

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
denominato "Montenigo"
Scheda Norma 443

NORME DI ATTUAZIONE

Arch. Filippo Fabbian
Via P. Benedetti 39 - 37135 Verona
TEL. 045/8201174 MAIL: filippo_fabbian@libero.it

FILIPPO FABBIAN
ARCHITETTO

TAVOLA:

11
NORME DI
ATTUAZIONE

IL PROGETTISTA:

I PROPONENTI:

MONTENIGO SRL

SCALA:

DATA:

10.04.2015

REV.:

Sig. GOTTARDI GIANCARLO

FILE:

S:\COMUNI\VERONA\GOTTARDI\
PUA RESIDENZIALE\TAVOLE 2014

INDICE

TITOLO I	CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
ART. 1.1	DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
ART. 1.1.1	PRECISAZIONI IN MERITO ALLA DEFINIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO
ART. 1.2	REGIME DEI VINCOLI SULL'AREA DI INTERVENTO
ART. 1.3	CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI, STANDARDS
ART. 1.4	EDIFICABILITA' SUL MONOLOTTO: PARAMETRI GENERALI
ART. 1.5	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ELABORATI COSTITUENTI.

TITOLO II	OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE IN CESSIONE E DA VINCOLARE
ART. 2.1	ELABORATI COSTITUENTI IL P.U.A.
ART. 2.2	MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

TITOLO III	PARAMETRI EDILIZI
ART. 3.1	PARAMETRI EDILIZI.

TITOLO IV	DISPOSIZIONI EDILIZIE
ART. 4.1	DISPOSIZIONI EDILIZIE.
ART. 4.2	ELEMENTI TECNOLOGICI.
ART. 4.3	UTILIZZO E COLLOCAZIONE IMPIANTI AD ENERGIE RINNOVABILI
ART. 4.4	PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE E IDRAULICHE
	NORME TRANSITORIE

TITOLO I	CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO
----------	--

ART. 1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'ambito oggetto di intervento è localizzato in prossimità delle prime pendici montuose, lungo il contesto collinare della prelessinia in località Montorio. Più precisamente nella porzione territoriale nord-est del comune di Verona, lungo la strada comunale denominata via delle Rive, che da Montorio sale fino alla località Pian di Castagnè in comune di Lavagno, in pieno ambito collinare.

L'intero contesto è caratterizzato da una nutrita presenza di case sparse che risiedono su piccoli fondi agricoli dediti alla coltivazione dell'olivo; inoltre ampie superfici lungo dorsali impervie o semipianeggianti sono ancora caratterizzate da boschi incolti o parzialmente coltivati.

La scheda norma approvata e contenuta all'interno degli elaborati del Piano degli Interventi del comune di Verona, catalogata al n° 443, individua un ambito territoriale molto esteso e coincidente con la proprietà del fondo agricolo oggetto della proposta progettuale.

L'intervento proposto, oggetto di accordo con l'Amministrazione Comunale di Verona ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ha tratto origine dalla volontà della proprietà di recuperare un vecchio fondo agricolo rimasto abbandonato per molto tempo. L'accordo definitivo stipulato con l'amministrazione comunale di Verona, prevede attraverso la scheda norma la definizione del recupero paesaggistico, funzionale ed edilizio dell'intero compendio. L'area estesa per una superficie catastale complessiva di 22,7713 ettari è collocata lungo un crinale con direzione nord est / sud ovest e presenta alcuni aspetti peculiari:

- un fondo agricolo da riqualificare;
- una corte rurale da recuperare;
- un ambito boscato da rivalutare;
- uno spazio abbandonato da riqualificare.

Al fine di rispondere a questi obiettivi della scheda norma contenuta negli allegati del Piano degli Interventi del comune di Verona, approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 91 del 23 dicembre 2011, e delle disposizioni contenute nella disciplina ecologica ambientale, si riportano di seguito le principali caratteristiche contenute nella stessa:

DATI RELATIVI ALLA SCHEDA NORMA 443	
SUPERFICIE TERRITORIALE	_____
DESTINAZIONE D'USO	U1 - ABITATIVO
SUPERFICIE UTILE LORDA derivante da trasposizioni	500,00 mq

TABELLA 1 - SUPERFICI RELATIVE ALLA SCHEDA NORMA

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Montenigo s.r.l.	140	394	5.671
		140	395	761
		140	397	1.573
		140	398	305
2	Gottardi Giancarlo	94	72	1.044
		94	73	8.655
		94	74	18.436
		94	75	14.782
		94	76	3.917
		94	77	4.944
		94	79	121
		94	80	2.285
		94	82	2.765
		94	83	4.437
		94	84	532
		94	85	6.987
		94	87	280
		94	89 AA	800
		94	89 AB	77
		94	95	4.925
		94	98	2.881

	94	99	1.140
	94	104	1.390
	94	108	175
	94	109	3.221
	94	110	5.560
	94	111	14.249
	94	112	2.330
	94	113	5.216
	94	114	6.055
	94	118	524
	94	119	6.089
	94	128	3.805
	94	130	1.615
	94	132	10.262
	94	133	4.484
	94	134	52.678
	94	162	590
	94	167	220
	94	168	687
	94	169	385
	94	171	185
	94	199	1.422
	140	159	5.370
	94	310	1.205
	94	312	1.367
	94	314 AA	500
	94	314 AB	90
	94	316	1.726
	94	318	4.565

		94	320	610
		140	393	2.898
		140	396	922
TOTALE AMBITO				227.713 mq

TABELLA 2 - DATI CATASTALI E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA

Il Piano Attuativo è normato dai seguenti strumenti di rilevanza urbanistica:

- Piano di Assetto del Territorio:
 - TAV. 1 _ VINCOLI ALLA PIANIFICAZIONE
 - ART. 4 _ Vincolo paesaggistico e corsi d'acqua
 - ART. 7 _ Vincolo idrogeologico e forestale
 - ART. 17 _ Idrografia fascia di rispetto
 - TAV. 2 _ CARTA DELLE INVARIANTI
 - ART. 36 _ Corti rurali
 - TAV. 3 _ CARTA DELLE FRAGILITA'
 - ART. 37 _ Penalità terreni edificatori – terreno mediocre
 - ART. 38 _ Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – Unità C
 - ART. 40 _ Aree boscate
 - TAV. 4 _ CARTA DELLA TRASFORMABILITA'
 - ART. 36 _ Corti rurali
 - ART. 59e _ Ambito dei parchi
 - ART. 60 _ Zona a prevalente destinazione agricola;
- Piano degli Interventi – Scheda Norma n° 443, approvata con delibera del Consiglio Comunale n° 91 del 23 dicembre 2011;
- Accordo definitivo di Pianificazione sottoscritto tra le parti in data 12 settembre 2012 a firma del Notaio Raffaele Chiddo registrato all'Agenzia di Verona in data 25/09/2012 al n° 2994 serie 1T, trascritto a Verona in data 04/10/2012 ai numeri 33097 e 23724;
- Piano degli Interventi – Norme Tecniche Operative;
- Piano degli Interventi – Regolamento edilizio artt. 11, 12, 13, 14, 15, 16, e 17;
- Piano Urbanistico Attuativo – Norme Tecniche di Attuazione.

ART. 1.1 – DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Pur non ottemperando a specifiche prescrizioni operative, nell'Accordo Definitivo di Pianificazione rientrano tra le opere compensative che hanno caratterizzato la Manifestazione di Interesse a suo tempo presentata, la progettazione e realizzazione di un'area di sosta organizzata per le autovetture ed attrezzata per i ciclisti. Tali opere, unitamente all'area sulla quale saranno realizzate, saranno cedute dopo il collaudo al comune di Verona.

Inoltre è prevista la realizzazione di un sentiero naturalistico che ha avvio dall'area di sosta e giunge fino al Vajo Montenigo percorrendo il limite del bosco, affiancando il Vajo stesso ed infine entrando nel bosco, il tutto nell'ambito di proprietà del proponente, per poi raccordarsi nuovamente con la strada vicinale Rugolana; il tutto per complessivi ml 600,00 e per una superficie di circa mq 1.800,00 secondo le indicazioni espresse nell'autorizzazione del progetto da parte del Corpo Forestale dello Stato – Ufficio Provinciale di Verona, parere n° 52469/2015 del Febbraio 2015. Tali aree costituenti il sentiero naturalistico sono individuate catastalmente al Foglio 94 mappali 73, 74, 75, 76, 77, 83, 111 e al Foglio 140 mappali 393, 394, saranno sottoposte a vincolo d'uso pubblico e pertanto non potranno essere cedute a terzi, se non previa autorizzazione scritta con contestuale modifica notarile da parte del comune di Verona.

ART. 1.2 – REGIME DEI VINCOLI SULL'AREA DI INTERVENTO

Si ritiene utile evidenziare sull'area soggetta all'intervento di trasposizione delle superfici e volumi oggetto di demolizione, i seguenti tipi di vincoli:

- Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (art. 27 N.T.O. del P.I.).
- Vincolo idrogeologico – forestale: le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 e della legislazione regionale in materia (art. 30 N.T.O. del P.I.).
- Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi UNITA' C: da alta ad elevata collinare. Essa comprende le aree collinari con rocce carbonati affioranti o sub affioranti caratterizzate da permeabilità secondaria, per fratturazione e carsismo, elevata. Gli strati di

alterazione superficiale sono poco potenti e discontinui, con coltri detritiche grossolane (detriti di falda e di frana), art. 43 N.T.O. del P.I.

Mentre per quanto riguarda l'ambito della corte Rurale I002 denominata Corte Montenigo, oggetto solo di ridefinizione della scheda norma (modifica del perimetro della corte, ridefinizione corretta della sagoma della villa, ricostruzione della superficie del rudere), la tipologia dei vincoli è la seguente:

- Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (art. 27 N.T.O. del P.I.).
- Vincolo idrogeologico – forestale: le opere da realizzarsi nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo idrogeologico e forestale, sono subordinate all'autorizzazione preventiva di cui al R.D. 16.05.1926 e della legislazione regionale in materia (art. 30 N.T.O. del 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. del P.I.).
- Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi UNITA' C: da alta ad elevata collinare. Essa comprende le aree collinari con rocce carbonati affioranti o sub affioranti caratterizzate da permeabilità secondaria, per fatturazione e carsismo, elevata. Gli strati di alterazione superficiale sono poco potenti e discontinui, con coltri detritiche grossolane (detriti di falda e di frana), art. 43 N.T.O. del P.I.

ART. 1.3 – CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICIE MONOLOTTO, STANDARDS

Considerata l'esiguità della superficie prevista dalla scheda norma n° 443, circa 500,00 mq, e preso atto della dimensione complessiva dell'area a disposizione (circa 6.600,00 mq), anche al fine di evitare inserimenti invasivi nel contesto figurativo del paesaggio, si ritiene più consona la individuazione di un unico monolotto, con la realizzazione all'interno dello stesso di n° 4 unità abitative autonome. A seguire le carature urbanistiche previste nell'ambito del P.U.A.:

CARATURE URBANISTICHE			
Superficie Territoriale		Mq.	SCHEDA NORMA 443
Classe Perequativa	ASSENTE		SCHEDA NORMA 443
SUL attribuita – U1	500,00	Mq	SCHEDA NORMA 443
Numero Piani Fuori Terra	Non superiore corte esistente	2/3	SCHEDA NORMA 443
VS verde, servizi pubblici.....	Sostituiti da opere compensative	SCHEDA NORMA 443	
Carico Urbanistico Primario Cu	Cu B		NTO - Art. 13 comma 4

CARATURE URBANISTICHE			
Abitanti teorici 500,00/66,7=7,496	8	Abitanti teorici	NTO - Art. 20 comma 1
Dotazione minima servizi (8 x 30,00)	240,00	Mq	NTO - Art. 20 comma 2 lettera a)
Dotazione minima parcheggi:			NTO - Art. 14 comma 34
P1 di rilievo edilizio [(4x500)/10]	200,00	Mq	NTO - Art. 13 comma 3 + art. 16
P2 di rilievo urbanistico [(1x500)/10]	50,00	Mq	NTO - Art. 13 comma 3 + art. 16
V1 Standard a verde primario (5x8)	40,00	Mq	NTO - Art. 18 + art. 23 comma 4 lett b
V2 verde a parco (3,00x8)	24,00	Mq	NTO - Art. 120 lett c

Tutte le dotazioni a standards previste in applicazione delle N.T.O (P1, V1, V2) saranno collocate nella realizzazione delle opere compensative previste con l'approvazione del P.U.A., che prevedono maggiori superfici da destinare come area di sosta a parcheggio per autovetture e ciclopeditoni, con un'area a belvedere attrezzata.

CARATURE URBANISTICHE			
Superficie permeabile territoriale	> 30%	%	Repertorio Normativo sezione 1
Superficie permeabile fondiaria	>30%	%	Repertorio Normativo sezione 1
Densità arborea	Non prevista		Repertorio Normativo sezione 1

Densità arbustiva	Non prevista		Repertorio Normativo sezione 1
Volume invasivo		Mc	Repertorio Normativo sezione 8
V2 verde a parco (3,00x8)	24,00	Mc	Repertorio Normativo sezione 8

DIRETTIVE	
Dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, dei parcheggi, della viabilità	SCHEDA NORMA 443
Dovrà essere prestata particolare cura alla rete idrica superficiale al fine di evitare ruscellamenti	SCHEDA NORMA 443
PRESCRIZIONI	
I volumi generati dall'intervento di recupero ambientale dovranno essere ricollocati all'interno dell'ambito evidenziato nella scheda progettuale	SCHEDA NORMA 443 + Accordo di Programma
Dovranno essere conservate le aree boschive residuali e le diversità culturali	SCHEDA NORMA 443

CLASSIFICAZIONE UNITA' EDILIZIE	NUM.	PIANI FUORI TERRA MAX.	ALTEZZA MASSIMA	SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)	SUL (mq)	% EDIFICABILE
	1	1	3.50 mt.	1697.92 mq	130 mq	7.66
	2	1	3.50 mt.	1697.59 mq	130 mq	7.66
	3	2	6.50 mt.	1616.32 mq	120 mq	7.42
	4	2	6.50 mt.	1616.10 mq	120 mq	7.43
DIMOSTRAZIONE STANDARD	SUL complessiva		mq/ABITANTE ai sensi art. 20 NTO		ABITANTI TEORICI art. 20 NTO	STANDARD art. 20 NTO
	500 mq		66.70		500 mq / 66.70 = 8.30	8 x 30 mq = 240
					8 abitanti	240 mq

TABELLA 3 - PARAMETRI REALI PREVISTI DAL PROGETTO

ART. 1.4 – EDIFICABILITA' SUL MONOLOTTO: PARAMETRI GENERALI

Il presente articolo si collega alla Tavola 7.1 "Progetto Planivolumetrico". In essa sono riportati i seguenti parametri:

- Superficie Fondiaria;
- Superficie Utile Lorda massima;
- Distanze dai Confini;
- Distanze dalle strade;
- Allineamenti ed ambiti di edificabilità;
- Quota media di riferimento di imposta dei fabbricati (quota media del piano di campagna);
- Quota di riferimento stradale;
- Altezza massima dei fabbricati (riferita alla quota media di imposta)

UNITA' IMMOBILIARI	SUL	N° PIANI	Altezza massima rif. Art. 9 punto 3 N.T.O.	Tipologia edilizia
EDIFICIO 1	130,00	1	3,50	Unifamiliare
EDIFICIO 2	130,00	1	3,50	Unifamiliare
EDIFICIO 3	120,00	2	6,50	Unifamiliare
EDIFICIO 4	120,00	2	6,50	Unifamiliare

ART. 1.4 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – ELEBORATI COSTITUENTI

A seguire si riporta l'elenco degli elaborati che costituiscono i documenti facenti parte del P.U.A. ai sensi dell'art. 12 del Regolamento Edilizio e degli artt. 19 e 20 della L.R.V. 11/2004 e successive.

ELENCO ELABORATI PUA MONTENIGO

TAV. 1.1 – Inquadramento Generale

TAV. 1.2 – Ambiti di Intervento

TAV. 1.2.1 – Interventi Agronomici ed Ambientali _ Stato Precedente

TAV. 1.3 – Individuazione Superfici e Volumi

TAV. 1.4 – Indagine Fotografica Ambito Territoriale

TAV. 2 – Vincoli Ricadenti sull'Ambito

TAV. 3 – Planimetria Catastale

TAV. 4.1 – Inquadramento Ambiti di Intervento

TAV. 4.2 – Rilievo Plani-Altimetrico _ Stato di Fatto

TAV. 4.3 – Ambito 1 e 2 _ Area di Sosta, Belvedere e Residenziale

TAV. 4.4 – Ambito 1 _ Sentiero

TAV. 5 – Reti Esistenti

TAV. 6.1 – Analisi Geologica Geomorfologica e Idrogeologica

TAV. 6.2 – Studio di Compatibilità Idraulica

TAV. 7.1 – Progetto Planivolumetrico

TAV. 7.2 – Interventi Agronomici ed Ambientali _ Stato di Progetto

TAV. 8 – Aree da Cedere e Vincolare

TAV. 9.1 – Aree di Sosta e Belvedere _ Planimetria di Progetto

TAV. 9.2 – Aree di Sosta e Belvedere _ Sezioni di Progetto

TAV. 9.3 – Aree di Sosta e Belvedere _ Dettagli Costruttivi

TAV. 9.4 – Area di Sosta e Belvedere _ Reti e Arredi

TAV. 9.5 – Percorso Pedonale Naturalistico

TAV. 9.6 – Reti di Progetto

TAV. 9.7 – Segnaletica Stradale

TAV. 10.1 – Relazione Illustrativa

TAV. 10.2 – Relazione Illustrativa dell'Analisi Agronomica e delle Proposte di Intervento

TAV. 11 – Norme di Attuazione

TAV. 12 – Prontuario di Mitigazione

TAV. 13 – Schema di Convenzione

TAV. 14.1 – Computo Metrico Estimativo Opere Stradali e Verde

TAV. 14.2 – Computo Metrico Estimativo Segnaletica

TAV. 15 – Relazione Non Necessità Valutazione di Incidenza

TITOLO II	OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE IN CESSIONE E DA VINCOLARE
------------------	--

ART. 2.1 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – ELABORATI COSTITUENTI

Di seguito si analizzeranno gli elaborati grafici costituenti le opere di urbanizzazione poste sull'area sottostante a quella di intervento privato:

Tavola 8

Planimetria che illustra nell'ambito del progetto delle opere pubbliche compensative da realizzare a carico dei proponenti, le aree da cedere al comune di Verona o da vincolare ad uso pubblico. Nella Tavola 13 – Schema di Convenzione, sono individuate le modalità di cessione, di vincolo e manutenzione delle suddette aree;

Tavole 9.1, 9.2, 9.5 e Tavola 14.1

Planimetria e sezioni che illustrato il progetto relativo all'opera pubblica compensativa che comprende l'area di sosta, il belvedere con i relativi accessi carrabili e pedonali, il sentiero naturalistico con la relativa analisi quantitativa e dei relativi costi;

Tavole 9.3, 9.4 e Tavola 14.1

Dettagli costruttivi che illustrato il progetto relativo all'opera pubblica compensativa relativa all'area di sosta, il belvedere, individuando la tipologia delle pavimentazioni, i materiali da costruzione e realizzazione di percorsi, le rampe, le scarpate, con la relativa analisi quantitativa e dei relativi costi;

Tavola 9.6 e Tavola 14.1

Planimetria e sezioni di dettaglio che illustrato il progetto relativo alle reti tecnologiche da realizzare in relazione all'opera pubblica compensativa relativa all'area di sosta, il belvedere (fontanella dell'acqua) – gestore Acque Veronesi. Mentre per quanto riguarda AGSM, la dorsale della rete Energia Elettrica è già presente lungo via delle Rive. Infine Telecom provvederà a realizzare un breve stacco dalla rete esistente, che passa interrata sotto via

delle Rive, in prossimità dell'accesso alla proprietà privata. Per quanto riguarda la rete dell'acquedotto relativa alle quattro unità immobiliari, in accordo con l'ente gestore si provvederà a predisporre gli stacchi lungo via delle Rive, in prossimità del serbatoio centrale di spinta, per poi scendere all'interno della proprietà fino all'area appositamente dedicata, nel punto di congiunzione di strada vicinale Rugolana con la strada privata di accesso alla proprietà.

Tavola 9.7 e Tavola 14.2

Nell'elaborato grafico si riporta lo schema della segnaletica sia stradale che della zona di sosta, del tipo sia verticale che orizzontale, con indicazione dei posizionamenti dei segnali verticali e la segnaletica a terra.

ART. 2.2 – MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il soggetto attuatore provvederà alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sotto il controllo tecnico da parte dell'Amministrazione Comunale ed in conformità alle presenti norme ed alla convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche. Tutte le opere di urbanizzazione si riferiscono alla progettazione dell'area pubblica da cedere e destinare all'utilizzo pubblico.

a) Raccolta e smaltimento acque meteoriche

Le caratteristiche dello smaltimento delle acque meteoriche nella zona di sosta e nel belvedere sarà di tipo naturale in quanto per le pavimentazioni saranno impiegati materiali di tipo drenante (Tavola 9.3 _ Aree di Sosta e Belvedere _ Dettagli Costruttivi), in grado di garantire una buona permeabilità delle stesse. Tuttavia sarà realizzato un pozzo a perdere in grado di raccogliere le acque della fontanella pubblica e, in caso di necessità, le acque meteoriche che si convoglieranno alla base del muro gradonato, realizzato per contenere la rampa di accesso carrabile all'area di sosta.

b) Rete Idrica

La rete idrica relativa alla fontanella sarà realizzata secondo lo schema di cui alla Tavola 9.6 – Reti di Progetto. La condotta dell'acqua sarà realizzata in tubo di polietilene ad alta densità (PEAD), dimensioni di progetto, dotata di saracinesca per l'allaccio.

c) Rete distribuzione energia elettrica

Nella zona pubblica non è prevista la realizzazione di linee per l'energia elettrica. Il funzionamento delle centralina e delle elettrovalvole per l'impianto di irrigazione sarà alimentato a batteria a basso voltaggio.

d) L'area sosta e il belvedere

L'area di sosta sarà dotata di 12 posti auto + un posto auto per diversamente abile. Tutta la zona di manovra e degli stalli sarà realizzata in materiale frantumato e vagliato di cava a granulometria controllata di tipo "calcestre", in grado di favorire la massima permeabilità al fondo e garantire una qualità di realizzazione. Il contenimento degli spazi di sosta sarà garantito da un profilo in pietra che potrà limitare la manovra delle autovetture. Le rimanenti aree di manovra inclinate, costituite dalle rampe sia carrabili che pedonali, saranno realizzate con materiale del tipo Idrodren, composto da calcestruzzo e leganti preselezionati, dosati per garantire la massima permeabilità. Tutte le opere previste rispetteranno le norme previste in termini di abbattimento delle barriere architettoniche. A tale riguardo, come riportato all'art. 62 comma 1 lettera a), è stata favorita la continuità degli spazi e la complanarità dei percorsi evitando marciapiedi e salti di quota. I dislivelli sono superati da rampe con pendenza non superiore al 5% in modo da essere fruibile da persone con disabilità.

e) Segnaletica stradale

I segnali stradali verticali e la segnaletica orizzontale saranno realizzati in conformità alle previsioni della Tavola 9.7 – Segnaletica Stradale. Avranno il compito di segnalare la presenza dell'area di sosta agli utilizzatori di via delle Rive, garantiranno l'accesso e l'uscita dall'area in sicurezza.

f) Area verde

L'area a verde sarà realizzata in modo da garantire il miglior inserimento delle nuove essenze, in sintonia a quelle autoctone presenti nella zona. Le scarpate derivanti dalla creazione dei diversi piani di riferimento saranno rivestite con idonei arbusti.

g) Sentiero naturalistico

Il sentiero pedonale naturalistico ha lo scopo di favorire la fruizione di un ambito rurale che presenta comunque una naturalità generata dallo sviluppo in parte spontaneo di un bosco. Il sentiero presenterà anche l'esperienza consolidata in passato sullo sfruttamento delle aree a coltivo lungo i piani inclinati, ossia con la creazione di terrazzamenti. Come richiesto dall'Ufficio Regionale Forestale, il sentiero autorizzato con una larghezza massima di metri 3,00 (vedasi Tavola 9.5 - Percorso Pedonale Naturalistico) dovrà essere mantenuto con il fondo battuto attuale, evitando l'asporto di materiale e il riporto di altro prodotto.

h) Verde di mitigazione con valenza ecologica

Dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee alle condizioni climatiche e al tipo di paesaggio in cui sono collocate, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico. La progettazione delle aree a verde pubblico o di uso pubblico dovrà riferirsi alle *Norme per la gestione, la salvaguardia e l'incremento dei giardini e del patrimonio verde pubblico* a cura del Comune di Verona - Servizio Giardini e Arredo urbano.

La distanza delle alberature dai confini e dagli edifici deve considerare il prevedibile sviluppo della chioma e delle radici a maturità, in modo da non costituire elemento di disturbo e alterazione delle condizioni di ventilazione e soleggiamento delle aree confinanti e da non arrecare danni alle strutture.

TITOLO III	PARAMETRI EDILIZI
------------	-------------------

ART. 3.1 – PARAMETRI EDILIZI

Il P.U.A. prevede la individuazione di un monolotto posto all'interno di una proprietà privata a cui si accede per mezzo dell'utilizzo di una strada privata esistente che conduce alla porzioni principali del fondo agricolo.

Sul monolotto è prevista la possibilità di realizzare 4 unità abitative monofamiliari che dovranno rispettare i parametri previsti dalle seguenti norme.

E' data facoltà in caso di proposta, di accorpare la SUL di due o più unità abitative in una unica o in due, a condizione del rispetto dei parametri normativi riportati nelle presenti norme.

La suddivisione della S.U.L. in relazione all'ipotesi sviluppata nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico è pertanto indicativa e potrà essere modificata alle condizioni massime previste nelle presenti norme.

Il P.U.A. prevede la individuazione dei seguenti parametri edilizi:

a) Tipologia edilizia

Sono ammesse costruzioni residenziali di tipo unifamiliare isolate o plurifamiliari aggregate del tipo in linea. La soluzione compositiva esemplificata nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico, con l'ipotesi di quattro unità unifamiliari, è indicativa e potrà essere modificata in sede di presentazione dell'Istanza del Permesso di Costruire.

Ai volumi principali potranno essere aggregati volumi accessori, quali autorimesse, cantine, depositi, in relazione a quanto previsto all'art. 9 delle N.T.O del Piano degli Interventi. Tali volumi potranno essere in aderenza al volume principale oppure staccati, ancorché collegati da elementi coperti (porticati, logge, altane.....) secondo le indicazioni di cui al suddetto art. 9 delle N.T.O.

b) Quote di riferimento

Le quote di progetto degli edifici sono prestabilite nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico (Individuazione Superfici Edificabili – Unità Edilizie), mentre la quota altimetrica di riferimento è la sede stradale di via delle Rive, in prossimità dell'ingresso carrabile all'area privata.

c) Quota media di riferimento degli edifici

La quota media di riferimento costituisce la quota media del terreno preso come riferimento per la determinazione dell'altezza massima degli edifici.

d) Altezza massima degli edifici

L'altezza massima degli edifici è stabilita all'art. 1.4 delle presenti norme e varierà in relazione alla composizione volumetrica riportata sulla Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico. Tale altezza massima, di metri 3,50 in caso di edifici ad un piano e di metri 6,50 in caso di edifici a due piani, potrà subire un incremento non superiore al 10 % per motivate o giustificate esigenze tecniche. La determinazione dell'altezza dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 9 comma 1 punto 3 delle N.T.O. del Piano degli Interventi. Si precisa altresì che la quota di sistemazione esterna farà riferimento alla quota media di riferimento degli edifici di cui al punto precedente.

e) Destinazione d'uso

Nell'ambito del Piano Urbanistico la destinazione d'uso ammessa è U1, regolata ai sensi dell'art. 13 punto 4 lettera a) delle N.T.O.

f) Numero dei piani fuori terra

Il numero massimo dei piani fuori terra sarà due, come previsto dalla scheda norma 443 che la collega al numero dei piani degli edifici della corte.

g) Superficie Utile Lorda di Progetto – Flessibilità

La Superficie Utile Lorda sviluppabile è pari a mq 500,00 secondo quanto stabilito dalla scheda norma 443. Tale superficie potrà essere utilizzata per un unico edificio oppure distribuibile fino a un massimo di quattro edifici, secondo quanto rappresentato nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico. Le superfici indicate per ogni singolo edificio non sono

vincolanti, pertanto in sede di progettazione di dettaglio potranno essere sviluppati fino ad un massimo di quattro edifici, la cui S.U.L. complessiva non potrà superare 500,00 mq. Gli eventuali benefici superficiali derivanti dall'applicazione delle normative incentivanti la costruzione di edifici ad elevata prestazione o per l'impiego di energie derivanti da fonti rinnovabili non concorrerà alla suddetta superficie. L'attuazione delle previsioni progettuali è disciplinata da quanto indicato nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico. Gli unici parametri vincolanti da rispettare saranno la Superficie Utile Lorda e il numero dei Piani.

La S.U.L. totale di 500,00 mq potrà essere frazionata in più interventi, ognuno dei quali sarà soggetto a singola istanza di Permesso di Costruire sino alla concorrenza della capacità edificatoria complessiva prevista sull'area (500,00 mq). La superficie minima di intervento pari a 100,00 mq di S.U.L., rappresenta la dimensione minima in base alla quale sarà possibile procedere alla realizzazione di una singola unità immobiliare.

La S.U.L. massima, la destinazione d'uso e le altezze degli edifici sono normate dai parametri contenuti nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico, con la specificazione che la S.U.L. indicata sul progetto è da ritenersi prescrittiva esclusivamente ai fini della determinazione massima complessiva, in quanto la S.U.L. dei singoli edifici potrà variare in relazione alla definizione dei progetti edilizi. E' pertanto ammessa la riconfigurazione planimetrica del monolotto al fine di realizzare diverse soluzioni progettuali.

h) Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni residenziali di tipo uni o plurifamiliari. Oltre a quanto indicato a livello esemplificativo nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico, con la soluzione di quattro unità abitative, potranno essere composti i volumi in modo diverso, secondo una tipologia quattro unifamiliare, due bifamiliari, trifamiliare + unifamiliare.

I parcheggi privati potranno essere realizzati al piano interrato sotto la sagoma del fabbricato o anche all'esterno della stessa, a condizione del rispetto delle carature urbanistiche relative al repertorio Normativo della Sezione 1, in particolare il rispetto della percentuale di permeabilità riferita sia alla superficie Territoriale che Fondiaria (30%), determinata secondo quanto previsto dall'art. 8 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

i) Allineamenti fabbricati, distanze tra corpi di fabbrica

Negli interventi di frazionamento o accorpamento degli edifici, i progetti edilizi dovranno rispettare gli allineamenti rispetto ai fronti stradali e le distanze dai confini. In qualsiasi composizione volumetrica, se non realizzati in aderenza, gli edifici dovranno rispettare il

distacco di metri 10,00 tra loro e le distanze di cui al Regolamento Edilizio vigente e dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente.

Le distanze previste sono metri 5 dai confini, dalle strade sono rispettivamente metri 20,00 da via Delle Rive e 10,00 metri da strada Vicinale Rugolana. Tali distanze e distacchi sono già recepiti nei perimetri di massimo ingombro o limite di edificabilità indicati nella Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico.

j) Verde di mitigazione

I filari esistenti di ulivo che corrono lungo la strada appartengono pienamente al contesto paesaggistico, contribuiscono all'integrazione del nuovo intervento con l'esistente, uniformandolo ad esso con coerenza. Contemporaneamente favoriscono il parziale mascheramento dei volumi residenziali retrostanti.

I nuovi volumi andranno quindi realizzati nel rispetto delle alberature di ulivo presenti: si dovrà perseguire il massimo mantenimento degli esemplari esistenti, di cui si potranno sacrificare non più di quattro esemplari complessivamente: uno/due ricadenti dentro o a ridosso dell'area a parcheggio e uno/due all'interno del sedime del monolotto più a sud (uno per ciascun lotto). I parcheggi interni ad uso privato saranno intervallati da alberature scelte tra quelle spontanee presenti intorno e ricomprese nell'elenco contenuto nel Prontuario della Mitigazione Ambientale.

k) Laminazione acque meteoriche relative alle singole unità immobiliari

Ogni singolo intervento edilizio concesso con Permesso di Costruire o con unico Permesso di Costruire dovrà garantire un sistema di raccolta/drenante delle acque meteoriche (pozzi disperdenti, trincee drenanti, bacino di laminazione), dimensionato secondo le previsioni contenute nella Tavola 6.1 – Analisi Geologica, Geomorfologica e Idrogeologica e nella Tavola 6.2 – Studio di Compatibilità Idraulica. Il sistema drenante potrà essere cumulativo di più interventi edilizi nel rispetto della capacità minima di invaso determinato dalle superfici fondiarie libere di competenza.

l) Ambito per reti tecnologiche comuni

Una porzione del monolotto posta nella parte nord/est, tra l'intersezione della strada privata con strada vicinale Rugolana, sarà dedicata al posizionamento di pozzetti di ispezione, pozzetti per contatori, eventuali serbatoi utili e necessari alla funzionalità dei costruendi edifici.

TITOLO IV	DISPOSIZIONI EDILIZIE
------------------	------------------------------

ART. 4.1 – DISPOSIZIONI EDILIZIE

Le costruende unità immobiliari dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Edilizio vigente nel comune di Verona:

a) Coperture

L'intervento o i singoli interventi potranno proporre coperture a falde inclinate o coperture piane. Nel caso di copertura piana, il tetto dovrà essere realizzato con il sistema del pacchetto del cosiddetto "tetto verde", atto a garantire una migliore mitigazione.

b) Accesso al monolotto

L'accessibilità al monolotto avverrà direttamente dalla strada comunale via Delle Rive per mezzo dell'attuale accesso autorizzato di tipo carrabile e pedonale alla proprietà (vedasi Tavola 7.1 – Progetto Planivolumetrico) per mezzo della strada privata che si collega alle diverse zone del fondo. Il disegno e il posizionamento dei cancelli riferiti all'intervento edilizio (edificio mono o plurifamiliare) potrà essere precisato e richiesto in sede di presentazione dell'Istanza del Permesso di Costruire.

c) Smaltimento acque meteoriche

Per lo smaltimento delle acque meteoriche si farà riferimento alla specifica voce di cui all'art. 3.1 – PARAMETRI EDILIZI, punto j – Laminazione acque meteoriche relative alle singole unità immobiliari.

d) Recinzioni

La recinzione lungo il perimetro del monolotto sarà eseguita in analogia e tipologia con quanto già autorizzato ed approvato a livello paesaggistico ed edilizio per il portale di accesso alla proprietà, realizzando un basamento in pietra a vista con soprastante cancellata alquanto permeabile.

ART. 4.2 – ELEMENTI TECNOLOGICI

In fase esecutiva dovranno essere rispettate le disposizioni/prescrizioni degli enti gestori dei servizi di Energia elettrica, Telefonica, Acquedotto e qualunque altro impianto dovrà essere installato.

Sarà consentita l'installazione di antenne televisive di tipo tradizionale o satellitare e dovranno essere il più integrate possibili alle coperture. Non sarà consentita la posa su tralicci autonomi. Le costruende unità immobiliari dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Edilizio vigente nel comune di Verona.

ART. 4.3 – COLLOCAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI

Sarà consentita l'installazione a norma di legge di tutti gli impianti necessari al miglioramento delle prestazioni degli impianti degli edifici, in sintonia e nel rispetto delle Direttive Europee come recepito dall'art. 26 – Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale del Regolamento Edilizio comunale. L'inserimento di tali impianti dovrà essere tale da consentire una corretta mitigazione ed integrazione con gli elementi costruttivi degli edifici.

ART. 4.4 – PRESCRIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE, GEOTECNICHE ED IDRAULICHE

Fatta salva l'introduzione di ulteriori opere di mitigazione, in fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica allegate al presente Piano Urbanistico Attuativo.

NORME TRANSITORIE

Per quanto non espressamente indicato dalle presenti Norme di Attuazione, si farà riferimento alle indicazioni e/o prescrizioni riportate dalle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio del Comune di Verona.