

COMUNE DI
VERONA
PROVINCIA DI
VERONA

testo

DOC.E-01.02

(annulla e sostituisce DOC.E.01.01)
PALAZZINA_PUA269122

revisione

01 - 04.03.2013

02 - 05.04.2013

03 -

04 -

scala

disegno

data 10.11.2012

aggiornato 05.04.2013

file

PALAZZINA-269122_FUA_DOC E01.02_OCP
NTA_05.04.2013.DWG

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

NORME TECNICHE ATTUATIVE DEL P.U.A.

progettista Arch. Michele Segala

progettista Arch Alfredo Pasquetto

direttore dei lavori Arch. Michele Segala

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



REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PALAZZINA 269+122

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Sommario

INTRODUZIONE	3
CAPITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
<i>Art. 01 – Perimetro, obiettivi e contenuti del P.U.A.</i>	<i>3</i>
<i>Art. 02 – Campo di validità del P.U.A.</i>	<i>4</i>
<i>Art. 03 – Definizioni, parametri edilizi e urbanistici, quota di riferimento</i>	<i>6</i>
CAPITOLO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	6
<i>Art. 04 – Categorie d'intervento e modalità di esecuzione degli interventi</i>	<i>6</i>
<i>Art. 05 – Dati stereometrici generali dell'intero ambito</i>	<i>8</i>
<i>Art. 06 – Tipologie costruttive</i>	<i>10</i>
<i>Art. 07 – Quote di riferimento, altezze massime, rapporto di copertura</i>	<i>10</i>
<i>Art. 08 – Allineamenti e distanze.....</i>	<i>10</i>
CAPITOLO TERZO: DEFINIZIONI E USO DEGLI SPAZI APERTI	10
<i>Art. 09 - Parco urbano, aree verdi e impianti vegetali</i>	<i>10</i>

INTRODUZIONE

Le presenti Norme Tecniche Attuative sono le norme che regolamentano l'edificabilità e le destinazioni d'uso insediabili nell'ambito di intervento.

Altresì, disciplinano tutte le regole per l'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazioni, i vincoli, altezze, distanze, etc., fermo restando che devono sempre tenere in considerazione le norme specificate dal Piano degli Interventi.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo denominato "Palazzina 269+122" è redatto ai sensi dell'art. 19, della Legge regionale n. 11/2004 e secondo le indicazioni riportate nelle N.T.O. del Piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 e dal regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 20 del 16.03.2012

CAPITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 – Perimetro, obiettivi e contenuti del P.U.A.

1. Oggetto del PUA è l'ambito di trasformazione di cui alle schede norma 269 e 122, Repertorio Normativo Sez. 1, del PI oggetto di accordo di pianificazione definito Accordo definitivo di pianificazione ex art.6 della L.R. 23.04.2004 n.11 sottoscritto in data 31.07.2012 notaio Tinazzo di Verona, repertorio 24289, raccolta 10674 trascritto a Verona 1 il 29.08.2012 al n. 16128 Serie 1T consistente in un intervento commerciale, direzionale e residenziale sia libero che sociale.
2. Il progetto ha già avuto validazione approvata con determina Dirigenziale di Validazione n.5233 del 07 novembre 2012 prot. gen. 007/262271 del 09.11.2012 con cui è stata ridefinita la SUL insediabile.
3. L'ambito di intervento, di forma regolare è delimitato a sud da Via San Giovanni Lupatoto, ad ovest da Via del Pestrino, a nord con altra proprietà di cui parte comunale, a est con Via Santa Caterina e un distributore di carburanti.
4. Le presenti NTA sono le norme del PUA che, in coerenza ed in attuazione delle NTO del PI, individua e disciplina gli interventi futuri di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
5. Il PUA in coerenza e in attuazione del PI prevede:
 - a. suddividere l'ambito di intervento in zone denominate Unità Minime d'Intervento e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri;
 - b. definire i parametri per la individuazione delle varianti al PUA;
 - c. individuare le unità minime di intervento, le loro destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - d. definire le modalità per l'attuazione degli interventi;
 - e. definire e localizzare le opere e i servizi tecnologici pubblici e di interesse pubblico da realizzare con le opere di urbanizzazione;
6. Il PUA definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dal PI;
7. Il piano riguarda le aree censite al N.C.T del Comune di Verona al foglio 334 mappali 41, 88, 89 parte,

91, 85-AA-BB, 25, 32, 96, 103, 115, 109, 107, 106, 101, 87, 119, 42, e mappali 82, 92, 83, 93, sede stradale delle Via S.Giovanni e Via del Pestrino di proprietà del Comune di Verona che definiscono l'ambito di intervento.

8. La proprietà catastale del proponente è di mq. 50.191 e la proprietà del Comune, attuale sede stradale, di circa 3.248,00 per un totale ambito di intervento pari a mq. 53.439,00.
9. Il Comune di Verona, con l'approvazione del presente PUA mette a disposizione le aree all'interno dell'ambito di intervento di cui al precedente punto 6) e 7) e così le aree esterne all'ambito di intervento per la realizzazione delle infrastrutture a rete.

Art. 02 – Campo di validità del P.U.A.

- 1) Il P.U.A. definisce a livello operativo le scelte strategiche del P.I. ed in particolare:

- i) Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali
- ii) Art. 10 - Indici urbanistici – ambientali
- iii) Art. 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario
- iv) Art. 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA
- v) Art. 42 - Compatibilità Geologica
- vi) Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
- vii) Art. 44 - Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico
- viii) Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
- ix) Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali
- x) Art. 58 - Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.
- xi) Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana
- xii) Art. 64 – Parchi
- xiii) Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti
- xiv) Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo
- xv) Art. 159 - Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale
- xvi) Art. 178 - Rete ciclabile
- xvii) tutti i titoli e articoli collegati o rimandati dai precedenti.

- 2) Le presenti norme, che recepiscono le direttive, le prescrizioni ed i vincoli di pianificazione e territoriali di rango superiore (P.A.Q.E., P.A.T. e P.I.), sono speciali e dotate di autonomia applicativa rispetto a quelle dello strumento urbanistico generale vigente e del Regolamento Edilizio, alle quali va fatto riferimento esclusivamente per quanto non espressamente stabilito nelle presenti norme ed elaborati del P.U.A..
- 3) Ai fini di garantire una corretta classificazione urbanistica, le "Unità di Intervento" o "Lotti frazionabili" o "monolotti" individuati dal P.U.A. sono classificate zona territoriali "Città della trasformazione" a prevalente destinazione diversa dagli impianti industriali con indice di U.F. < 0,4.
- 4) Sono sempre ammesse modifiche al piano ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PI.
- 5) In fase esecutiva le opere pubbliche previste dal piano (viabilità, marciapiedi e banchine, verde e

parcheggi) potranno apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante al P.U.A. purché non vengano modificate le quantità minime di standard e previo parere dei competenti Uffici Comunali.

- 6) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà modificare in maniera documentata, limitata e circoscritta entro il limite del 10% i parametri quantitativi relativi alla superficie fondiaria, viaria e banchine. Non potrà in ogni caso essere incrementata la SUL massima assegnata, né potrà essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici (parcheggi e verde).

Unità Minima di Intervento	Denominazione	Destinazione d'uso
1	LOTTO a destinazione mista Usi commerciali U2 Usi terziari U3 commerciale per medio-grandi strutture di vendita anche alimentari (Sv compresa tra 250 e 2.500 mq), negozi di vicinato (SV compresa tra 0 e 250 mq), terziario; 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	U2/2 U2/1 U3/1, U3/2, U3/3.1 U3/4
2	LOTTO a destinazione mista Usi commerciali U2 Usi terziari U3 commerciale per negozi di vicinato, medio-piccole strutture di vendita (Sv compresa tra 0,00 e 1.000 mq), terziario; è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali	U2/1 U3/1, U3/2, U3/3.1 U3/4
3-4-5-6	LOTTI a destinazione residenziale convenzionata ERS	U1/1 U1/2
7-8-9-10- 11-12-13- 14	LOTTI a destinazione residenziale libera	U1/1 U1/2

Tabella 1

- 7) Le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 metri quadrati localizzate dallo strumento urbanistico comunale sono condizionate dal regolamento regionale di cui all'articolo 4 della LR 50 /2012
- 8) In caso di contrasto fra le Norme di Attuazione e gli Elaborati grafici si considerano prevalenti le Norme di Attuazione.
- 9) In caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e la Relazione si considerano prevalenti le Norme di Attuazione.
- 10) In caso di contrasto tra gli Elaborati grafici e la Relazione si considerano prevalenti gli Elaborati grafici.

- 11) I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione si considerano prevalenti, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del P.U.A. che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 03 – Definizioni, parametri edilizi e urbanistici, quota di riferimento

Si integrano le definizioni presenti nelle N.T.O. del P.I. con le seguenti enunciazioni:

Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

- 1) Valgono le definizioni contenute nelle N.T.O. del P.I. fatte salve quelle definite nel successivo punto 2).
- 2) Definizioni puntuali:

Ambito Urbanistico (A): perimetro generale del Piano Urbanistico Attuativo costituito da proprietà privata o in diritto d'uso del Proponente e da proprietà Pubbliche del Comune di Verona.

Destinazione d'uso degli edifici: la destinazione d'uso legittimamente esistente o legittimata o quella assentita con il provvedimento abilitativo previsto dall'ordinamento in conformità con le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme. I mutamenti di destinazione d'uso, ancorché meramente funzionali, devono rispettare le disposizioni sugli usi del territorio previsti dalle presenti norme.

Sono ammessi mix funzionali in uno stesso fabbricato e anche tra destinazioni principali u2/1-u2/2-u3 anche nello stesso fabbricato con anche collegamenti diretti e/o spazi aperti tra le diverse destinazioni d'uso;

Unità Minima di Intervento (UMI): costituiscono una porzione di Ambito che deve essere oggetto di una progettazione edilizia unitaria. E' l'insieme costituito da uno o più edifici e la corrispondente pertinenza, cui si attribuisce la valenza di unità urbanistico-edilizia autonoma, sia sotto l'aspetto funzionale che figurativo, da sottoporre ad un progetto unitario.

Le unità minime di intervento corrispondono alle richieste di Permesso Costruire di uno o più fabbricati in cui possono essere accorpate le singole Unità di Intervento.

Quota di riferimento (Qrif): la quota assoluta di riferimento per singola unità di intervento sarà la quota del marciapiede, parte della sede stradale, su cui il fabbricato è prospiciente.

CAPITOLO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 04 – Categorie d'intervento e modalità di esecuzione degli interventi

- 1) All'interno dell'ambito di intervento del P.U.A. sono consentite le seguenti categorie di intervento:
 - a) Nuova costruzione per gli edifici e per le opere di urbanizzazione.
- 2) Le opere di urbanizzazione, le costruzioni e gli interventi previsti dal presente P.U.A. saranno attuati mediante Permesso di Costruire o D.I.A.
- 3) Negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione ed edilizie, dovranno essere indicati:
 - a. materiali impiegati nelle costruzioni;

- b. i materiali impiegati negli arredi delle aree esterne;
 - c. la SUL utilizzata dal progetto e quelle residue ammesse dal P.U.A.
- 4) Il Piano Urbanistico Attuativo, considerata la dimensione e la complessità dell'area interessata dallo stesso, è suddiviso in n°14 (quattordici) Unità Minime di Intervento all'interno dell'ambito, che corrispondono alle aree sulle quali sono previste le diverse destinazioni d'uso indicate nell'elaborato "TAV.06.00_ Stato di progetto: planivolumetrico, dimostrazione e verifica SUL" dove sono riportate le unità Minime di intervento oggetto di singoli Permessi di Costruire o D.I.A.
- 5) Ogni Unità Minima d'intervento interessa una porzione di PUA che deve essere oggetto di una progettazione singola o unitaria con altre unità minime di intervento.
- 6) Le unità minime di intervento o loro unioni corrispondono alle richieste di Permesso di Costruire di uno o più fabbricati. Gli immobili devono essere funzionalmente autonomi, recepire le indicazioni della singola o somma di Unità minima di Intervento e garantire l'attuazione del P.U.A. anche in più fasi.
- 7) La Convenzione per l'attivazione del PUA disciplina e garantisce le Opere di urbanizzazione fondamentali di PUA e quelle esterne di interesse generale individuate nell'elaborato "TAV.07.02 Stato di progetto - standard urbanistici, aree di urbanizzazione da cedere o vincolare ad uso pubblico, stralci funzionali, verifica l.r. 15/2004" ed elaborati da TAV.09.01 a TAV.09-P.00 il cui inizio lavori è propedeutico per la successiva realizzazione delle Unità minime di intervento e le opere di sostenibilità come evidenziate negli elaborati da TAV.10.02 a TAV.10-.01.
- 8) In sede di presentazione del progetto edilizio per il singolo permesso di costruire associato alla Unità minima di Intervento o loro unioni, le SUL previste per le unità di intervento, potranno essere modificate fino ad un massimo del 15% (quindici per cento) tra le UMI 01 e 02 e fino ad un massimo del 40% (quaranta per cento) tra le UMI 03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14, ferma la funzionalità complessiva del nuovo perimetro individuato e la verifica di invarianza idraulica dell'intero ambito e della singola unità di intervento, nonché ferma restando la quantità complessiva di SUL attribuita alle UMI sopra richiamate.
- 9) La disposizione planimetrica e la proposta progettuale inserita negli elaborati grafici allegati sono considerate quali progetti unitari validi a cui le singole unità di progettazione devono adeguarsi, fatte salve le variazioni ammesse dalle N.T.A.; in particolare le sagome proposte per i fabbricati possono essere ridefinite in base ai limiti edificabili sia entro che fuori terra riportati nella TAV.06.02.
- 10) L'intervento dovrà essere coerente con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Comune di Verona con delibera di Consiglio Comunale n°81 del 25 ottobre 2012;
- 11) In sede di presentazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettato il d.lgs 28/2011 per quanto riguarda le coperture minime di produzione da fonte rinnovabile;
- 12) L'intero intervento dovrà rispettare la legge regionale n°17/2009 sull'inquinamento luminoso;
- 13) Il PUA dovrà essere coerente con il PQA e il PAES;

- 14) Dovrà essere previsto l'obbligo di presentazione, alla presentazione dei progetti edilizi, delle relazioni previsionali di clima acustico, ai sensi dell'art.8 comma 3 della L.447/95 con particolare riferimento alla presenza dell'impianto di distribuzione carburanti/autolavaggio confinante con il lotto adibito a residenza pubblica
- 15) Dovrà essere previsto l'obbligo di presentazione della documentazione previsionale d'impatto acustico per quanto riguarda le attività commerciali e terziarie previste ai sensi dell'art.8 comma 4 della L. 447/95 e dell'art.1 delle linee guida Arpav ponendo particolare attenzione alla presenza della scuola di prima infanzia e micronido "Il Pestrino" confinante a nord con l'intervento.

Art. 05 – Dati stereometrici generali dell'intero ambito

- 1) La tabella seguente definisce le capacità insediative e i principali dati stereometrici e carature ammessi per unità minima di intervento.
- 2) Le singole Unite Minime di Intervento, fermo restando l'obbligo di realizzare le opere di urbanizzazione previste dal PUA, sono dal punto di vista viario unità autonome con accessi indipendenti dalla viabilità pubblica.

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	ST					SPF mq	DDA n°	DAR n°	DC m	DS m	DS m				
01	10573,00	3380,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole" *	300,00	≤ 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"	2.659,50 420,50	≤ 50% SF	4	≥ 300	160	142	5,00	0,00	0,00	10,00	0,00		
03	256,60	0,00	U1 residenziale ERS	0,00	≤ 50% SF	4	≥ 106	11	10	5,00	5,00	5,00	10,00	23,00		
04	1922,00	990,00	U1 residenziale ERS	1040,00	≤ 50% SF	4	≥ 786	77	69	5,00	5,00	5,00	10,00	523,00		
05	4026,80	1360,00	U1 residenziale ERS	1310,00	≤ 50% SF	4	≥ 1648	161	144	5,00	5,00	5,00	10,00	1069,00		
06	1011,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 416	41	37	5,00	5,00	5,00	10,00	0,00		
07	1368,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 560	55	49	5,00	5,00	5,00	10,00	210,00		
08	1495,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 612	60	54	5,00	5,00	5,00	10,00	245,00		
09	1080,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 435	44	39	5,00	5,00	5,00	10,00	227,00		
10	1331,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 544	54	48	5,00	5,00	5,00	10,00	288,00		
11	1235,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 505	50	45	5,00	5,00	5,00	10,00	213,00		
12	1996,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 815	80	72	5,00	5,00	5,00	10,00	398,00		
13	1545,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 635	62	56	5,00	5,00	5,00	10,00	243,00		
14	1228,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 498	50	43	5,00	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

Art. 06 – Tipologie costruttive

- 1) Il P.U.A. individua, al proprio interno, per le nuove costruzioni, le seguenti tipologie costruttive:
 - a. per l'edificio commerciale individuato nell'Uml 01, la tipologia a piastra;
 - b. per gli edifici individuati nell'Uml 02, la tipologia in linea e/o a blocco;
 - c. per gli edifici residenziali individuati nelle Uml 03, la tipologia in linea, a blocco, a schiera;
 - d. per gli edifici residenziali nelle Uml 04, la tipologia isolata mono familiare, bi-familiare, case a schiera.
- 2) Tutti gli edifici potranno essere variamente conformati, disposti e aggregati nella sede dell'intervento edilizio diretto, purché contenuti all'interno dei limiti di inviluppo entro e fuori terra, indicati nell'elaborato "TAV.06.00 Stato di progetto – Planivolumetrico, unità minime di intervento". La disposizione planimetrica individuata nel progetto allegato ha valenza dispositiva. Le variazioni in termini di accorpamento e disposizione delle volumetrie necessita di un progetto di massima dell'unità di intervento di riferimento che dimostri e verifichi la congruità con quanto proposto nel progetto del PUA.
- 3) Tutti i fabbricati dovranno avere architettura contemporanea, nel senso ampio del termine, secondo le tipologie costruttive di cui al art.7 punto 1).

Art. 07 – Quote di riferimento, altezze massime, rapporto di copertura

- 1) Le sagome degli edifici di progetto nonché la definizione delle sistemazioni esterne riportate sugli elaborati allegati al P.U.A. sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti per la successiva fase di progettazione, relativa alla richiesta di rilascio degli atti autorizzativi all'edificazione.
- 2) In tutti casi valgono i seguenti indirizzi:
 - a. Le altezze massime sono misurate ai sensi dell'art. 9 punto 3 delle NTO del PI.

Art. 08 – Allineamenti e distanze

- 1) Il "Limite di inviluppo fuori e dentro terra degli edifici di progetto" riportato nell'elaborato "TAV.07.00 Stato di Progetto – planivolumetrico, unità minima di intervento", fissa la linea di massimo inviluppo oltre la quale non possono essere realizzate costruzioni.
- 2) Le costruzioni interrato a confine sono sempre ammesse; è fatta salva la verifica della invarianza idraulica definita per singola unità di intervento o lotto (cfr. relazione idrogeologica e schema acque bianche).

CAPITOLO TERZO: DEFINIZIONI E USO DEGLI SPAZI APERTI

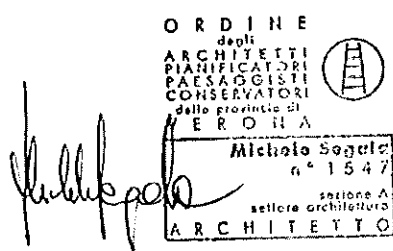
Art. 09 - Parco urbano, aree verdi e impianti vegetali

- 1) Il progetto del verde classifica le diverse tipologie di intervento nel DOC.C.06.01

- a) Parco pubblico;
b) Verde privato pertinenziale.
- 2) All'interno delle aree a verde, sono sempre ammessi i percorsi pedonali, ciclabili e veicolari per la manutenzione, le rampe, i collegamenti, i piazzali, i marciapiedi, le prese d'aria, gli apparati tecnologici ed opere per lo smaltimento delle acque meteoriche per invarianza idraulica, che risulteranno utili in sede di progetto definitivo degli edifici e del verde stesso, fermo restando che la superficie permeabile dell'intero P.U.A. sia tale da verificare l'invarianza idraulica.
- 3) Per qualsiasi categoria di verde è prescritto che eventuali bacini d'acqua entro le aree a verde dovranno essere dotati di dispositivi contro la proliferazione di zanzare, di sistemi di ricircolo e di integrazione dell'acqua per mantenimento livelli, al fine di mantenere tali strutture in buone condizioni di funzionamento.
- 4) Nell'ambito del parco, particolare attenzione verrà posta nella scelta delle essenze arboree, privilegiando quelle autoctone. Vedasi TAV. 08-A.01. Nell'ambito del verde pertinenziale relativo alla residenza libera, la scelta delle specie idonee privilegerà criteri ornamentali e decorativi.
- 5) Per quanto riguarda i sestì di impianto, i moduli utilizzabili (filari arborei, siepi schermanti, boschetti planiziali, ecc.) e le distanze di piantumazione rispetto al margine di marciapiedi, strade e limiti di proprietà si faccia riferimento agli indirizzi riportati nelle schede tecniche operative del Prontuario delle Mitigazioni del P.I..
- 6) Per gli ambiti privati la scelta delle specie dovrà rispettare le indicazioni del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale del P.I. art.42
- 7) Le recinzioni da realizzarsi nelle aree private vincolate a VM a confine con le aree di verde pubblico e con le zone non urbanizzate andranno realizzate con arbusti e rete metallica secondo quanto indicato nella TAV.08-A.00;
- 8) Gli accessi carrabili alle varie UMI potranno essere spostati per esigenze successive all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione purché non vengano modificate le quantità di aree in cessione per standard e nel rispetto del codice stradale. I cancelli carrabili potranno essere posizionati sul confine della proprietà pubblico/privato se dotati di apertura automatica con indicatore luminoso;
- 9) E' consentita l'installazione di antenne per la tv e satellitari purché unificate per ciascun complesso edilizio e poste sulla copertura. E' possibile collocare corpi per il condizionamento, per il riscaldamento e per la generazione fotovoltaica;

I progettisti

Arch. Michele Segala



Arch. Alfredo Paschetto

Verona, 05 aprile 2013