

P.U.A.

**Piano Urbanistico Attuativo per
l'urbanizzazione di un'area sita all'interno
della ATO 06 – San Felice Extra – Verona
Via Belvedere – Scheda Norma 432.**

**(ai sensi del Piano degli Interventi del Comune di Verona
approvato con D.D.C n° 91 del 23/12/2011)**

**RICHIEDENTI: SIG. ALBERTO FALEZZA
AZ. AGRICOLA SAN FELICE**

DATA	ALLEGATO	TITOLO
Luglio 2012	DOC. 2	N.T.A. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PROGETTISTA		
RICHIEDENTE		
TIZIANO MAESTRELLO		MARCO AMADORI
		ARCHITETTI
VIA GALVANI 119_37138_VERONA_TEL/FAX 0458106232_info@mabstudio.it		
DIRITTI DI PROPRIETA', RIPRODUZIONE E DIFFUSIONE RISERVATI IN CONFORMITA' ALLE LEGGI VIGENTI		

INDICE :

TITOLO I - CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art.1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art. 1.2 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

Art. 1.3 – CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD

Art. 1.4 – LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI

Art. 1.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

TITOLO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

**Art. 2.2 – MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI,
AREE VERDI**

TITOLO III - PARAMETRI EDILIZI

Art. 3.1 – PARAMETRI EDILIZI

**Art. 3.2 – ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI
DELLA LEGGE 13/1989 E SUCCESSIVE**

TITOLO IV - DISPOSIZIONE EDILIZIE

Art. 4.1 – DISPOSIZIONI EDILIZIE

Art. 4.2 – ELEMENTI TECNOLOGICI

ART. 3.3 - AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 4.3 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

TITOLO IV - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PUA

ALLEGATO – SCHEDA DATI STEREOMETRICI

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Art.1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area in oggetto è interessata da PUA – Scheda Norma 432 – ATO 6 localizzata in Loc. San Felice Extra a est della città di Verona e delimitata da Via Belvedere a Est, da Via San Felice Extra a Sud e da Via Pontedera a Ovest. A Nord l'area in oggetto confina con territorio agricolo di proprietà della stessa Az. Agricola San Felice, Legale Rappresentante Sig. Falezza Alberto.

Per il presente intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative e del Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dalla succitata scheda di norma 432 redatta in allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n 91 del 23/12/2011 e le disposizioni della disciplina ecologica ambientale dello stesso.

-Superfici relative al comparto

Superficie territoriale del lotto sancita da Scheda di Norma 432 – ATO 6	12 680 mq
Superficie territoriale complessiva con variazione del 10% delle misure lineari (ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. B delle N.T.O del P.I.)	16 480 mq
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1- Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da scheda di Norma	1950,00 mq
Incremento S.U.L. ammesso : +15% (ai sensi dell'art 4, comma 1, lett. d delle N.T.O. del P.I.)	292,50 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile	2242,50 mq

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

Piano Regolatore Generale – Zona 1 , Zona 3

Piano di Assetto del Territorio art. 50, 61, 4

Piano degli Interventi – SCHEDA DI NORMA 432, approvata con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011

Gli aventi titolo presentano al Comune la domanda per la formazione di un PUA ai sensi dell'art. 19 e 20 della LR 11/04 per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto

- Dati catastali relativi al comparto e definizione dei soggetti attuatori del PUA:

SCHEDA DI NORMA 432 – ATO 6		
NCT-Comune di Verona FOGLIO E MAPPALE	SUP. CATASTALE mq	PROPRIETA'
Fg. 218 Mapp. 200	319,00	Az. Agricola San Felice
Fg. 218 Mapp 252	5.159,00	Sig. Falezza Alberto
Fg. 218 Mapp 253	7.202,00	Sig. Falezza Alberto
AMPLIAMENTO (art. 4, comma 1-b, N.T.O.- P.I.)		
Fg. 218 Mapp 250 (parte)	3.800,00	Sig. Falezza Alberto
TOTALE AREA INTERVENTO	16.480,00	

Le presenti norme (NTA) entrano in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione del PUA.

Art. 1.2 – REGIME DI VINCOLO DELL'AREA DI INTERVENTO

L'area di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- **Beni Paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.** (art. 27, N.T.O.- P.I.)
- **Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.** (art. 39, N.T.O.- P.I.)
- **Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi** (art. 43, N.T.O.- P.I.) : compresa nelle UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE e individuata come Unità M: Vulnerabilità intrinseca media (N.T.O.- art. 43, comma 2/A)

Art. 1.3 – CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD

Superficie catastale	16.480,00 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile	2.242,50 mq
UT	0,19 mq/mq
VS – Verde Servizi Pubblici d'interesse collettivo Da Scheda di Norma 432 (50% ST) minima ammissibile Da Progetto	8.240,00 mq 8.250,00 mq
Di cui:	
– Area a parco, Verde Attrezzato, gioco e sport (incluse aiuole su strada a cortile)	4155,00 mq.
– Strada lottizzazione (esclusi parcheggi e aiuole)	1695,00 mq.

- Parcheggi	400 mq.
- VM (Verde di mitigazione)	2000,00 mq.

Disciplina Ecologica

- Superfici Permeabile (30 % della ST)	4944,00 mq
- Densità arborea-Da (3 alberi/100 mq)	494 elementi
- Densità arbustiva-Dar (3 arbusti/100 mq)	494 elementi

Le specie arboree verranno distribuite seguendo i seguenti criteri:

SUPERFICIE DA CEDERE AL COMUNE	Mq 6.250 * 3/100	187 alberi
AREE EDIFICABILI (verde privato)	Mq 8.230 * 3/100	247 alberi
Verde di Mitigazione (privato)	Mq 2.000 * 3/100	60 alberi
Totale alberi		494 alberi

Per le specie arbustive, fermo restando il limite imposto dalla Disciplina Ecologica-ambientale, si è optato per un altro criterio di distribuzione lo sviluppo delle recinzioni da realizzarsi nelle aree private individuate come VM-Verde di Mitigazione con la messa a dimora di un arbusto ogni 70 cm porterà al seguente parametro:

VM-siepi recinzione	MI 350,00 / 0,70	500 arbusti
Totale arbusti		500 arbusti

Dato il carattere di compensazione ambientale del Verde di Mitigazione nel caso delle specie arboree e arbustive previste all'interno delle VM non si potrà procedere alla monetizzazione sostitutiva (Art. 08, comma 1, NTO).

Abitanti Insediabili	34 abitanti
-----------------------------	-------------

Urbanizzazione Primaria

- Spazi riservati a Parco, Gioco e sport	2.840,00 mq (>3,00mq/ab)
- Verde attrezzato Residenziale	1.315,00 mq (>5,00mq/ab)
- Parcheggi (P2)	400,00 mq. (>1,00mq/ab)

Standard

- verde attrezzato residenziale, spazi riservati a parco giochi e sport, parcheggi	4.555,00 (>30mq/ab)
---	---------------------

Aree in cessione	6.250,00 mq
-------------------------	-------------

Superficie lotti edificabili	8.230,00 mq
-------------------------------------	-------------

Art. 1.4 – LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI

L'articolo fa riferimento alla tavola 03 "Planimetria di progetto con numerazione dei lotti" nella quale vengono indicati per ogni lotto i seguenti dati :

- Superficie fondiaria;
- Superficie Lorda Utile massima;
- Distanze dai confini;
- Ambiti di edificabilità dei lotti

N. LOTTI	TIPOLOGIA	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	VM (% Sf)	SUPERFICIE EDIFICABILE	U.f.	SUL (mq)	N. PIANI FUORI TERRA max
1	UNIFAMILIARE	629,72 mq	20,60%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
2	UNIFAMILIARE	635,36 mq	21,70%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
3	UNIFAMILIARE	602,44 mq	17,45%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
4	UNIFAMILIARE	613,50 mq	18,86%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
5	UNIFAMILIARE	665,76 mq	24,93%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
6a	BIFAMILIARE	621,95 mq	27,30%	450,00 mq	0,291	131,00 mq	2
6b		629,06 mq	28,39%	450,00 mq	0,291	131,00 mq	2
7a	BIFAMILIARE	495,00 mq	-----	495,00 mq	0,291	131,00 mq	2
7b		634,31 mq	22,04%	495,00 mq	0,291	131,00 mq	2
8a	BIFAMILIARE	495,00 mq	-----	495,00 mq	0,291	131,00 mq	2
8b		495,00 mq	-----	495,00 mq	0,291	131,00 mq	2
9	UNIFAMILIARE	540,00 mq	-----	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
10	UNIFAMILIARE	500,00 mq	-----	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
11	UNIFAMILIARE	808,78 mq	37,39%	500,00 mq	0,266	133,00 mq	2
12	UNIFAMILIARE	585,00 mq	22,94%	450,00 mq	0,288	130,00 mq	2
13	UNIFAMILIARE	585,00 mq	22,94%	450,00 mq	0,291	131,00 mq	2
14	UNIFAMILIARE	694,07 mq	35,04%	450,00 mq	0,291	131,00 mq	2
TOTALI				8230,00 mq		2242,00 mq	

Art. 1.5 – ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PUA

Elenco degli elaborati tecnici che fanno parte integrante del PUA (art. 12 del RE vigente e art. 19,20 della L.R.11/04))

ELENCO TAVOLE

- TAV. 1** ESTRATTO DI MAPPA E DIMOSTRAZIONE AMPLIAMENTO
ESTRATTI DEL P.I.
 - tavole sc 1:2000
 - scheda norma
 - strumenti di pianificazione
 AMBITO DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE
- TAV. 2** PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO SC 1:500
 - confini di proprietà
 - costruzioni e manufatti
 - rilievo del verde esistente

-
- viabilità con relativa toponomastica
 - quote planimetriche ed altimetriche
 - quota di caposaldo
 - SEZIONE SC 1:500
 - TAV. 3** ESTRATTO DI MAPPA CON DIMOSTRAZIONE AMPLIAMENTO
CARATURE URBANISTICHE LOTTIZZAZIONE
PLANIMETRIA DELLO STATO DI PROGETTO SC 1:500
SEZIONI SC 1:500
LOTTI
SUPERFICI VS
DIMOSTRAZIONE AREE DA CEDERE AL COMUNE DI VR
DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE PERMEABILE
 - TAV. 4** PARTICOLARI COSTRUTTIVI
DETTAGLI PAVIMENTAZIONE
ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE
IMMAGINI DI PROGETTO
 - TAV. 5** RETI ESISTENTI
 - TAV. 6** RETE ENERGIE ELETTRICA
PARTICOLARI
 - TAV. 7** RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
PARTICOLARI
 - TAV. 8** RETE TELECOM
PARTICOLARI
 - TAV. 9** RETE TELECOMUNICAZIONI
PARTICOLARI
 - TAV. 10** RETE IDRICA
PARTICOLARI
 - TAV. 11** RETE ACQUE NERE
PARTICOLARI
 - TAV. 12** ACQUE BIANCHE
PARTICOLARI
 - TAV. 13** RETE GAS
PARTICOLARI
 - TAV. 14** RETE IRRIGAZIONE
PARTICOLARI
 - TAV. 15** SEGNALETICA STRADALE
PARTICOLARI
 - ELENCO ALLEGATI**
 - DOC 1** RELAZIONE ILLUSTRATIVA
 - DOC 2** NORME DI ATTUAZIONE
 - DOC 3** PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
 - DOC 4** SCHEMA DI CONVENZIONE
 - DOC 5** CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
 - DOC 6** SCREENING VINCA
 - DOC 7.a** RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA (ai sensi del d.m. 14.01.2008)
 - DOC 7.b** RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
 - DOC 8.a** RELAZIONE TECNICA - RETI ENERGIA
 - DOC 8.b** RELAZIONE TECNICA - PUBBLICA ILLUMINAZIONE
 - DOC 8.c** RELAZIONE TECNICA – CALCOLO ILLUMINOTECNICO
 - DOC 8.d** RELAZIONE TECNICA - TELECOM
 - DOC 8.e** RELAZIONE TECNICA - TELECOMUNICAZIONI
 - DOC 8.f** RELAZIONE TECNICA – RETI ACQUE NERE, ACQUE BIANCHE, ALIMENTAZIONE IDRICA, GAS

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DI CESSIONE

Art. 2.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE

- TAVOLA 3 e 4** Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti. Sono individuati gli spazi di sosta, le strade, i servizi tecnici e gli spazi per urbanizzazione secondaria; sono indicati i dettagli delle pavimentazioni esterne e le essenze da impiegarsi
- TAVOLA 6
DOC 8.a** Schema degli impianti tecnici: Rete Energia Elettrica.
Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete elettrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione contatori, alimentazione rete irrigazione, sezioni stradali, prescrizioni. Nell'allegato oltre alla descrizione delle opere previste vengono riportati la normativa di riferimento, la descrizione dei materiali, le modalità di esecuzione.
- TAVOLA 7
DOC 8.b, 8.c** Schema degli impianti tecnici: Rete Illuminazione Pubblica.
Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della illuminazione della strada cortile, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione e tipologia dei corpi illuminanti, sezioni stradali, prescrizioni. Nell'allegato vengono riportati la normativa di riferimento per gli elementi di sostegno, per i corpi illuminanti, per i cavidotti, per gli impianti di pubblica illuminazione, la descrizione dei materiali, il dimensionamento illuminotecnico, il piano di manutenzione dell'opera.
- TAVOLA 8
DOC 8.d** Schema degli impianti tecnici: Rete Telefonica
Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete telefonica, con indicazioni degli allacci alla rete Telecom esistente, diametri delle tubazioni, sezioni stradali, tipologia dei pozzetti ispezionabili per linee Telecom, prescrizioni. Nell'allegato vengono descritte le opere previste, la normativa di riferimento e i materiali.
- TAVOLA 9
DOC 8.e** Schema degli impianti tecnici: Rete Telecomunicazioni.
Nell'elaborato grafico vien riportato lo schema della rete telecomunicazioni, con indicazioni dei pozzetti di allaccio (predisposizione), delle sezioni stradali, tipologia dei pozzetti ispezionabili e prescrizioni. Nell'allegato vengono descritte le opere previste, la normativa di riferimento e i materiali.
- TAVOLA 10
DOC 8.f** Schema degli impianti tecnici: Rete Idrica
- TAVOLA 11
DOC 8.f** Schema degli impianti tecnici: Rete Acque Nere
Profili longitudinali rete fognaria
L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, posizione e tipologia pozzetti e pozzi perdenti.
- TAVOLA 12
DOC 7.b
DOC 8.f** Schema degli impianti tecnici: Rete Acque Bianche
Profili longitudinali rete fognaria
L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, posizione e tipologia pozzetti e pozzi perdenti. Si rimanda all'allegato DOC 7.b- Relazione di Compatibilità Idraulica per la valutazione della compatibilità idraulica, dimensionamenti delle opere e indicazioni normative.

TAVOLA 13	Schema degli impianti tecnici: Rete Gas
DOC 8.f	Sono individuati gli schemi della rete gas, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, delle sezioni e tipi di tubature.
TAVOLA 14	Schema degli impianti tecnici: Rete Irrigazione
TAVOLA 15	Segnaletica stradale. Vengono indicati i segnali stradali e la segnaletica a terra.

Art. 2.2 – MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie sotto il controllo tecnico dell'A.C. e delle condizioni previste nelle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

a. Fognatura acque nere

Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella TAV 11.

Si osservi inoltre che, al fine di non incrementare i carichi idraulici recapitati nella rete acque bianche) nelle condizioni attuali, gli allacci dei lotti privati saranno realizzati con diametri massimi pari a $\varnothing$ 200 mm.

Per la rete di acque nere, in sede di progetto esecutivo, occorrerà prevedere il posizionamento di un pozzetto con sifone Firenze per ogni allaccio al collettore pubblico, posto in area privata ma facilmente raggiungibile per l'ispezione. Inoltre, le tubazioni all'interno delle camerette d'ispezione dovranno essere continue e previste di tappi di ispezione.

b. Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella TAV 12.

La rete fognaria acque bianche raccoglie le acque meteoriche convogliate dalle superfici stradali in progetto. Le acque di piattaforma vengono scaricate nel collettore attraverso caditoie a griglia con pozzetto sifonato aventi interasse massimo 25 ml. Lungo la rete in progetto composta da tubazione in PVC, DN 300 avente inclinazione 0,5% è prevista la realizzazione di pozzetti di ispezione in corrispondenza degli incroci tra più tubazioni, di deviazioni plano-altimetriche e lungo le condotte ad interasse massimo 24 ml. I pozzetti avranno sezione circolare o rettangolare con D o L non inferiori a 1 ml e saranno dotati di chiusino in ghisa (classe D400 secondo la norma UNI EN 124) avente diametro minimo superiore a 0.6 ml. Una vasca di sedimentazione rettangolare (dimensioni esterne: 3,00x2,20x2,36 ml in cls monolitico, con piastra di copertura carrabile, anelli di prolunga e chiusino in ghisa diametro 60 cm, volume massimo 12,00 mc) raccoglierà le acque pluviali e le convoglierà in n. 2 pozzi perdenti del diametro di 2,00 ml e profondità 10,00 ml secondo lo schema riportato sulla tav. 12 coerentemente con quanto riportato nell'allegato DOC 7.b – *Relazione di compatibilità idraulica*.

Le acque raccolte nei singoli lotti verranno convogliate in pozzi perdenti (n.1 per lotto) del diametro di 2,00 ml e profondità 10,00 ml secondo lo schema riportato sulla tav.

12: il proprietario del lotto si impegnerà in sede di rilascio di autorizzazione edilizia a realizzare il pozzo perdente come da indicazioni pena il mancato rilascio dell'agibilità.

c. Rete idrica e Gas

Sarà realizzata come indicato nella tavola di progetto. Le condutture dell'acqua potabile saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità (PEAD) con saracinesche ad ogni allaccio o derivazione, che consentano di isolare per zone la rete idrica.

d. Rete distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonica

Saranno realizzate come indicato schemi di progetto, le cui reti saranno viste dall'Ente gestore del servizio.

e. Parcheggi pubblici e percorsi pedonali pubblici

I parcheggi pubblici avranno gli stalli in autobloccanti percolanti in cls con interposizione di terriccio seminato per favorire il drenaggio delle acque meteoriche; gli spazi di manovra degli autoveicoli così come i percorsi pedonali saranno in autobloccanti con due diversi tipi di finitura (Tav. 4): le differenze cromatiche favoriranno l'individuazione da parte dei guidatori degli spazi in cui si potranno verificare delle intersezioni tra flussi pedonali e di autoveicoli, non dimenticando la caratteristica precipua della "strada-cortile" : *"strade dove pedoni e ciclisti hanno la priorità rispetto alle automobili (...) i pedoni ed i ciclisti possono utilizzare l'intera strada che è disponibile ai bambini per il gioco"* (P.I.-Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, art. 61, comma 1).

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche. A questo proposito come asserito il già citato art. 61, comma 1 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" e come richiesto nel successivo art. 62, comma 1/a è stata favorita la continuità degli spazi e la complanarità dei percorsi evitando così marciapiedi e salti di quota.

Laddove vi siano dislivelli da superare dovranno avere pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone con disabilità.

f. Segnaletica stradale

I segnali stradali verticali e la segnaletica orizzontale dovranno essere realizzati come da tavola 15 previa conferma del preposto Servizio di Segnaletica Stradale del Comune di Verona.

g. Aree verdi, Discipline Ecologica-Ambientale

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive seguirà le indicazioni della scheda di norma n. 432 che prescrive per la Densità arborea $Da=3\text{alberi}/100\text{mq}$ e per la Densità arbustiva $Dar=3\text{arbusti}/100\text{mq}$. (art 1.3-disciplina ecologica del presente regolamento)

Le superfici da cedere al Comune di Verona saranno, come da tavola 3, le seguenti:

SPAZI RISERVATI A PARCO, GIOCO, SPORT	Mq 2.840,00
VERDE ATTREZZATO RESIDENZIALE	Mq 1.315,00
STRADA DI LOTTIZZAZIONE	Mq 1.695,00
PARCHEGGI	Mq 400,00
totale	Mq 6.250,00

Num. Alberi= $6.250/100 \times 3 = 188$ alberi

Per quanto attiene alla piantumazione dei lotti edificabili e della VM si rimanda agli art 1.3 e 3.1, comma h delle presenti norme specificando che il calcolo previsto per le essenze arbustive (da utilizzarsi per le recinzioni) e delle rimanenti essenze arboree (la cui messa a dimora sarà di competenza dei singoli privati) andrà a soddisfare i parametri richiesti dalla scheda di norma 432 (tavola 3, Tabella "Carature Urbanistiche Lottizzazione")

Gli attuatori provvederanno, in accordo con il Comune di Verona a piantumare anche l'area verde esistente già di proprietà pubblica, situata all'incrocio tra via Pontedera e via San Felice extra concludendo così il filare previsto nella porzione oggetto di intervento prospiciente via Pontedera

g. Aree a verde residenziale

Trattasi delle aree verdi da realizzarsi all'interno della strada cortile nelle quali è prevista la piantumazione di nuove alberature e specie arbustive così come riportato nella tavola 04. Verrà realizzato un impianto di irrigazione ad ala gocciolante interrato.

Dovranno in ogni caso essere garantite le norme di tutela dell'apparato arboreo esistente durante tutta la fase di esecuzione dei lavori.

h. Aree a parco

Si tratta di aree pensate per dimensioni, localizzazione e piantumazione arborea come dei piccoli parchi urbani che insieme alle aree a verde di mitigazione andranno a costituire una corona di verde che funga da filtro sia per le adiacenti aree agricole che per le vicine arterie stradali.

Si rimanda alla tavola 4 per quanto concerne le specie arboree e la loro disposizione.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI

Art. 3.1 – PARAMETRI EDILIZI

Il calcolo della SUL e dei parametri di Piano verrà effettuato secondo le modalità previste dal RE vigente alla data di approvazione del presente PUA.

Il P.U.A. prevede l'individuazione di lotti di edificazione al cui interno valgono le seguenti norme :

a. Quote di riferimento

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento (0,00) del marciapiede stradale prospiciente via San Felice extra e riportata nelle tavole 02 e 03.

b. Destinazioni d'uso

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale comprensiva dei locali accessori ad essa connessi, secondo quanto previsto dal RE in vigore al momento dell'approvazione del PUA.

c. Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali mono e bifamiliari secondo quanto individuato nella tavola 3

I parcheggi privati dovranno essere ricavati in interrato all'interno del lotto di pertinenza; nel caso la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà essere assicurato, oltre l'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa, uno strato di terreno vegetale di almeno 40 cm.

d. Numeri dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra come definito nell'art. 1.4 delle presenti norme consentito è 2 : il conteggio del numero dei piani degli edifici dovrà rispettare quanto previsto nell'art 09, comma 1 delle NTO del Comune di Verona.

e. Superfici di progetto

L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nella tavola 3.

Sono vincolanti per ciascun lotto: la Superficie Lorda Utile, il numero dei piani fuori terra e le indicazioni riportate nella tavola 3 e nell'art. 1.4 delle presenti norme.

f. Superficie coperta

Con riferimento all'art 10, comma 1 dell' N.T.O. del P.I. il rapporto di copertura non potrà esser superiore al 30% .

g. Superficie permeabile Fondiaria

Con riferimento all'art 08, comma 1 dell' N.T.O. del P.I e come da indicazioni della scheda di norma 432, la Spf non potrà essere inferiore al 30%

h. verde privato e di mitigazione

Con riferimento all'art. 1.3-Disciplina ecologica e come indicato in tavola 4 vengono stabiliti i seguenti parametri attinenti le specie arbustive e arboree.

VERDE PRIVATO	3 alberi/100mq
VM-VERDE MITIGAZIONE (privato)	3 alberi/100mq
VM-SIEPI RECINZIONE	Un arbusto ogni 70 cm di sviluppo recinzione

Come già esplicitato nel suddetto articolo dato il carattere di compensazione ambientale del Verde di Mitigazione nel caso delle specie arboree all'interno delle VM non si potrà procedere alla monetizzazione sostitutiva prevista dall'art. 08, comma 1, NTO. Lo stesso dicasi per le specie arbustive che costituiscono elemento integrante della recinzione all'interno delle VM (art. 4.1, comma c)

Le specie arboree che potranno esser messe a dimora sono quelle elencate nella tavola 4.

Si rimanda alla scheda riassuntiva dei parametri edilizi allegata alle presenti norme

Art. 3.2 – ACCESSIBILITA' DEGLI IMMOBILI E MODALITA' DI RISPETTO DEI REQUISITI DELLA LEGGE 13/1989 E SUCCESSIVE

Tutti i percorsi pedonali dovranno avere pendenza massima del 5%, in modo da essere agibili da persone portatrici di handicap; tutti i marciapiedi, i pedonali e le piste ciclabili in prossimità degli attraversamenti stradali dovranno essere dotati di rampe di accesso di adeguata pendenza.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

TITOLO IV DISPOSIZIONE EDILIZIE

Art. 4.1 – DISPOSIZIONI EDILIZIE

- a. **Disposizioni edilizie, caratteristiche delle unità immobiliari, norme igienico-sanitarie**
Le unità immobiliari dovranno rispettare quanto previsto dal R.E. Del Comune di Verona.

b. **Coperture**

Sono ammesse coperture a falde inclinate e coperture piane.

c. **Recinzioni**

Sono state previste due tipologie di recinzioni per i lotti, come riportato nella tavola 4.

TIPO A : prevista su percorsi e spazi pubblici residenziali formata da muretto in blocchi di cls di altezza cm 50, trattati ad intonaco e tinta RAL 1015, pannelli in lamiera stirata zincati a caldo verniciati a polvere , colore RAL 8014 per un'altezza complessiva di cm 165 compreso il muretto, come da indicazioni.

In prossimità degli accessi pedonali sono stati previsti spazi appositi per l'inserimento di cassetta postale e citofono.

TIPO B : prevista nelle porzioni di lotti interessate da VM-Verde di Mitigazione e prospicienti le zone a parco: eseguita in rete metallica plasticata romboidale di colore verde con fittoni metallici di altezza massima 165 cm prevede la posa di una siepe arborea attigua alla recinzione stessa, che costituirà parte integrante della recinzione: le

specie arbustive sono quelle indicate nell'elaborato. Non sono ammessi cordoli e murature eccedenti i 15 cm dal piano di campagna.

d. Ingressi carrabili ai lotti

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione sono individuati nelle tavole 3 e 4 e risultano elemento vincolante di Piano, fatto salvo modeste modifiche planimetriche di posizionamento che potranno subire in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dei singoli edifici purchè non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

I cancelli dovranno essere muniti di apertura automatica con comando a distanza e indicatore luminoso secondo la normativa vigente.

e. Smaltimento acque meteoriche

Come indicato nella tavola 12 si dovranno realizzare all'interno di ciascun lotto dei pozzi perdenti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche la cui profondità (ml 10) è determinata dalle Relazione di compatibilità idraulica, allegato DOC 7.b, art. 4.7

Art. 4.2 – ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni relative alle cabine di trasformazione elettrica ENIA, quelle delle aziende telefoniche, degli impianti centralizzati di telecomunicazione e di qualunque altro impianto che richieda elementi di controllo, centraline di commutazione, ecc. E' consentita l'installazione di antenne per la TV e satellitari; dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio e non poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione o al permesso di costruire degli edifici.

Le componenti tecnologiche e gli impianti degli edifici e dei parcheggi interrati, dovranno rispettare le vigenti norme per quanto riguarda:

- contenimento dei consumi energetici (Legge 10/91);
 - norme antincendio e prescrizioni Comando Provinciale dei VV.FF.;
 - prescrizioni ed indicazioni di ENEL, TELECOM, AGSM;
- norme e prescrizioni del RE.

ART. 3.3 - AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne che interne

Art. 4.3 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica (DOC 7.a, DOC 7.b) allegate al presente PUA.

Per quanto non esplicitato nel presente regolamento, si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune di Verona

ALLEGATO

SCHEDA RIASSUNTIVA INDICI STEREOMETRICI

N. LOTTI	TIPOLOGIA	SUP. EDIFICABILE (mq)	SUL (mq)	RC MAX (Rapporto di Copertura)	SPf minima (SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA)	N. PIANI MAX FUORI TERRA	DISTANZA A CONFINI	DESTINAZIONE MASSIMA DELLE SUPERFICI SCOPERTE A PASSAGGI PAVIMENTATI
1	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq	30%	30%	2	ml 5	30 %
2	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
3	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
4	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
5	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
6a	BIFAMILIARE	450	131,00 mq					
6b		450	131,00 mq					
7a	BIFAMILIARE	495	131,00 mq					
7b		495	131,00 mq					
8a	BIFAMILIARE	495	131,00 mq					
8b		495	131,00 mq					
9	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
10	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
11	UNIFAMILIARE	500	133,00 mq					
12	UNIFAMILIARE	450	130,00 mq					
13	UNIFAMILIARE	450	131,00 mq					
14	UNIFAMILIARE	450	131,00 mq					

Da	SUPERFICI EDIFICABILI LOTTI	3 alberi/100mq
	VM-VERDE MITIGAZIONE (privato)	3 alberi/100mq
Dar	VM-SIEPI RECINZIONE (privato)	Un arbusto ogni 70 cm di sviluppo recinzione