A.70 CSQ ISO 9001
via san salvatore corte regia 6 37121 verona / tel. 045 590903 / info@a70.it / www.a70.it
michele segala / michelesegala@a70.it
roberta corradini / robertacorradini@a70.it
serena begnoni / serenabegnoni@a70.it

COMUNE
DI
VERONA

PROPRIETA':
MION IMMOBILIARE S.P.A.
Via P. Vassanelli, 21/23
37012 Bussolengo (Vr)
P.IVA 00531290237

COMMITTENZA:
MION IMMOBILIARE S.P.A.
Via P. Vassanelli, 21/23
37012 Bussolengo (Vr)
P.IVA 00531290237

TAVOLA:
TAV. 11.01

REVISIONE:
01 -
02 -
03 -
04 -

SCALA:

DISEGNO: S.B.
APPROVATO: M.S.

DATA: 07.09.2020
AGGIORNATO: 22.03.2021

FILE:
copertina_tav.11.01.dwg

PUA
VIA BIONDE_363
PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO A DESTINAZIONE COMMERCIALE IN VERONA, VIA BIONDE, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3, DENOMINATO PUA
"VIA BIONDE_363"

PROGETTISTA e D.L.: Arch.Michele Segala
PROGETTISTA ARCHITETTONICO: Arch.Roberta Corradini
COLLABORATORI: Ing. Serena Begnoni
Arch. Elelonora Cantarella
IMPIANTI A RETE: Ing. Ilario Rossi
Ing. Anna Rossi

OGGETTO:

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA: ARCH.MICHELE SEGALA

COMMITTENTE: MION IMMOBILIARE S.P.A.

Questo disegno non si può riprodurre ne' copiare, ne' comunicare a terze persone od a case concorrenti senza il nostro consenso(vigenti leggi sulle privative industriali e sulla tutela delle opere dell'ingegno)

A.70

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

VIA BIONDE 363

NORME TECNICHE ATTUATIVE

via san salvatore corte regia 6 37121 verona
tel. 045 590903_www.a70.it

Sommario

PREMESSE 3
FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE 4
ELABORATI DEL PUA 4
DEFINIZIONI E GRANDEZZE 6
AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE 6
ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PUA 6
ELEMENTI INDICATIVI DEL PUA 7
INVARIANZA IDRAULICA 7
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: CITTÀ PUBBLICA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI 7
ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: CITTÀ PRIVATA 8
DISCIPLINA FUNZIONALE (ART. 159 NTO DEL PI) 9
DISTANZE COME DA TAV.07.01 9
TIPOLOGIA 10
RECINZIONI, ACCESSI CARRAI, SISTEMAZIONI ESTERNE 10
ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU. E DEGLI INTERVENTI EDILIZI 10
1.1 ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU. E DEGLI EDIFICI IN OTTEMPERANZA AL PARERE MOTIVATO VAS 11
VARIANTI 11

PREMESSE

1. In data 28.11.2019, con delibera di Consiglio Comunale n. 48, è stata definitivamente approvata la Variante 23 al Piano degli Interventi e divenuta efficace a seguito della pubblicazione all'albo a decorrere dal 19 marzo 2020. Per effetto dell'art. 103 del decreto legge n. 18/2020 (cd. decreto Cura Italia), convertito con modificazioni dalla legge di conversione n. 27/2020, coordinato con la proroga prevista dall'art. 37 del decreto legge n. 23/2020 (cd. decreto Liquidità), l'efficacia decorre dal 16 maggio 2020.
2. La Variante n. 23 al PI, a seguito dell'approvazione dell'emendamento n. 557, ha modificato le previsioni urbanistiche operative previgenti conseguenti all'accoglimento dell'osservazione n. 337 del 24/09/2018 PG 300834 presentata dalla ditta Mion Immobiliare Spa.
3. Oggetto del PUA è l'ambito di trasformazione di cui alla scheda norma 363, 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 07.07.2016 notaio Michela Merighi di Verona (Vr), repertorio 4316, registrato a Verona l'11.07.2016 ai nn. 17365-17366/26648-26649 ed oggetto di revisione in relazione alla modifica della scheda norma
4. E' stato, altresì, sottoscritto nuovo accordo di pianificazione in data 05.07.2018 notaio Luca Paolucci di Sona (Vr), repertorio n.40903, raccolta n. 32011, registrato e trascritto a Verona in data 09.07.2018 al n. 14531 serie 1T e R.G. 28066/R.P. 19234
5. Il Piano Urbanistico Attuativo prevede la realizzazione di un unico lotto commerciale per una SUL insediabile di mq. 2.150
6. Il PUA in coerenza e in attuazione del PI prevede di:
   a. definire i parametri per la individuazione delle varianti al PUA;
   b. individuare il lotto di intervento, la destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
   c. definire le modalità per l'attuazione degli interventi;
   d. definire e localizzare le opere e i servizi tecnologici pubblici e di interesse pubblico da realizzare con le opere di urbanizzazione.
7. Il PUA definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dal PI. In particolare la distanza dai confini fissata, in via generale dal PI in ml. 5,00, è definita nel PUA in ml. 0,00, prevedendo la possibilità di edificazione a confine con stessa proprietà mapp. 137 (lato ovest ambito) e con la stessa proprietà mapp.li 138 parte - 142 parte - 143 parte (lato sud ambito) Fg. 199. Le rispettive proprietà contermini hanno dichiarato il proprio assenso in atti (tavola denominata DOC.16.00 "Certificazione di stipula app atto edificazione a confine" e tavola denominata DOC. 18.00 "Dichiarazione di assenso in merito alla edificazione").
8. Il piano riguarda le aree censite al N.C.T del Comune di Verona al foglio 199 mappali 138 parte, 139, 140, 142 parte, 143 parte, di proprietà della Ditta Mion Immobiliare spa e mappale 141 di proprietà del Comune ceduto in sede di stipula APP.
9. La superficie territoriale in applicazione dell'art. 4 delle NTO del PI è di mq. 6272,07 e tale superficie viene utilizzata come riferimento per il conteggio della VS, Permeabilità, Da e Dar.
10. La Sul realizzabile in applicazione è pari a mq. 2.150,00 SUL UT2 commerciale con Superficie di Vendita =< mq. 1.500
11. Il Comune di Verona, in sede di rilascio di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione disciplinerà le modalità di messa a disposizione delle aree stradali esterne all'ambito di intervento per la realizzazione delle infrastrutture a rete e opere stradali.
12. In fase esecutiva le opere pubbliche previste dal piano (viabilità, marciapiedi e banchine 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.
13. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è adeguato al progetto as built della rotatoria realizzata.
14. Sul lotto commerciale potrà essere rilasciata una media struttura commerciale con superficie di vendita fino a e non superiore a 1.500 metri quadrati ai sensi del regolamento regionale di cui all'art. 21 comma 1 della LR. 50/2012 previa presentazione della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) prevista dall'art. 18, comma 1 della L.R. 50/2012.

FINALITA' E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Via Bionde 363" il cui ambito è individuato nella Tav 07.00 (progetto planivolumetrico) 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:

	ELABORATO	DESCRIZIONE	DATA	NOME FILE	REDATTO DA
01	TAV-01.00	ESTRATTO DEL P.I. DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	07.09.2020	TAV.01.00_(PAT-PI)	A.70
02	TAV-02.00	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07.09.2020	TAV.02.00_(VINCOLI)	A.70
03	TAV-03.00	PLANIMETRIA CATASTALE	07.09.2020	TAV.03.00_(planimetria catastale)	A.70
04	TAV-04.00	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	07.09.2020	TAV.04.00_(stato di fatto)	A.70
04a	TAV-04-A.00	STATO DI FATTO sezione via bionde	22.03.2021	TAV.04.00_(stato di fatto)	A.70
05	TAV-05.00	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	07.09.2020	TAV.05.00_(reti esistenti)	ROSSI
06	TAV-06.00	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	07.09.2020	TAV.06.00_(relazione geologica)	A.70
07	TAV-06-A.00	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	07.09.2020	TAV.06-A.00_(relazione compatibilità idraulica)	ROSSI
08	TAV-07.01	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO VIABILITA' STATO DI FATTO ROTATORIA	22.03.2021	TAV.07.01_(planivolumetrico_viabilita sdf)	A.70
09	TAV-08.01	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E VINCOLARE	22.03.2021	TAV.08.01_(aree da cedere e vincolare)	A.70
10	TAV-09-A.01	OPERE DI URBANIZZAZIONE OPERE STRADALI	22.03.2021	TAV.09-A.01_(opere stradali)	A.70
11	TAV-09-B.00	RETE FOGNATURA NERA	07.09.2020	TAV.09-B.00_(rete fognatura nera)	ROSSI
12	TAV-09-C.00	RETE ACQUEDOTTO	07.09.2020	TAV.09-C.00_(rete acquedotto)	ROSSI
13	TAV-09-D.00	RETE GAS METANO	07.09.2020	TAV.09-D.00_(rete gas metano)	ROSSI
14	TAV-09-E.01	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	10.02.2020	TAV.09-E.01_(rete illuminazione pubblica)	ROSSI
15	TAV-09-F.00	RETE ENERGIA ELETTRICA	07.09.2020	TAV.09-F.00_(rete energia elettrica)	ROSSI

16	TAV-09-G.00	RETE TELECOM	07.09.2020	TAV.09-G.00_(rete telecom)	ROSSI
17	TAV-09-H.01	RETE ACQUE METEORICHE	10.02.2021	TAV.09-H.01_(rete acque meteoriche)	ROSSI
18	TAV-09-I.00	RETE IRRIGAZIONE	07.09.2020	TAV.09-I.00_(rete irrigazione area verde)	ROSSI
19	TAV-10.01	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	22.03.2021	TAV.10.00_(relazione illustrativa)	A.70
20	TAV-10-A.00	RELAZIONE ACQUE NERE ED ACQUEDOTTO	07.09.2020	TAV.10-A.00_(relazione acque nere e acquedotto)	ROSSI
21	TAV-10-B.01	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA FUORI AMBITO (VIA BIONDE)	10.02.2021	TAV.10-B.01_(relazione illuminotecnica)	ROSSI
22	TAV-10-C.01	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA IN AMBITO (AREA ESTERNA SUPERMERCATO)	10.02.2021	TAV.10-C.01_(relazione illuminotecnica)	ROSSI
23	TAV-10-D.00	RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'	07.09.2020	TAV.10-D.00_(rel mobilità)	TRM
24	TAV-11.01	NORME DI ATTUAZIONE	22.03.2021	TAV.11.01_(nta)	A.70
25	TAV-12.01	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	22.03.2021	TAV.12.01_(prontuario mitig. amb.)	A.70
26	TAV-13.01	SCHEMA DI CONVENZIONE	22.03.2021	TAV.13.01_(schema di convenzione)	A.70
27	TAV-14.01	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA E QUADRO ECONOMICO	22.03.2021	TAV.14.01_(preventivo sommario di spesa e quadro economico)	A.70
28	TAV-14-A.00	CAPITOLATO OPERE DI URBANIZZAZIONE STRADE	07.09.2020	TAV.14-A.00_(capitolato strade)	A.70
29	TAV-14-B.00	CAPITOLATO OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE	07.09.2020	TAV.14-B.00_(capitolato reti)	ROSSI
30	TAV-15.00	DICHIARAZIONE E MODELLO DI NON NECESSITA' RELAZIONE VINCA e RELAZIONE SCREENING V.Inc.A	07.09.2020	TAV.15.00_(screening V.Inc.A)	ROSSI
31	DOC-16.00	CERTIFICAZIONE DI STIPULA APP ATTO EDIFICAZIONE A CONFINE	07.09.2020	DOC.16.00_(cert. stipula APP_atto edif. confine)	A.70
32	DOC-17.00	DICHIARAZIONE PERMEABILITA'	07.09.2020	DOC.17.00_(dich permeabilità)	ROSSI
33	DOC-18.00	DICHIARAZIONE DI ASSENSO EDIFICAZIONE	07.09.2020	DOC.18.00_(dich assenso)	A.70
34	DOC-19.00	DICHIARAZIONE VERDE ESISTENTE	07.09.2020	DOC.19.00_(dich verde esistente)	A.70
35	DOC-20.00	DICHIARAZIONE RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE PUA PRECEDENTE	07.09.2020	DOC.20.00_(dich rinuncia pua prec)	A.70
36	DOC-21.00	SPECIFICHE AGSM	10.02.2021	DOC.21.00_(specifiche AGSM)	A.70

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati scritti.

DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Le "definizioni e grandezze" (es. SUL, Da e Dar, usi accessori e altro) sono le "definizioni e grandezze" ai sensi dell'art.189 delle NTO del PI vigente.

L'Altezza massima è definita dall'art.09 punto 03 delle NTO del PI vigente

Si specifica in particolar modo:

Quota di riferimento (Qrif): La quota assoluta di riferimento (caposaldo) è fissata fuori ambito su Via Bionde ed è pari a ml. +79,41 slm. L'altezza massima degli edifici sarà calcolata dalla/e quota/e di sistemazione esterna indicata/e nella TAV. 07.00.

AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

L'intervento non è soggetto ad alcun nulla osta preventivo.

ELEMENTI PRESCRITTIVI DEL PUA

1. SUL massima di progetto:
   SUL U2 (UT2) pari a mq. 2.150;
   Negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione ed edilizie, dovranno essere indicati:
   - materiali impiegati nelle costruzioni;
   - i materiali impiegati nelle aree esterne;
   - la SUL utilizzata dal progetto e quelle residue ammesse dal P.U.A.
2. N. massimo di piani:
   LOTTO UNICO (commerciale) 2 piani.
3. DA e Dar. 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. In particolare, già in sede di convenzione, verranno monetizzati n. 174 alberi e n. 74 arbusti;
4. Spt e Spf . E' fatta salva la possibilità per l'avente titolo di chiedere una riduzione della Spt e della Spf in sede di Permesso di costruire con le modalità previste dall'art. 8 punti 4 – 5 delle NTO del PI.
5. Allineamenti vincolanti:
   Il "Limite di inviluppo fuori e dentro terra degli edifici di progetto" riportato nell'elaborato "TAV.07.01 planivolumetrico", fissa la linea di massimo inviluppo oltre la quale non possono essere realizzate costruzioni.
   Le costruzioni interrate a confine, con la proprietà privata, pubblica e/o di uso pubblico, 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).
   - Per il lotto commerciale è prevista la possibilità di costruire a confine con la stessa proprietà mapp. 137 (lato ovest ambito), come definito nell'atto di compravendita e costituzione di servitù sottoscritto in data 18.01.2016 notaio Michela Merighi di Verona (Vr), repertorio 4090, raccolta 2694 registrato a Verona 1 il 04.02.2016 al n. 1980 Serie 1T (allegato al PUA DOC-16.00).
   - Per il lotto commerciale è prevista la possibilità di costruire a confine dell'ambito di intervento (limite sud ambito) in quanto i mappali 138 e 142 al fg. 4 sono di proprietà della Ditta Attuatrice e proprietaria dei terreni oggetti di PUA. In caso di alienazione delle rispettive proprietà tale possibilità dovrà essere riportata negli atti di vendita come riportato nella dichiarazione in atti (tav. denominata DOC.18.00 "Dichiarazione di assenso in merito alla edificazione").
6. Potranno essere realizzati interrati, all'interno della linea di inviluppo evidenziata nella tavola 07.00 (planivolumetrico), con destinazione parcheggio pertinenziale e/o di uso pubblico, magazzini, cantine, depositi.
7. Distanze minime tra le sagome di massimo ingombro dei fabbricati e tra le stesse e gli edifici esistenti all'interno e all'esterno dell'ambito d'intervento del PUA. Le distanze minime dei fabbricati sono fissate in:

- ml. 0,00 tra pareti cieche in aderenza
- ml. 10,00 tra pareti finestrate

8. La sagoma di massimo ingombro fuori terra (rif. TAV.07.01) deve mantenere le seguenti distanze:
   a) per il Lotto a destinazione commerciale
   - Ml 0,00 dall'area a parcheggio P2 con vincolo di uso pubblico - lato nord e est;
   - Ml. 0,00 dal confine ovest (stessa proprietà mappale 137 foglio 199, cfr. punto 6)
   - Ml. 5,00 dall'area in cessione (pista ciclabile Via Bionde) - lato Est;
   - Ml. 0,00 dal confine sud (stessa proprietà mappale 138 e 142 foglio 199)

   L'eventuale spostamento del volume costruibile all'interno della sagoma di massimo ingombro deve sempre garantire le superfici minimi a standard; la diversa collocazione di quest'ultime e la modifica della posizione dell'area costruita non comportano variante al PUA, essendo il planivolumetrico puramente indicativo.
9. Il rapporto di copertura massimo per ogni singolo Lotto è definito dalla tabella di cui all'art.9 e nel rispetto delle distanze di cui all'art. 9 delle presenti Norme tecniche di attuazione non potrà superare il 100% della SF.

ELEMENTI INDICATIVI DEL PUA

1. 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 la sagoma proposta per il fabbricato può essere ridefinita in base ai limiti edificabili sia entro che fuori terra riportati nella TAV.07.01 "Planivolumetrico".
   La sagoma dell'edificio di progetto nonché la definizione delle sistemazioni esterne all'interno del lotto 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. I parcheggi privati P1 possono essere realizzati, oltre che fuori terra anche in piani interrati o seminterrati, fermo restando la verifica della permeabilità del lotto;
3. E' ammessa l'applicazione dell'art. 26 del Regolamento edilizio vigente nei limiti di norma rispetto alla dotazione di parcheggi.
4. Gli accessi carrabili 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 e vincolate ad uso pubblico per standard e nel rispetto del codice stradale. I cancelli carrabili potranno essere posizionati sul confine della proprietà pubblico/privato previo parere favorevole della Direzione competente;
5. 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;

INVARIANZA IDRAULICA

1. 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: CITTÀ PUBBLICA AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

1. A seguito della stipula della convezione 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:

Area allargamento stradale (pista	Parcheggi (a vincolo uso pubblico)	Verde attrezzato	Superficie Permeabile Territoriale (Spt)	DA	DAr

ciclabile e marciapiede)	comprendenti aree verdi				
Mq 607,02	Mq 2498,72	Mq 0,00	Mq 1881,62	n. 15	n. 115

2. 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 S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto.
3. Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto da Tav 09-A.00 a Tav 09-I.00 e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori del servizio.
   In particolare si richiama quanto riportato all'art. 16 delle presenti Norme tecniche di attuazione.
4. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare i requisiti della Legge 13/1989 s.m.i., del D.M. n. 236 del 14.06.1989, del D.P.R. n. 503 del 24.07.1996, della L.R. n.16/2007 e successive modifiche ed integrazioni

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: CITTÀ PRIVATA

1. Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di costruire.
   Il Lotto è rappresentato nell'elaborato Tav 07.00 e 07-A.00 (progetto planivolumetrico) di progetto.
   I parametri da rispettare sono i seguenti:

LOTTO	lotto UNICO	TOTALE
SUPERFICIE FONDIARIA		
SF (MQ)	2 906,00	**2 906,00**
SUPERFICIE UTILE LORDA		
SUL (MQ)	2 150,00	**2 150,00**
DESTINAZIONE D'USO		
DEFINIZIONE	U2 (UT2)	
SUPERFICIE COPERTA		
SC (%)	≤ 100% SF	
N° PIANI		
P (n°)	2	

SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA				
Spf (mq)	**richiesta** SPf ≥ 30% SF	**di progetto**	**richiesta**	**di progetto**
	871,80	0,00 *	871,80	0,00 *

DENSITA' ARBOREA					
3 alberi-arbusti/100 mq (ST)**					
DDA (n°)	6.272,07/100*3= 188,16	**richiesti**	**monetizzati**	**da piantare**	
		189,00	174,00	15,00	
				di cui in aree pubbliche	15,00
				di cui in aree private	0,00
DAR (n°)	6.272,07/100*3= 188,16	**richiesti**	**monetizzati**	**da piantare**	
		189,00	74,00	115,00	
				di cui in aree pubbliche	115,00
				di cui in aree private	0,00

DISTANZA CONFINI* **	
DC (m)	≥0,00
DISTANZA STRADE	
DS (m)	10,00

** Superficie territoriale AMPLIATA, mq. 6.272,07, per il calcolo della VS, Permeabilità, Da e Dar, dovute.

* ai sensi delle NTO del PI - art. 8 c. 1 punto 04 sono previste opere compensative

*** nel rispetto della distanza tra edifici DE

DISCIPLINA FUNZIONALE (ART. 159 NTO DEL PI)

1. La destinazione d'uso principale è
   - LOTTO UNICO: commerciale U2 (UT2)

DISTANZE COME DA TAV.07.01

1. Distanza tra fabbricati all'interno del PUA ml. 10,00 come da tav.07.00
2. Distanza dai fabbricati all'esterno del PUA come da tav.07.00:
   pareti cieche in aderenza ml 0,00
   altro ≥ ml 10,00
3. Distanza dai confini di proprietà uguale a 0,00 o come da tav.07.00
4. Distanza dalle strade (pista ciclabile in cessione) come da tav.07.00:
   Lotto unico ≥ ml 5,00
5. Distanza dalle aree ad uso pubblico (parcheggio P2) ≥ ml 0,00 come da tav.07.00

TIPOLOGIA

1. Il P.U.A. individua, al proprio interno, per le nuove costruzioni, la tipologia a piastra
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.07.00 Planivolumetrico". La disposizione planimetrica individuata nel progetto allegato ha valenza dispositiva.

RECINZIONI, ACCESSI CARRAI, SISTEMAZIONI ESTERNE

1. L'accesso all'ambito avviene da Via Bionde attraverso la realizzazione di due accessi carrai di dimensione pari a ml. 9,00.
2. Le recinzioni dei lotti, in deroga alle disposizioni dell'art. 27 del R.E., hanno le seguenti caratteristiche,
   premesso che tutti i muri di contenimento/recinzione di confine sia pubblico che privato saranno a quota +0,20 cm rispetto la quota relativa di progetto:
   - a confine sud dell'ambito è prevista una recinzione costituita da muro di contenimento in c.a. con altezza variabile da circa ml. 1,20 a 1,90 con sovrapposta recinzione metallica a disegno semplice di altezza circa ml. 0,90, l'altezza totale della recinzione dalla quota di progetto prevista nel lotto sarà minima di ml. 1,10 e 1,50 massima.
   - la recinzione prevista al confine ovest dell'ambito, sarà costituita da una recinzione costituita da muro di contenimento in c.a. con altezza variabile da circa ml. 1,40 a 1,80 con sovrapposta recinzione metallica a disegno semplice e/o parapetto di altezza circa ml. 0,90, l'altezza totale della recinzione dalla quota di progetto prevista nel lotto sarà minima di ml. 1,10 e 1,50 massima.
   - la recinzione prevista su Via Gardesane e parte Via Bionde (confine parcheggio ad uso pubblico P2), sarà costituita da un muro di contenimento in c.a. con altezza variabile da circa ml. 0,50 a 1,70, con sovrapposto parapetto metallico di altezza circa ml. 0,90, l'altezza totale della recinzione dalla quota di progetto prevista (riempimento scarpata di Via Gardesane e/o pista ciclabile Via Bionde) sarà minima di ml. 1,10 e 1,50 massima .

ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU. E DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. In fase di autorizzazione commerciale dovrà essere redatta la simulazione o almeno la verifica della sostenibilità della rotatoria con il nuovo carico.
2. In merito alla rete acquedotto si precisa che:
   - non dovrà essere inserito un contatore per l'area verde dato che si tratta di verde privato (anche se ad uso pubblico) e dovrà essere utilizzato il contatore privato;
   - i contatori dovranno essere posizionati al limite della proprietà in pozzetti (ovvero al limite del parcheggio privato ad uso pubblico)
   - non essendo previsto nel PUA l'attacco dell'antincendio per l'edificio commerciale sarà da inserire stacco con il contatore antincendio posizionato nella zona verde;
3. In sede di permesso di costruire dei fabbricati verrà effettuata la verifica relativa: all'applicazione delle disposizioni incentivanti in materia di energie sostenibili e di sostenibilità degli edifici; all'effettiva superficie di vendita della destinazione commerciale e del relativo standard richiesto.
   Lo standard realizzato a parcheggio in eccesso rispetto al minimo di legge potrà essere finalizzato a rispondere alla necessità di parcheggi pubblici generati dall'aumento di SUL ai sensi dell'art. 26 del RE e del D.Lgs. 28/2011.
4. In sede di permesso di costruire del progetto definitivo del parcheggio P2 destinato all'uso pubblico, dovranno essere opportunamente individuati i posti auto in conformità alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.
5. In conformità alla Tav.06.00 "Relazione di compatibilità geologia – geomorfologica e idrogeologica", in fase di progettazione delle costruzioni dovrà essere presentata una idonea Relazione geotecnica redatta ai sensi delle vigenti normative – Norme Tecniche delle Costruzioni (D.M. 14.01.2008) contenente le verifiche in relazione alle caratteristiche progettuali definitive e ai carichi di sollecitazione applicati ai terreni di fondazione

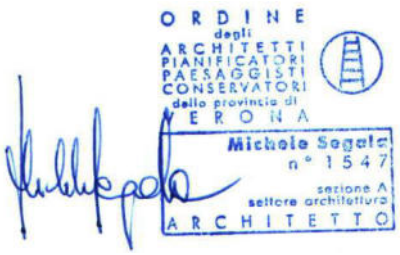
1.1 ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.UU. E DEGLI EDIFICI IN OTTEMPERANZA AL PARERE MOTIVATO VAS

1. Dovrà essere rispettato e ottemperato, in sede di attuazione, quanto prescritto dal Parere Motivato che emergerà a seguito di richiesta VAS dopo l'adozione del PUA

VARIANTI

1. Le varianti alle opere di urbanizzazione da realizzarsi in corso d'opera potranno essere proposte sia dalla Ditta Attuatrice che dall'Amministrazione Comunale.
   Variazioni di importi rispetto all'importo totale del quadro economico non possono essere approvati fatta eccezione per le varianti per perizie suppletive di importo non superiore al 10% del costo complessivo risultante dal quadro economico. Varianti che eccedano tali importi richiedono la presentazione di una Variante al PUA (e relativa nuova convenzione), fermo restando che eventuali varianti richieste dall'Amministrazione Comunale che determinassero un aumento dei costi rispetto all'importo totale del quadro economico dovranno essere preventivamente accettate per iscritto dalla Ditta Attuatrice.

Il progettista

Arch. Michele Segala

Verona, 22 marzo 2021