

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO ATO4 REPERTORIO 2B_B1
AREA EX FORTE TOMBA VIA GOLINO



**Comune
di Verona**

committente



consulenti



37136 verona - via dell'esperanto, 1/c
tel. 045 8203255r.a. - fax 045 8212723
E-mail: info@beforeproject.it

progettisti e dir. lavori

proprietà'



studio tecnico

danti paolo
architetto

37135 verona - via dell'esperanto, 1/d
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826
c.f. p.ivo 0225543 023 9

arch. Paolo Danti

elaborato

**Norme tecniche di attuazione
NTA**

classifica

.....

esecutore

scala

varie

formato

A4

ultima revisione

20.07.15

elab. n.

10b

data

16.12.14

elab. n.

10

diritti di proprietà, diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

INDICE

01. OGGETTO DEL PUA

02. DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

Definizioni e grandezze edilizie – ambientali

Indici urbanistici – ambientali

03. VINCOLI DELL'AREA DI INTERVENTO

04. DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Dati catastali relativi al comparto

Superfici relative al comparto

05. PARAMETRI URBANISTICI

Aree Pubbliche (o di uso pubblico)

Aree da Cedere

06. PARAMETRI EDILIZI

Aree Privata

Le destinazioni d'uso ammesse

07. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi - OU

Realizzazione dell'INTERVENTO EDILIZIO PRIVATO

08. DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE

09. DISPOSIZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

10. DIRETTIVE GENERALI

11. PRESCRIZIONI

01 - OGGETTO DEL PUA

Il PUA ha come oggetto l'urbanizzazione di un'area a sud di Borgo Roma fra le vie Golino (statale 12), Fleming e tangenziale sud, come da Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011 rep. Normativo 2B.

02 - DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Per il presente PUA si applicano le NTO del Comune di Verona approvato con DCC 91 del 23.12.11 e il RE del Comune di Verona approvato con DCC n. 20 il 16.03.11

Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

ST	Superficie territoriale: misura in mq la superficie di un'area la cui trasformazione è subordinata alla approvazione e convenzionamento di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA)
SF	Superficie fondiaria: misura in mq la superficie di un'area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto
SC	Superficie coperta: misura in mq la superficie ottenuta attraverso la proiezione verticale su piano orizzontale del massimo perimetro esterno degli edifici
SPf	Superficie permeabile fondiaria: misura in percentuale la quota di SF che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi,
SPT	Superficie permeabile territoriale: misura in percentuale la quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi,
DA DAr	Densità arborea e arbustiva: esprimono rispettivamente il numero di alberi di alto fusto e/o il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento:

Articolo 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali

SUL	Superficie utile lorda (SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso,
H	Altezza degli edifici: misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda;
DC	Distanza dai confini: rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà;
DS	Distanza degli edifici dalle strade: rappresenta la lunghezza tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada
DE	Distanza fuori terra tra edifici: rappresenta la distanza minima fuori terra tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante
AC	Area di concentrazione edilizia: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area nella quale va concentrata l'edificazione;
VM	Verde di mitigazione con valenza ecologica: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area attrezzata prevalentemente a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto)
VS	Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo: con riferimento alla Città della trasformazione, rappresenta l'area da cedere al Comune o da vincolare a VM;

Articolo 10 – Indici urbanistici – ambientali

UT	Indice di utilizzazione territoriale: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale ST. Il rapporto è espresso in mq/mq.
-----------	--

UF	Indice di utilizzazione fondiaria: rappresenta la Superficie utile lorda SUL massima realizzabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria SF.
IP	Indice di permeabilità: esprime il rapporto minimo ammissibile tra la Superficie permeabile SP e la Superficie territoriale ST o fondiaria SF,

03 - VINCOLI DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento è sottoposta ai seguenti vincoli:

NTO_tav.01_Vincoli della pianificazione

art. 24 _PAT infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto

art. 27 _(art.45) Vincolo Paesaggistico-zone boscate

art. 29 _Vincolo Monumentale

art. 37 _Strade romane-Fasce di rispetto

art. 31 _Vincolo sismico-Classe 3

art. 39 _Area di ricarica degli acquiferi

art. 43 _Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

art. 52 _Aeroporti-Fasce di rispetto

art. 54 _ Elettrodotti-Fasce di rispetto

art. 55 _ Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici-fascia di rispetto ml 150

NTO_tav.2.1_Il paesaggio-Tutela del paesaggio

art. 27-45-57 _Elementi di natura paesaggistico ambientale-Vincolo paesaggistico-Zone boscate

art. 57 _Elementi di natura storica-contesto figurativo delle ville, corti, edifici storici nel paesaggio aperto

NTO_tav.2.2_Il paesaggio-Unità di paesaggio

art. 57 _Unità 2-Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato

NTO_tav.3.1_Rete ecologica-ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale

art. 57 c.7 lett.c _ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale-zone boscate

NTO_tav.04_Pi regolativo – tav.05 Pi operativo

Manifestazione n. 2B – B1

VINCOLO MONUMENTALE ex art. 10 DLgs 42/04 Decreto MBAC 10.12.2013 cl 34.07.07/8

VINCOLO MONUMENTALE ex art. 145 DLgs 42/04 Decreto MBAC 11.06.2014 cl 34.07.07/8

04 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Dati volumetrici, della scheda norma **ATO_4 rep. 2B_B1** con variazioni art4 cm.1 lett.D

Dati catastali relativi al comparto

n.ordine	intestatario	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq
	Supermercati Tosano Cerea Srl	368	397	1.125,00
			398	35,00
			250	6.446,00
			395	3.861,00
			396	2.559,00
			384	2.203,00
			385	28.026,00
	TOTALE			44.255,00

Superfici relative al comparto

ST	Superficie Territoriale complessiva con variazione planimetrica e di superficie inferiore al 10% (ai sensi dell'art. 4 com 1 lettera b delle NTO del PI)	mq	44.255,00
	Area Perequativa	n.	10
U2	Commerciale	mq	10.000,00
SUL	Totale attribuita	mq	10.000,00
	Piani Fuori terra	max n.	2
VS	Verde Servizi	min	50%

05 – SUPERFICI DEL PUA

ST	Superficie territoriale definita dal perimetro dell'ambito di intervento	mq	44.255,00
-----------	--	----	-----------

Aree Pubbliche (o di uso pubblico)

P2	Parcheggi Di cui: in area VS (P2vs) 13.905,00 mq Al Piano Interrato del fabbricato 96,00 mq	mq	14.001,00
L'area destinata a parcheggio pubblico al piano interrato dell'edificio, ed in area VS sarà definito nel PdC e comunque non inferiore a mq 14.000,00			
V	Verde	mq	15.447,00
	Edificio- troncone del Forte Tomba (Struttura Privata a parziale uso pubblico da normare con futura convenzione)	mq	595,00
VS	Verde servizi (P2vs+V+Ftomba)	mq	29.947,00

Aree da Cedere

Aree per allargamento stradale		mq	690,00
Area Privata SF	Superficie Fondiaria - Area per trasformazione edificatoria	mq	13.618,00

06 - PARAMETRI EDILIZI

Area Privata

SF	SUL	Piani	DS Distanza da strade	DE Distanza da fabbricati	P1
mq	mq	n.	ml	ml	mq
13.618,00	10.000,00	2	3,00	>10,00	>4.000

U2	Destinazione d'uso Commerciale	Struttura di grande vendita	
H	Altezza massima fabbricati dalla quota del caposaldo	ml	11.45 (10.00 da terreno circostante)

Le destinazioni d'uso accessorie ammesse sono stabilite dall'articolo 159 delle NTO
 Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale.

07 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi – OU

Il provvedimento di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione, (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi del Regolamento Edilizio.

Il Permesso di costruire riguardante le Opere di Urbanizzazione Primaria verrà rilasciato dalla Direzione "Pianificazione Territoriale" tranne per le opere di Urbanizzazione Primaria (Parcheggio) di mq 96,00 circa al piano interrato dell'edificio, che verrà rilasciato dalla Direzione Edilizia Privata SUAP:

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentati nelle tavole di progetto.

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico.

In ottemperanza a quanto stabilito dalla Determina Dirigenziale n. 5333 del 22 ottobre 2014 (secondo punto che testualmente recita: *"qualora per l'area in oggetto venga approvata la realizzazione di un piano urbanistico/progetto edilizio, che modifichi l'attuale scenario della stessa, venga preventivamente predisposta una Analisi di Rischio Sito Specifica relativa allo SCENARIO FUTURO che verrà a determinarsi, che dovrà tenere del modello concettuale aggiornato con i nuovo e futuri percorsi di trasporto/esposizione/recettori"*), il soggetto attuatore, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà redigere una nuova Analisi di Rischio Sito Specifica, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 242 comma 4 del DLgs 152/06, relativo allo scenario futuro che verrà a determinarsi con l'attuazione del presente PUA che dovrà essere approvata dal competente Dirigente della Direzione Ambiente.

Alla domanda di Permesso di Costruire dovranno essere allegati i seguenti pareri e/o autorizzazioni

intervento	Pareri/autorizzazioni	Titolo autorizzativo
OU_Extra ambito – Via Golino		
Opere stradali, rotonda Via Fleming, Illuminazione pubblica, smaltimento acque meteoriche	Ufficio PATRIMONIO: modalità e prescrizioni di consegna delle aree per l'esecuzione dei lavori. eventuale titolo patrimoniale oneroso per utilizzo sottosuolo	Permesso di costruire
intervento	Pareri /autorizzazioni	Titolo autorizzativo
OU_Interno all'ambito		
Opere per strade, Parcheggi, Verde e Alberature Infrastrutture di rete EE, TEL, TELC, GAS, Acquedotto, Ill Pubb, Fognature, Smaltimento meteoriche, Irrigazione	SUAP: parere in merito ai parcheggi di urbanizzazione primaria posti all'interno dell'edificio al piano interrato parere in materia di vincolo paesaggistico per riduzione area boscata DGR 28.03.00 n 1112. Coord. STRADE e GIARDINI: parere in merito alle nuove piantumazioni/essenze e sistema di irrigazione GENIO CIVILE: autorizzazione per l'esecuzione di pozzo per acqua di irrigazione. SUAP - MIBAC: Autorizzazione Ambientale Autorizzazione superficie boscata FORESTALE: autorizzazione alla riduzione vincolo area boscata ai sensi dell'art. 15 LRF 52/78. Parere in merito alle nuove essenze arbustive da piantumare o importo della monetizzazione che sarà pari al costo medio del miglioramento culturale di una superficie doppia a quella di cui si chiede la riduzione. AUTOSTRADA BSPD: Autorizzazione all'impianto di nuove alberature.	Permesso di costruire
OU_Altro entro l'ambito		
Sottopasso della bretella di accesso alla tangenziale Nord	MINISTERO INFRASTRUTTURE e TRASPORTI AUTOSTRADA BSPD autorizzazione esecuzione sottopasso	Permesso di costruire
Restauro conservativo e recupero funzionale del Forte tomba	MIBAC: nulla osta all'esecuzione dell'intervento	Permesso di costruire

Realizzazione dell'INTERVENTO EDILIZIO PRIVATO

L'intervento edilizio si attuerà mediante richiesta di Permesso di Costruire.

Le superfici e le grandezze edilizie verranno determinate in base alle modalità previste dalle NTO e Regolamento edilizio del P.I.

Il titolo edilizio per il fabbricato con destinazione a grande struttura di vendita potrà essere rilasciato solamente dopo l'avvenuto rilascio dell'Autorizzazione Commerciale ai sensi della LRV 50. (SUAP parere conf. Servizi verbale 06.03.15)

La richiesta di Autorizzazione Commerciale e gli elaborati a corredo della stessa, dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 7 della DGR 10 aprile 2013 n. 455 e all'art. 4, commi 6 e 7 del Regolamento Regionale 1/2013. (Coord. Commercio parere conf. Servizi verbale 06.03.15)

Alla domanda di Permesso di Costruire dovranno essere allegati i seguenti pareri e/o autorizzazioni

intervento	Pareri/autorizzazioni	Titolo autorizzativo
Intervento edilizio privato		
edificio commerciale a due piani fuori terra più interrato	Ufficio COMMERCIO: autorizzazione commerciale	Permesso di costruire

Tipologia delle costruzioni

E' ammessa la costruzione di un edificio commerciale a blocco con due piani fuori terra più interrato da erigersi all'interno dell'area di massima concentrazione edilizia;

Sono ammesse tamponature esterne in elementi prefabbricati verticali o orizzontali colorate ad impasto o tinteggiate;

Sono ammesse pensiline e porticati con aggetti nei limiti del RE e parti di tamponamento con struttura in metallo e vetro;

E' ammessa qualunque tipologia di copertura.

Sono acconsentite le recinzioni delimitanti la proprietà privata realizzate secondo il RE vigente.

Gli accessi carrai in progetto potranno subire delle lievi modifiche dimensionali e di posizionamento in sede di PdC.

08 – DISCIPLINA ECOLOGICA AMBIENTALE

E' prevista la piantumazione solo nelle aree pubbliche

SPt	DA	DAr
Superficie permeabile Territoriale	Densità Arborea	Densità arbustiva
	mq	
progetto	15.581,00	2/100

Per eventuale monetizzazione, si richiama l'art. 8 comma 1 punto 07 delle NTO del Comune di Verona, (...L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione sugli impedimenti tecnici a fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DDA e della DAR. ...)

IP	Indice di permeabilità territoriale	0.366
-----------	-------------------------------------	-------

L'esatto numero di alberi e arbusti da mettere in dimora, nonché del numero degli stessi da monetizzare si avrà in fase di PdC.

Per la piantumazione si richiamano gli articoli 892 e 892 del codice civile

09 – DISPOSIZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Azioni progettuali di mitigazione e compensazione ambientale

In fase di progettazione si considera:

- Riduzione per quanto possibile delle aree impermeabili, anche se data la caratteristica e le dimensioni delle aree verdi dell'ambito, si ritiene di essere sufficientemente cautelati sul risultato dello smaltimento;
- Utilizzo di coloriture idonee dal punto di vista di inserimento ambientale ancorché atte a concorrere al miglioramento microclimatico dell'edificio;
- Utilizzo di apparecchiature per la produzione di energia e corpi illuminanti idonei al contenimento del consumo energetico;
- Utilizzo di sistemi per la captazione dei raggi solari per la produzione di energia pulita;
- Utilizzo di sistemi idonei e/o innovativi per la raccolta, la depurazione, il riutilizzo e la dispersione delle acque piovane anche di grande intensità;
- Inserimento di mascherature arboree e arbustive anche molto fitte soprattutto nel lato Sud in corrispondenza della Tangenziale e Autostrada; ma anche a barriera visiva tra il Forte Tomba ed il nuovo insediamento;
- Inserimento di alberature fra i parcheggi (gli stalli a parcheggio saranno pavimentati e quindi impermeabili in modo di favorire la raccolta e la depurazione delle acque di prima pioggia, ed evitare l'immediata dispersione);
- Le opere di riqualificazione della via Golino con l'inserimento della rotatoria nell'incrocio con Via Fleming, l'inserimento della rotatoria all'incrocio con la SS 12 e la rotatoria nella parte sud oltre il cavalcavia dell'autostrada atte ad incrementare portata e la fluidità del traffico veicolare in tutta la zona.

10 – DIRETTIVE GENERALI

Per quanto non indicato nelle presenti NTA, si farà riferimento alle NTO e RE del PI del Comune di Verona.

La struttura del forte tomba, rimarrà di proprietà privata ad uso parzialmente pubblico, da normare con futura convenzione.

11 – PRESCRIZIONI

Nella fase di stesura del progetto definitivo, andranno puntualmente trattate le seguenti tematiche come da osservazioni AGSM e ACQUE V.SI:

1	Il gruppo contatori GAS andrà posizionato nei pressi della cabina elettrica;
2	verrà recepito il progetto dell'eventuale rete GAS su Via Golino, che sarà redatto da AGSM su richiesta del soggetto proponente;
3	saranno indicate il diametro delle tubazioni (per stacco area Forte)
4	i dettagli degli scavi saranno uniformati allo standard AGSM specificandone la profondità;
5	sarà previsto un impianto di messa a terra della cabina e del neutro secondo lo standard AGSM;
6	sarà evidenziato che gli interventi spostamento e di elevazione di quota della linea BT esistente saranno realizzati da AGSM a carico del soggetto proponente
7	sarà redatto un progetto illuminotecnico di dettaglio ai sensi della LRV 17/09 con il quale si classificheranno tutte le aree da illuminare (incluso le aree di conflitto) verificando l'efficacia della soluzione impiantistica nel garantire gli indici prestazionali di ciascuna classe.
8	verrà adeguato il particolare del palo agli standard AGSM
9	nella realizzazione delle rotatorie, nel caso le lavorazioni andassero oltre la profondità di cm 30 sarà contattata la direzione AGSM per la supervisione dell'intervento

In riferimento alle opere:

a	saranno realizzati i soli allacci alla fognatura e all'acquedotto su reti da realizzare e/o da completare a cura dell'ente gestore Acque Veronesi;
b	La localizzazione dei gruppi contatori saranno posizionati su area pubblica
c	La linea GAS di alimentazione del futuro contatore dell'area Forte ricadendo su area privata ad uso pubblico, dovrà essere oggetto di idonea servitù a titolo gratuito a favore dell'ente gestore.

Direzione patrimonio Espropri

Per eventuali/ulteriori opere nel sottosuolo comunale si rende necessario che il soggetto attuatore contatti, in via preliminare, la Direzione Patrimonio Espropri per la verifica di titoli patrimoniali (onerosi) per l'occupazione e l'utilizzo dello stesso.