

Dott. Renzo Marcolini - Architetto

Via Calabria 30 - 37139 Verona
tel. 045 8901118 - fax 045 8919560
renzomarcolini@libero.it
renzo.marcolini@archiworldpec.it

Dott. Valeriano Benetti - Architetto

TENUTA MUSELLA - CORTE DEL DRAGO
Via XX Settembre 52 - San Martino B.A. (VR)
tel. 045 995100 - fax 045 8013365
valeriano.benetti@archiworldpec.it
valerianobenetti@gmail.com

2014

**PROGETTO P.U.A.
ATO 3 - REPERTORIO 294 - SCHEDA NORMA 294
VIA LA FRATELLANZA - SAN MASSIMO
VERONA**

COMMITTENTI:

Soc. Coop. San Matteo a r.l.
Via Prato Santo n° 17
37126 VERONA

GIMA Real Estate Service s.r.l.
Via Carlo Cattaneo n° 15
37121 VERONA

Cordioli Eriberto
Via Principe Amedeo 123
37069 Villafranca (VR)

PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI:

Dott. Arch. Renzo Marcolini
Dott. Arch. Valeriano Benetti

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. 11

Finalità ed ambito di applicazione

Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **La Fratellanza** il cui ambito è individuato nella Tav. 1-2-3 del PUA

Esse devono essere rispettate in fase di Permesso di costruire nella redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione attinenti al piano e nel progetto degli edifici privati. Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

ELABORATI DEL PUA

Si compongono di:

1	TAV 1	Estratto del P.I.
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area
3	TAV 3	Planimetria catastale
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica, idrogeologica, studio di compatibilità idraulica
7	TAV 7	Progetto planivolumetrico
8	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
9	TAV 9	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete
10	TAV 10	Relazione illustrativa
11	TAV 11	Norme di attuazione
12	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale
13	TAV 13	Schema di convenzione
14	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa
15	TAV 15	Screening VINCA

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelle a scala con denominatore minore; in caso di incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso di incongruenza tra le misure rilevate in scala grafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Valgono le definizioni e grandezze di cui agli artt. 8-9-10 delle Norme tecniche Operative del PI approvato con DCC n. 91 del 23/12/2011 e del Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 20 del 16/03/2012. Ulteriori definizioni utilizzate nel progetto di PUA devono essere esplicitate nelle presenti norme.

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PUA

- SUL massima di progetto mq. 2.900
- n. massimo dei piani 2
- VM superficie da vincolare a verde di mitigazione mq 2.312
- DA = n. 347 e Dar = n. 347

E' fatta salva la possibilità per l'avente titolo di chiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DA e della Dar con le modalità previste dall'art. 8 punto 7 delle NTO del PI

- SPT = mq 5.404 e SPF = mq 2.312
- E' consentita la costruzione di interrati ad uso accessori e parcheggi
- Sono consentite rampe di accesso agli interrati
- Distanze minime dalle sagome di massimo ingombro dei fabbricati ml 10,00
- Distanze minime delle sagome di massimo ingombro dai confini di proprietà e di area pubblica o di uso pubblico ml 5,00

ELEMENTI INDICATIVI DEL PUA

- Eventuali materiali oggetto di scavo devono essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- I sistemi di illuminazione esterna presenti e di progetto dovranno garantire il rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009)
- Le quote di progetto delle aree scoperte faranno riferimento alla quota di caposaldo 0,00 e che potranno essere precisate in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto in particolare agli aspetti idraulici delle reti e ai terreni limitrofi.
- la posizione degli accessi ai lotti e le posizioni dei parcheggi privati a raso lungo la strada privata
- la posizione delle alberature siepi e arbusti

INVARIANZA IDRAULICA

Devono essere rispettate le prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica che contiene la verifica del dimensionamento dei sistemi di progetto atti a garantire il principio dell'invarianza idraulica.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: CITTA' PUBBLICA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

A seguito della stipula della convenzione urbanistica, il soggetto attuatore è tenuto a presentare la richiesta di Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Strade e marciapiedi	Parcheggi	Verde attrezzato	Superficie permeabile Totale	Da	DAr
Mq 196	Mq 290	Mq 3092	Mq 5.404	N° 347	N° 347

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle "indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione-opere stradali, del verde e dell'arredo urbano" approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n.

6161 del 10.12.2012 e delle “ Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione” di Acque Veronesi Scarl per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto Tav 9 e 14 e saranno realizzate secondo le indicazioni degli enti gestori del servizio allegate alle presenti NTA in quanto parti integranti. In particolare modo dovranno essere rispettate le prescrizioni di AGSM elencate nel parere del 22.04.2015 e del 09.12.2015 allegati .

Attuazione degli interventi: Area per edificazione privata

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di costruire per ogni singolo lotto/UMI.

I lotti/UMI sono rappresentati nell’elaborato Tav. 7 di progetto

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Lotti UMI	SF	SUL	DESTINAZIONE PRINCIPALE		N° PIANI max	ALTEZZA	VM	SPf	Da	DAr
	Mq	Mq			N°	MI	Mq	Mq	N°	N°
1	1.186	492	RESIDENZIALE		2	6,50	390	356	49	57
2	1.155	476	RESIDENZIALE		2	6,50	380	347	48	58
3	1.479	610	RESIDENZIALE		2	6,50	487	444	50	58
4	1.233	508	RESIDENZIALE		2	6,50	405	370	50	58
5	960	396	RESIDENZIALE		2	6,50	316	288	50	58
6	1.015	418	RESIDENZIALE		2	6,50	334	305	50	58

Disciplina funzionale (art. 159 NTO del PI

La destinazione d’uso principale è quella **residenziale**

Il PUA prevede per ogni UMI le destinazioni accessorie (nel limite massimo complessivo del 20% della destinazione principale) secondo l’art. 159 delle NTO del PI

Distanze minime

Distanza tra fabbricati all’interno del PUA	ml 10,00
Distanza dai fabbricati all’esterno del PUA	ml 10,00
Distanza dai confini di proprietà	ml 5,00
Distanza dalle strade	ml 5,00
Distanza dalle aree pubbliche	ml 5,00

Verde di mitigazione

All'interno della SF è prevista una fascia di verde di mitigazione con valenza ecologica. Tale superficie deve essere vincolata con atto notarile di inedificabilità registrato e trascritto in sede di rilascio del Permesso di costruire sul singolo lotto/UMI

Tipologia

Nei lotti/UMI del PUA potranno essere costruite tipologie a schiera, bifamiliari case a cortina.
Si esclude la possibilità di accorpare i lotti/UMI e di trasferire la SUL da un lotto all'altro

Spett.le

COMUNE DI VERONA
Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9
37122 VERONA VR

c.a. Arch. Chiara Tassello

22/04/2015

Oggetto: 13L130 - Conferenza dei Servizi per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "LA FRATELLANZA" dell'area sita in Via La Fratellanza (Verona) – Espressione del parere

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. convocazione alla Conferenza dei Servizi del 10/04/2015, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link: http://mapserver5.comune.verona.it/UFFI_SIT/X_CONF_SERVIZI/CDS-PUA-719-294.zip,

AGSM esprime **PARERE FAVOREVOLE**, evidenziando le seguenti prescrizioni / osservazioni.

Gas Metano ed Energia Elettrica

Per entrambi i servizi, come già comunicato al Progettista Incaricato, confermiamo l'adeguatezza delle infrastrutture esistenti a sostenere il carico aggiuntivo della nuova lottizzazione.

Esaminando gli elaborati progettuali osserviamo che non è prevista alcuna opera di urbanizzazione relativamente ai servizi gas metano ed energia elettrica.

Pertanto riteniamo che la previsione progettuale sia di realizzare dei semplici allacci, con stacchi dalle reti esistenti su via della Fratellanza e posa delle batterie contatori al limite di proprietà, all'imbocco della strada privata ad uso pubblico di nuova realizzazione.

Illuminazione Pubblica

Il progetto prevede l'illuminazione del percorso pedonale che attraversa l'area a verde destinata ad essere ceduta al Comune. L'alimentazione di tale impianto viene derivata dalla linea IP esistente di via della Fratellanza.

AGSM Verona s.p.a.

Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento del Comune di Verona
Cap. Soc. € 58.500.000 i.s.v.
C.F. e R.I. VR 00215120239
P. Iva 02770130231 - REA 30821

Lungadige Galtarossa 8 – 37133 Verona
tel +39 045 8677111
fax +39 045 8677503
info@agsm.it
www.agsm.it

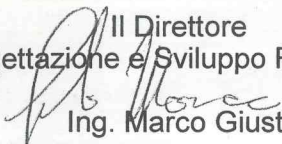


agsm

Gli elaborati prodotti possono essere considerati sufficienti per un livello di progettazione preliminare, segnalando le seguenti osservazioni, che si prescrive di recepire nella successiva fase di progettazione definitiva:

- Predisporre una tavola specifica per il servizio IP, con opportuna legenda dei simboli utilizzati
- Nella tavola di progetto esaminata:
 - manca l'indicazione della sezione di scavo (che deve essere conforme agli standard AGSM)
 - il particolare del punto luce (coerente agli standard AGSM) risulta mancante della corda di terra
 - un tratto delle canalizzazioni percorre la strada privata ad uso pubblico di accesso al lotto; sarà necessario prima della presa in carico da parte di AGSM la formalizzazione delle necessarie servitù di elettrodotto
 - devono essere evitati i percorsi delle canalizzazioni sotto le aree verdi, spostando la loro collocazione in corrispondenza del percorso pedonale
 - manca l'indicazione dei pozzetti
- Osserviamo che non è stata effettuata alcuna valutazione in merito all'adeguatezza dell'illuminazione stradale esistente su via della Fratellanza rispetto al nuovo marciapiede e parcheggio previsti in adiacenza alla lottizzazione. A questo scopo, in fase di progettazione definitiva, è necessario che il Progettista Incaricato:
 - Effettui il rilievo esatto dei punti luce esistenti
 - Predisponga una verifica illuminotecnica al fine di valutare se i punti luce esistenti garantiscono i necessari livelli di illuminamento sul nuovo marciapiede e parcheggio. A questo scopo si comunicano le caratteristiche dei punti luce esistenti di via della Fratellanza: sostegni in acciaio, altezza 9 metri fuori terra; armature: Philips SGS305 PC con lampada SAP 100W, inclinazione 3°, regolazione pos. 9
- Osserviamo infine che manca la valutazione sull'adeguatezza dell'impianto di illuminazione di progetto sulla strada privata ad uso pubblico e sul percorso pedonale. In fase di PD dovrà essere redatto un progetto illuminotecnico completo di relazione tecnica ai sensi della LRV 17/09.

Cordiali Saluti

Il Direttore
Progettazione e Sviluppo Rinnovabili

Ing. Marco Giusti

AGSM Verona s.p.a.

Società soggetta ad attività di direzione
e coordinamento del Comune di Verona
Cap. Soc. € 58.500.000 i.s.v.
C.F. e R.I. VR 00215120239
P. Iva 02770130231 - REA 30821

Lungadige Galtarossa 8 - 37133 Verona
tel +39 045 8677111
fax +39 045 8677503
info@agsm.it
www.agsm.it

bernardinelli nicoletta

Da: <lottizzazioni@cmail.autenticazione.it>
A: <urbanistica@pec.comune.verona.it>; <protocollo.informatico@pec.comune.verona.it>
Cc: <pianificazione.territoriale@comune.verona.it>; <lottizzazioni@agsm.it>
Data invio: mercoledì 9 dicembre 2015 10.02
Allega: PARERE 201504221 13L130 parere doc progett CdS signed.pdf
Oggetto: 13L130: Conferenza Servizi Conclusiva 14/12/2015 - PUA La Fratellanza 719_294

Gentile architetto Tassello,
con riferimento alla Conferenza dei Servizi in oggetto,
per quanto riguarda AGSM, non essendo stata apportata alcuna modifica agli elaborati di progetto già esaminati in occasione delle precedenti Conferenze dei Servizi del 22/04/2015 e del 13/05/2015, confermiamo il parere espresso in quella sede (FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI), che per comodità, allego anche alla presente.

Con l'occasione porgo

Cordiali Saluti

Andrea Scala

09/12/2015