

Comune di VERONA

Provincia di VERONA

VARIANTE NORMATIVA AL P.U.A. - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ART.19 L.R.11/2004, ART.12 DELLE NTO DEL P.I.

PER LA REALIZZAZIONE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO
RESIDENZIALE SITO IN VIA DOLOMITI, ALL'INTERNO DELLA ATO 6,
SCHEDA NORMA 454,
DI PROPRIETA' DEL SIG. FURIA GEOM. CLAUDIO.

Richiedente: Sig. FURIA geom. CLAUDIO

Progettista: Arch. GIULIO MARTINI

TAVOLA
11

TITOLO:

**NORME
DI ATTUAZIONE**

GIULIO MARTINI
ARCHITETTO
Via G.Verdi, 3
37024 - Negrar (Vr)
Telefax 045/7514731
arch.martini@libero.it
giulio.martini@archiworldpec.it

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 DA CEDERE

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. 4.3 - AREE PER GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 4.4 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

Art. 4.5 - PRESCRIZIONI VAS

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 454 - ATO 6, sita in Loc. San Michele Extra a est della città di Verona, è delimitata da Via Dolomiti a Nord, da Via Monte Rosa a Ovest, a Sud e a Est dalla proprietà della ditta Immobiliaria S.r.l. soggetta a Scheda Norma n. 402.

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 sopracitata scheda norma 454, 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 dalla Scheda Norma 454 -ATO 6	6147,00 mq
Superficie territoriale reale complessiva con possibile variazione del 10% delle misure lineari (ai sensi dell'art. 4 comma 11 lett. 8 delle N.T.O del P.I.)	6087,35 mq
Destinazione d'uso caratterizzante il PUA	U1-Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da scheda Norma 454	1550,00 mq

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

Piano Regolatore Generale – Zona 27F, Zona 19F

Piano di Assetto del Territorio - artt. 8, 38, 46

Piano degli Interventi - SCHEDA NORMA 454, 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 del soggetto attuatore del PUA:

SCHEDA NORMA 454-ATO 6			
NCT-Comune di Verona FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE mq	PROPRIETA'
Fg. 310	Mapp.92	6055,00	FURIA CLAUDIO
TOTALE SUP. REALE INTERVENTO		6087,35	

Dalla lettura dei dati relativi alla ST dell'intervento si nota una disparità dimensionale tra la scheda norma, che attribuisce all'area mq. 6147,00 e la superficie catastale di mq. 6055,00, mentre **la superficie reale, misurata strumentalmente sul luogo, risulta essere di mq. 6087,35.**

In accordo con la Pianificazione Territoriale si è quindi deciso di calcolare le carature urbanistiche e gli standard facendo riferimento alla ST della scheda norma 454 e cioè mq.6147,00.

Tutti gli elaborati grafici e i dimensionamenti delle varie aree riprendono invece la reale situazione del lotto e dei suoi confini, per una superficie reale complessiva di mq. 6087,35.

Le presenti norme (NTA) entreranno 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:

- Art.39 NTO - P.I. : Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: aree di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche ingenerie e vegetazione ripariale.
- Art.57 Unità 1 NTO – P.I. : Ambito pianiziale del Fiume Adige.

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

Superficie catastale	6055,00 mq
Superficie reale	6087,35 mq
Superficie scheda norma 454 – ATO 6 (ST di riferimento)	6147,00 mq
SUL - Superficie Utile Lorda massima ammissibile	1550,00 mq
VS – Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	1119,00 mq
	6147,00 x 50%
VS + VM (Da Scheda Norma 454 minimo 50% ST)	3073,50 mq
Superficie Minima ammissibile	3084,00 mq
Superficie di Progetto	

così ripartiti:

- Aree a parco, gioco e sport:	mq. 403,00
- Nuovo marciapiede su Via Monte Rosa:	mq. 107,00
- Completamento marciapiede su Via Dolomiti:	mq. 39,00
- Aiuola:	mq. 106,00
- Parcheggio P2:	mq. 464,00
- VM - verde di mitigazione su aree private:	mq. 1965,00

Disciplina Ecologica

- Superficie Permeabile SPt (minimo 30 % della ST)	2366,00 mq
- Densità arborea-DA (mq. 6147,00 x 3 /100 mq)	185 alberi
- Densità arbustiva-DAr (mq. 6147,00 x 3 /100 mq)	185 arbusti

Le specie arboree saranno distribuite all'interno della superficie reale del lotto secondo i seguenti criteri:

SUPERFICIE VS DA CEDERE AL COMUNE	Mq 1119,00 x 3/100 mq.	32 alberi
SF e VM Verde di Mitigazione (privato)	Mq 4775,00 x 3/100 mq.	143 alberi
Parti comuni, rampe autorimesse, percorsi pedonali	Mq 193,35	10 alberi
Totale	Mq 6087,35	185 alberi

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

VS + P2	Mq 1119,00 x 3/100 mq.	32 arbusti
SF e VM Verde di Mitigazione (privato)	Mq 4775,00 x 3/100 mq.	143 arbusti
Parti comuni, rampe autorimesse,	Mq 193,35	10 arbusti
Totale	Mq 6087,35	185 arbusti

Nel caso di impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere alla piantumazione delle specie arboree e arbustive previste all'interno delle aree VS e VM si procederà alla monetizzazione sostitutiva parziale (Art. 08, comma 1, punto 7 NTO), fermo restando che la quota alberi ed arbusti di competenza delle parti comuni, rampe autorimesse, percorsi pedonali ecc. sarà completamente monetizzata.

CI - Abitanti Insediabili (SUL mq. 1550,00/66,70 abitante)	24 abitanti
---	-------------

Urbanizzazione Primaria

- | | |
|--|---------------------------------|
| - Spazi riservati a Parco, Gioco e sport | 403,00 mq. (>3,00mq/ab) |
| - Parcheggi (P2) | 464,00 mq. (>1,00 mq/10 mq SUL) |

Standard

- | | |
|--|-----------------------|
| - spazi riservati a parco, gioco e sport, parcheggi P2 | 973,00 mq. (>30mq/ab) |
|--|-----------------------|

Aree da cedere al Comune di Verona (VS – P2)	1119,00 mq
Aree da vincolare (VM su aree private)	1965,00 mq
SF (compresa VM) e parti comuni	4968,35 mq

SCHEMA RIASSUNTIVO:

CARATURE URBANISTICHE PUA DA SCHEDA NORMA 454 ATO 6 P.I.	GRANDEZZE URBANISTICHE AMBIENTALI	DA SCHEDA NORMA 454 ATO 6	PARAMETRO DI RIFERIMENTO	PARAMETRO DI PROGETTO
	ST SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ. 6147.00	MQ. 6147.00	ST REALE MQ. 6087.35
	SUL SUPERFICIE UTILE LORDA	MQ. 1550.00	MQ. 1550.00	MQ. 1550.00
	VS + VM (VERDE, SERVIZI PUBB. E D'INT. COLLETTIVO + VERDE DI MITIGAZIONE)	MINIMO 50% DELLA ST	$MQ. 6147.00 \times 50\% =$ MQ. 3073.50	MQ. 3084.00
	SPt SUP. PERM. TERRITORIALE	MINIMO 30% DELLA ST	$MQ. 6147.00 \times 30\% =$ MQ. 1844.10	MQ. 2366.00
	SPf SUP. PERM. FONDIARIA	MINIMO 30% DELLA SF	$MQ. 5020.00 \times 30\% =$ MQ. 1506.00	MQ. 1893.00
	DAr - DA DENS. ARBOREA E ARBUST.	3 ALBERI + 3 ARBUSTI/100 MQ. ST	$6 \times 6147.00/100 MQ. =$ 370 ALBERI/ARBUSTI	N. 185 ALBERI N.185 ARBUSTI
	CI CAPACITA' INSEDIATIVA	MQ. 66.70 / ABITANTE	$MQ. 1550.00/66.70 =$ 23.23 ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	24
PARAMETRI MINIMI URBANIZZ. PRIMARIA	SPAZI RISEVATI A PARCO,GIOCOE SPORT	MINIMO 3.00 MQ. / ABITANTE	$MQ. 3.00 \times 24$ ABITANTI = MQ. 72.00	MQ. 403.00
	P2 PARCHEGGI PUBBLICI	MINIMO MQ. 1.00 / 10.00 MQ. SUL	$MQ. 1.00 \times 1550.00/10$ = MQ. 155.00	MQ. 464.00
	P1 PARCHEGGI PRIVATI	MINIMO MQ. 4.00 / 10.00 MQ. SUL	$MQ. 4.00 \times 1550.00/10$ = MQ. 620.00	> MQ. 620.00
	STANDARDS ART.20 NTO P.I.	MINIMO MQ. 30.00 / ABITANTE	$MQ. 30.00 \times 24$ = MQ. 720.00	SPAZI RISERVATI PARCO,GIOCO SPORT + P2 + AIUOLA = MQ. 973.00

Art. 1.4 – LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI

L'articolo fa riferimento alla tavola n. 7-8 (unica) : "Progetto planivolumetrico"

nella quale vengono indicati per ogni lotto i seguenti dati:

- Superficie fondiaria;
- Superficie Utile Lorda massima;
- Ambiti di edificabilità dei lotti;
- Tipologia edilizia;
- Numero massimo dei piani;
- Verde di Mitigazione privato.

N. LOTTO	TIPOLOGIA	N. PIANI	SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	di cui VM	SUL
1		MAX 2	MQ. 998.00	MQ. 350.00	MQ. 355.00
2		MAX 2	MQ. 673.00	MQ. 286.00	MQ. 224.50
3/4	UNIFAMILIARE BIFAMILIARE TRIFAMILIARE	MAX 2	MQ. 883.00	MQ. 161.00	MQ. 449,00
5		MAX 2	MQ. 690.00	MQ. 255.00	MQ. 224.50
6		MAX 2	MQ. 801.00	MQ. 425.00	MQ. 150.00
7		MAX 2	MQ. 730.00	MQ. 488.00	MQ. 147.00
TOTALE	-	-	MQ. 4775.00	MQ. 1965.00	MQ. 1550.00
	PERCORSI PED. RAMPE, P.C.	-	MQ. 193.35	-	-

La ditta attuatrice in sede di presentazione dei permessi di costruire potrà apportare modifiche alla presente previsione di PUA:

- avvalendosi dei criteri di flessibilità di cui all'art.4 delle NTO del P.I.
- avvalendosi in materia di distanze tra gli edifici delle disposizioni dell'ultimo comma del D.M. 1444/68
- accedendo alle possibilità di deroga sulle distanze minime nella piantumazione di cui all'art. 892 del C.C.
- avvalendosi della possibilità di unire lotti confinanti, in tale caso le eventuali superfici non utilizzate (SUL), potranno essere ridistribuite nei lotti del PUA.
- avvalendosi della possibilità di derogare dalle quote di imposta dei fabbricati, indicate alla Tav. 9/h del PUA, fino ad un massimo di 50 cm aldisotto della quota 0,00 del caposaldo di riferimento nel caso sia necessario seguire le naturali inclinazioni delle Vie Dolomiti e Monte Rosa rilevabili alla Tav. 4 del PUA.

Si precisa inoltre che potrà essere applicata la flessibilità del 10% già prevista dall'art.1.4 delle Norme di Attuazione del PUA per ridimensionare la suddivisione di lotti contigui ridistribuendo la superficie fondiaria tra essi.

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. 1-2-3 (unica):

ESTRATTO VISURA NCT

ESTRATTI DEL P.I.

- Tavole sc. 1:2000
- Scheda norma
- Strumenti di pianificazione
- Vincoli gravanti sull'area

AMBITO DI INTERVENTO SU BASE CATASTALE

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO SC. 1:500

- Confini di proprietà
- Costruzioni e manufatti limitrofi all'area
- Viabilità con relativa toponomastica

TAV. 4:

ESTRATTO VISURA NCT

CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO SC. 1:500

- Rilievo strumentale dell'esistente
- Confini di proprietà
- Costruzioni e manufatti limitrofi all'area
- Viabilità con relativa toponomastica
- Quote planimetriche ed altimetriche
- Quota di caposaldo
- Sezioni quotate

TAV. 5:

INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI SC. 1:500

TAV. 6/a:

ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA

TAV. 6/b:

INDAGINE AMBIENTALE E GESTIONE MATERIALE DI SCAVO

TAV. 6/c:

RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

TAV. 7- 8 (unica):

PROGETTO PLANIVOLUMETRICO SC. 1:500

- Quota di caposaldo

- Sezioni quotate

CARATURE URBANISTICHE LOTTIZZAZIONE

LOTTI, SUPERFICI

VS, VM

DIMOSTRAZIONE AREE DA CEDERE O VINCOLARE AL COMUNE DI VERONA

DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE PERMEABILE

TAV. 9/a:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Rete illuminazione pubblica

- Rete filotramvia futura

TAV. 9/a.1:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Progetto rete illuminazione pubblica

TAV. 9/b:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Rete energia elettrica

- Rete gas

TAV. 9/b.1:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Progetto rete energia elettrica

TAV. 9/b.2:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Progetto rete gas

TAV. 9/c:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Rete acquedotto
- Rete fognatura nera

TAV. 9/d:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Rete smaltimento acque bianche su aree private

TAV. 9/e:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Progetto rete Telecom

TAV. 9/f:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Progetto rete telecomunicazioni

TAV. 9/g:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Area VS
- Area P2
- Disciplina ecologica DA, Dar
- Opere del verde
- Opere stradali
- Arredo urbano
- Segnali stradali area P2

TAV. 9/h:

OPERE DI URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURE A RETE

- Dimensionamento aree VS, P2, marciapiedi, quote di massima delle unità immobiliari

TAV. 10:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV. 11:

NORME DI ATTUAZIONE

TAV. 12:

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

TAV. 13:

SCHEMA DI CONVENZIONE

TAV. 14:

CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

TAV. 15:

SCREENING VINCA

(Modello per la dichiarazione di non necessità della procedura di incidenza ai sensi del D.G.R. 3173 del 10/10/06)

ELENCO ALLEGATI:

DOC. 1 : RELAZIONE TECNICA – IMPIANTI ELETTRICI

- Impianto di illuminazione pubblica, calcolo illuminotecnico
- Prescrizioni generali
- Distribuzione impianti AGSM
- Distribuzione impianti TELECOM ITALIA
- Prescrizioni finali

DOC. 2 : RELAZIONE TECNICA – RETE GAS

- Distribuzione rete gas metano AGSM

TITOLO II

OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DA CEDERE

Art. 2.1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Caratteristiche delle opere di urbanizzazione**

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

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico (TAV. 14).

TAVOLA 7-8 (UNICA)

Planimetria di progetto con sistemazione degli spazi aperti. Sono individuati gli spazi di sosta P2, le strade, e gli spazi verdi per l'urbanizzazione secondaria;

TAVOLA 9/a

Schema degli impianti tecnici: Rete Illuminazione Pubblica e rete della filotamvia futura.
Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della illuminazione del parcheggio P2, con indicazioni dell'allaccio alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione e tipologia dei corpi illuminanti, sezioni stradali, prescrizioni.

Schema degli impianti tecnici: Rete della filotamvia futura.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema di progetto della filotramvia futura e della sistemazione stradale e degli stalli di sosta pubblici.

TAVOLA 9/a.1 - DOC.1

Schema degli impianti tecnici: Progetto rete Illuminazione Pubblica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della illuminazione del parcheggio P2, con indicazioni dell'allaccio alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione e tipologia dei corpi illuminanti, sezioni stradali, prescrizioni, calcoli illuminotecnici, curva fotometrica. 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 9/b

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, materiale delle tubazioni, posizione contatori, alimentazione rete irrigazione.

Schema degli impianti tecnici: Rete Gas.

Sono individuati gli schemi della rete gas, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, dei tipi di tubature, posizione dei contatori.

TAVOLA 9/b.1 - DOC.1

Schema degli impianti tecnici: Progetto rete Energia Elettrica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete elettrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametro delle tubazioni, posizione contatori.

Nell'allegato oltre alla descrizione delle opere previste vengono riportati la normativa di riferimento, la descrizione dei materiali, le modalità di esecuzione.

TAVOLA 9/b.2 - DOC.2

Schema degli impianti tecnici: Progetto rete Gas.

Sono individuati gli schemi della rete gas, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica, delle sezioni e tipi di tubature, posizione dei contatori.

L'allegato oltre alla descrizione delle opere previste e la normativa di riferimento, fa la valutazione previsionale dei consumi, il dimensionamento delle condotte, la descrizione dei materiali, il percorso delle tubazioni e le modalità di esecuzione

TAVOLA 9/c

Schema degli impianti tecnici: Rete Idrica.

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete idrica, con indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni, posizione contatori, alimentazione rete irrigazione.

Schema degli impianti tecnici: Rete Acque Nere

L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, posizione e tipologia pozzetti, indicazioni degli allacci alla rete pubblica esistente, diametri delle tubazioni.

TAVOLA 9/d

Schema degli impianti tecnici: Rete Acque Bianche su aree private.

L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, posizione e tipologia vasche di accumulo, pozzetti e pozzi a dispersione. Si rimanda all'allegato TAV.6/c "Relazione di Compatibilità Idraulica" per la valutazione della compatibilità idraulica, dimensionamenti delle opere e indicazioni normativa.

TAVOLA 9/e

Schema degli impianti tecnici: Progetto rete Telefonica Telecom

Nell'elaborato grafico viene riportato lo schema della rete telefonica secondo il progetto dell'ente gestore del servizio, 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/f

Schema degli impianti tecnici: Esecutivi Telecomunicazioni

Nell'elaborato grafico viene rappresentata la rete delle tubazioni a servizio delle telecomunicazioni.

TAVOLA 9/g

Schema degli impianti tecnici: Rete Acque Bianche su aree VS e P2.

L'elaborato individua pendenze, quote di fondo scorrevole, posizione e tipologia caditoie stradali, pozzetti di ispezione e pozzo a dispersione. Si rimanda all'allegato TAV.6/c "Relazione di Compatibilità Idraulica" per la valutazione della compatibilità idraulica, dimensionamenti delle opere e indicazioni normativa.

Disciplina ecologica DA – Dar e opere di urbanizzazione su aree VS e P2.

L'elaborato grafico quantifica la densità arborea e arbustiva dedotta dalle carature urbanistiche, propone le essenze prescelte e una progettazione di massima delle stesse all'interno delle zone VS e VM privato.

Vengono anche indicate le modalità esecutive per le opere stradali e del verde, che dovranno essere conformi alle Indicazioni Tecniche per le Opere Stradali, del Verde e dell'Arredo Urbano del Comune di Verona.

Arredo urbano.

Vengono indicati e rappresentati nella planimetria gli elementi di arredo urbano da posizionare nell'area VS e P2 da cedere al Comune, conformi alle Indicazioni Tecniche per le Opere Stradali, del Verde e dell'Arredo Urbano del Comune di Verona.

Segnaletica stradale.

Vengono indicati i segnali stradali per l'area P2 da cedere al Comune.

TAVOLA 9/h

Opere di urbanizzazione su aree VS, dimensionamento, quote di riferimento unità abitative.

L'elaborato definisce le dimensioni dell'area Vs, del parcheggio P2, dei marciapiedi e precisa il rispetto delle prescrizioni del Settore Strade per quanto riguarda la sezione stradale di via Monte Rosa e via Dolomiti.

Si dà anche una definizione di massima delle quote delle unità immobiliari.

Art. 2.2 - ATTUAZIONI PROGETTUALI ED ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI PUBBLICI, 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 di progetto dovranno rispettare le norme previste dalla Legge 13/1989 e successive per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

a. Rete distribuzione illuminazione pubblica, filotramvia futura

L'illuminazione pubblica nell'area da cedere al Comune sarà realizzata come indicato negli schemi di progetto di cui alla tavola di progetto 9/a.1 e nella relazione illuminotecnica DOC. 1, le cui reti sono state viste dall'Ente gestore del servizio.

La tavola indica anche il posizionamento della centralina per l'irrigazione delle aree verdi incluse nella zona VS da cedere al Comune.

La linea di progetto della filotramvia viene rappresentata sulle tavole di progetto in quanto in futuro modificherà la viabilità ora esistente.

Il posizionamento dei pali per l'elettificazione, se richiesto dall'AMT, su Via Dolomiti verrà predisposto sul marciapiede da realizzare a cura dell'attuatore.

b. Rete distribuzione energia elettrica

Sarà realizzata come indicato negli schemi di progetto di cui alla tavola di progetto 9/b.1 e nell'allegato DOC.1, le cui reti sono state viste dall'Ente gestore del servizio.

c. Rete gas

Sarà realizzata come indicato nella tavola di progetto 9/b.2 e nell'allegato DOC.2.

Le condutture del gas saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità del tipo (PEAD) S7-SDR11, diametro esterno 90 x 73,5 mm interni e 75 x 61,4 mm interni, con ad ogni allaccio: saracinesche certificate gas, tappo di chiusura, tubazione di raccordo alla linea principale PEAD S7-SDR 11-32 x 3 mm.

d. Rete idrica

Sarà realizzata come indicato nella tavola di progetto 9/c.

Le condutture dell'acqua potabile saranno realizzate in tubi di Polietilene ad alta densità (PEAD) del diametro di 40 mm per forniture fino a tre unità e diametro 63 mm per numero di unità superiore a tre, con saracinesche ad ogni allaccio o derivazione che consentano di isolare per zone la rete idrica.

E' previsto il seguente cronoprogramma degli insediamenti:

- Fabbricati 1-2, abitanti presunti 20: 24 mesi dall'approvazione dei Permessi di Costruire;
- Fabbricati 2-3-4-5-6-7, abitanti presunti 32: 36 mesi dalla fine lavori dei fabbricati 1-2;
- Durata complessiva dell'intervento: 60 mesi;
- Abitanti totali presunti: 52.

e. Rete distribuzione TELECOM

Sarà realizzata come indicato negli schemi di progetto di cui alla tavola di progetto 9/e, le cui reti sono state progettate dall'Ente gestore del servizio.

f. Rete fognatura nera

Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella tavola 9 / c .

Si osservi inoltre che, al fine di non incrementare i carichi idraulici recapitati nella rete attuale, gli allacci dei lotti privati saranno realizzati con tubazioni in PVC del diametro massimo di 160 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 provviste di tappi di ispezione.

E' previsto il seguente cronoprogramma degli insediamenti:

- Fabbricati 1-2, abitanti presunti 20: 24 mesi dall'approvazione dei Permessi di Costruire;
- Fabbricati 2-3-4-5-6-7, abitanti presunti 32: 36 mesi dalla fine lavori dei fabbricati 1-2;
- Durata complessiva dell'intervento: 60 mesi;
- Abitanti totali presunti: 52.

g. Raccolta e convogliamento delle acque pluviali

Le caratteristiche della rete in progetto (tracciato, pendenze, diametri e materiali) sono individuate nella tavola 9/d.

La rete per lo smaltimento delle acque bianche raccoglie le acque meteoriche convogliate dalle superfici stradali in progetto, che nel caso specifico sono rappresentate dal parcheggio P2.

Le acque di piattaforma vengono scaricate nel collettore attraverso caditoie a griglia con pozzetto sifonato aventi un interasse massimo di 13 ml.

Lungo la rete di progetto, composta da tubazione in PVC, DN 160 avente inclinazione non inferiore allo 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 se di interasse eccedente i 20 ml.

I pozzetti avranno sezione circolare o rettangolare di diametro o luce 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.

Trattandosi di un'area a parcheggio P2 che verrà ceduta al Comune, sarà previsto un pozzo perdente con filtro di fondo del diametro di 1,50 ml e profondità di 7,00 ml circa, secondo lo schema riportato sulla TAV. 9/d, coerentemente con quanto indicato nella TAV.6/c "Relazione di compatibilità idraulica".

Le acque meteoriche raccolte nei singoli lotti verranno convogliate, per ciascuna proprietà, in una vasca di accumulo interrata, in cls monolitico, con piastra di copertura carrabile, anelli di prolunga e chiusino in ghisa diametro 60 cm, volume massimo 11,00 mc dotata di collegamento "troppo pieno" con un pozzo perdente con filtro di fondo del diametro di 1,50 ml e profondità di 7,00 ml circa rispetto alla quota di progetto, secondo lo schema riportato sulla TAV. 9/d.

Le acque bianche raccolte nelle vasche potranno essere utilizzate, mediante apposito impianto, per l'irrigazione dei giardini privati, lavaggio auto o scarico w.c. .

La ditta attuatrice si impegnerà, in sede di rilascio dell'autorizzazione edilizia, a realizzare le vasche di raccolta e il/i pozzo/i perdente/i come da indicazioni, pena il mancato rilascio dell'agibilità.

h. Parcheggi pubblici e percorsi pedonali pubblici

I parcheggi pubblici P2 avranno gli stalli e gli spazi di manovra degli autoveicoli asfaltati, così come i due marciapiedi pedonali su Via Dolomiti e su Via Monte Rosa.

In particolare, su Via Dolomiti l'attuatore, come suggerito dalla Pianificazione Territoriale, propone di realizzare il marciapiede su suolo Comunale ora mancante, della dimensione di ml. 1,80 di larghezza, per tutta la lunghezza del lotto su quel lato.

Su Via Monte Rosa si andrà a ripristinare l'attuale marciapiede, ora in cattivo stato e di dimensioni varianti tra 0,97 e 1,00 ml., portandolo alla dimensione standard di 1,50 ml ricavandolo completamente all'interno dell'area VS da cedere al Comune.

E' previsto un percorso pedonale in stabilizzato calcestre di attraversamento dell'area VS a nord del lotto di intervento, dove verranno posizionate due panchine.

Le modalità esecutive saranno conformi alle Indicazioni Tecniche Opere Stradali, del Verde e dell'Arredo Urbano del Comune di Verona.

L'importo lavori relativo alle opere da realizzare su suolo di proprietà Comunale esterno all'area di intervento, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria.

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 previsto dal 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 ulteriori marciapiedi oltre ai già esistenti, a quello strettamente necessario su Via Dolomiti, e salti di quota.

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

i. Aree verdi, Disciplina Ecologica-Ambientale

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive seguirà le indicazioni della scheda norma n. 454 che prescrive per la Densità arborea $DA = 3$ alberi/100 mq della ST e per la Densità arbustiva $DAr = 3$ arbusti/100 mq della ST (art 1.3 - disciplina ecologica del presente regolamento).

Essendoci una diversità tra la superficie territoriale della scheda norma (mq. 6147,00) e la superficie reale del lotto (mq. 6087,35), il parametro di riferimento per il calcolo degli alberi ed arbusti è stato quello stabilito dalla scheda norma.

La ripartizione nelle varie zone è stata fatta in base alla superficie reale, ad eccezione delle parti comuni, rampa autorimesse, percorsi pedonali ecc. dove il numero di pertinenza, leggermente maggiorato, verrà completamente monetizzato.

DA: Num. Alberi = $6147/100 \times 3 = 185$ alberi

DAr: Num. Arbusti = $6147/100 \times 3 = 185$ arbusti

Così ripartita:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE	32	32
LOTTE 1 / 7	143	143
QUOTA PARTI COMUNI, RAMPA AUTOR., CAMMINAMENTI	10	10
TOTALE	185	185

Per quanto attiene alla piantumazione dei lotti edificabili e del VM in esso compreso, si rimanda agli articoli 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 della ditta attuatrice) andrà a soddisfare i parametri richiesti dalla scheda norma 454.

Tuttavia, la collocazione e il numero degli impianti arborei e arbustivi sarà meglio progettata nell'ambito dei permessi di costruire e, in caso di parziale impossibilità ad adempiere, si

procederà alla monetizzazione sostitutiva delle essenze non piantumate.

Al fine di consentire l'ombreggiamento degli autoveicoli parcheggiati all'interno del P2, sarà consentita la piantumazione di alberi, anche di alto fusto, lungo il confine che separa i lotti edificabili privati dall'area pubblica a parcheggio, anche in deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del C.C.

Le piantumazioni e la realizzazione delle aree verdi in generale, saranno conformi alle Indicazioni Tecniche per le Opere Stradali, del Verde e dell'Arredo Urbano del Comune di Verona.

Coerentemente con quanto sopradetto, le essenze arboree che potranno essere messe a dimora sono:

Alberi: Acero riccio, acero riccio rosso, carpino bianco, ginkgo biloba, liriodendron - albero dei tulipani, quercie, tiglio, tiglio riccio, betulla, magnolia, mirabolano.

Arbusti: Viburno, lantana, photinia, ligustro, forsizia, ibisco, gelsomino, biancospino, corniolo.

I. Aree a parco, gioco e sport

Si tratta di un'area pensata per dimensioni, localizzazione e piantumazione arborea come un piccolo parco urbano che insieme alle aree a verde di mitigazione andrà a costituire una corona di verde con funzioni di filtro sia per le adiacenti aree agricole che per le vicine arterie stradali.

Si rimanda alla tavola 9/g per quanto concerne le specie arboree e la loro disposizione e per la realizzazione del tappeto erboso.

I. Superfici da cedere o vincolare

Le superfici da cedere o vincolare in favore del Comune di Verona saranno, come da tavola 7-8 (unica), le seguenti:

VS - SPAZI RISERVATI A PARCO, GIOCO, SPORT	Mq 403,00
AIUOLE SU AREA VS	Mq 106,00
P2 - PARCHEGGI	Mq 464,00
MARCIAPIEDE (completamento di m. 0,50 su Via Dolomiti)	Mq 39,00
MARCIAPIEDE (su Via Monte Rosa)	Mq 107,00
TOTALE	Mq 1119,00

m. Arredo urbano

Saranno posizionati alcuni elementi di arredo urbano, meglio evidenziati dalla tavola 9/g:

- n.2 panchine in legno a sei listoni
- n.3 cestoni portarifiuti di capacità 75 l.
- n.1 portabici modello Verona

n. Segnaletica stradale

I segnali stradali verticali e la segnaletica orizzontale dovranno essere realizzati come da tavola 9/g previa conferma del preposto Servizio di Segnaletica Stradale del Comune di Verona.

TITOLO III PARAMETRI EDILIZI

Art. 3.1-PARAMETRI EDILIZI

Realizzazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per singolo lotto o unione degli stessi. I lotti, fatto salvo quanto previsto dall'all. A, sono rappresentati negli elaborati grafici di progetto (tav. 7-8 unica).

I parametri da rispettare, fatto salvo quanto previsto dall'all. A, sono i seguenti:

LOTTE	SF Superficie Fondaria	di cui VM Verde di Mitigazione	SUL Superficie Utile Lorda	N. piani	SPf Superficie permeabile fondaria	n. alberi	n. arbusti
1	998,00 mq	350,00 mq	350,00 mq	Max 2	Min. 30%	30	30
2	673,00 mq	286,00 mq	244,50 mq	Max 2	Min. 30%	20	20
3/4	883,00 mq	161,00 mq	449,50 mq	Max 2	Min. 30%	26	26
5	690,00 mq	255,00 mq	224,50 mq	Max 2	Min. 30%	21	21
6	801,00 mq	425,00 mq	150,00 mq	Max 2	Min. 30%	24	24
7	730,00 mq	488,00 mq	147,00 mq	Max 2	Min. 30%	22	22
TOTALE	4775,00 mq	1965,00 mq	1550,00 mq	Max 2	Min. 30%	143	143
Perc. Ped. rampa aut.	193,35 mq.	-	-	-	-	10	10

* La collocazione e il numero degli impianti arborei e arbustivi sarà meglio progettata nell'ambito dei permessi di costruire.

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

I parametri dimensionali sopraindicati, potranno essere modificati con un limite di flessibilità del 10%, sempre rispettando le indicazioni generali della scheda norma 454 e le norme del R.E. vigente.

Il P.U.A. prevede l'individuazione di lotti di edificazione con possibilità di unione tra loro se contigui, in tale caso le eventuali superfici non utilizzate (SUL), potranno essere ridistribuite nei lotti.

Al loro interno valgono le seguenti norme:

a. Quote di riferimento

Le quote di progetto saranno riferite alla quota di caposaldo di riferimento (0,00) posta sul marciapiede stradale d'angolo tra Via Dolomiti e Via Monte Rosa e riportata nelle tavole n.4 e 7 - 8 (unica).

Le quote di massima delle singole unità immobiliari sono precisate sulla tavola 9/h e vanno valutate secondo il criterio di tolleranza richiamato al punto precedente.

Si prevede inoltre la possibilità di derogare dalle quote di imposta dei fabbricati, indicate alla Tav. 9/h del PUA, fino ad un massimo di 50 cm aldisotto della quota 0,00 del caposaldo di riferimento nel caso sia necessario seguire la naturale inclinazione delle Vie Dolomiti e Monte Rosa rilevabile alla Tav. 4 del PUA.

b. Destinazioni d'uso

Nell'ambito del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale (U1 Abitativi) 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 monofamiliari, bifamiliari e trifamiliari secondo quanto individuato nella tavola 7- 8 (unica), fatta salva la possibilità di unione di lotti contigui, in tale caso le eventuali superfici non utilizzate (SUL), potranno essere ridistribuite nei lotti del PUA.

In caso di unione dei lotti è ammessa la modifica della tipologia tra quelle consentite dal PUA, come da allegato A "estratto Tavola unica 7-8", schema indicativo e non vincolante.

In merito alle distanze minime tra fabbricati, come previsto dall'ultimo comma del D.M. 1444/68 "sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche".

I parcheggi privati dovranno essere ricavati al piano interrato all'interno dei lotti 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 delle autorimesse, uno strato di terreno vegetale di almeno 30/40 cm.

d. Numero dei piani abitabili fuori terra

Il numero dei piani abitabili fuori terra come definito nell'art.1.4 delle presenti norme è di massimo 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 unica 7-8. Sono vincolanti per ciascun lotto: la Superficie Utile Lorda, il numero dei piani fuori terra e le indicazioni riportate nella tavola 7-8 (unica), e nell'art. 1.4 delle presenti norme, **fatta salva la possibilità di unione di lotti contigui, in tale caso le eventuali superfici non utilizzate (SUL), potranno essere ridistribuite nei lotti del PUA, come da allegato A “estratto Tavola unica 7-8”, schema indicativo e non vincolante.**
L'allegato A aggiorna pertanto i contenuti della tavola 7-8 del PUA.

f. Superficie coperta

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

g. Superficie permeabile Fondiaria

Con riferimento all'art 08, comma 1 delle N.T.O. del P.I. e come da indicazioni della scheda norma 454, 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 nelle tavole 7-8 (unica) e 9/g, vengono stabiliti i seguenti parametri attinenti le specie arbustive e arboree, con possibilità di deroga alle distanze minime nella piantumazione come da art.892 del C.C.

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

Le specie arboree ed arbustive che si prevede di mettere a dimora sono quelle elencate nella tavola 9/d e comprese tra quelle previste nel “Prontuario per la mitigazione ambientale” art.42.

- **Per quanto non meglio specificato, 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 e i percorsi pedonali 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 DISPOSIZIONI 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 n. 7-8 (unica), **fatta salva l'unione di lotti contigui.**

TIPO A: prevista su percorsi e spazi pubblici da cedere al Comune, formata da muretto in blocchi di cls o getto di calcestruzzo di altezza di cm. 50, trattati ad intonaco e tinteggiati RAL da definirsi nell'ambito dei colori previsti dal prontuario di qualità ambientale, cancellata formata da pannelli in acciaio zincati a caldo 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 lungo tutto il confine est dei lotti n.2-5-7.

Si tratta del lato del lotto di progetto dove, una volta portato il livello dell'insediamento edilizio alla quota di caposaldo, si verrà a formare su tutto quel fronte un notevole salto di quota rispetto al piano di campagna confinante, oggetto di scheda norma n.402.

Dal momento però che anche i confinanti nell'ambito della loro prossima realizzazione, per analoga scelta progettuale procederanno ad uniformare il loro piano di progetto al livello stradale e quindi al nostro, quello che in questa prima fase potrebbe configurarsi come un muro di sostegno, una volta eseguiti i lavori su entrambi i lotti diventerà un normale muretto di recinzione di caratteristiche analoghe al tipo A.

Per questo motivo e per il carattere di transitorietà della situazione precedentemente descritta, non si prevedono opere di compensazione o mitigazione ambientale specifiche, ferme restando le già previste alberature ed arbusti a filare lungo la recinzione su area VM - Verde di Mitigazione privato.

d. Ingressi carrabili ai lotti

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione avverranno esclusivamente dall'interno del parcheggio P2 accessibile da Via Monte Rosa.

Sono individuati nella tavola 7-8 (unica) e risultano elemento vincolante del PUA, 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.

Le rampe di accesso alle autorimesse saranno arretrate di minimo m. 5,00 dai cancelli, che 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 9/d e fatto salvo quanto previsto al punto c., si dovranno realizzare all'interno di ciascun lotto una vasca di accumulo interrata, collegata con un "troppo pieno" ad un pozzo perdente per lo smaltimento delle acque meteoriche con filtro di fondo, la cui profondità (ml 7,00 circa dal piano di progetto) è determinata dalla "Relazione di compatibilità idraulica", TAV.6/c .

f. Applicazione norme del P.I. del 2011

Si precisa che il presente PUA è stato approvato con le norme del P.I. del 2011, pertanto, ai sensi dell'art.9, comma 1, punto 10 è ammessa la possibilità di realizzare piscine nelle aree assoggettate al vincolo di VM, in quanto attrezzature sportive con essa compatibili.

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, 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 V.V.FF.;
- prescrizioni ed indicazioni di ENEL, TELECOM, AGSM, norme e prescrizioni del RE.

ART. 4.3 - 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. 4.4 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica ed idraulica (TAV.6/a – 6/c) allegate al presente PUA.

Art. 4.5 - PRESCRIZIONI VAS

- Con riferimento alla nota della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 10/12/14 che ha recepito la nota della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le Province di Verona, Rovigo e Vicenza prot.31209 del 28/11/14:
 - “Rientrando l'intervento in questione in attività di tipo edilizio/urbanistico non si ritiene necessario, per quanto di competenza, l'assoggettamento alla procedura di VAS”.
 - “Si evince che il progetto in oggetto si trova a circa 200 m a sud del percorso dell'antica via Postumia, corrispondente all'attuale Via Unità d'Italia, e ad ovest, a poche centinaia di metri da un'ampia zona che ha restituito resti di insediamenti di età romana (probabili ville), segnalata nel PAT come zona a rischio di rinvenimenti archeologici”, concludendo che, “pur non ravvisando la necessità di assoggettare l'opera alla procedura di VAS, considerata anche la notevole estensione del PUA in oggetto, si ritiene opportuno che gli scavi siano effettuati con l'assistenza di archeologi professionisti, onde evitare rinvenimenti di beni archeologici in corso d'opera e l'eventuale danneggiamento dei medesimi”.
- Con riferimento al parere della Commissione Regionale VAS Autorità Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica:
 - Adottare durante le fasi di cantierizzazione tutte le misure volte a minimizzare gli impatti sull'ambiente dell'intervento, garantendo l'applicazione di tutte le tecniche necessarie per evitare la contaminazione del suolo e del sottosuolo durante le fasi di lavoro.
 - Garantire il rispetto dei limiti di immissione e di emissione previsti dalle normative vigenti per quanto riguarda le polveri, i gas di scarico e l'impatto acustico.
 - Verificare le condizioni e la funzionalità della rete fognaria e delle acque meteoriche.
 - Le opere di manomissione del suolo siano effettuate con ogni cautela, ivi compresa l'assistenza archeologica al fine di prevenire il danneggiamento di eventuali livelli archeologicamente significativi.

Art. 4.5 - PRESCRIZIONI AGSM

- Con riferimento alla nota 14L004 del 04/09/14 dell'AGSM:
 - Non è possibile realizzare dorsali distributive del gas metano sotto il marciapiede di progetto su Via Dolomiti e i contatori dovranno essere allacciati con stacchi derivati direttamente dalla tubazione esistente.
 - La predisposizione degli allacci della batteria di contatori del gas metano con accesso da Via Monte Rosa dovrà rispettare lo standard SP_F_0098.
 - Le tubazioni del gas metano dovranno essere in PEAD con diametro minimo 90 (esterno).
 - Per l'energia elettrica l'impiantistica sarà analoga a quella della rete gas: due piccole dorsali distributive che si staccano dalle linee esistenti in Via Dolomiti e Via Monte Rosa. Nessuna dorsale distributiva sotto il marciapiede di Via Dolomiti con contatori allacciati con stacchi derivati perpendicolarmente dalla tubazione esistente.
 - E' concessa la possibilità di allacciare il nuovo impianto di illuminazione pubblica sulla linea esistente di Via Monte Rosa.
 - Si richiede di prevedere l'illuminazione dell'area verde VS all'angolo tra Via Dolomiti e Via Monte Rosa.
 - Le canalizzazioni IP a servizio dei due punti luce previsti nel nuovo parcheggio P2 non dovranno essere posate sotto le aree verdi.
 - In fase di progettazione definitiva il proponente dovrà eseguire un accurato rilievo dell'impianto di illuminazione pubblica esistente lungo Via Dolomiti, al fine di verificare possibili interferenze con l'intervento a progetto.
- **Per quanto non specificato nelle presenti Norme di Attuazione si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune di Verona.**

Verona, li 15/06/17

Il Progettista
(Arch. Giulio Martini)



ALLEGATO

SCHEDA RIASSUNTIVA INDICI STEREOMETRICI

N. LOTTI	TIPOLOGIA	SUPERFICIE EDIFICABILE (mq)	SUL (mq)	RC MAX RAPPORTO DI COPERTURA	Spf minima (SUPERFICIE PERMEABIE FONDIARIA)	N. PIANI MAX. FUORI TERRA	DISTANZA DAI CONFINI	DESTINAZIONE MASSIMA DELLE SUPERFICI SCOPERTE A PASSAGGI PAVIMENTATI
1	TRIFAMILIARE	998,00	355,00	30%	30%	2	ml.5,00	30%
2	BIFAMILIARE	673,00	224,50	30%	30%	2	ml.5,00	30%
3/4	TRIFAMILIARE	883,00	449,00	30%	30%	2	ml.5,00	30%
5	BIFAMILIARE	690,00	224,50	30%	30%	2	ml.5,00	30%
6	UNIFAMILIARE	801,00	150,00	30%	30%	2	ml.5,00	30%
7	UNIFAMILIARE	730,00	147,00	30%	30%	2	ml.5,00	30%

Da	VS e 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

- Fatto salvo quanto previsto dall'allegato A "estratto Tavola unica 7-8", schema indicativo e non vincolante.