. 11/2004

48.01 Il PAT determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

48.02 Il PAT, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.

DIRETTIVE

48.03 Il P.I., provvederà alla suddivisione del territorio comunale in zone a tessuto insediativo omogeneo, privilegiando l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione.

48.04 Il P.I. nel definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione, dovrà altresì individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale, nonché alla realizzazione dei servizi necessari per raggiungere gli standards di qualità previsti dalle presenti direttive.

48.05 Le zone dovranno essere definite in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.

48.06 Il P.I., per quanto concerne la classificazione delle zone destinate ad ospitare servizi alla popolazione adotterà il criterio generale, da coordinare con l'atto di indirizzo relativo al dimensionamento dei piani e degli standard di aree per servizi di cui all'articolo 46 punto 1, lett. b) della L.R. 11/2004, di identificare tali zone (precisando peraltro che tali zone possono sempre essere specificatamente individuate all'interno delle varie zone aventi un tessuto insediativo omogeneo diverso):

a) con aree di proprietà pubblica;

b) con aree che, ancorché di proprietà privata, siano asservite ad uso pubblico;

c) con aree di interesse generale, di proprietà e/o in gestione a enti pubblici, e/o di diritto pubblico, gestori di servizi pubblici, e/o ONLUS;

d) con altre aree che, pur conservando un regime privato dei suoli, rivestono comunque uno specifico interesse pubblico per le loro caratteristiche intrinseche (es. parchi, ecc.), anche per effetto di convenzioni con il comune.

48.07 Il P.I., ai fini dell'attuazione delle direttive che precedono, oltre al dimensionamento quantitativo, provvederà anche a definire una griglia di valutazione degli standards qualitativi dei servizi, al fine di poter attribuire alle diverse

zone a tessuto insediativo omogeneo, un indice di qualità che tenga conto sia del parametro quantitativo, che qualitativo.

48.08 Gli standards qualitativi dei servizi e l'indice di qualità dovranno essere determinati in funzione delle reali concrete e documentate esigenze della collettività, sulla base del grado di soddisfazione dei criteri di accessibilità, fruibilità, adeguatezza tecnologica, semplicità ed economicità di gestione ed accessibilità tariffaria.

48.09 Il P.I. deve in ogni caso subordinare gli interventi di sviluppo e/o trasformazione, nelle singole zone a tessuto insediativo omogeneo, alla realizzazione e/o adeguamento dei servizi agli standards di qualità che precedono, anche ai fini dell'applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica.

48.10 Il P.I. prevede una adeguata localizzazione di ecocentri, per favorire la raccolta differenziata dei rifiuti.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

48.11 Fino all'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001:

a) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva di tutte le opere di urbanizzazione primaria adeguate al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90;

b) sono subordinati all'accertamento dell'esistenza effettiva delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie ai collegamenti ai pubblici servizi ed alla viabilità esistente, strettamente connesse al carico urbanistico indotto dall'intervento o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90.

48.12 In assenza dei presupposti di cui al comma precedente, gli interventi sono subordinati alla approvazione di un P.U.A.

49. Criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, condizioni preferenziali di sviluppo insediativo ed infrastrutturale, e per l'edilizia ecosostenibile.

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

49.01 Il PAT, detta criteri ed indirizzi per la trasformazione urbanistica dell'esistente, le localizzazioni preferenziali dei fronti di sviluppo insediativo ed infrastrutturale e per l'edilizia ecosostenibile.

DIRETTIVE

49.02 Il P.I. privilegia la trasformazione urbanistica ed il recupero degli insediamenti esistenti. La localizzazione dei nuovi insediamenti deve rispondere, nell'ordine, ai seguenti criteri:

a) Aree non interessate da vincoli di tutela, invarianti/bassa trasformabilità e/o penalità ai fini edificatori;

b) Aree dotate o facilmente dotabili di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi, secondo gli standards di qualità previsti dal PAT e dal P.I., e conformi alle linee di indirizzo del Piano Urbano del Traffico e della Mobilità;

49.03 Il P.I., ferma restando la possibilità di ricorrere a procedura di evidenza pubblica, anche con ricorso all'istituto del credito edilizio e/o alla previsione di indici di edificabilità differenziati, incentiva l'edilizia ecosostenibile:

a) privilegiando gli insediamenti a basso grado di impatto con i vincoli, le invarianti e le tutele previste dal PAT, e prevedendo in ogni caso, a carico dei soggetti attuatori, l'adozione di idonee misure mitigative e compensative;

b) favorendo l'inserimento paesaggistico e ambientale degli interventi e delle opere mediante l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica;

c) prevedendo l'utilizzo di tecnologie di risparmio energetico e di fonti di energia rinnovabile ai sensi della L. 10/91, della Direttiva Europea 2002/91/CE favorendo l'utilizzo di metodi di progettazione bioenergetica, l'utilizzo di materiali

biocompatibili, il recupero delle acque, l'isolamento termico ed acustico degli edifici e la certificazione energetica degli edifici;

d) Privilegiando insediamenti che complessivamente, per le soluzioni tecniche proposte e l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili, presentino un alto grado di sostenibilità ambientale in relazione alla tutela dell'ambiente, del suolo, delle risorse idriche, dell'atmosfera, prevedano livelli di carico urbanistico inferiori rispetto a quelli tradizionalmente indotti da insediamenti progettati con criteri ordinari nello stretto rispetto dei parametri minimi di legge, e standards di qualità dei servizi e della vivibilità superiori a quelli minimi previsti dalla legislazione vigente e dagli strumenti di pianificazione;

e) Prevedendo la localizzazione delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso previste dal PAT nell'ambito delle A.T.O. e disciplinando le modalità di recupero delle strutture edilizie esistenti, sulla base di una previa analisi e valutazione della dimensione relativa alla "sostenibilità sociale" degli interventi e delle trasformazioni previste

49.04 Per il riconoscimento degli incentivi di cui al comma che precede, il P.I. deve prevedere obiettivi raggiungibili e misurabili, standards oggettivi e predeterminati, controlli efficaci per la verifica degli impegni assunti dai soggetti attuatori e clausole penali per inadempimento che annullino i profitti illegittimamente acquisiti per effetto degli incentivi concessi, fatte salve le sanzioni di legge.

49.05 Il P.I. dovrà subordinare la concessione degli incentivi di cui al presente articolo, alla stipula di un accordo procedimentale ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificaz., che renda vincolanti contrattualmente gli obiettivi, gli standards di qualità, i controlli e le penali per inadempimento.

49.06 Il P.I. al fine di garantire l'abbattimento dell'inquinamento acustico e atmosferico ed il raggiungimento degli obiettivi dei rispettivi piani di risanamento lungo i tratti delle infrastrutture stradali e ferroviarie (esistenti e di progetto), individua una specifica fascia destinata ad accogliere i necessari interventi di forestazione urbana e ambientale.

49.07 Le fasce di cui al precedente comma dovranno far parte integrante e sostanziale del progetto dell'infrastruttura ed acquisite contestualmente alla stessa, affinché in queste possano essere realizzate le opere di mitigazione dagli impatti ambientali legati all'inquinamento acustico ed al paesaggio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

49.08 In attesa della approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, i progetti di infrastrutture di cui al precedente comma 49.06, dovranno prevedere:

a) il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo del piano degli interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature;

b) la messa a dimora di nuovi filari di alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona;

c) la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere attrezzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

d) la realizzazione di dune alberate; nelle aree relative è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti a spazi di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari;

e) la installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da elementi di verde;

f) la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e il confine dell'ambito di cui alle presenti zone;

g) adeguati varchi al fine di renderle adeguatamente permeabili alla viabilità ciclabile e pedonale e non costituire barriere alla mobilità non motorizzata.

49.09 Tutte le indicazioni e le specificazioni di cui al precedente comma dovranno essere adeguatamente sviluppate nei progetti delle infrastrutture stradali e ferroviarie in base ad un Progetto di Inserimento Ambientale (PIA). Il PIA specifica in dettaglio le scelte progettuali di mitigazione e compensazione dell'opera, previo parere dei competenti uffici.

49.10 Le aree disciplinate dal comma 49.06, una volta precisamente definite nel PIA, sono da considerarsi parte integrante dell'opera stradale. La sistemazione ambientale di tali aree dovrà quindi avvenire contestualmente alla realizzazione delle opere e dei manufatti infrastrutturali ed essere prevista nel computo dei costi di realizzazione dell'infrastruttura.

61. Zona agricola di ammortizzazione e transizione

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

61.01 Trattasi di zone agricole poste tra i margini della città in trasformazione e la campagna aperta. Esse, per la loro vulnerabilità antropica, sono sottoposte a particolare tutela.

DIRETTIVE

61.02 Il P.I. attua le direttive già previste per le zone a prevalente destinazione agricola.

61.03 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà definire l'esatto perimetro della zona di ammortizzazione e transizione sulla base di successive analisi ed approfondimenti sulle caratteristiche evidenziate al precedente comma 61.01.

61.04 Il P.I., ai sensi e per gli effetti del comma 3, art. 3, della L.R. 11/2004, potrà modificare il prontuario relativo alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, redatto ai sensi art. 43, comma 1, lett. b), della L.R. 11/2004, sulla base delle analisi del tessuto edilizio rurale e del paesaggio conseguenti agli aggiornamenti del quadro conoscitivo di cui all'art. 17, comma 5, lett. f), della L.R. 11/2004.

61.05 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 43, comma 1, punto c) della L.R. 11/2004, il PAT individua, quali limiti fisici alla nuova edificazione delle zone agricole con riferimento alle caratteristiche paesaggistico-ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio:

a) i vincoli, le tutele e le invariante previste dalle presenti norme;

b) il perimetro fisico degli aggregati rurali esistenti, esclusivamente all'interno del quale possono essere autorizzati interventi di nuova edificazione, salvo che non vi ostino motivazioni di interesse pubblico e/o normative di grado superiore a quello di conservazione dell'integrità del territorio agricolo;

c) In caso di dimostrata impossibilità di rispettare il limite che precede, o nel caso di aziende nelle quali non esistano aggregati rurali, la localizzazione del nuovo aggregato rurale o l'ampliamento del perimetro dell'esistente dovrà rispettare il criterio di massima tutela paesaggistico ambientale e di integrità del territorio agricolo e culturale.

61.06 Ai fini del comma che precede, per aggregato rurale si intende il complesso di edifici adibiti ad abitazione e le strutture agricolo-produttive, le aree a corte, le pertinenze e gli accessori all'attività agricola.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

61.07 L'individuazione delle zone operata dal PAT è indicativa e si applica sino all'entrata in vigore del P.I. adeguato alle direttive che precedono.

61.08 Nelle more dell'approvazione del P.I. adeguato alle direttive che precedono, nelle zone a prevalente destinazione agricola, non diversamente tutelate dalle presenti norme, sono ammessi gli interventi previsti dalla disciplina transitoria dell'art. 48 della L.R. 11/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

61.09 Fino all'approvazione delle modifiche al prontuario previste dal P.I., per gli interventi in zona agricola, si dovrà fare riferimento solo ai principi generali desumibili dal prontuario in riferimento alle tipologie e alle caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni e alle modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti.

66. Infrastrutture della mobilità: viabilità di progetto di scala urbana e territoriale

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

66.01 Trattasi della viabilità di progetto di scala urbana e territoriale.

66.02 Il PAT, definisce l'azione strategica del collegamento viario come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

66.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alle autostrade e complanari di progetto, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico prodotto dal traffico.

66.04 È demandato al P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati. La grafia indicata nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, è indicativa e definisce l'azione strategica del collegamento viario

67. Infrastrutture della mobilità: tramvia

Rif. Legislativo: Art., L.R. 11/2004

Rif.: Tav. 4 – Carta delle Trasformabilità

67.01 Trattasi delle aree interessate dal progetto di tramvia comunale e provinciale.

67.02 Il PAT definisce i tracciati di progetto come indicazione territoriale per la pianificazione di livello inferiore.

DIRETTIVE

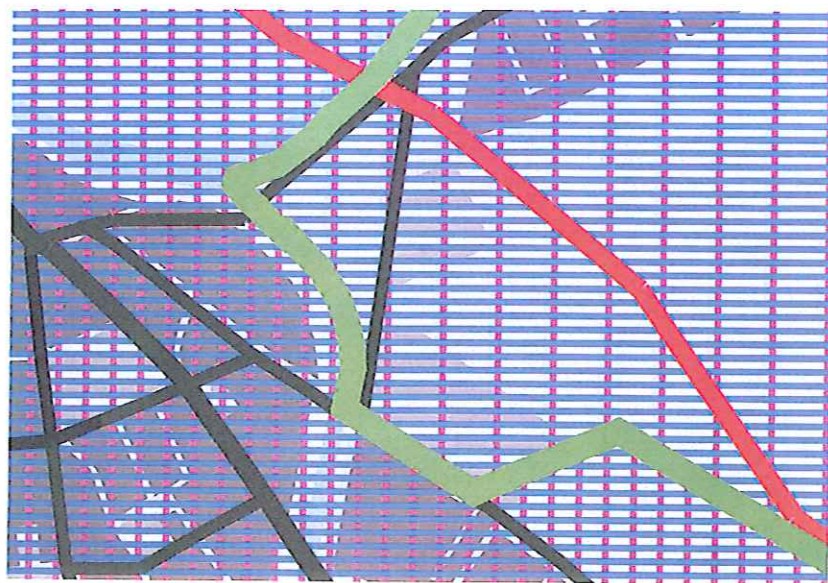
67.03 Il P.I. detta norme per gli insediamenti in fregio alla tramvia, sia ai fini delle norme di sicurezza, che ai fini di tutela dall'inquinamento acustico e elettromagnetico.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

67.04 Il tracciato indicato nella tavola 4 – Carta delle Trasformabilità, impone un vincolo di salvaguardia generico all'edificazione, da valutare in modo specifico in sede di progettazione edilizia, garantendo tuttavia che le nuove previsioni edilizie non pregiudichino la realizzazione futura della linea di trasporto pubblico. Sarà comunque compito del P.I. l'indicazione di dettaglio dei tracciati.

Sostanzialmente l'area di intervento è interessata da 4 articoli (definizioni e vincoli) del P.A.T. e precisamente:

- urbanizzazione consolidata: come accennato in premessa il P.A.T. definisce un limite tra la campagna e la città definendo l'area edificabile urbanizzazione consolidata; è in questa area che il nostro progetto si sviluppa ridisegnando il limite tra le due realtà definite dal P.A.T. stesso affinché non sia costruita l'ennesima frattura, non sia realizzata la solita recinzione che limita la città rispetto la campagna ma diventi solamente il passaggio dall'edificazione ai suoli liberi.
- zona agricola di ammortizzazione e transizione: ecco che il concetto precedente si sviluppa: i fabbricati progettati e così l'uso del suolo e così gli alzi stessi dei fabbricati vogliono e devono essere il momento di transizione. La campagna entra nella città, nell'edificato e la città modifica i tracciati della campagna; lo stesso andamento dell'aratura del suolo viene contrastato dai fabbricati così da costruire una cerniera tra i due diversi usi del suolo. Tutta l'area verso la campagna sarà organizzata a verde pubblico e privato con parti anche attrezzate.
- viabilità di scala urbana e territoriale: attualmente il P.A.T. prevede la il tracciato della nuova viabilità vicina all'area di intervento; essendo il tracciato disegnato difficilmente attuabile per la presenza del depuratore verso la città, del giardino storico, e probabilmente di altri "impedimenti", lo stesso P.A.T. nel suo elemento di analisi quale V.A.S. prevede lo spostamento del tracciato più a Nord come anche emerso dal vigente P.U.M. (cfr. scenario 5 della V.A.S. allegata al P.A.T.)

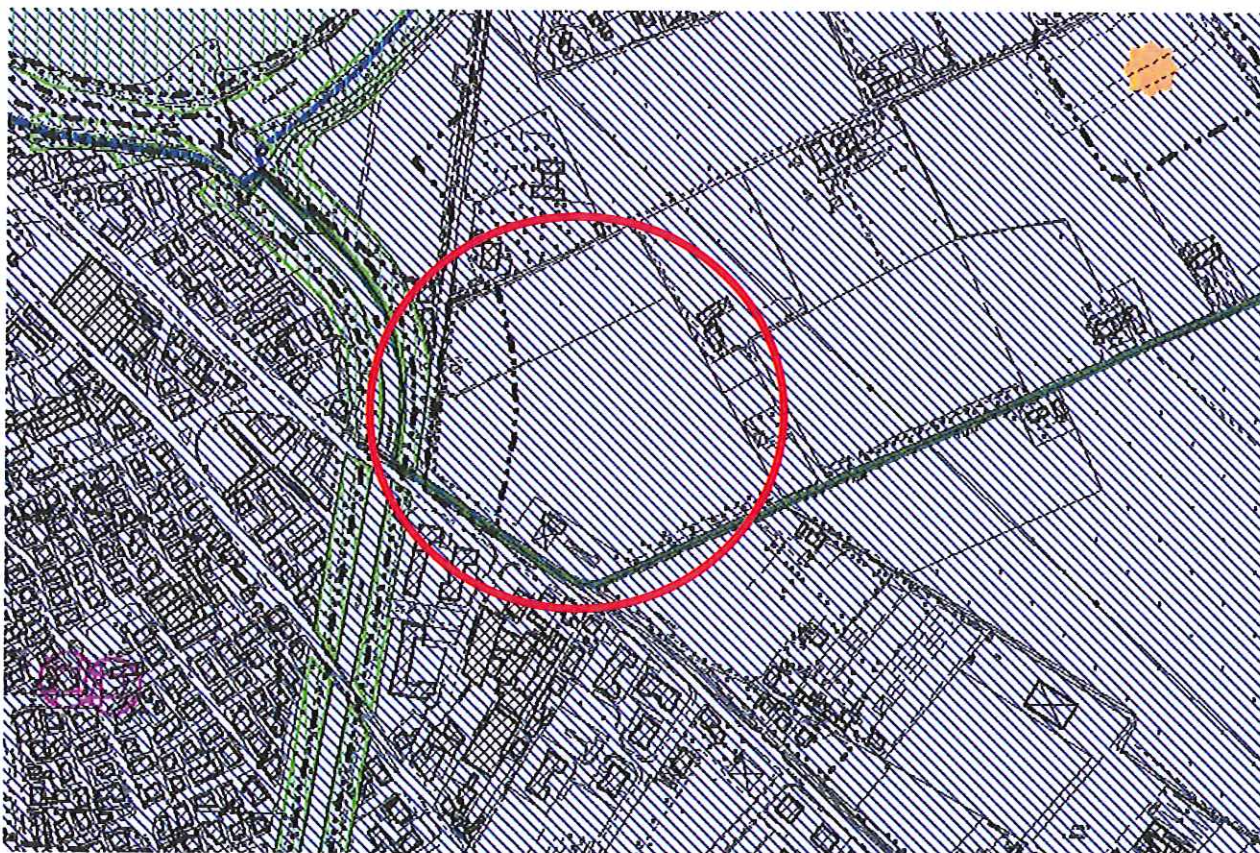


- tramvia: lungo la Via Palazzina è segnato il tracciato della nuova tramvia; il progetto da noi proposto non limita l'eventuale realizzazione del nuovo sistema di trasporto. La nuova rotatoria proposta risolve problemi di viabilità immediati e può coesistere con il futuro tracciato. Saranno, altresì, prese in considerazione, le eventuali mitigazioni necessarie all'abbattimento dell'inquinamento acustico.

Poiché, comunque, anche se il quartiere risulta sufficientemente dotato di opere di urbanizzazione primarie e secondarie (aree a servizi), l'intervento da noi proposto apportando un carico urbanistico di mq 10.250 di SUL, a destinazione commerciale terziaria e residenziale, vengono definiti tutti gli approfondimenti in dettaglio delle urbanizzazioni a servizio primario.

Essendo, altresì, utile allo sviluppo del quartiere saranno ceduti a titolo di maggior impegno e quindi apporto di maggior beneficio pubblico aree a parco, sarà realizzata la rotatoria e la ristrutturazione delle strade esistenti, saranno realizzati totalmente le aree a servizi (parcheggi, verde).

4.4.2 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"



17. Idrografia – fasce di rispetto

Rif. Legislativo: art. 96 lett. f), r.d. 25 luglio 1904 n. 523 – art. 41 L.R. 11/2004

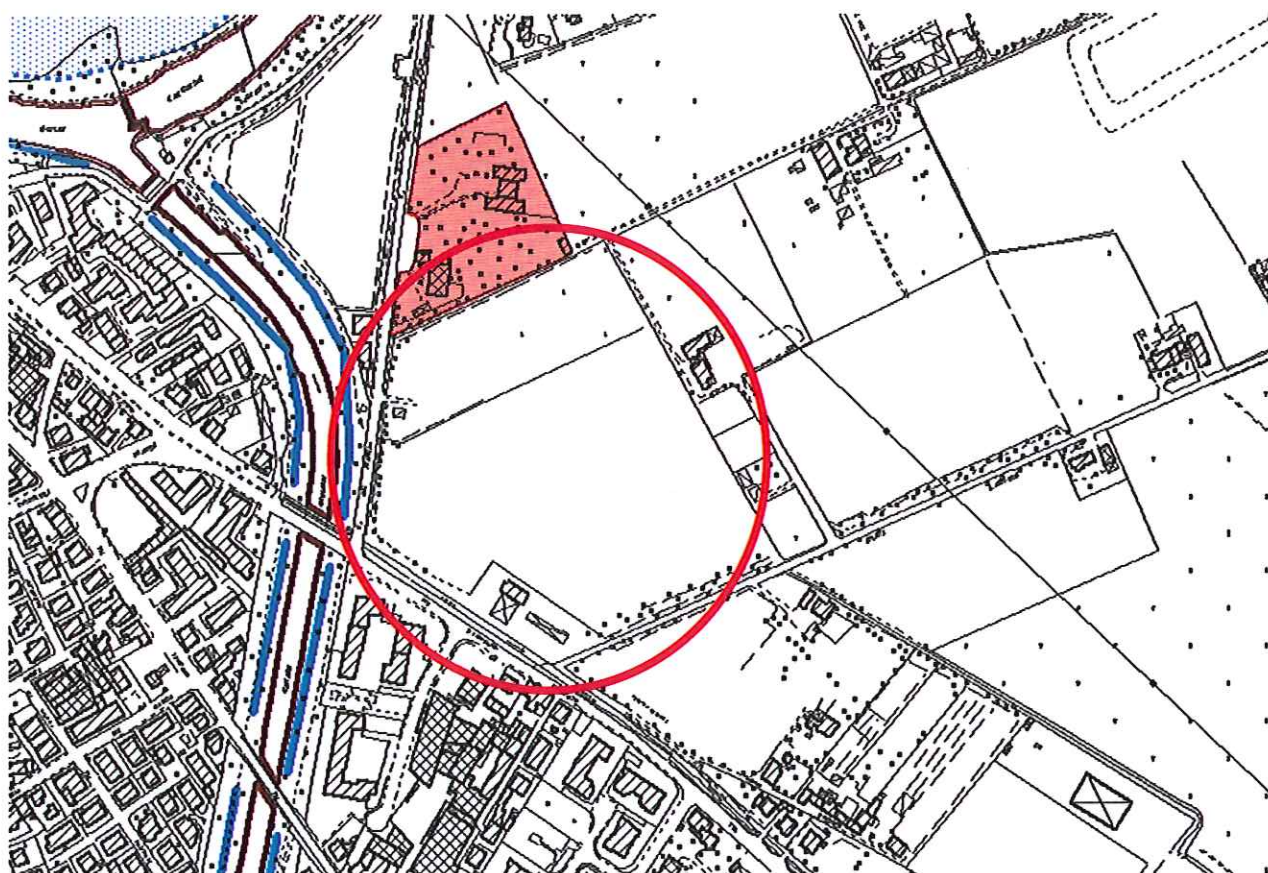
Rif.: Tav. 1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale.

17.01 Trattasi delle zone di tutela dei fiumi, torrenti, canali, invasi naturali ed artificiali, anche a fini di polizia idraulica e di tutela dal rischio idraulico.

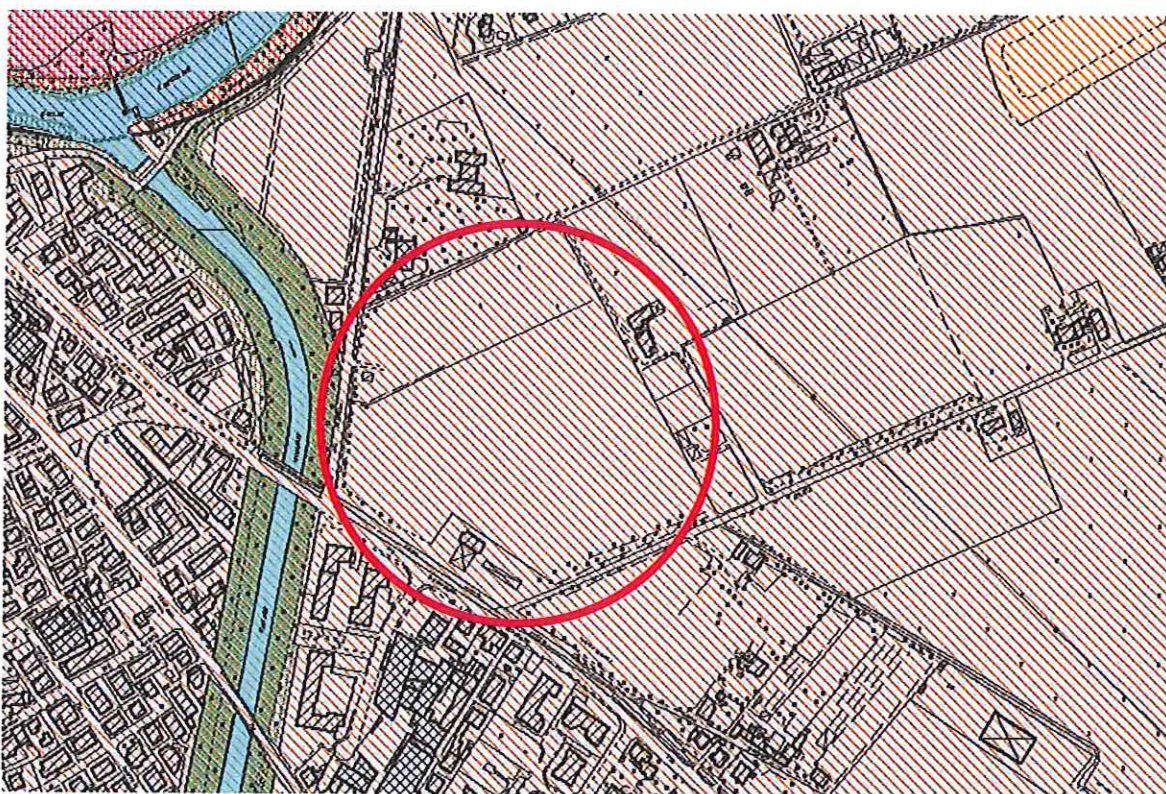
Non riportiamo in toto l'articolo poiché sostanzialmente essendo l'intera area soggetta alla tutela delle fasce di rispetto dei bacini esistenti l'intervento sarà sottoposto per eventuali approfondimenti a verifica delle Autorità di Bacino preposte.

In ogni caso il progetto prevede comunque una destinazione d'uso compatibile con quanto previsto dalle norme, proprio per la destinazione, la dimensione dell'intervento e gli impatti che può avere sul suolo e sottosuolo e quindi compatibile con tali prescrizioni.

4.4.3 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta delle invarianti"



4.4.4 individuazione area su stralcio P.A.T. "carta delle fragilità"



L'area di intervento non rientra in nessun vincolo o prescrizione o direttiva.

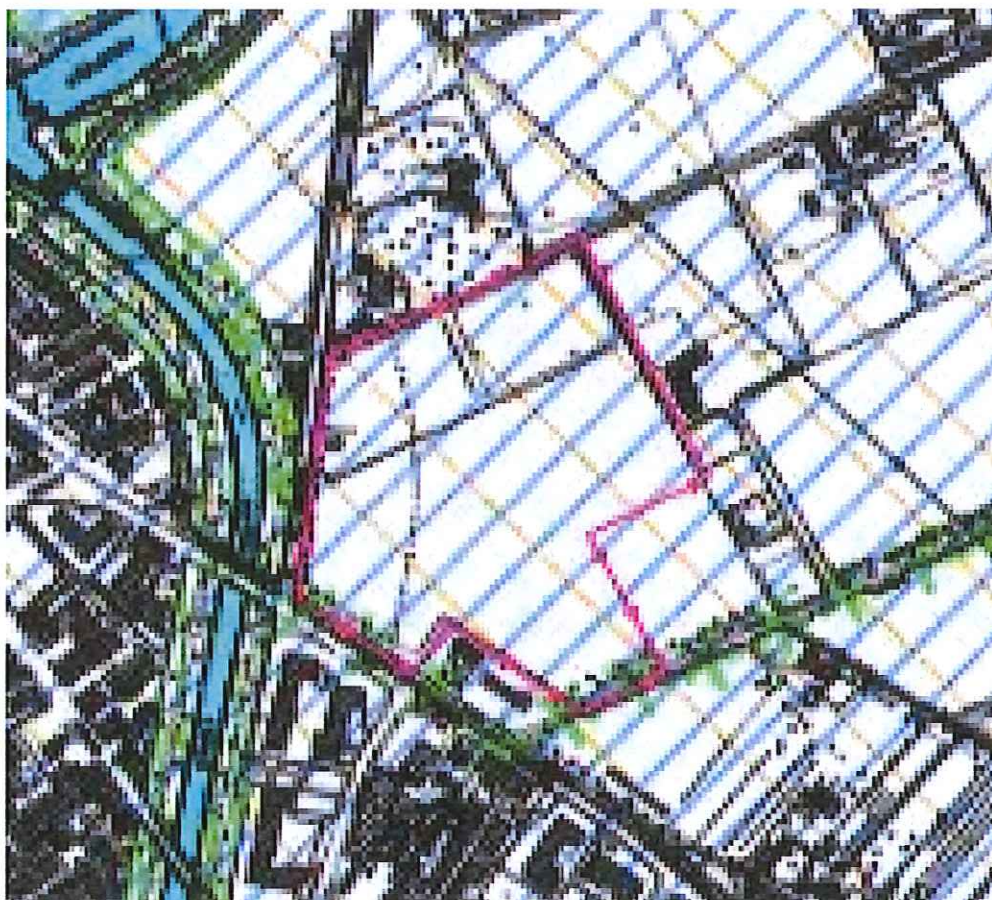
Art. 38 Unità A vulnerabilità alta "Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria".

In particolare l'unità A prevede una vulnerabilità intrinseca alta; ciò significa una particolare attenzione nell'analisi della consistenza e stato dei suoli e sottosuoli.

Ovviamente il progetto prevede una analisi tecnica ed idrogeologica dei suoli propedeutica alla nuova edificazione pur essendo altresì suoli già edificati da anni proprio in quanto area costituita da urbanizzazione consolidata.

4.5 Individuazione dell'area di intervento su stralci del P.I.

4.5.1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale: tavola 1.0.4



Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE



Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi



Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fiumi e laghetti

Art. 32 - Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del PAQE

1. Ferme restando le disposizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57, nelle aree di interesse paesistico ambientale, per i progetti edilizi singoli, è obbligatorio prevedere la puntuale sistemazione degli spazi scoperti e l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui.
2. I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.
3. Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE.
4. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.
5. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto dalla legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.

6. Sono vietati nuovi interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento e l'ampliamento di quelli esistenti.
7. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
8. Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
9. Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi naturali territoriali e comunali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive UE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.
10. Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle direttive del presente articolo e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
11. Le operazioni di miglioramento fondiario di tipo agronomico ammesse devono avvenire con compensazione tra sterri e riporti nell'ambito della medesima azienda agricola, con esclusione di asportazione del materiale al di fuori del perimetro dell'azienda medesima.
12. Sono ammesse esclusivamente sistemazioni agrarie a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
13. Sono consentiti interventi per l'esercizio e la manutenzione delle centrali idroelettriche e le relative opere idrauliche.

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

1. Il PI, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

1.1 CORPI IDRICI:

- a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
- b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);
- c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

1. Il PI, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:

1.1 CORPI IDRICI:

- a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
- b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);
- c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)
- d) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 , n. 152 - Norme in materia

ambientale – art. 152);

e) Disposizioni in materia di polizia idraulica per la conservazione e salvaguardia delle opere della bonifica (Legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 - Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio);

f) Le fasce di rispetto di cui all'art. 41, comma 1, lett. g) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio – e del PAT;

g) I pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell'ambientazione naturalistica della risorsa idrica (art. 22 NTA del PAT);

1.1.1 All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1.1 lett. f), nella parte non ricompresa negli ulteriori vincoli di cui alle precedenti lettere da a) ad e) e g), oltre agli interventi ammessi dalla norma generale, sono assentibili:

a) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie disciplinate dal PI ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del PAT con apposite previsioni nel repertorio normativo che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantire la sostenibilità;

b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4 lett. a) e a-bis, nonché comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, limitati al recupero a fini residenziali o agrituristici dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;

d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura del vincolo.

e) gli interventi che costituiscono realizzazione di strutture agricolo-produttive aventi i requisiti di cui all'art. 136, comma 2, lett b), n. 4, purché non sopravanzino, con riferimento ai fabbricati preesistenti, verso il fronte di rispetto.

1.1.2 In relazione al precedente punto 1.1, lett. g), per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree demaniali interessate da pozzi, sorgenti, sguaZZi, fontanili e laghetti sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali ed interventi di bonifica di qualsiasi tipo, salvo quelli di rinaturalizzazione e valorizzazione ecologica ed ambientale.

2. Ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PAQE, e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse

previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.

3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma 2. prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.

4. Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

1. La Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:

a. composizione litologica del sottosuolo;

b. caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;

c. composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;

d. morfologia;

e. dinamica geomorfologica prevalente;

f. geoidrologia degli acquiferi.

2. Sulla base degli approfondimenti contenuti nel quadro conoscitivo, sono individuate le seguenti unità geoambientali:

Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta

Essa comprende aree caratterizzate:

- dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
- da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei. da dinamica geomorfologica prevalente fluviale e fluvioglaciale.
- da presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.

4.5.2 carta de il paesaggio "tutela del paesaggio" tavola 2.1



ELEMENTI DI NATURA STORICA

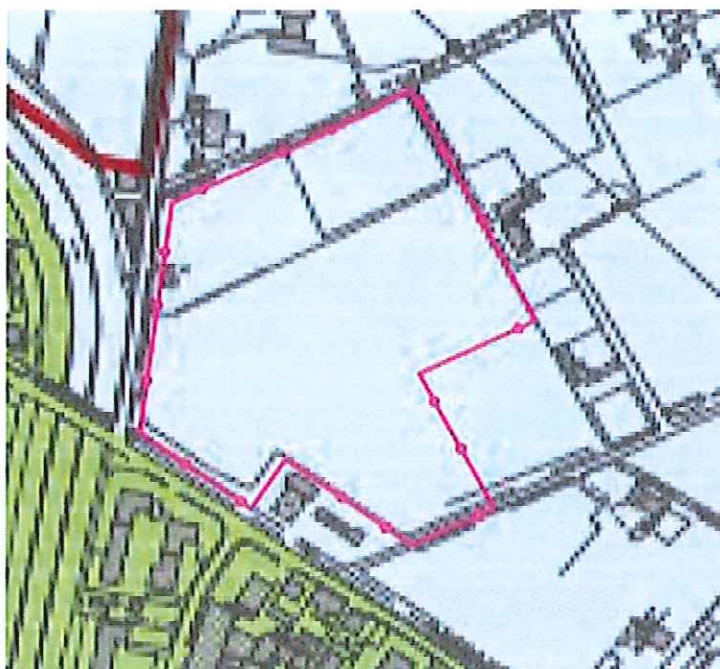


ITINERARIO DELLA CINTURA DEI FORTI

Art. 57 estratto "Elementi di qualità paesaggistica di natura storica"

70. I forti austriaci con la loro area di pertinenza, compresi quelli non più rilevabili, rappresentano un ulteriore valore del paesaggio aperto che deve essere non solo tutelato ma soprattutto riqualificato nella sua visibilità e mediante un percorso pedo-ciclabile che, utilizzando anche tratti di riva dei canali industriali, ne permetta un facile accesso e costruisca un tracciato verde (greenway) che connette tra loro i vari quartieri periferici (dal Chievo a San Michele/Pestrino). Sono spazi da destinare ad attività che ne permettano un'apertura al pubblico anche periodica con possibilità di installare attrezzature temporanee per spettacoli e giochi.

4.5.3 carta de il paesaggio “unita’ del paesaggio” tavola 2.2



UNITA' DI PAESAGGIO art.57

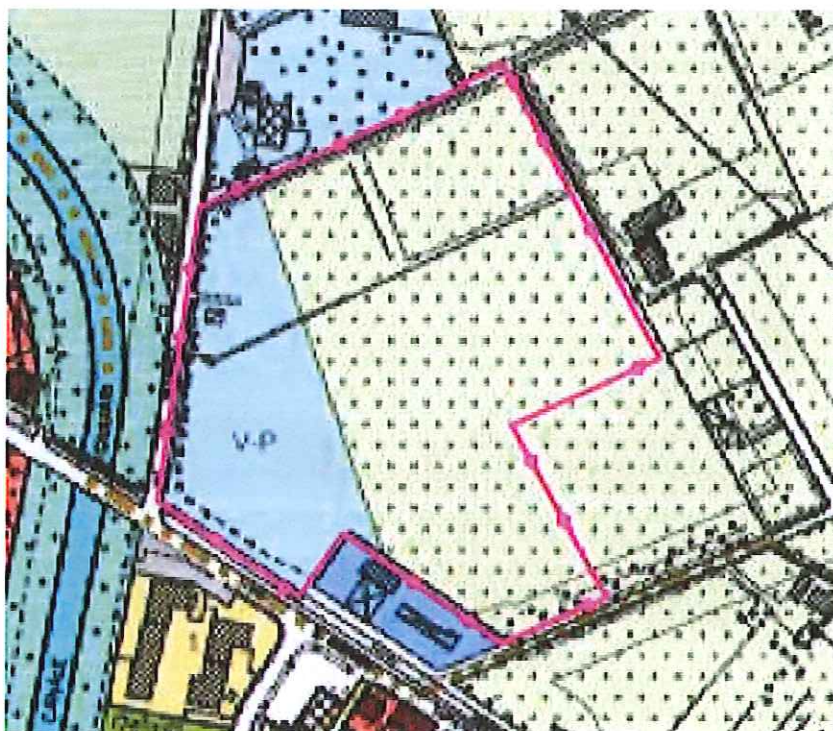


1 - AMBITO PLANIZIALE DEL FIUME ADIGE

Art. 57 estratto “Unità di paesaggio 1: ambito planiziale del fiume Adige”

1. Villa D'Arco Sagramoso Sacchetti in località Il Como Alto (XVI secolo)
2. Forte Parona / Werk Erzherzog Albrecht (1859-1860)
3. Secondo Campo Trincerato di Verona – resti di terrapieno e fosso invasi dalla vegetazione
4. Forte Chievo / Werk Kaiser Franz Josef (1850-1852 / 1861)
5. Primo Campo Trincerato di Verona – in discrete condizioni (in parte il contesto figurativo all'interno dell'ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato)
6. Villa Marioni Pullè a Chievo (XVII sec.)
7. Cinta Settentrionale delle Mura Magistrali, in parte all'interno dei versanti collinari urbani
8. Borgo del Pestrino, Diga di Santa Caterina (1922) e Forte di Santa Caterina / Werk Hess (1850-1852)
9. Secondo Campo Trincerato di Verona – fortemente manomesso
10. Dosso San Pancrazio: da Corte Dogana Moscardo o San Pancrazio (XII sec.) al Lazzaletto (1549-1626)
11. Villa Bemini Spolverini Buri (XVII sec.)
12. Villa Serenelli (XVI sec.) in località Castiglione
13. Villa Biondani detta “La Bassana” (XVIII sec.)
14. Villa Conti Migliorini detta “La Soriana” (XVIII sec.)
15. Ca' del Bue (XVI sec.)

4.5.4 carta della disciplina regolativa "zonizzazione" disciplina regolativa tavola 4.0.15



Territorio agricolo (parte 2^a - titolo 4^a - capo 2^a)



- Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e barriera Art. 142

Servizi privati di interesse collettivo e generale (parte 2^a - titolo 3^a - Capo 3^a)



SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO E GENERALE NON CONVENZIONATI Art. 125 - Art. 126 - Art. 127 - Art. 128

Capo 3 - Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati

Art. 125 - Servizi privati di interesse collettivo. Norme generali

1. Il PI con apposita grafia ed indicazione in legenda individua nelle tavole 4 e 5, secondo le specifiche riportate nella sezione 10 del repertorio normativo, le aree private destinate a verde, servizi, attrezzature e impianti di interesse pubblico generale non comprese nelle precedenti articolazioni, non convenzionate o non destinate al convenzionamento con il Comune. Negli interventi diretti è ammessa la variazione di categoria all'interno della stessa tipologia secondo il riparto operato nella sezione 10 del Repertorio Normativo. La variazione tra categorie appartenenti a diverse tipologie è subordinata all'approvazione del progetto e di apposito accordo convenzionale, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90, da parte del Consiglio Comunale.

Art. 126 - Servizi e attrezzature private

1. Queste zone riguardano servizi privati quali le attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali, attrezzature e servizi inerenti l'attività funeraria, associative, culturali ecc. Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.

A - Attrezzature sanitarie e assistenziali e servizi inerenti l'attività funeraria

2. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,8 mq/mq

- IP = 30%
- P1 = 3 mq/10 mq SUL
- P2 = 4 mq/10 mq SUL
- DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Nell'ambito delle attrezzature e servizi inerenti l'attività funeraria, sono ammessi gli usi U2/1 inerenti a tali attrezzature e servizi.

I - Attrezzature scolastiche, associative, culturali e centri estivi

3. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,8 mq/mq (per nuova edificazione)
- SUL = SUL esistente + 20%
- IP = 50%
- P2 = 4 mq/10 mq SUL
- DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

Art. 127 - Impianti ed attrezzature sportive private – V –

1. Queste zone riguardano attrezzature sportive e ricreative a gestione privata (circoli, associazioni, società, ecc.). Tali attrezzature possono essere integrate dall'uso U3/1.

2. In queste zone il PI si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- UF = 0,10 mq/mq
- Ampliamento degli edifici esistenti: 30% della SUL esistente
- IP = 70%
- P1 = 20% della superficie complessivamente destinata 192/242
- P2 = 2.5 mq/10 mq SUL
- DA E DAR = 40 alberi/ha; Ar = 80 arbusti/ha

3. E' consentito l'uso U1/1 limitatamente all'alloggio per il custode per un massimo di 100 mq di SUL.

Art. 128 – Parcheggi e attrezzature per il tempo libero, rimesse di veicoli – P –

1. Nelle aree libere ricadenti nell'ambito dei tessuti della città esistente possono essere assentite autorimesse interrato o parcheggi a raso, nonché spazi attrezzati e sportivi per il tempo libero alle seguenti condizioni e limitazioni:

- a) Gli interventi proposti siano compatibili con la pianificazione della mobilità e del traffico e con la pianificazione delle misure contro l'inquinamento atmosferico;*
- b) Le aree libere oggetto di intervento non siano già sottoposte a vincolo di pertinenzialità agli effetti urbanistici e/o civilistici a favore di edifici circostanti;*
- c) Le autorimesse ed i parcheggi non vengano previsti in strutture fuori terra;*
- d) la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse ed alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 60% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000; il 50% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio – se interrati - dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile ed attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m. 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq.*
- e) in alternativa a quanto previsto ai punti precedenti l'area, per una quota minima del 60% della superficie complessiva, può essere attrezzata a giardino pubblico e/o spazio pubblico per lo svolgimento di attività connesse al tempo libero (spazi per il gioco dei bambini, percorsi attrezzati, sport senza necessità di strutture edilizie, etc.)*

utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi di cui al precedente punto c). In tal caso, in parziale deroga al precedente punto b) sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano e di altezza massima pari a 3,20 m, da adibire a destinazioni Terziarie, su una superficie massima pari al 5% della SUL dei parcheggi, e comunque fino a un massimo di mq 60. Gli interventi rientranti nella disciplina del presente punto d), sono subordinati alla stipula di una convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, che disciplini i rapporti giuridici tra Comune e privato al fine di garantire la pubblica destinazione, la costruzione, la fruizione, la sicurezza, la gestione e la manutenzione del giardino e/o dell'attività per il tempo libero;

f) l'area da attrezzare per le attività di cui al precedente punto d) dovrà aver accesso diretto da una strada o spazio pubblico equivalente adeguati.

2. Le rimesse di autoveicoli, come definite e disciplinate dal DPR 19 dicembre 2001, n. 480, comprendono garages ed autorimesse, entro e fuori terra, oltre agli spazi di servizio ed alle attività complementari (officine, lavaggi auto, piccole attività commerciali al dettaglio, bar, piccoli uffici, spazi di servizio).

3. L'attività di rimessa di autoveicoli è assentibile, compatibilmente con la pianificazione della mobilità, del traffico, con le misure contro l'inquinamento atmosferico, la tutela del suolo e degli acquiferi e le norme di sicurezza ed antincendio, negli edifici ricompresi nei tessuti della città esistente di cui alla parte 2^a, titolo 2^a, capo 1^a delle presenti norme ed a raso, nelle aree di pertinenza, limitatamente ai tessuti di cui agli artt. 109, 110, 111, 112 e 113 - limitatamente all'ambito 3;

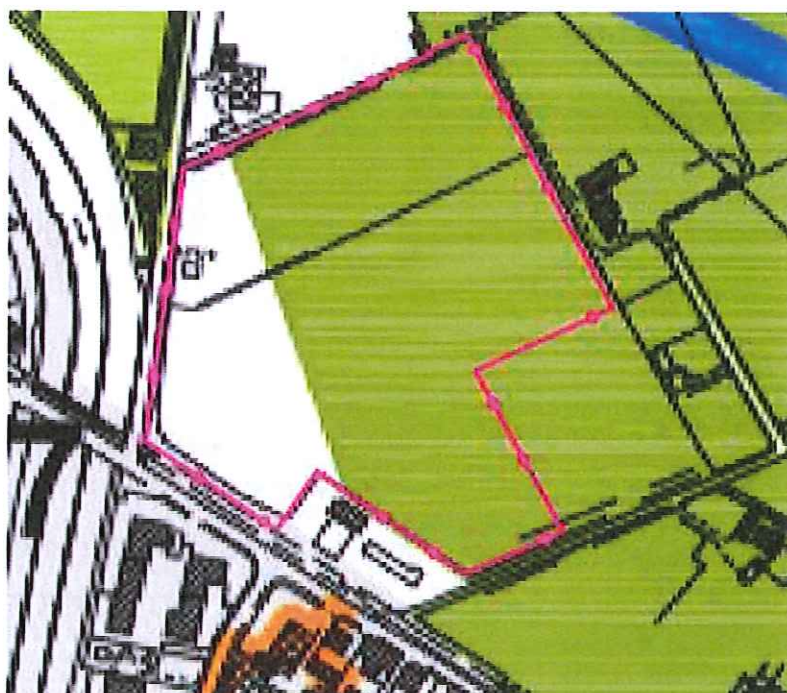
4. Le rimesse di autoveicoli sono altresì assentibili nelle zone o ambiti specificatamente individuati con apposita grafia negli elaborati progettuali del PI regolativo; in tali ambiti sono confermati UF ed RC attualmente esistenti e gli interventi sull'esistente di cui al precedente art. 101, commi 1 e 2. Non sono ammesse nuove costruzioni, nonché pavimentazioni che portino alla diminuzione dell'indice di permeabilità (IP) esistente alla data di adozione del PI. 5. Al di fuori delle previsioni di cui ai precedenti commi 3 e 4, la localizzazione, la realizzazione e l'esercizio di nuove rimesse di autoveicoli devono essere inserite nel PI operativo ai sensi degli artt. 6 e 18, comma 8, della L.R. 11/2004 e success. modificaz.

4.5.6 carta della disciplina regolativa "zonizzazione" disciplina operativa tavola 5.0.15

Ambiti soggetti a scheda norma con accordi ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004



4.5.7 carta programmatica tavola 6.00



PARCHI, CINTURA VERDE E RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Green belt

Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica e ambientale

Articolo 175 – Progetto “Parchi, cintura verde e riqualificazione paesaggistica ed ambientale”.

1. Il PI persegue l'obiettivo di attuare i seguenti progetti strategici:

- a) Progetto dei parchi dell'Adige Nord e Sud;
- b) Progetto del parco sportivo della Spianà;
- c) Progetto della cintura verde intorno alla città (green belt);
- d) Progetto della futura istituzione, mediante accordo con i comuni contermini, ed altri enti competenti, del parco delle Risorgive.

2. Mediante accordi ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e con la formula della perequazione compensativa, si provvederà alla acquisizione o alla costituzione di vincoli di destinazione pubblica a favore del Comune di quote significative di aree di cui al comma 1 a fronte di riconoscimento di crediti edilizi da collocare in aree residuali e periurbane o nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione funzionale.

4.5.8 carta "piano della rete ciclabile" tavola 6.2.1 e 6.2.2 e 6.2.3 e 6.2.4

- "ITINERARI CICLABILI SOVRACOMUNALI"
- "PISTE CICLABILI NELLO SPAZIO URBANO"
- "PISTE CICLABILI"PERCORSI TURISTICO AMBIENTALI NEL PAESAGGIO APERTO"
- "SOVRAPPOSIZIONE FRA PISTE CICLABILI NELLO SPAZIO APERTO E PERCORSI TURISTICO AMBIENTALI"

Art. 178 – Rete ciclabile

1. Il PI, recepisce il piano della rete ciclabile esteso all'intero territorio comunale, che, per tale fatto, viene a costituire parte integrante e sostanziale del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale.
2. Il Piano costituisce quadro di riferimento generale per la progettazione coordinata degli interventi pubblici sul territorio comunale.
3. Il Piano individua la rete principale urbana e la maglia delle piste ciclabili esistenti e le direttrici di completamento futuro, sia in ambito urbano che nel territorio aperto.
4. In sede di attuazione degli accordi ai sensi dell'art. 6 e 7 della L.R. 11/2004, potrà essere prevista la progettazione unitaria di più interventi tra loro connessi al fine di progettare unitariamente ed attuare la realizzazione di un tratto che ricomprenda almeno l'arco posto tra due nodi, comprendendo altresì la soluzione dei nodi relativi secondo le modalità individuate dal piano stesso.

4.5.9 repertorio normativo

SEZIONE 1 REPERTORIO NORMATIVO

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 11 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
160	122	5	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		
167	269	5	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq	2350 mq	

SEZIONE 8 REPERTORIO NORMATIVO

N° repertorio	Superficie intervento (mq)	Volume invaso (metodo invaso) (mc)	Volume invaso da PAT (mc)	INVASO PREVALENTE				ASSEVERAZIONE
				vasca laminazione	sovradimen- sionamento della condotte	bacino di ritenzione	bacino e fosso d'infiltrazio- ne (2)	
27	4890	-	-	-	-	-	-	SI
45	68661	-	-	-	-	-	-	SI
70	2870	-	-	-	-	-	-	SI
111	36460	1636,75	1777,06	SI	SI	NO	NO	
122	9807	475,29	481,89	SI	SI	NO	SI	
160	cambio destinazio- ne d'uso	-	-	-	-	-	-	SI
180	1688	33,39	82,27	SI	SI	SI	SI	
205	cambio destinazio- ne d'uso	-	-	-	-	-	-	SI
223	6300	49,67	307,06	SI	SI	NO	SI	
235	14500	-	-	-	-	-	-	SI
237	14400	-	-	-	-	-	-	SI
269	41341	1907,68	2014,96	SI	SI	NO	SI	
488	2074	18,35	101,09	SI	SI	NO	SI	
497	2730	43,96	133,06	SI	SI	NO	SI	
513	55835	1619,64	2721,40	SI	SI	SI	SI	
475	3755	-	-	-	-	-	-	SI
596	7794	374,68	379,88	SI	SI	SI	SI	

5.0 INFRASTRUTTURE E MOBILITA'

La stessa definizione della zona di intervento del P.A.T. "Urbanizzazione consolidata" risponde già ampiamente alla verifica dell'esistenza di sottoservizi primari e delle relazioni future con la "mobilità" esistente e futura.

Riguardo le infrastrutture sottosuolo, infatti, tutti i servizi primari quali acqua potabile, gas, telefonia, energia elettrica sono presenti.

La verifica dimensionale è stata preventivamente iniziata con gli Enti preposti ed è in corso di definizione.

Riguardo la mobilità già attualmente il quartiere è servito da trasporti pubblici; altresì, è previsto dallo stesso P.A.T. e conseguente P.I. la dotazione e realizzazione lungo la primaria Via Palazzina di tramvia di livello comunale che colleghi i quartieri tra loro ed al cuore della città.

Come già descritto la rotatoria proposta può essere complementare alla realizzazione della tramvia. La proposta di ristrutturare la viabilità esistente e di realizzare una rotatoria che elimini l'impianto semaforico rendendo i flussi veicolari più lenti ma costanti permette, altresì, di risolvere i problemi immediati di traffico esistenti come anche emerso da incontri con la Circoscrizione 5°.

Per maggior dettaglio si rimanda al documento allegato DOC.K.01.00 "Studio del traffico"

6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il titolo di quanto proposto è: "ricucitura delle aree di margine urbano e miglioramento e completamento della rete viabilistica in A.T.O. 5 e precisamente delle aree site tra Via Palazzina e Via del Pestrino con realizzazione di edifici residenziali commerciali e direzionali"

*Il progetto prevede la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale e terziario per una **SUL COMPLESSIVA** di mq. 10.250,00, così ripartita:*

	DESTINAZIONI D'USO	S.U.L. [mq]
SCHEDA ADOTTATA N.269	U1 abitativo	5.850,00
	U2 commerciale	1.200,00
	U3 terziario	1.200,00
Superficie Totale da Scheda n.269		8.250,00
SCHEDA ADOTTATA N.122	U1 abitativo	2.000,00
Superficie Totale da Scheda n.122		2.000,00
Superficie Totale da Schede n.269 e n.122		10.250,00

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DALLA NORMATIVA	S.U.L. [mq]
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale	7.850,00
Scheda n.269 - Terziario	1.200,00
Scheda n.269 - Commerciale	1.200,00
Totale S.U.L.	10.250,00

La stessa SUL realizzabile, con le ridistribuzioni e trasformazioni ammesse dal Piano degli Interventi e precisamente dagli art. 4 e 159 delle N.T.O. sono state ridistribuite in più fabbricati, ognuno a destinazione specifica o mista e precisamente:



TABELLE PER LA RIPARTIZIONE DELLA SUL E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO COME DA VALIDAZIONE DIRIGENZIALE

Come da validazione richiesta al Comune di Verona ed approvata con determina Dirigenziale di Validazione n.5233 del 07 novembre 2012 prot.gen 007/262271 del 09.11.2012 è stata ridefinita la SUL insediabile e precisamente

- **mq. 5.338 RESIDENZIALE** di cui mq. 2.350 ad edilizia Residenziale Pubblica e mq. 2.988 ad edilizia residenziale libera;
U1/1 - Abitazioni residenziali; U1/2 - Abitazioni collettive e attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale
- **mq. 3.994 COMMERCIALE** di cui mq. 2.659,50 a U2/2 medio-grande struttura di vendita e mq. 1334,50 U2/1 negozi di vicinato e medio piccole strutture di vendita;
(U2/1: Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art. 17 comma 1 lettera a della legge 15/2004); U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004) ;
- **mq. 918 TERZIARIO.**
(U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero), (ovvero ristoranti, bar, enoteca etc.); U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria); U3/3.1 Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); U3/3.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.; U3/4 Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni; U3/5 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; U3/6 Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali)

	DESTINAZIONI D'USO	S.U.L. [mq]
SCHEDA ADOTTATA N.269	U1 abitativo	5.850,00
	U2 commerciale	1.200,00
	U3 terziario	1.200,00
Superficie Totale da Scheda n.269		8.250,00
SCHEDA ADOTTATA N.122	U1 abitativo	2.000,00
	Superficie Totale da Scheda n.122	2.000,00
Superficie Totale da Schede n.269 e n.122		10.250,00

DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DALLA NORMATIVA	S.U.L. [mq]
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale	7.850,00
Scheda n.269 - Terziario	1.200,00
Scheda n.269 - Commerciale	1.200,00
Totale S.U.L.	10.250,00

di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2/2 alimentare) (art.04 NTO)	$[7.850,00 \times 15\%] =$	1.177,50
di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2/2 alimentare) (art.04 NTO)	$[1.200,00 \times 15\%] =$	180,00

Totale S.U.L. modificabile in Commerciale (U2/2 alimentare)	1.357,50
Totale S.U.L. Commerciale (U2/2 alimentare)	2.557,50

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]	
Residenziale	$[7.850,00 - 1.177,50] =$	6.672,50
Terziario	$[1.200,00 - 180,00] =$	1.020,00
Commerciale	$[1.200,00 + 1.357,50] =$	2.557,50
Totale S.U.L.		10.250,00

di cui il 20% modificabile in destinazione d'uso Commerciale - Terziario (art. 159 NTO)	$[6.672,50 \times 20\%] =$	1.334,50
di cui il 10% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.159 NTO)	$[1.020,00 \times 10\%] =$	102,00

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]		S.U.L.	FABBRICATI EDILIZIA LIBERA	FABBRICATI EDILIZIA ERS
Residenziale	$[6.672,50 - 1.334,50] =$	5.338,00	2.350,00		2.350,00
Terziario	$[1.020,00 - 102,00] =$	918,00	2.988,00		2.988,00
Commerciale U2/2 Alimentare	$[2.557,50 + 102,00] =$	2.659,50	2.659,50		
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	$[6.672,50 \times 20\%] =$	1.334,50	1.334,50		
Totale S.U.L.		10.250,00	4.912,00	2.988,00	2.350,00

TABELLE PER LA RIPARTIZIONE DELLA SUL E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO COME DA PUA

	DESTINAZIONI D'USO	S.U.L. [mq]			
SCHEDA ADOTTATA N.269	U1 abitativo	5 850,00			
	U2 commerciale	1 200,00			
	U3 terziario	1 200,00			
Superficie Totale da Scheda n.269		8 250,00			
SCHEDA ADOTTATA N.122	U1 abitativo	2 000,00			
Superficie Totale da Scheda n.122		2 000,00			
Superficie Totale da Schede n.269 e n.122		10 250,00			
DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DALLA NORMATIVA		S.U.L. [mq]			
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale		7 850,00	di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.04 NTO)	$[7.850,00 \times 15\%] =$	1 177,50
Scheda n.269 - Terziario		1 200,00	di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.04 NTO)	$[1.200,00 \times 15\%] =$	180,00
Scheda n.269 - Commerciale		1 200,00			
Totale S.U.L.		10 250,00	Totale S.U.L. modificabile in Commerciale (U2)		1 357,50

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]				
Residenziale	$[7.850,00 - 1.177,50] =$	6 672,50	di cui il 20% modificabile in destinazione d'uso Commerciale-Terziario (art. 159 NTO)	$[6.672,50 \times 20\%] =$	1 334,50
Terziario	$[1.200,00 - 180,00] =$	1 020,00	di cui il 10% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.159 NTO)	$[1.020,00 \times 10\%] =$	102,00
Commerciale	$[1.200,00 + 1.357,50] =$	2 557,50			
Totale S.U.L.		10 250,00			

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]				S.U.L.	FABBRICATO A	FABBRICATO B	FABBRICATI EDILIZIA LIBERA	FABBRICATI EDILIZIA ERS
Residenziale	[6 672,50 - 1 334,50] =	5 338,00	di cui	destinati a ERS destinati a Edilizia Libera	2 350,00 2 988,00				
Terziario	[1 020,00 - 102,00] =	918,00	di cui	destinati a U3 - FABBRICATO A destinati a U3 - FABBRICATO B	420,50 497,50	420,50			
Commerciale U2/2 Alimentare	[2.557,50 + 102,00]=			destinati a U2/2 -Alimentare FABBRICATO A	2 659,50	2 659,50			
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	[6 672,5 X 20%] =	1 334,50	di cui	destinati a U2 - FABBRICATO A destinati a U2 - FABBRICATO B	300,00 1 034,50	300,00	1 034,50		
Totale S.U.L.					10 250,00	3 380,00	1 532,00	2 988,00	2 350,00

U.M.I. 1 "FABBRICATO A"			
U.I.		mq.	10 573,00
SUL	totale	mq.	3 380,00
	U2/2 commerciale per medio-grandi strutture di vendita anche alimentari (Sv compresa tra 250 e 2.500 mq)	mq.	2 659,50
	U2/1 negozi di vicinato (SV compresa tra 0 e 250 mq)	mq.	300,00
	terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	420,50
è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati			
U.M.I. 2 "FABBRICATO B"			
U.I.		mq.	3 926,00
SUL	totale	mq.	1 532,00
	U2/1 commerciale per negozi di vicinato, medio-piccole strutture di vendita (Sv compresa tra 0,00 e 1.000 mq)	mq.	1 034,50
	terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	497,50
è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali			
U.M.I. da 06 a 14 "FABBRICATI RESIDENZA LIBERA"			
U.I.		mq.	13 187,00
SUL	totale	mq.	2 988,00
	residenziale libera U1	mq.	2 988,00
U.M.I. da 03 a 05 "FABBRICATI RESIDENZA ERS"			
U.I.		mq.	6 188,00
SUL	totale	mq.	2 350,00
	residenziale convenzionata ERS U1	mq.	2 350,00

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COPERTA	N° PIANI	SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA	DENSITA' ARBOREA *	DISTANZA CONFINI **	DISTANZA STRADE DI LOTIZZAZIONE	DISTANZE STRADE ESISTENTI	DISTANZA EDIFICI	VERDE MITIGAZIONE		
	SF mq	SUL mq												DEFINIZIONE	SC mq
01	UM1	10573,00	3380,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole" *	≤ 50% SF	4	≥ 200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00	0,00	
02		3998,50	1532,00	U2/2 "strutture di vendita medio-grandi alimentari" U3 "usi terziari"	≤ 50% SF	4	≥ 300	160	142	5,00	0,00	10,00	0,00		
03		256,60	0,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 106	11	10	5,00	5,00	10,00	23,00		
04		1922,00	990,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 786	77	69	5,00	5,00	10,00	523,00		
05		4026,80	1360,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 1648	161	144	5,00	5,00	10,00	1069,00		
06		1011,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 416	41	37	5,00	5,00	10,00	0,00		
07		1368,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 560	55	49	5,00	5,00	10,00	210,00		
08		1495,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 612	60	54	5,00	5,00	10,00	245,00		
09		1080,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 435	44	39	5,00	5,00	10,00	227,00		
10		1331,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 544	54	48	5,00	5,00	10,00	289,00		
11		1235,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 505	50	45	5,00	5,00	10,00	213,00		
12		1996,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 815	80	72	5,00	5,00	10,00	398,00		
13		1545,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 635	62	56	5,00	5,00	10,00	243,00		
14		1228,00	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 498	50	43	5,00	5,00	10,00	168,00		
AREE A STANDARD		16807,00	0,00				≥ 7000	182	324				3607,00		
		50191,00	10250,00				≥ 15060	1506	1506						

* Il numero di alberi e arbusti è definito in maniera proporzionale alla sup. fondiaria di ogni unità di progettazione

«E' sempre possibile edificare a confine in accordo tra le parti»

*** con esclusione di grandi strutture di vendita e parchi commerciali

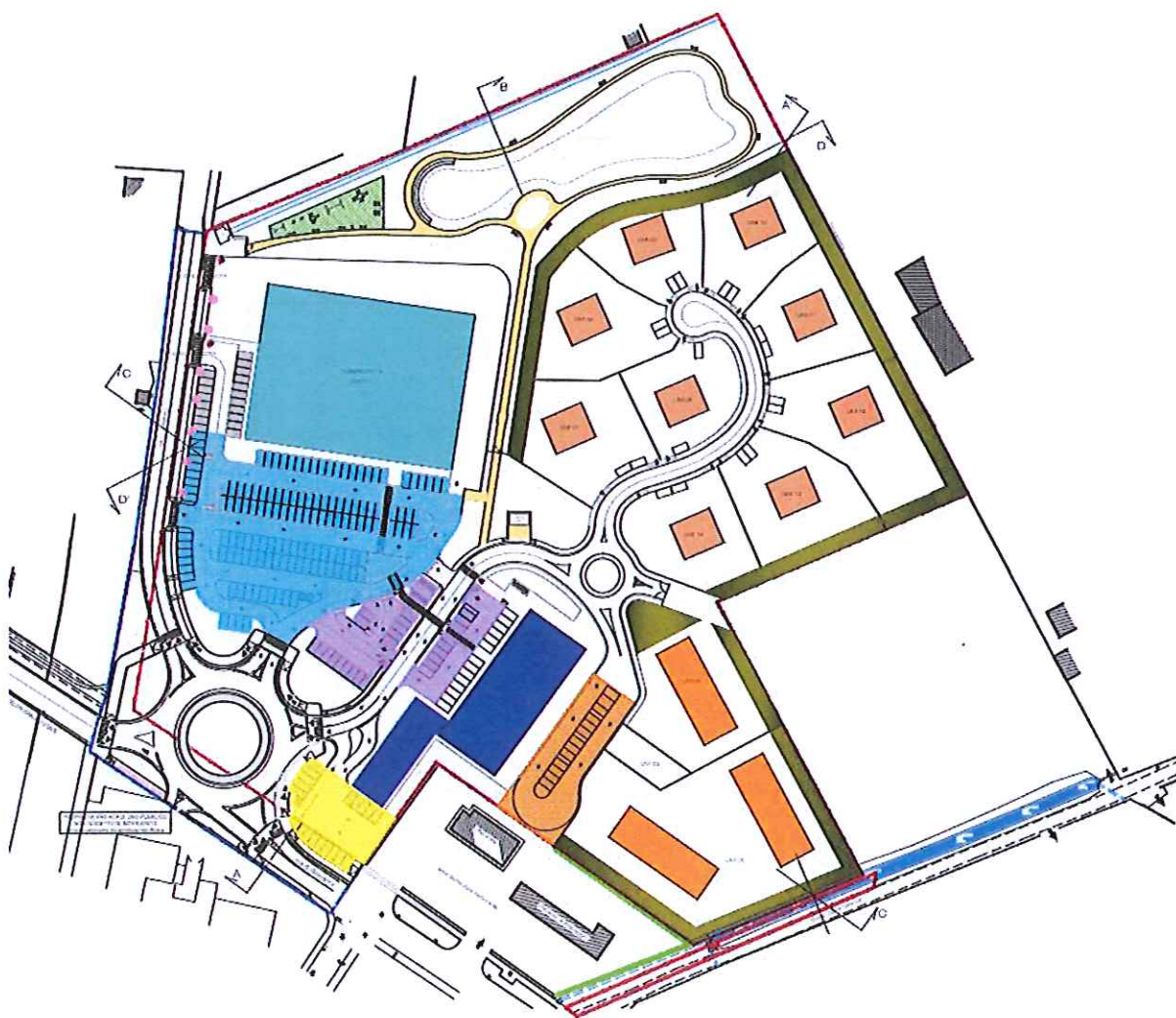
SUPERFICIE TERRITORIALE:		= 50.191 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):		= 10.250 mq
CAPACITA' INSEDIATIVA:	$10.250/66,7$	= 154 abitanti
SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE:	$50.191 \times 30\%$	= 15.057 mq
VERDE, SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE COLLETTIVO:	$50.191 \times 50\%$	= 25.096 mq

La localizzazione della VS nelle tavole di progetto allegate è indicativa e sarà definita in sede di vincolo e frazionamento.

DENSITA' ARBOREA:	$50.191 \times 3 \text{ alberi}/100\text{mq}$	= 1.506 alberi
DENSITA' ARBUSTIVA:	$50.191 \times 3 \text{ arbusti}/100\text{mq}$	= 1.506 arbusti
NUMERO DEI PIANI:		= 4 massimo
DISTANZA DAI CONFINI		$\geq 5 \text{ m}$
DISTANZA TRA EDIFICI		$\geq 10 \text{ m}$
DISTANZA DALLE STRADE		$\geq 0 \text{ m}$

6.1 Standard urbanistici – aree a servizi

La SUL di progetto genera, altresì, come definito dagli articoli 13-14-15-16-17-18-19-20 delle N.T.O. del Piano degli Interventi approvato le superfici a parcheggio e standard in parte da vincolare e/o cedere ad uso pubblico, distinte per destinazione d'uso ed unità edilizia.



STANDARD RICHIESTI
DOTAZIONE MINIMA SERVIZI (da art. 14 a 20 delle NTO)

DESTINAZIONE	CU	SUPERFICIE UTILE LORDA	DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI OGNI 100 MQ DI SUL	SERVIZI RICHIESTI	DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI OGNI 66,7 MQ DI SUL	SERVIZI RICHIESTI	TOTALE DOTAZIONE MINIMA A SERVIZI RICHIESTA
COMMERCIALE U2/2 AUMENTARI	CuA	2 659,50	100	2 659,50		-	2 659,50
COMMERCIALE DI VICINATO U2/1	CuB	300,00	100	300,00		-	300,00
TERZIARIO - U3/3.1, U3/1 e U3/2	CuM	420,50	100	420,50		-	420,50
TOTALE FABBRICATO A		3 380,00		3 380,00		-	3 380,00
COMMERCIALE DI VICINATO U2/1	CuB	1 034,5	100	1 034,50		-	1 034,50
TERZIARIO - U3	CuM	497,5	100	497,50		-	497,50
TOTALE FABBRICATO B		1 532,00		1 532,00		-	1 532,00
RESIDENZIALE ERS	CuB	2 350			30	1 056,97	1 056,97
RESIDENZIALE LIBERA	CuB	2 988			30	1 343,93	1 343,93
RESIDENZIALE ERS - Art. 20 comma 12	CuB	2 350			10	352,32	352,32
RESIDENZIALE LIBERA - ART. 20 comma 12	CuB	2 988			10	447,98	447,98
TOTALE UNITA' RESIDENZIALI		5 338,00		-		2 400,90	3 201,20
TOTALE GENERALE		10 250,00		4 912,00		2 400,90	8 113,20

CALCOLO SUPERFICIE A STANDARD PARCHEGGIO PUA PALAZZINA

DESTINAZIONE		SUPERFICIE UTILE LORDA	STANDARD PARCHEGGIO PRIVATO P1 OGNI 10 MQ SUL	PARCHEGGIO PRIVATO RICHIESTO P1	STANDARD PARCHEGGIO PUBBLICO P2 OGNI 10 MQ SUL	PARCHEGGIO PUBBLICO P2 RICHIESTO	TOTALE STANDARD A PARCHEGGIO RICHIESTO
COMMERCIALE U2/2 AUMENTARI	CuA	2 659,50	4	1 063,80	14	3 723,30	4 787,10
COMMERCIALE DI VICINATO U2/1	CuB	300,00	3	90,00	5	150,00	240,00
TERZIARIO - U3/3.1, U3/1 e U3/2	CuM	420,50	3	126,15	5	210,25	336,40
TOTALE FABBRICATO A		3 380,00		1 279,95		4 083,55	5 363,50
COMMERCIALE DI VICINATO U2/1	CuB	1 034,50	3	310,35	5	517,25	827,60
TERZIARIO - U3	CuA	497,50	3	149,25	7	348,25	497,50
TOTALE FABBRICATO B		1 532,00		459,60		865,50	1 325,10
RESIDENZIALE ERS	CuB	2 350,00	4	940,00	1	235,00	1 175,00
RESIDENZIALE LIBERA	CuB	2 988,00	4	1 195,20	1	298,80	1 494,00
TOTALE UNITA' RESIDENZIALI		5 338,00		2 135,20		533,80	2 669,00
TOTALE GENERALE		10 250,00		3 874,75		5 482,85	9 357,60

DOTAZIONE MINIMA VERDE PRIMARIO PUA VIA PALAZZINA

DESTINAZIONE		SUPERFICIE UTILE LORDA	DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI OGNI 66,7 MQ DI SUL	SERVIZI RICHIESTI	TOTALE DOTAZIONE MINIMA A SERVIZI RICHIESTA
RESIDENZIALE ERS - CuB		2 350	3	103,70	103,70
RESIDENZIALE LIBERA - CuB		2 988	3	134,39	134,39
COMMERCIALE U2/1		1 134,5	3	60,02	60,02
TOTALE UNITA' RESIDENZIALI		6 672,50		300,11	300,11
TOTALE GENERALE		6 672,50		300,11	300,11

TABELLA RIASSUNTIVA SUPERFICI A STANDARD PUA PALAZZINA						
		PARCHEGGIO PRIVATO P1 RICHIESTO	PARCHEGGIO PUBBLICO P2 RICHIESTO	TOTALE PARCHEGGIO P1+P2 RICHIESTO	VERDE PRIMARIO RICHIESTO	VERIFICATO
FABBRICATO A						
	richiesto	1 279,95	4 083,55	5 363,50	-	
	di progetto	1 281,00	4 087,00	5 368,00	-	SI
FABBRICATO B						
	richiesto	459,60	865,50	1 325,10	-	
	di progetto	460,00	866,00	1 326,00	-	SI
			690,00			
UNITA' RESIDENZIALI						
	richiesto	2 135,20	533,80	2 669,00	-	
	di progetto	2 136,00	534,00	2 670,00	-	SI
TOTALE STANDARD A PARCHEGGIO						
	richiesto	3 874,75	5 482,85	9 357,60	-	
	di progetto	3 877,00	5 487,00	9 364,00	-	SI
TOTALE STANDARD A VERDE PRIMARIO						
	richiesto				300,11	
	di progetto				305,00	SI

Dalle tabelle sopra riportate si dimostra che tutti gli standard richiesti ovvero:

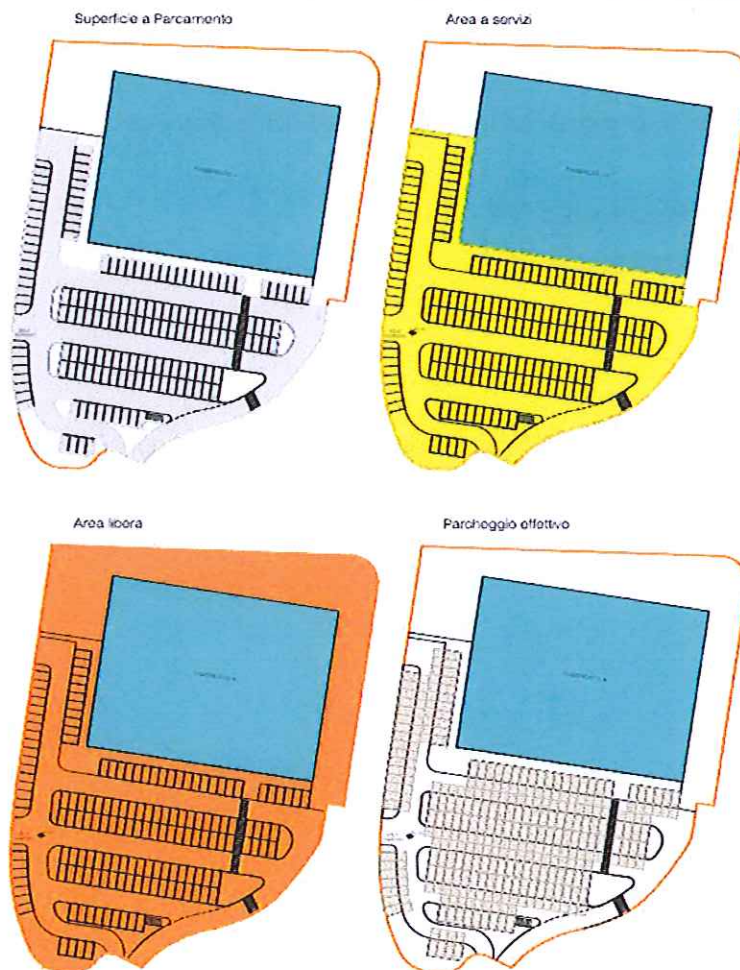
- Aree a servizi
- Dotazione di parcheggio pubblico P2
- Dotazione di parcheggio privato P1
- Verde primario

sono rispettate

A verifica della destinazione d'uso U2/2 medio grandi strutture di vendita, è stata fatta la verifica della dotazione di standard richiesti dall'art. 16 della L.R. 15/2004, che sono rispettati come da Tav.04.00

VERIFICA STANDARD RICHIESTI
L.R. 15/2004 ART.16
UNITA' DI INTERVENTO -A- 'FABBRICATO "A"'

LOTTO IN DISPONIBILITA'	mq	10 573,00	MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE	
SUPERFICIE COPERTA	mq	5 286,00		
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO	mq	3 380,00		
SUPERFICIE DI VENDITA	mq	2 500,00		
			Standard Richiesto	Standard di Progetto
SUPERFICIE A PARCAMENTO art 16 comma 1.b)				
S.L.P. x 0,50	3 380,00 x 0,50 =		1 690,00 mq	2 760,00 mq
AREA A SERVIZI art. 16 comma 2)				
S.L.P. x 1,00	3 380,00 x 1,00 =		3 380,00 mq	3 400,00 mq
AREA LIBERA e PARCHEGGIO EFFETTIVO art. 16 comma 2.c)				
S.V. x 1,80	2 500,00 x 1,80 =		4 500,00 mq	4 550,00 mq
di cui a parcheggio effettivo la superficie maggiore tra:				
- S.V. x 1,00	2 500,00 x 1,00 =		2 500,00 mq	2 760,00 mq
- S.L.P. x 0,80	3 380,00 x 0,80 =		2 704,00 mq	
			Postiauton* 138 x 20 mq (8,00 m x 2,50 m)	

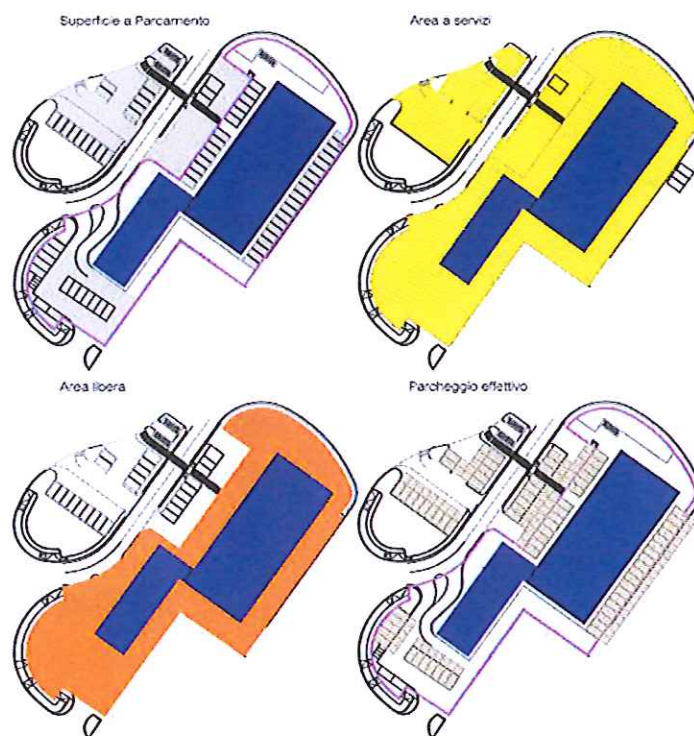


VERIFICA STANDARD RICHIESTI
L.R. 15/2004 ART.16
UNITA' DI INTERVENTO -B- 'FABBRICATO "B"'

LOTTO IN DISPONIBILITA'	mq	3 926,00	MEDIO PICCOLA STRUTTURA DI VENDITA
SUPERFICIE COPERTA	mq	2 000,00	
SUPERFICIE LORDA PAVIMENTO	mq	1 034,50	
SUPERFICIE DI VENDITA	mq	1 000,00	

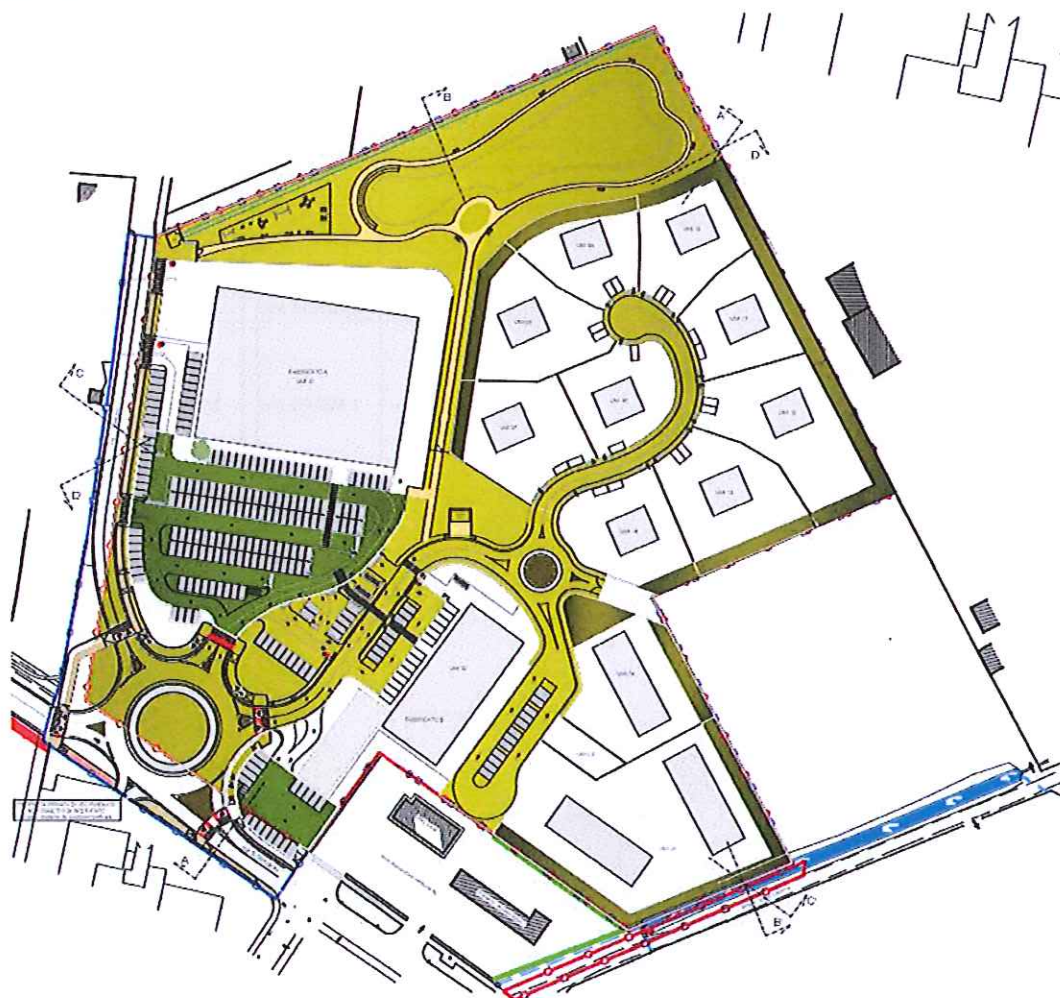
			Standard Richiesto	Standard di Progetto
SUPERFICIE A PARCAMENTO art 16 comma 1.b)				
S.L.P. x 0,50	1 034,50 x 0,50 =		517,25 mq	520,00 mq
AREA A SERVIZI art. 16 comma 2)				
S.L.P. x 1,00	1 034,50 x 1,00 =		1 034,50 mq	1 040,00 mq
AREA LIBERA e PARCHEGGIO EFFETTIVO art. 16 comma 2.c)				
S.V. x 1,80	1 000,00 x 1,80 =		1 800,00 mq	1 820,00 mq
di cui a parcheggio effettivo la superficie maggiore tra:				
- S.V. x 1,00	1 000,00 x 1,00 =		1 000,00 mq	1 020,00 mq
- S.L.P. x 0,80	1 034,50 x 0,80 =		827,60 mq	↑

Postiauto n° 51 x 20 mq (8,00 m x 2,50 m)



6.2 verifica area -VS- e planivolumetrico

Il progetto verifica anche la dotazione di VS come richiesto dall'art. 02 E 156 delle N.T.O. come evidenziato nella planimetria successiva



VERIFICA SUPERFICI A VM e VS (verde, servizi pubblici e di Interesse collettivo)				
definizione richiesto da scheda norma				
VS	ST x 50%	mq	25 095,50	
di progetto				
VS	Aree cedute al Comune	mq	16 807,00	
VS	Aree vincolate ad uso pubblico	mq	4 777,00	
VM	Aree private con destinazione a verde privato con vincolo di inedificabilità	mq	3 607,00	
totale VS		mq	25 191,00	

Si evidenzia che l'area in cessione a VS, sul lato nord dell'ambito di intervento, confina con area già pubbliche quali "micro mondo e scuola per l'infanzia – Pestrino" e con il fabbricato gestito dalla Cooperativa Sociale "Luce e lavoro onlus"; l'area ceduta, così, potrà diventare un unico organismo o complementare alle attività e parchi pubblici già esistenti nell'area.

La planimetria e le immagini successive illustrano la SUL tradotta in volumetria a dimostrare il sostenibile inserimento dell'intervento nel territorio.



7.0 BENEFICIO PUBBLICO

Affinchè sia valutabile il progetto secondo le indicazioni del bando intendiamo, comunque, approfondire alcune valutazioni seguendo anche quelli che sono i criteri di valutazione generali del PUA

Tali criteri sono evincibili e dalle norme stesse contenute nel P.A.T. e dalle delibere che hanno accompagnato l'iter di approvazione del Piano degli Interventi e di cui fanno parte integrante.

- *Contenuto di rilevante interesse pubblico.*
 - Obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta: occasione per ristrutturare la viabilità esistente, dare attuazione all'area di transizione e ricucitura e occasione per costruire secondo tutte le nuove direttive sia in materia di costruzioni, antisismica, sicurezza, compatibilità ambientale, risparmio energetico, valutazioni degli impatti acustici sia sulla costruzione che generati dalla stessa, corretto utilizzo del suolo con analisi del sottosuolo ed eventuali azioni di mitigazione; i fabbricati saranno infatti, costruiti seguendo tutte le

nuove leggi con l'installazione di impianti solari per la produzione di acqua calda e di pannelli solari per la produzione di energia delle parti comuni.

- Riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto: è un intervento di dimensioni tali da avere un effetto importante sul territorio; proprio per questo vengono attivati tutti gli accorgimenti necessari per migliorare la qualità di vita di chi "subirà" l'intervento nel quartiere e per gli stessi nuovi abitanti all'interno dell'intervento proposto; particolare attenzione infatti come già accennato e più avanti descritto viene rivolta alle aree verdi sia pubbliche private, i parcheggi saranno in quantità anche superiore ai minimi richiesti, i fabbricati saranno progettati e costruiti in modo da armonizzarsi con il paesaggio ed integrarsi con la campagna circostante vitale all'espansione della città di Verona.
- Equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina: l'intervento permette di realizzare tutte le aree a servizi necessarie per legge e, proprio per la potenzialità edificatoria richiesta, comunque di entità mediata tra le aree circostanti.
 - *È compatibile con la disciplina del P.A.T. e con la V.A.S.;*
 - *Non ci sono sull'area di intervento o che comunque ricomprendano anche l'area di intervento piani o programmi o interventi sovraordinati o piani e programmi di iniziativa o interesse pubblico in corso di attuazione che siano incompatibili con l'intervento;*
 - *Ha una estensione territoriale secondo noi adeguata ad una progettazione urbanistica ed architettonica che si può completare autonomamente anche in virtù del coinvolgimento in un unico PUA delle 2 scheda norma 269 e 122.*
 - *Come già accennato, anche se area attualmente in edificata, è facilmente raggiungibile e servibile da tutti i servizi necessari alla vita dell'intervento stesso che siano di energie o di trasporto; qualsiasi carenza sarà colmata in sede di redazione di P.U.A.*
 - *Ricomprende un comparto immediatamente attuabile;tutti gli attori sono stati coinvolti ed attendono alla prosecuzione dell'iniziativa.*
 - *Vi è come già detto un particolare interesse pubblico.*

In conclusione riteniamo il progetto compiuto sotto il profilo urbanistico e di impatto basso così da non compromettere in alcun modo il corretto sviluppo delle successive elaborazioni progettuali e urbanistiche.

La definizione architettonica ed estetica, anche se affrontata quale previsione futura, viene rimandata anch'essa alla redazione definitiva del P.U.A.

In riferimento, altresì, alle opere di sostenibilità di attuazione diretta del proponente è previsto un contributo di sostenibilità per il finanziamento di opere pubbliche. L'ammontare del contributo è di € 877.070,00 come determinato nell'APP sottoscritto in data 31.07.2012 notaio Tinazzo repertorio 24289, raccolta n. 10674, registrato a Verona il 29.08.2012 al n. 16128 serie IT.

Dell'importo sopra determinato è già stato versato il 10% pari ad una cifra di € 87.707,00.

Con l'importo rimanente di € 789.363,00 il promotore si impegna ad eseguire le opere di sostenibilità come evidenziate nelle tavole da TAV.10.00 A TAV 10.F.00 e descritte nei documenti testuali da DOC.D-01.00 a DOC.D-03.00 e da DOC.H-01.00 a DOC.H-05.00.

8.0 TEMPI DI ATTUAZIONE E MODALITA'

Il Piano Urbanistico attuativo ha validità 10 (dieci) anni a partire dalla stipula della convenzione generale di PUA, fatte salve le proroghe che concederà l'Amministrazione Comunale ai sensi di legge, anche tenuto conto della dimensione e complessità del presente piano attuativo.

La convenzione generale di cui all'art. 21 comma 3 della L.R. 11/04, redatta secondo lo schema di convenzione del presente PUA, dovrà essere sottoscritta entro un anno dall'approvazione del PUA.

Il P.U.A. individua n.2 stralci funzionali come indicato nella TAV.07.00 che potranno essere attuati essere attuate anche contemporaneamente o con sequenze temporali diverse in relazione all'attuazione del P.U.A.

Le Unità minime di Intervento e le relative Unità minime di progettazione saranno regolate sia nel rilascio dei permessi di costruire o dia sia nell'inizio dei lavori sia nel rilascio delle agibilità, anche parziali, secondo i seguenti criteri:

- a. UNITA' minima di intervento 01 "FABBRICATO A; SUL MISTA":
 - rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
 - inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
 - rilascio agibilità al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1.
- b. UNITA' minima di intervento 02 "FABBRICATO B; SUL MISTA":
 - rilascio del permesso di costruire in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
 - inizio lavori in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1;
 - rilascio agibilità al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1.
- c. Lotti a destinazione d'uso residenziale di tipo "ERS":

premesso che le unità minima di intervento sono UMI 03, UMI 04, UMI 05

 - rilascio del permesso di costruire anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
 - inizio lavori anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
 - rilascio agibilità anche per singola UMI al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1 e 2;
 - la UMI 03 sarà realizzata contemporaneamente alla realizzazione della prima UMI tra le UMI 04 e UMI 05.
- d. Lotto a destinazione residenziale del tipo "EDILIZIA RESIDENZIALE LIBERA":

premesso che l'unità minima di intervento può essere attuata per unità minime di progettazione e precisamente UMI 06, UMI 07, UMI 08, UMI 09, UMI 10, UMI 11, UMI 12, UMI 13, UMI 14, UMI 15

 - rilascio del permesso di costruire anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
 - inizio lavori anche per singola UMI in seguito all'inizio dei lavori dello stralcio 1 e 2;
 - rilascio agibilità anche per singola UMI al collaudo, anche parziale, dello stralcio 1 e 2;

Con l'adozione del PUA le opere propedeutiche relative all'interramento delle canalette di scolo presenti in Via del Pestrino, l'abbassamento di un manufatto di proprietà del Consorzio e la parziale realizzazione della fognatura nera individuate nelle TAV.09.00 e TAV.09-O.00 e TAV.10-D.00 e TAV.10-E.00, potranno essere realizzate separatamente ed anticipatamente all'intervento principale da realizzare in sostituzione del contributo di sostenibilità o quale opera di urbanizzazione; ciò al fine di rispettare prescrizioni da parte dell'Ente gestore (Consorzio di Bonifica Veronese).

Tutto ciò, ovviamente e come previsto nell'Accordo Pubblico Privato, sarà oggetto di convezione che prevede reciproci impegni, penali, tempistiche e quant'altro.

9.0 CONCLUSIONI

Al fine di riepilogare quanto sopra dettagliato riteniamo elencare i punti significativi quale riassunto e sintesi del progetto quale manifestazione di interesse al bando per il Piano degli Interventi:

- a) il progetto rientra nella pianificazione del P.A.T. e dell'approvato piano degli Interventi;
- b) la destinazione d'uso residenziale, commerciale e terziaria sono consone al quartiere dove viene attuata;
- c) i principali caratteri richiesti dal bando sono rispettati:
 - sostenibilità ambientale;
 - riqualificazione del territorio;
 - equilibrio tra interesse pubblico e privato;
 - immediatamente attuabile;
- d) beneficio pubblico di rilevante interesse.

10.0 ELENCO ALLEGATI AL PROGETTO

PUA PALAZZINA 269-122

	Elaborato presentato in data 16.11.2012	TITOLO	NOME FILE	SOSTITUITA CON NUOVA TAVOLA O DOCUMENTO	SOSTITUITA CON NUOVA TAVOLA O DOCUMENTO
	A. TAVOLE GRAFICHE			INTEGRAZIONE 1 15.03.2013	INTEGRAZIONE 2 08.04.2013
1	TAV.01.00	CONFRONTO CON P.A.T. E P.I. ESTRATTI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.01.00_DWG	----	----
2	TAV.02.00	INQUADRAMENTO GENERALE STATO DI FATTO – STATO DI PROGETTO VINCOLI PAT-PI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.02.00_DWG	----	----
3	TAV.03.00	INQUADRAMENTO GENERALE PLANIMETRIA CATASTALE CON ELENCO PROPRIETA'	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.03.00_DWG	----	----
4	TAV.04.00	STATO DI FATTO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA RILIEVO PLANO ALTIMETRICO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.04.00_DWG	----	----
5	TAV.05.00	STATO DI FATTO PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI DI COMPETENZA AGSM	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.05.02_DWG	TAV.05.01	TAV.05.02
6	TAV.05-A.00	STATO DI FATTO PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI DI COMPETENZA ACQUE VERONESI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.05-A.02_DWG	TAV.05-A.01	TAV.05-A.02
7	TAV.06.00	STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.06.02_DWG	TAV.06.01	TAV.06.02
8	TAV.07.00	STATO DI PROGETTO STANDARD AREE DA CEDERE O VINCOLARE AD USO PUBBLICO STRALCI FUNZIONALI VERIFICA L.R.15/2004	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.07.02_DWG	TAV.07.01	TAV.07.02
9	TAV.08.00	STATO DI PROGETTO SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.08.02_DWG	TAV.08.01	TAV.08.02
10	----	STATO DI PROGETTO OPERE A VERDE ESSENZE SCHEMI RECINZIONI DETTAGLI DI POSA DEL VERDE:	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.08.01_DWG	TAV.08-A.00 (nuova)	TAV.08-A.01

		ALBERI ED ARBUSTI PARCO GIOCHI			
11	TAV.09.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: OPERE STRADALI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09.02_DWG	TAV.09.01	TAV.09.02
12	TAV.09-A.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ALTIMETRIA ACQUE NERE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-A.02_DWG	TAV.09-A.01	TAV.09-A.02
13	TAV.09-B.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ALTIMETRIA ACQUE NERE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-B.01_DWG	TAV.09-B.01	
14	TAV.09-C.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ACQUEDOTTO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-C.02_DWG	TAV.09-C.01	TAV.09-C.02
15	TAV.09-D.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE IRRIGAZIONE NORD	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-D.01_DWG	TAV.09-D.01	
16	TAV.09-E.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE IRRIGAZIONE SUD	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-E.02_DWG	TAV.09-E.01	TAV.09-E.02
17	TAV.09-F.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE GAS METANO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-F.02_DWG	TAV.09-F.01	TAV.09-F.02
18	TAV.09-G.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-G.02_DWG	TAV.09-G.01	TAV.09-G.02
19	TAV.09-H.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE MT-BT	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-H.02_DWG	TAV.09-H.01	TAV.09-H.02
20	TAV.09-I.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: PARTICOLARE CABINA	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-I.01_DWG	TAV.09-I.01	
21	TAV.09-L.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE TELECOM	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-L.02_DWG	TAV.09-L.01	TAV.09-L.02
22	TAV.09-M.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RETE TELECOMUNICAZIONI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-M.02_DWG	TAV.09-M.01	TAV.09-M.02
23	TAV.09-N.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: AREE DI VERIFICA ILLUMINOTECNICA	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-N.02_DWG	TAV.09-N.01	TAV.09-N.02
24	TAV.09-O.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ACQUE METEORICHE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-O.02_DWG	TAV.09-O.01	TAV.09-O.02
25	TAV.09-P.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: QUADRO ELETTRICO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-P.00_DWG	----	
26	----	OPERE DI URBANIZZAZIONE: SISTEMAZIONI A VERDE: PRATI ALBERI ARBUSTI ED OPERE CONNESSE, PARCO GIOCHI RECINZIONI TIPOLOGIE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.09-P.00_DWG	TAV.09-Q.00 (nuova)	TAV.09-Q.01
27	TAV.10.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . OPERE STRADALI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10.02_DWG	TAV.10.01	TAV.10.02
28	TAV.10-A.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . SOTTOSERVIZI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-A.02_DWG	TAV.10-A.01	TAV.10-A.02
29	TAV.10-B.00	OPERE DI SOSTENIBILITA':	PALAZZINA- 269122_PUA	TAV.10-B.01	TAV.10-B.02

		PLANIMETRIA DI PROGETTO , SEGNALETICA DI PRESCRIZIONE	_TAV.10-B.02_DWG		
30	TAV.10-C.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO , SEZIONI STRADALI TIPO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-C.01_DWG	TAV.10-C.01	
31	TAV.10-D.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . RETE ACQUE METEORICHE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-D.02_DWG	TAV.10-D.01	TAV.10-D.02
32	TAV.10-E.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . SEZIONI TIPO INTERVENTI SU RETE CONSORTILE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-E.02_DWG	TAV.10-E.01	TAV.10-E.02
33	TAV.10-F.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-F.02_DWG	TAV.10-F.01	TAV.10-F.02
34	TAV.10-G.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO .:OPERE A VERDE	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-F.02_DWG	TAV.10-G.01	TAV.10-G.02
35	----	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . IMPIANTO MT, TELECOM E TELECOMUNICAZIONI	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-H.01_DWG	TAV.10-H.00 (nuova)	TAV.10-H.01
36	----	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . IMPIANTO ACQUEDOTTO E FOGNATURA	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-I.01_DWG	TAV.10-I.00 (nuova)	TAV.10-I.01
37	----	OPERE DI SOSTENIBILITA': PLANIMETRIA DI PROGETTO . IMPIANTO RETE GAS METANO	PALAZZINA- 269122_PUA _TAV.10-L.01_DWG	TAV.10-L.00 (nuova)	TAV.10-L.01
	B. RELAZIONI ILLUSTRATIVE				
38	DOC.B-01.00	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PUA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.B.01.02	DOC.B-01.01	DOC.B-01.02
	C. RELAZIONI SPECIALISTICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE				
39	DOC.C-01.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE STRADALI	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-01.01	DOC.C-01.01	
40	DOC.C-02.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA IMPIANTI PUBBLICA ILLUMINAZIONE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-02.01	DOC.C-02.01	
41	DOC.C-03.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI TERRA E NEUTRO	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-03.01	DOC.C-03.01	
42	DOC.C-04.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA IMPIANTO GAS METANO	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-04.01	DOC.C-04.01	
43	DOC.C-05.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA IMPIANTO ACQUEDOTTO, FOGNATURA E	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-05.01	DOC.C-05.01	

		IRRIGAZIONE			
44	DOC.C-06.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE A VERDE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-06.01	DOC.C-06.01	
45	DOC.C-07.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: RELAZIONE IDRAULICA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.C-07.02	DOC.C-07.01	DOC.C-07.02
	D. RELAZIONI SPECIALISTICHE OPERE DI SOSTENIBILITA'				
46	DOC.D-01.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA OPERE STRADALI	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.D-01.02	DOC.D-01.01	DOC.D-01.02
47	DOC.D-02.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': RELAZIONE TECNICA IMPIANTI TM, TELECOMUNICAZIONI, ACQUEDOTTO, GAS, IRRIGAZIONE E FOGNATURA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.D-01.01	DOC.D-02.01	
48	DOC.D-03.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': RELAZIONE IDRAULICA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.D-02.02	DOC.D-03.01	DOC.D-03.02
49	----	OPERE DI SOSTENIBILITA': RELAZIONE TECNICA IMPIANTI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.D-04.01	DOC.D-04.00 (nuova)	DOC.D-04.01
	E. NORME TECNICHE ATTUATIVE				
50	DOC.E-01.00	NORME TECNICHE ATTUATIVE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.E-01.02	DOC.E-01.01	DOC.E-01.02
	F. PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE				
51	DOC.F-01.00	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.F-01.00	-----	-----
	G. SCHEMA DI CONVENZIONE				
52	DOC.G-01.00	SCHEMA DI CONVENZIONE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.G-01.01	-----	DOC.G-01.01
	H. DESCRITTIVO PRESTAZIONALE, COMPUTO METRICO ESTIMATIVO, ELENCO PREZZI OPERE DI SOSTENIBILITA'				
53	DOC.H-01.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': DESCRITTIVO PRESTAZIONALE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.H-01.00	-----	
54	DOC.H-02.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': DESCRITTIVO PRESTAZIONALE -- OPERE IMPIANTISTICHE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.H-02.00	-----	
55	DOC.H-03.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': DESCRITTIVO PRESTAZIONALE -- OPERE IDRAULICHE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.H-03.00	-----	
56	DOC.H-04.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': ELENCO PREZZI UNITARI	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.H-04.01	DOC.H.04-01	
57	DOC.H-05.00	OPERE DI SOSTENIBILITA': COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.H-05.02	DOC.H.05-01	DOC.H.05-02
	I. CAPITOLATO, COMPUTO METRICO				

	ESTIMATIVO, ELENCO PREZZI OPERE DI URBANIZZAZIONE				
58	DOC.I-01.00	OPERE DI URBANIZZAZIONE: PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.I-01.01	DOC.I.01.01	
	J. SCREENING VINCA				
59	DOC.J-01.00	RELAZIONE DI SCREENING DI INCIDENZA AMBIENTALE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.J-01.00	-----	-----
	K. STUDIO DEL TRAFFICO				
60	DOC.K-01.00	STUDIO DEL TRAFFICO	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.K-01.01	DOC.K-01.01	
	L. VERIFICA DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO				
61	DOC.L-01.00	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.L-01.00	-----	-----
	M. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA DESCRITTIVO PRESTAZIONALE, COMPUTO METRICO ESTIMATIVO, ELENCO PREZZI OPERE DI SOSTENIBILITA'				
62	DOC.M-01.00	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.M-01.00	-----	-----
	N. ALLEGATI VARI				
63	DOC.N-01.00	PRELIMINARI DI COMPROVENDITA - PROCURE	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.N-01.00	-----	-----
64	DOC.N-02.00	RICHIESTE DI PARERE AGLI ENTI GESTORI IMPIANTI A RETE E PARERI PREVENTIVI	PALAZZINA 269122_PUA _DOC.N-02.00	-----	-----

11.0 RIFERIMENTO NORMATIVO

- L.765/67 (integrazione alla 1150 – parcheggi pertinenziali);
- D.M. 1444/68 (limiti inderogabili... standard minimi);
- L. 457/78 ("norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente);
- L.R. 61/85 (norme per l'uso e l'assetto del territorio);
- L.122/85 (parcheggi pertinenziali);
- L.R. 21/98 (modifiche alla l.r.61/85...adozione varianti parziali);
- D.P.R: 380/2001 (testo unico dell'edilizia);
- D.L. 310/2002 (recupero volumi e sagome);
- Circolare esplicativa 4174 del 07.08.2003 (chiarimenti per demolizione e ricostruzione);
- L. 11/2004 (testo unico per l'uso e l'assetto del territorio);
- L.R. 23/2003 (disposizioni per l'applicazione della L.R. 11/04);
- Atti di indirizzo della Regione Veneto art. 50 lettera H;
- N.T.A. del P.R.G. vigente;
- Regolamento edilizio vigente;
- N.T.A. del P.A.T. vigente;
- Delibera di C.C. 39 del 23.07.2008;
- Delibera di C.C. 38 del 28.05.2008;
- Delibera G.C. 206 del 08.07.2009;
- Delibera C.C. 59 del 08.09.2011
- Delibera C.C. 91 del 23.12.2011
- L.R. 50/2012

Il progettista

Arch. Michele Segala



Arch. Alfredo Paschetto

Verona, 28 marzo 2013