

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del progetto di PUA

OGGETTO DEL PUA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, da ora definito P.U.A., rende efficace la Scheda Norma n.449; l'area di intervento ricade nel territorio della 3° circoscrizione ovest e nell'ambito dell' ATO 3.

Il P.U.A. disciplina gli interventi ammessi secondo quanto previsto nelle N.T.O. del P.I.

DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Si richiamano le definizioni e le grandezze di cui agli artt. 8, 9 e 10 delle N.T.O. Del P.I. vigente.

VINCOLI E AUTORIZZAZIONI PREVENTIVE AL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE OO.UU. E GLI INTERVENTI EDILIZI

Esiste un vincolo sulle fasce di rispetto stradali (art. 26 del P.I.) verso Via Gardesane per il quale l'edificato fuori terra deve rispettare la distanza di 20 m dalla strada.

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Il provvedimento di approvazione di P.U.A. indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

A seguito della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare il Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di P.U.A. approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio.

REALIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

Per la realizzazione di strade, marciapiedi, parcheggi ed aree verdi si farà riferimento alle indicazioni tecniche fornite dal Comune di Verona per la realizzazione delle opere pubbliche di urbanizzazione. Le dimensioni, le quantità e tutti i dettagli sulle caratteristiche tecnico-costruttive sono indicate nelle tavole di progetto (TAV 7b e TAV 7c). I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (TAV 14).

Si precisa che le aree adibite a parcheggio saranno in grigliato cavo con riempimento in materiale inerte (mq 218) ad eccezione dei posti riservati ai diversamente abili (mq 16) che saranno asfaltati.

E' prevista la realizzazione di recinzione lungo il confine ovest tra le aree verdi/parcheggio e la proprietà esterna al perimetro dell'intervento. Tipologia e caratteristiche sono definite nella TAV 7b.

Parametri da rispettare nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione:

- La superficie permeabile da rispettare nel progetti definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere maggiore di 405 mq.

- Il numero di alberi previsto dalla norma è n.41. Sull'area è previsto il mantenimento di n.9 alberature esistenti e la messa a dimora di n.15 nuove essenze delle seguenti specie arboree:

- Pinus pinea
- Prunus Cerasifera Pissardii
- Carpinus Betulus
- Hibiscus Syriacus
- Punica Granatum

in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione le rimanenti 17 piante verranno monetizzate.

- Il numeri di arbusti previsto dalla norma è n.41. Sull'area è previsto il mantenimento di n. 26 arbusti esistenti e la messa dimora di n. 15 nuove essenze delle seguenti specie arbustive:

- Forsythia

Il vialetto interno al parco sarà in calcestre.

REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permessi di Costruire per singolo lotto. I lotti sono rappresentati negli elaborati grafici di progetto.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

LOTTE	SF Superficie Fondaria (mq)	di cui VM Verde di Mitigazione (mq)	SUL Superficie Utile Lorda (mq)	N piani	SPf Superficie permeabile fondiaria	n. alberi	n. arbusti
1	1610	832	360	2	> 483 mq	43	43
2	1602	733	320*	2	> 481 mq	38	38
3	298	0	150*	2	> 89 mq	0	18
4	906	143	240	2	> 272 mq	47	29
5	723	186	230	2	> 217 mq	26	26
TOTALE	5139	1894	1300		> 1542 mq	154	154

* compreso esistente

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- U1-Usi abitativi (U1/1 e U1/2)
- destinazione accessoria entro il limite massimo del 20% della SUL complessiva e potrà essere scelta all'interno delle seguenti: U2/1 – U3/1 - U3/2 - U3/3.1 - U3/3.2 - U3/4 U4/1 lettere a, b, c, d, e. La destinazione accessoria è già collocata all'interno del lotto n.1. La dotazione di parcheggi pubblici è già verificata con la condizione più sfavorevole (U2/1).

La SUL commerciale individuata nel lotto n.1 potrà essere parzialmente o totalmente convertita a residenziale senza che questo comporti una variazione del PUA.

Le SUL dei lotti n.2 e 3 sono comprensive di quanto già esistente, più precisamente sul lotto 2 è presente un fabbricato con 98 mq di SUL autorizzati; sul lotto 3 è presente un fabbricato con 99 mq di SUL autorizzati e un progetto di ampliamento con Piano Piano Casa per altri 16 mq di SUL (vedi TAV 4c autocertificazione).
E' prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione gli edifici esistenti.

La densità arborea ed arbustiva tiene conto delle essenze esistenti; il mancato raggiungimento del valore previsto comporterà la monetizzazione delle essenze mancanti, al momento della richiesta del certificato di agibilità degli edifici.

Nell'area individuata a verde di mitigazione dei lotti n. 1 e 2 potrà essere realizzata una piscina (art. 9 del N.T.O.)

La tipologia dell'edificato sarà uni/plurifamiliari per i lotti 2 – 3 – 4 – 5, potrà essere anche del tipo a blocco per il lotto n.1.

La distanza minima dai confini (DC) è definita come da N.T.O. del Piano degli Interventi (P.I.); la distanza minima tra gli edifici (DE), pareti finestrate, è pari a 10 m; la distanza dalle strade (DS) è pari a 5 m. E' prevista la possibilità accorpate i lotti e/o edificare in aderenza o a confine previo accordo tra i confinanti. Le distanze dai confini non si applicano alle parti interrato.

L'altezza degli edifici non è definita, si fa riferimento solo al numeri dei piani.

Le recinzioni, qualora progettate in sede di SUEP, faranno riferimento al regolamento edilizio.

Nel piano interrato sono ammesse autorimesse private e altre destinazioni d'uso così come disciplinato dalle N.T.O. del P.I. vigente.

Gli accessi carrabili ai lotti 1, 2, 3 e 5 sono previsti sulla nuova strada di progetto, mentre il lotto 4 manterrà l'accesso dal passo carrabile esistente su via Gardesane posizionato ad est. I nuovi accessi dovranno essere posizionati e realizzati secondo quanto previsto dalla normativa e dal Nuovo Codice della Strada.

Per la fase di calcolo delle strutture di fondazione e di conseguenza prima della fase esecutiva, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geognostiche e/o geofisiche puntuali, specifiche per la determinazione della categoria di suolo di fondazione del sito di intervento, per parametrizzare correttamente i terreni di fondazione ed applicare la metodologia di calcolo prevista per le aree a rischio sismico, così come indicato nel

paragrafo n.5.5 “Piano Indagini” della “Relazione di compatibilità Geologica, Geomorfologica ed Idrogeologica” allegata al presente PUA.

Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme si rimanda alle N.T.O. del P.I. e al Regolamento Edilizio vigenti.

XX

Di seguito vengono riportati integralmente i pareri con le direttive del Settore Ambiente del Comune di Verona e di AGSM

Coordinamento Ambiente

Coordinamento Ambiente esprime **PARERE FAVOREVOLE** al proseguo dell'istruttoria **CONDIZIONATO** al rispetto delle prescrizioni riportate di seguito.

Si ritiene opportuno inoltre comunicare aspetti di carattere istruttorio, funzionali ad alcune linee direttive alle quali è opportuno attenersi in funzione di una generica tutela di carattere ambientale.

In particolare si ricorda che l'intervento in esame deve essere verificato rispetto all'assoggettabilità a VIA e/o VAS, verifica che non risulta dalla documentazione presentata.

PRESCRIZIONI:

Si evidenzia che nello schema di convenzione all'art.10 – **COLLAUDO** viene erroneamente indicato che la documentazione relativa al *risparmio energetico, clima acustico, impianti e barriere architettonica* sarà allegata alla comunicazione di fine lavori. Tale documentazione attiene invece al titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire dell'edificio) e dovrà pertanto essere depositata in questa sede.

Si prescrive pertanto di provvedere alla revisione del sopra citato art. 10 dello schema di convenzione.

DIRETTIVE:

Inquinamento acustico

Si segnala che in sede di istanza di permesso di costruire relativamente alla realizzazione dell'insediamento residenziale dovrà essere prevista:

- una **valutazione previsionale di clima acustico** (V.P.C.A.), secondo le linee guida dell'ARPAV, pubblicate sul BURV n.92/2008, che riportano i criteri per l'elaborazione di detta documentazione ai sensi dell'art.8, comma 3 della Legge n.447 del 1995, ponendo particolare attenzione al fatto che l'area oggetto di intervento ricade all'interno della fascia di rispetto della linea ferroviaria Brennero-Verona;
- una **relazione previsionale sui requisiti acustici passivi** secondo quanto previsto dall'art.4 del regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose. A tal proposito si fa presente che con determina dirigenziale n.4537 del 02 ottobre 2012, reperibile al seguente link <http://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a id=35892>, sono

state approvate delle linee guida per la redazione della relazione previsionale sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05 dicembre 1997.

Pur rilevando che la valutazione di clima acustico dovrebbe essere presentata in sede di progetto edilizio, le linee guida ARPA Veneto prevedono che nel caso in cui si dimostri un potenziale mancato rispetto dei limiti della zonizzazione acustica comunale, l'amministrazione comunale potrà negare la concessione del permesso di costruire.

Si richiede pertanto di valutare l'opportunità di provvedere, prima della presentazione dell'istanza di permesso di costruire, alla predisposizione di tale valutazione al fine di determinare in via preliminare un'eventuale situazione di non idoneità acustica della zona all'insediamento residenziale e le relative opere di mitigazione.

Inquinamento atmosferico

Per il PUA in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria:

- AT-STRU3 - "incentivazione ciclabilità con percorsi ciclo pedonale";
- AC-STRU10 - Promozione dell'installazione di sistemi individuali di regolazione delle temperature per gli impianti centralizzati (valvole termostatiche);
- APIAN_STRU2 - "Adozione di norme o piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell'impatto (inserire distanze per costruire delle strade, connettività delle reti ciclabili, barriere verdi, altezze camini, zone cuscinetto, ecc)".

Si riportano di seguito alcuni esempi di applicazione delle azioni sopra riportate:

- inserire dei portabici all'interno dei parcheggi;
- in fase di presentazione dei progetti edilizi, la contabilizzazione del calore;
- prevedere una copertura delle piazzole dei parcheggi (per esempio con delle coperture fisse o con delle alberature) per limitare le emissioni di vapore di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta;

Date le dimensioni del cantiere e i notevoli movimenti di terra previsti, si richiede di adottare le migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori, tra le quali si valuti l'adozione di:

- un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzandosi per i sistemi ad alta pressione con raccolta e depurazione dell'acqua.
- compattazione della piste di cantiere;
- limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
- utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
- copertura dei carichi dei materiali polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti poco movimentati;
- limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
- privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazione di fumo;
- privilegiare l'uso di carburanti a basso tenore di zolfo e usare veicoli omologati secondo direttiva 2004/26/CE Fase IIIB o, in alternativa, veicoli muniti di filtro antiparticolato con certificazione VERT;

- eseguire la manutenzione periodica dei macchinari come previsto dalle case fornitrici;
- informare le maestranze di come comportarsi per ridurre le emissioni di cantiere.

Si chiede inoltre di attivarsi per tempo e con potenzialità adeguata per la fornitura di energia elettrica per il cantiere, possibilmente con l'opzione di un contratto che preveda la fornitura di energia prodotta con fonti rinnovabili (FER), per evitare la necessità di usare gruppi elettrogeni in casi diversi dall'emergenza.

Tutela acque e suolo

Si prende atto della previsione di realizzare, per ognuno dei cinque lotti impianto di scarico costituiti da subirrigazione.

Si prende atto della raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla strada di accesso al PUA e dalle aree adibite a parcheggio.

Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali, e come indicato nell'Allegato A alla D.G.R.V. 80/2011, è auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possono essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici.

Terre e rocce di scavo

Eventuali materiali oggetto di scavo dovranno essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

Se gestiti come rifiuto, tali materiali sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D.Lgs 152/2006.

Per i cantieri in procedura di VIA/AIA, con volumi di scavo superiori ai 6000 mc, si rimanda al DM 161 del 06 ottobre 2012.

Per tutti gli altri casi, si rammenta che in data 20.08.2013 sulla gazzetta ufficiale n.194 è stata pubblicata la legge di conversione 98/2013 relativa al Decreto del Fare /DL 69/2013), con riferimento agli art. 41 e 41 bis, per la gestione delle terre e rocce di scavo.

L'autocertificazione per la gestione delle terre e rocce di scavo dovrà essere presentata ad ARPAV, secondo le modalità indicate dalla circolare della Regione Veneto del 23.09.2013.

Rifiuti da demolizione

Si ricorda che i rifiuti derivanti dalle demolizioni dovranno essere trattati in base a quanto previsto nella Parte Quarta del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

In particolare, per quanto riguarda il deposito temporaneo si dovranno rispettare i termini previsti nell'art. 183, comma 1 punto bb).

AGSM

AGSM esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le seguenti osservazioni / prescrizioni:

Gas Metano

- Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione
- Per ragioni di standardizzazione, AGSM richiede di prevedere tubazioni in PEAD con diametro minimo DE 90 (non 80 come indicato nella Relazione illustrativa relativa al gas metano).

Energia Elettrica

- Le infrastrutture esistenti sono in grado di sostenere il carico addizionale della nuova lottizzazione.

Illuminazione Pubblica

- Come indicato nelle tavole di progetto, confermiamo la possibilità di allacciare l'impianto di illuminazione alla linea esistente su via Gardesane, ma segnaliamo la necessità di prevedere un piccolo intervento extra ambito. Infatti la linea IP proveniente dall'armadio di via Bionde, da cui nella tavola di progetto viene indicato lo stacco per l'alimentazione della nuova rete intra ambito, non è in grado di sostenere un carico addizionale. E' necessario pertanto realizzare un'estensione di circa 30 mt della linea IP interrata proveniente dalla Croce Bianca, dal punto luce 10 al punto di allaccio (nel dettaglio: sostituzione di circa 5 mt della canalizzazione esistente, che risulta danneggiata, e infilaggio 30 m circa di nuovo cavo). Tale intervento sarà realizzato da AGSM, con copertura dei costi da parte dei lottizzanti.

- Dall'esame della tavole di progetto, si evidenzia quanto segue:
 - la relazione illustrativa e la tavola grafica non sono coerenti nell'individuazione della tipologia dei punti luce;
 - la tavola grafica presenta un sostegno non rispondente alle specifiche AGSM.

Si richiede pertanto che nelle successive fasi di progettazione la documentazione venga resa coerente e conforme agli standard AGSM.

Si ricorda infine che la relazione del progetto illuminotecnico da consegnare in fase di progettazione definitiva dovrà giustificare le scelte tecniche dell'impianto, dimostrando l'efficacia nel garantire i livelli di illuminazione richiesti.