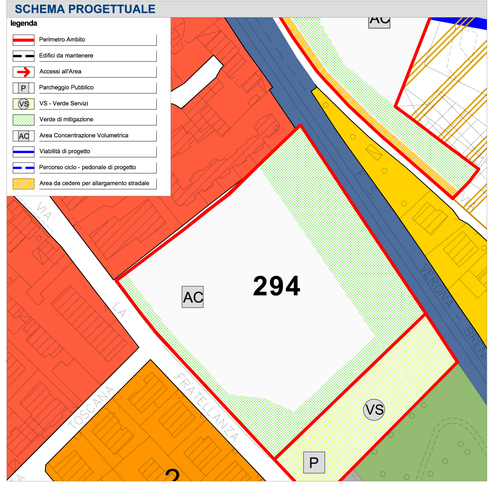
SCHEMA PROGETTUALE



CARATURE URBANISTICHE

ST	11.540 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	2.900 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	**2.900 mq**
N. Piani Fuori Terra	max n.4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	
PUA	X

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

PRESCRIZIONI:

2. Si prescrive il coordinamento con la scheda 532.
3. và prevista la sistemazione del tratto di via Fratellanza prospiciente gli ambiti.
4. Il nuovo edificato si attesti su via Fratellanza.

Comune di Verona

P I A N O D E G L I I N T E R V E N T I

APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23 / 12 / 2011

ATO 3 REPERTORIO 294

SCHEDA NORMA

Art. 156 - Contenuti specifici delle "*schede norma*" e del repertorio normativo

1. La scheda norma, a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 04 - "*Criteri e limiti di flessibilità del PI*" delle presenti norme, è suddivisa nelle seguenti sezioni:
   a) Schema progettuale;
   b) Carature urbanistiche;
   c) Modalità di attuazione;
   d) Direttive e prescrizioni;
2. Lo **schema progettuale** riporta gli elementi guida per la successiva progettazione tra quelli di seguito elencati:
   a) La delimitazione dell'ambito di intervento;
   b) L'area di concentrazione volumetrica;
   c) La misura delle altezze massime e delle minori distanze degli edifici in progetto rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444, che il PI, ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. b) della L.R. 11/2004, disciplina puntualmente; resta ferma l'ulteriore possibilità di prevedere minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 all'interno dell'ambito di intervento nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici ai sensi dell'art. 17, comma 3, lett. a), della L.R. 11/2004;
   d) La direttrice preferenziale della viabilità di progetto;
   e) La direttrice preferenziale dei percorsi ciclopedonali di progetto;
   f) La previsione dell'allargamento stradale;
   g) L'indicazione preferenziale della viabilità di accesso;
   h) La localizzazione preferenziale dei parcheggi;
   i) La localizzazione del verde e dei servizi "VS";
   j) La localizzazione del verde di mitigazione "VM";
3. Nella sezione **Carature urbanistiche** sono riportati:
   a) La superficie territoriale di intervento "ST" (al netto di eventuali proprietà comunali);
   b) La classe perequativa assegnata che si rapporta ai criteri perequativi di cui al successivo art. 158;
   c) La SUL complessivamente attribuita, la cui disciplina funzionale, salve le previsioni specifiche riportate nella scheda norma, è definita nell'art. 159 - *Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale*; al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso alle scelte di pianificazione urbanistica inserite nel PI operativo, la SUL attribuita, anche nella componente relativa all'acquisizione del credito edilizio rapportata alla classe perequativa assegnata dall'art. 158, deve essere recepita - nella sua totalità - nell'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e succ. modificaz., ferma restando la possibilità di disciplinare la successione temporale degli interventi nei termini di legge ed i limiti di flessibilità di cui al precedente art. 4.
   d) Il numero massimo dei piani fuori terra;
   e) La percentuale minima di VS, pari ad almeno il 50% della ST, da cedere gratuitamente al Comune; in sede di convenzione il Comune può consentire il raggiungimento della percentuale minima di VS eccedente gli standards di cui all'art. 20 anche mediante vincolo di destinazione d'uso a VM registrato e trascritto; nelle norme generali contenute nella parte prima delle presenti norme sono precisati i limiti rispetto ai quali è ammessa l'eventuale monetizzazione sostitutiva in luogo totale o parziale della cessione; il Comune in sede di PUA o di convenzionamento del comparto urbanistico decide altresì sulla ammissibilità o meno della costituzione del vincolo di destinazione a VM registrato e trascritto a favore del Comune in luogo della cessione o monetizzazione sostitutiva;
4. Nella sezione "*Modalità di attuazione*" è precisato se la realizzazione dell'intervento è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un PUA, o al convenzionamento di un comparto urbanistico con rilascio del titolo abilitativo diretto;
5. Nella sezione "*Direttive e prescrizioni*" sono riportate le "*direttive*" e le "*prescrizioni*" che devono essere rispettate nella progettazione dell'intervento urbanistico attuativo o edilizio.
6. Le direttive sono destinate ad orientare e condizionare la progettazione del PUA, dei comparti e gli interventi diretti, sulla base di previsioni urbanistiche integrate e coordinate degli interventi su scala territoriale.
7. Le direttive vincolano la progettazione in tutti i casi in cui il progetto urbanistico e/o edilizio proposto non documenti una soluzione alternativa che dimostri:
   a) le ragioni tecniche per le quali il progetto debba discostarsi dalle direttive della scheda norma;
   b) il rispetto degli obiettivi previsti dalla direttiva di grado almeno pari a quello desumibile dalla direttiva stessa o i contenuti migliorativi della soluzione alternativa proposta, rispetto alle previsioni originarie della scheda norma;
8. Le valutazioni che precedono devono essere esplicitamente dichiarate e puntualmente evidenziate dal progettista negli elaborati progettuali.
9. Le prescrizioni della scheda norma sono cogenti e non derogabili, salvo che per gli aspetti di flessibilità espressamente ammessi dalle presenti norme e dal repertorio.
10. Nel repertorio normativo, sezione impatto idraulico, è allegata una tabella che con riferimento ai singoli interventi previsti dalle schede norma, in cui vengono individuate le misure compensative con il dimensionamento minimo dei volumi d'invaso ritenuto idoneo a garantire l'invarianza idraulica degli interventi previsti. Le modalità di attuazione degli interventi di compensazione e mitigazione sono precisate nel prontuario di mitigazione ambientale.
11. La relazione istruttoria, le conclusioni del responsabile del procedimento ed il provvedimento finale di approvazione del progetto alternativo alla direttiva devono obbligatoriamente contenere il giudizio di ammissibilità e compatibilità degli scostamenti rispetto alle direttive riportate nella scheda norma.
12. Nell'apposita sezione del repertorio normativo relativo agli accordi, oltre alla numerazione progressiva ed all'indicazione dell'ATO di riferimento, sono riportati altri richiami normativi, prescrizioni e direttive necessarie per completare il quadro di riferimento per l'approvazione del PUA e degli interventi di comparto.
13. I progetti relativi ai PUA ed agli interventi di comparto urbanistico previsti devono in ogni caso rispettare le prescrizioni ed i vincoli e dimostrare il rispetto delle direttive, derivanti dall'applicazione degli articoli inseriti nella parte prima, Titolo 1, *Capo 3 - Sistema dei Vincoli sovraordinati e delle fasce di rispetto*, nel *Capo 4 - Disposizioni per la tutela del paesaggio e della rete ecologica*, e nell'*art. 145 - Allevamenti zootecnici - intensivi e disciplina delle distanze*, anche se non richiamati o riportati nelle schede norma.

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

ESTRATTO P.I.

SCHEDA NORMA

DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO

TAV. 01

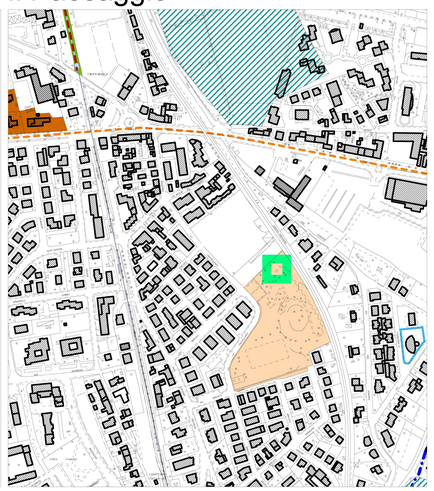
PI Tavola 2 - Il Paesaggio

LIMITI AMMINISTRATIVI
- Confine Comunale Aggiornato 2010

ELEMENTI DI DEGRADO
- Art. 57 - Punto di Riferimento Visivo di Degrado
- Art. 57, 150 - Elemento di Degrado della Zona Agricola
- Art. 57 - Autodemolizioni e Rottamai
- Art. 57 - Discarica
- Art. 57, 150 - Detrattore Paesaggistico
- Art. 57, 48 - Cava in Ampliamento
- Art. 57, 48 - Cava Ricomposta
- Art. 57, 48 - Cava

ELEMENTI DI NATURA GEOMORFOLOGICA
- Art. 57, 38 - Forre
- Art. 57, 38 - Grotte - Cave Storiche
- Art. 57, 40 - Paleoalvei
- Art. 57, 38 - Monumenti Geologici
- Art. 57, 38 - Arene e Doline

ELEMENTI DI NATURA PAESAGGISTICO - AMBIENTALE
- Art. 57, 39 - Pozzi-Risorgive-Sorgenti-Sguazzi-Fontanili
- Art. 57, 27 - Cime
- Art. 57, 27 - Crinali
- Art. 57, 39 - Golene
- Crinali-Cime BUFFER
- Art. 57, 35 - SIC
- Art. 57, 39 - Fasce Vegetate lungo le Ripe e i Terrazzi Alluvionali
- Art. 57, 39 - Fiumi - Laghetti - Corsi d'Acqua
- Art. 57, 27, 45 - Vincolo Paesaggistico - Zone Boscate



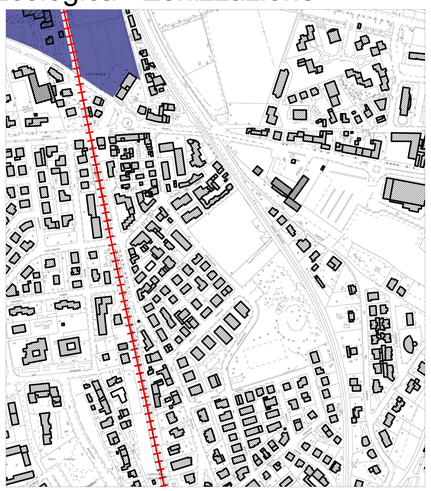
SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/MODULI_PNT/piani_approvati/DBSITI_PIAP_TAV_2_1.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.30

PIAP Tavola 3.2 - Rete Ecologica - Zonizzazione

LIMITI AMMINISTRATIVI
- Confine Comunale Aggiornato 2010

Tavola 3-2 - ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLA RETE ECOLOGICA
- Art. 63 - Stepping Stones
- Art. 60 - Corridoio Ecologico Secondario
- Art. 60 - Corridoio Ecologico Principale
- Art. 59 - Area Nucleo - IT3210012 Val Galina e Progno Borago
- Art. 59 - Area Nucleo - IT3210042 Adige tra Verona Est e Badia Polesine
- Art. 59 - Area Nucleo - IT3210043 Fiume Adige tra Belluno Veronese e Vero...
- Art. 59 - Area Nucleo
- Art. 61 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito delle Colline e Fondov...
- Art. 61 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito del Fiume Adige
- Art. 62 -Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione de...
- Art. 64 - Ambito dei Parchi
- Art. 65 - Ambito delle Risorgive
- Art. 66 - Ambito Mitigazione Ambientale



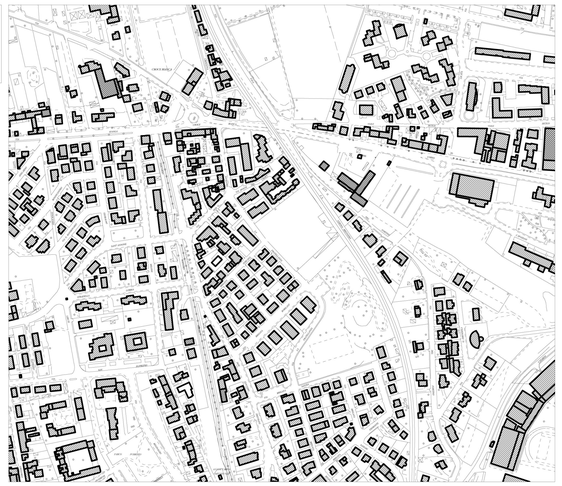
SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/MODULI_PNT/piani_approvati/DBSITI_PIAP_TAV_3_2.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.36

PI - Quadro Conoscitivo

- a0102011_ConfiniComunali 2010

c1102_Vincoli
- c1102141_FasceRispetto
- c1103054_AreeRischioPAI_Var_2_APPROVATA



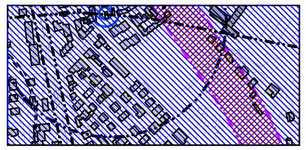
SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/moduli_PNT/quadro_conoscitivo/DBSITI_QC.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.37

PIAP Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

LIMITI AMMINISTRATIVI
- Confine Comunale Aggiornato 2010
- Ambito Area montana
- Art. 45 - Aree Vincolate per Incendi

Art. 145 - Allevamenti Zootecnici - Repertorio sez. 9
- Allevamenti Schedati
- Residenze Sparse
- Residenze Concentrate



SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/moduli_PNT/piani_approvati/DBSITI_PIAP_TAV_1.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.28

PI Studio Geologico e Stratigrafico

LIMITI AMMINISTRATIVI
- Confine Comunale Aggiornato 2010
- CARTA DELLA COMPATIBILITA' GEOLOGICA



SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

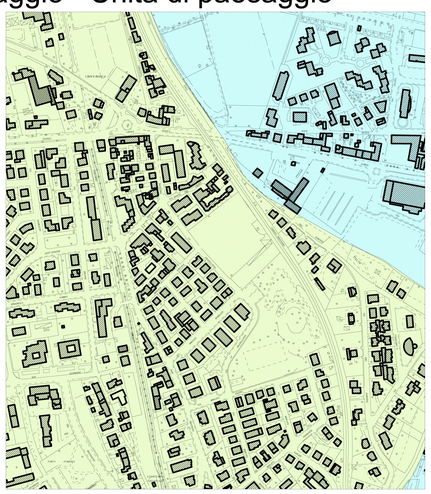
http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/moduli_PNT/piani_approvati/DBSITI_PIAP_GEOLOGIA.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.38

PIAP Tavola 2.2 - Il Paesaggio - Unità di paesaggio

LIMITI AMMINISTRATIVI
- Confine Comunale Aggiornato 2010

Art. 57 - AMBITI DEI PARCHI
- Art. 135 - Ambito per la formazione del Parco delle Mura Magistrali
- Art. 136 - Ambito per la formazione del Parco dell'Adige NORD
- Art. 136 - Ambito per la formazione del Parco dell'Adige SUD
- Art. 137 - Ambito per la formazione del Parco delle Colline
- Art. 138 - Ambito del Parco tematico sportivo e del tempo libero della ...
- Art. 139 - Ambito per la formazione del Parco Tematico Equestre

Tavola 2-2 - UNITA' DI PAESAGGIO
- Unità - Art. 57
  - 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige
  - 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato
  - 3 - Versanti Collinari Urbani
  - 4 - Versanti Collinari Lessinei
  - 5 - Ambiti della Pianura Valliva (Tra Versanti Collinari)



SCALA 1 : 5.000
100 0 100 200 300
METRI

http://mapserver4.comune.verona.it/SITI/MODULI_PNT/piani_approvati/DBSITI_PIAP_TAV_2_2.mwf venerdì 4 marzo 2016 10.34

H/L = 891 / 1050 (0.94m²)