

Comune di Verona
Provincia di Verona

P.U.A. "PONTEDERA"

Progetto per la formazione di un piano urbanistico attuativo di tipo residenziale localizzato via Pontedera a Verona, approvato con accordo ex art. 6 L.R. 11/04 - scheda norma n.525

tavola

11

Norme d'attuazione

Oggetto

- normativa tecnica
d'attuazione

I PROGETTISTI

arch. Simona Manara

arch. Marco Semprebon

24.10.2013

Codifica file

I PROPONENTI SIGG.RI

Antolini Claudia, Antolini Graziella, Bianchi Danilo, Bianchi Renato, Bianchi Renzo, Bianchi Valentina, Bianchi Wanna, Crema Renata, Frapporti Fosco, Sbizzera Mario

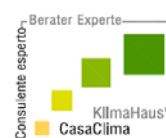
FIRMA

In qualità di procuratore speciale dei proponenti

Sbizzera Mario



m+s architetti s.r.l.
società di progettazione e ingegneria
architetti Simona Manara e Marco Semprebon
sede: via Giacomo Matteotti, 14h
Sant'Ambrogio di Valpolicella -VR
tel / fax 045.6862591 mail@msarchitetti.it
www.msarchitetti.it



ESTRATTO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

a. Parametri urbanistici:

1. **Superficie territoriale:** mq 15.834;
2. Superficie coperta: massimo consentito 50% della superficie del lotto. Riferimento alle indicazioni di cui all'art. 8 delle N.T.O. (SC –superficie coperta);
3. **Abitanti teorici insediabili:** n. 14 , in Riferimento alle indicazioni di cui all'art. 8 delle N.T.O. (CI – capacità insediativa);
4. **Densità arborea e arbustiva:** **Da** → 3 alberi/ 100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti; **Dar** → 3 arbusti/100 mq. Riferimento alle indicazioni di cui all'art. 8 delle N.T.O.

b. Parametri edificatori/standard urbanistici:

1. Aree per opere di urbanizzazione e servizi:

- a. Parcheggio pubblico (P2): 184 mq;
- b. Ecopiazzola: 26 mq;
- c. Standard: parcheggio + ecopiazzola + Green Belt (9.800 mq) = 10.010 mq
- d. Marciapiede (78 mq) + aree di manovra (166 mq) + strade (277 mq) = 521 mq;
- e. Marciapiede: 166 mq;
- f. Quantità di alberi da piantare: 14 + 320 = 334 alberi
- g. Quantità di arbusti da piantumare (Dar): 14+380 = 394 arbusti
- h. Superficie permeabile: 288 + 9.800 = 10.088 mq;
- i. Caratteristiche recinzione dell'ecopiazzola: da realizzarsi con siepe di gelsomino come da dettagli della tavola 12;
- j. Green Belt come da progetto di forestazione allegato. Il progetto di forestazione sarà oggetto di permesso di costruire unitamente al progetto delle opere di urbanizzazione;
- k. Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere adeguato secondo le prescrizioni contenute nel verbale della Conferenza dei Servizi e nei pareri allegati alle presenti NTA.

2. Area per l'edificazione privata:

- a. Superficie Utile Lorda: mq 920 da realizzarsi con le indicazioni di cui all'art. 9 delle N.T.O. (SUL –superficie utile lorda);
- b. Destinazioni d'uso: U1 residenziali;
- c. Verde di mitigazione: mq 2.300 da realizzarsi con le indicazioni di cui all'art. 9 delle N.T.O. (VM-verde di mitigazione con valenza ambientale);
- d. Numero massimo dei piani fuori terra: n. 2 piani per tutti i lotti;
- e. Altezza massima in gronda: m 7.50;
- f. Distanza minima dai confini del PUA: m 5,00;
- g. Distanza minima dalla strada: m 5,00 ;
- h. Distanza minima dai confini tra i singoli lotti del PUA: m 5,00;
- i. Distanza minima da edifici esistenti: m 10,00.
- j. Tabella riassuntiva lotti :

Lotto n.	Superficie fondiaria mq	SUL mq	Superficie Permeabile- min 30% mq	Alberi (DA) da piantare nel lotto	Arbusti (Dar) da piantare nel lotto
1	1.334	200	400	15	15
2	1.032	185	310	15	15
3	731	115	220	8	8
4	1.039	230	312	15	15
5	1.167	190	350	15	15
Totale	5.303	920	1.592	68	68

- k. I parcheggi interrati potranno essere localizzati anche fuori dal sedime degli edifici nel rispetto dei parametri di permeabilità del lotto;
- l. Ogni lotto è soggetto al rilascio di singolo Permesso di Costruire;
- m. L'allacciamento alla rete dell'energia elettrica è vincolato alla realizzazione di un nuovo punto di trasformazione previsto nell'ambito delle opere di urbanizzazione della lottizzazione adiacente denominata "S.Felice".

c. Tipologia e materiali:

1. **la tipologia** è residenziale e prevede la realizzazione di edifici mono e bifamiliari con altezza fuori terra di 1 e 2 piani.
2. **i materiali** sono ricondotti alla locale tradizione nonché all'innovazione tecnica volta a rendere gli edifici energeticamente efficienti;
 - 2.1 **le recinzioni** dovranno essere composte con alcuni fra i seguenti materiali: muretto in cemento armato anche rivestito con pietra locale con altezza massima di cm 50, cancellate in ferro colorato in tinte scure, siepi naturali, steccati in legno. **Sono esclusi in ogni caso le reti metalliche lungo il prospetto affacciato sulla strada di lottizzazione, vetro, vetroresina, alluminio, acciaio inossidabile, lamierino, p.v.c., verniciatura a zinco, plastificazione di qualunque tipo di recinzioni. L'altezza massima di ogni recinzione che non potrà comunque essere superiore a m 1,80;**
 - 2.2 **le finiture** esterne dovranno soddisfare i seguenti requisiti:
 - manto di copertura:** in coppi tradizionali di laterizi per coperture con falde o a padiglione, tetto verde inerbito per coperture piane;
 - serramenti:** possono essere realizzati esclusivamente in legno o in ferro verniciato in tinta scura;
 - oscuri:** a ventola o a pacchetto all'interno dello spessore del muro
 - ombreggiature:** sono ammessi sistemi di ombreggiatura in facciata quali brise soleil, tendaggi, e pergolati in legno tessuto e piante rampicanti;
 - canali di gronda:** in rame o preverniciati;
 - le facciate** possono essere rifinite con: materiali lapidei, ciottoli di fiume, intonaco con pittura a base di calce, intonaco premiscelato colorato

(intonachino), laterizio facciavista, marmorino, sono **da escludere** graffiati, intonaci plastici, pitture al quarzo, rivestimenti con elementi ricostruiti tipo geopietra;

- 2.3 **per i materiali delle pavimentazioni esterne** sono esclusi l'asfalto e le formelle piene in conglomerato cementizio (ammesse quelle forate per l'erba);
- 2.4 **per la tinteggiatura degli esterni**: i colori dovranno essere del tipo pastello nei vari colori dell'ocra, delle terre rosse e dell'avorio come indicato nella tavolozza dei colori di Piano. Sono ammessi colori diversi previa documentazione della scelta compositiva e parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata;
- 2.5 **complementi di arredo esterno e tecnologici**, il progetto dovrà prevedere una collocazione adeguata di: antenne paraboliche, antenne in genere, apparecchi esterni dei condizionatori d'aria, reti dei campi da tennis e dei campi sportivi in genere, gazebo e simili, da realizzare con materiali di cui al precedente punto 2.1; è ammessa la rete leggera;
- 2.6 Il progetto delle **sistemazioni esterne** deve prevedere la messa a dimora di alberature e la piantumazione di essenze arboree autoctone come previsto al capitolo **a.** punto 4.

d. Incremento della superficie utile lorda per gli interventi di edilizia sostenibile e risparmio energetico.

Con riferimento all'art. 26 del Regolamento edilizio:

“Misure per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale.

1. *L'Amministrazione Comunale, per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici anche attraverso l'adozione di pratiche costruttive in grado di determinare una maggiore efficienza energetica degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione di edifici esistenti, intende promuovere l'edilizia sostenibile per contribuire all'obiettivo del contenimento dei consumi energetici, del rispetto dell'ambiente e di una migliore qualità della vita in coerenza con il PATTO DEI SINDACI, promosso dalla Comunità Europea, approvato con deliberazione di Consiglio del 30.10.2008 n. 63.*

2. *Fatti salvi gli incrementi volumetrici riconosciuti dal D.Lgs 28/2011, è possibile richiedere un aumento fino ad un massimo del 10% della SUL riconosciuta dal Piano degli Interventi, qualora nell'ambito della progettazione dell'intervento edilizio siano state adottate tecniche e criteri tali da soddisfare la valutazione condotta – in fase di prima applicazione – attraverso lo strumento di analisi energetico ambientale denominato “Protocollo ITACA nazionale 2011 per la valutazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici”, approvato dal Consiglio direttivo di ITACA nella seduta del 21.04.2011 o in alternativa lo strumento di analisi energetico ambientale previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2499 del 4 agosto 2009 e le Linee guida in materia di edilizia sostenibile di cui all'Allegato B alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 2398 del 31 luglio 2007. Tali strumenti consentono di stimare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica di un edificio residenziale rispetto all'attuale quadro normativo e legislativo. Per accedere agli incentivi di cui al presente comma l'esito di tale analisi deve evidenziare un punteggio superiore ad un punteggio soglia pari a 1,5 per le nuove costruzioni e con un punteggio uguale o superiore a 1 per le ristrutturazioni. La Giunta comunale con successivo provvedimento definirà la graduazione dell'incentivo in riferimento al punteggio ottenuto dall'applicazione dello strumento di analisi energetico ambientale denominato Protocollo ITACA, anche in riferimento all'evoluzione della tecnica delle costruzioni e alla verifica dei progetti per accedere agli incentivi. Fino all'entrata in vigore delle delibere di Giunta rimane in vigore l'applicazione dell'art. 102 del previgente Regolamento Edilizio.*

3. *In alternativa all'incentivo di cui al comma precedente, nell'ipotesi di ristrutturazione di fabbricati mediante demolizione integrale e ricostruzione, è riconosciuta la riduzione fino a un massimo del 10% dell'importo relativo agli oneri di urbanizzazione, qualora l'esito dell'analisi energetico ambientale evidenzi un punteggio pari a 1; con provvedimento della Giunta comunale sarà determinata la graduazione di tale riduzione.*

4. *I benefici derivanti dall'applicazione dei commi 1, 2 e 3 del presente articolo non sono cumulabili con quelli derivanti dall'applicazione della L.R.V. n. 14/2009 e succ. mod. e integrazioni (Piano Casa).*

5. *In caso di mancato raggiungimento del punteggio idoneo a riconoscere l'incentivo secondo le modalità indicate al comma II del presente articolo, l'Amministrazione*

avvierà il procedimento sanzionatorio previsto dall'art. 93 della L.R.V. n. 61/85.

6. Nell'ipotesi di cui al comma 3, qualora non sia raggiunto il punteggio di 1 richiesto, dovrà essere corrisposto l'intero importo dovuto a titolo di oneri di urbanizzazione.

7. Nella Città Storica i benefici in esame sono riconosciuti per gli edifici per i quali è ammesso l'ampliamento da realizzarsi nei limiti e con le modalità stabiliti dal Piano interventi.

8. Sulla base degli indirizzi che saranno definiti con apposita deliberazione della Giunta Comunale sarà predisposto un allegato energetico - ambientale al presente regolamento, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale con l'intento di sviluppare e razionalizzare le politiche dell'Amministrazione Comunale per la sostenibilità ambientale.

9. L'Amministrazione comunale effettuerà i controlli sulla coerenza e correttezza della documentazione presentata e, tramite i Tecnici comunali oppure tramite Tecnici liberi professionisti qualificati, anche controlli a campione in sito secondo modalità e criteri definiti nell'allegato energetico - ambientale di cui al comma 8.

10. La realizzazione di pannelli solari fotovoltaici non aderenti né integrati ai tetti degli edifici può avvenire a copertura dei posti auto, nell'ambito di aree destinate a parcheggi, pubblici o privati, con esclusione delle aree di manovra. Devono essere rispettate le distanze contemplate dal codice civile. Può essere richiesto in fase di progettazione di tali strutture un intervento di mitigazione ambientale lungo il perimetro delle aree."



Comune di Verona

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_525_PONTEDERA sigla AF

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 525

Allegati: Parere Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta del 21/06/2013 PG 172190
Parere Coordinamento Ambiente del 28/06/2013 PG 178043
comunicazione Settore Estimo Beni Pubblici del 03/07/2013 PG 182890

OGGETTO: Verbale conferenza dei servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA PONTEDERA in Località Borgo Venezia, via Pontedera e delle opere di urbanizzazione del medesimo PUA.
Richiedenti: Sig. Mario Sbizzera ed altri

Oggi, 4 luglio 2013, alle ore 10.00, presso la sede del Coordinamento Pianificazione Territoriale, in Via Pallone 9 - Verona, si è tenuta una conferenza dei servizi relativamente al PUA denominato "PONTEDERA" in Località Borgo Venezia, via Pontedera e alle relative opere di urbanizzazione, convocata con lettera del 15.06.2013 P.G. 166035.

Sono stati convocati alla conferenza:

- 6^a Circoscrizione
- Coordinamento Strade Giardini
- Coordinamento Mobilità e Traffico
- Servizio Catasto Settore Estimo Beni Pubblici
- Coordinamento Patrimonio
- Coordinamento Edilizia Privata SUEP
- Coordinamento Ambiente
- Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta
- Provincia di Verona
- AGSM Verona s.p.a.
- Acque Veronesi s.c.a.r.l.
- AMIA Verona s.p.a.

Sono altresì presenti:

- arch. Marco Semprebon, tecnico progettista;
- sig. Mario Sbizzera, proponente del PUA;

Per l'Ufficio sono presenti:

- geom. Vittorio Ferron, presidente la conferenza, delegato del Dirigente
- arch. Anna Favilla, istruttore tecnico

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante l'arch Anna Favilla che verifica la presenza dei rappresentanti convenuti in possesso di delega agli atti:

- ing. Marco Zandomenighi, Consigliere 6^a Circoscrizione;
- arch. Valentina Muraro, Delegato per Edilizia Privata;
- geom. Gianluca Costa Delegato per AGSM Verona S.p.a.;
- Alessandro Tadiello, Delegato Acque Veronesi s.c.a.r.l.;
- dott. for. Gian Luigi Damiani, Delegato AMIA Verona s.p.a.

Sono pervenuti i seguenti pareri scritti (allegati al presente verbale):

- Parere favorevole con prescrizioni in data 21/06/2013 PG 172190 da parte del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta;
- Parere favorevole con prescrizioni in data 28/06/2013 PG 178043 da parte del Coordinamento Ambiente;
- Comunicazione parere favorevole mail in data 03/07/2013 PG 182890 del Settore Estimo Beni Pubblici

Comune di Verona
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:
sonia_braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495
anna.favilla@comune.verona.it
Tel. 045/807.8350



Preso atto che i presenti hanno già preso visione della documentazione allegata alla convocazione, alle ore 10.10 viene dato inizio ai lavori.

Il Geom. Ferron invita il progettista del PUA "PONTEREDERA" ad illustrare sinteticamente i contenuti del Piano di lottizzazione residenziale che consegue all'Accordo di pianificazione relativo alla scheda norma 525.

Viene ricordato che, precedentemente alla presentazione del Piano Attuativo, è stato richiesto ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI, l'aumento di SUL del 15% rispetto al valore attribuito con la Scheda norma 525 per una SUL complessiva di 920 mq. Tale flessibilità è stata accordata con provvedimento di validazione dirigenziale n. 1120 del 14 marzo 2013 a fronte della cessione e forestazione di 9.800 mq di ambito per la formazione di Green Belt, che costituisce il carattere distintivo del PUA.

Ci si sofferma in particolare sulla morfologia del terreno naturale dell'ambito d'intervento, che risulta un leggero vaso ribassato di circa 1.50 m rispetto alla quota di via Pontedera e della strada vicinale posta sul confine Nord. Viene valutata la scelta del progettista di alzare la quota del parcheggio pubblico e della strada di accesso fino alla quota di via Pontedera e di prevedere per i lotti edificatori un andamento digradante verso Nord fino a ricongiungersi al naturale piano di campagna. L'Ufficio e il Coordinamento SUEP ritengono opportuno estendere l'operazione di riempimento fino a ricomprenderé interamente i lotti privati e posizionare il dislivello tra questi e la zona di forestazione in modo da unificare le quote del parcheggio e dei lotti privati con quella di via Pontedera e delle lottizzazioni Sarmar ad Ovest e "S.Felice" ad Est.

Il Geom Ferron dà lettura dei pareri del Coordinamento Ambiente e del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, poi viene dato inizio all'esposizione dei pareri e delle eventuali relative prescrizioni.

Coordinamento SUEP:

arch. Valentina Muraro: esprime parere favorevole con prescrizioni.

- Alzare la quota dei lotti edificatori al livello di via Pontedera come previsto per la zona del parcheggio, in modo da non creare dislivelli di difficile gestione in termini di accessibilità e di rapporti con il contesto circostante;
- indicare nelle sezioni B-B e D-D la quota attuale del terreno oltre il confine di proprietà;
- inserire nelle NTA del PUA il n. dei lotti che si intendono realizzare e per ciascun lotto la superficie fondiaria, la SUL, la Superficie Permeabile minima da rispettare, le quantità previste di alberi (DA) e arbusti (DAR) e la superficie di VM da vincolare a verde privato al momento del rilascio del Permesso di costruire su singolo lotto;
- se si intende unire due lotti o avvalersi della possibilità di trasferire SUL (nella percentuale massima del 10% sia in aumento che in diminuzione) da un lotto ad un altro all'interno del piano deve essere specificato nelle NTA del PUA; la facoltà di cessione di potenzialità edificatoria comporta sul lotto interessato un vincolo regolato da successivo atto notarile registrato e trascritto;
- eventuali parcheggi interrati possono essere localizzati fuori dal sedime degli edifici nel rispetto dei parametri di permeabilità del lotto previsti dalle norme del PI;
- approfondire l'elaborato delle sezioni di progetto con una sezione tipo degli edifici in cui si evidenzino altezza massima e n. dei piani con particolare riferimento alla presenza o meno di sottotetti abitabili;
- per le piantumazioni nei lotti privati devono essere rispettate le distanze dai confini previste dal Codice Civile.

AMIA Verona s.p.a.:

dott. for. Gian Luigi Damiani: esprime parere favorevole con prescrizioni.

- Ai fini della manutenzione futura dell'area pubblica è necessario coordinare il tipo di essenze arboree che si andranno a piantumare con quelle già esistenti in via Pontedera;
- risulta necessario verificare a livello di progetto definitivo le eventuali interferenze tra piantumazioni e illuminazione pubblica di AGSM.

Acque Veronesi s.c.a.r.l.:

Alessandro Tadiello: esprime parere favorevole con prescrizioni.

Rete Acque nere : il tratto di collettore fognario realizzato su suolo pubblico dovrà avere un diametro di 250 mm anziché di 200 mm come previsto negli elaborati di progetto.

Comune di Verona
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:
sonia_braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495
anna.favilla@comune.verona.it
Tel. 045/807.8350



AGSM Verona s.p.a.:

geom. Gianluca Costa: esprime parere favorevole con prescrizioni.

- Allegare al progetto di PUA un documento che raccolga le specifiche utilizzate nella progettazione delle reti di sottoservizi;

Rete Energia Elettrica:

- l'allacciamento alla rete è vincolato alla realizzazione di un nuovo punto di trasformazione previsto all'interno dell'ambito delle opere di urbanizzazione della adiacente lottizzazione "S.Felice". Il rilascio dell'agibilità degli edifici delle due lottizzazioni "Pontedera" e "S.Felice" va pertanto subordinato alla messa in servizio della nuova cabina elettrica;

Rete Illuminazione Pubblica:

- l'impianto andrà connesso con un quadro di comando da realizzare nella nuova cabina elettrica localizzata nella lottizzazione "S.Felice";
- in fase di progettazione definitiva i lampioni dovranno essere studiati e posizionati in modo da non creare interferenze con le piantumazioni dell'area pubblica;
- in fase di progettazione definitiva, la relazione tecnico-specialistica deve essere integrata con il calcolo illuminotecnico.

Rete Gas Metano: non si riscontano problemi.

Rete Telecomunicazioni: non si riscontano problemi.

Il geom. Costa segnala inoltre che il teleriscaldamento è presente nel quartiere ad una distanza compresa nel raggio di 1000 metri e pertanto secondo il D.Lgs 19/08/2005 n.192 sul risparmio energetico deve essere previsto nel piano in esame l'obbligo di predisposizione all'interno dei lotti di un locale per il futuro allacciamento alla rete del teleriscaldamento. Ricorda inoltre che l'allacciamento alla rete del teleriscaldamento consente di essere esentati dagli obblighi sulla produzione di calore da fonti rinnovabili di energia previsti dal D.Lgs. 03/03/2011 n.28.

Circoscrizione 6^A:

Ing. Marco Zandomenighi: Precisa che il Consiglio di Circoscrizione si esprimerà relativamente al PUA e alle relative opere di urbanizzazione in data 22/07/2013. Viene comunque rilevato che il giorno 10/07/2013 decorrono i 30 gg. dalla richiesta di parere alla Circoscrizione inviata in data 11/06/2013 con nota PG 161841.

Ufficio:

Si rimanda alle valutazioni del parere tecnico istruttorio e in particolare risulta necessario:

- indicare i parametri di DA e DAR di progetto ed eventualmente la monetizzazione delle quantità non reperite;
- allegare al piano un progetto di riforestazione a firma di un tecnico specialista per la parte di ambito adibita a Green Belt, che indichi un range che comprenda il numero minimo di piantumazioni per poter considerare l'area forestata e l'eventuale possibilità di implementazione;
- ricomprendere all'interno del perimetro del PUA la fascia di proprietà comunale identificata come parte del Mappale n. 206 su cui ricadono parte delle opere di urbanizzazione.

A conclusione dei lavori, sul Piano Urbanistico Attuativo "PONTEDERA" sono acquisiti i seguenti pareri:

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento SUEP;

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento Ambiente;

Favorevole con prescrizioni di AGSM;

Favorevole con prescrizioni di Acque Veronesi;

Favorevole con prescrizioni di AMIA;

Favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta;

Favorevole del Settore Estimo Beni Pubblici.

I pareri della 6^A Circoscrizione relativamente al PUA e alle opere di urbanizzazione sono rimandati all'espressione del Consiglio di Circoscrizione.

Comune di Verona
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:
sonia.braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495
anna.favilla@comune.verona.it
Tel. 045/807.8350



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

La Pianificazione richiederà al progettista le integrazioni e modifiche esposte in conferenza, a condizione dei pareri favorevoli.

Le operazioni della conferenza terminano alle ore 11.30.

- geom. Vittorio Ferron, presidente la conferenza delegato del Dirigente; *(Ferron)*
- arch. Anna Favilla, segretario verbalizzante; *Anna Favilla*



Comune di Verona
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona
www.comune.verona.it

Coordinamento Pianificazione Territoriale
Via Pallone, n. 9
Tel. 045/807.7535 Fax 045/807.7511
E-Mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:
sonia_braggio@comune.verona.it
Tel. 045/807.7495
anna.favilla@comune.verona.it
Tel. 045/807.8350



**Comune
di Verona**

Coordinamento Strade

AB/mf

P.G. 184523 del 05 LUG. 2013

PUA 71900525

Verona, 03.07.2013

**Al Coordinamento Pianificazione
Territoriale
SEDE**

Oggetto: PUA denominato "Pontedera", dell'area sita in Borgo Venezia- Verona, SN 525.
Richiedenti: Sig. Mario Sbizzera ed altri.

Parere di competenza

Con riferimento alla convocazione della conferenza servizi del 04.07.2013, PG 166035 del 15.06.2013, per quanto di competenza e con riguardo alle opere di urbanizzazione concernente l'oggetto, si esprime parere favorevole, tuttavia si evidenzia quanto segue:

OPERE STRADALI

Si richiede di:

- Utilizzare per la stesura del computo metrico estimativo del progetto definitivo l'elenco prezzi opere stradali in vigore.
- Valutare la larghezza stradale di m 5,00/5,50 della strada di accesso al parcheggio e ai lotti;

OPERE A VERDE

Si richiede di:

- Utilizzare per la stesura del computo metrico estimativo del progetto definitivo l'elenco prezzi opere a verde in vigore.
- Verificare e concordare il tipo di essenza delle piante d'alto fusto da prevedere nella riforestazione della fascia VS.
- Verificare le essenze arboree, previste nelle aiuole del parcheggio, da uniformarsi con la scheda norma 432 limitrofa.
- Prevedere la f/p di corteccia sopra il telo pacciamante nelle aree in cui è prevista la posa di arbusti.
- Tenere in evidenza e valutare la possibilità con le monetizzazioni del lievo dell'aiuola verde esistente sul marciapiede di Va Pontedera, realizzata con la lottizzazione 7140585 Borgo Santa Croce/Società Belvedere, che permettono la realizzazione della pista ciclopedonale come seguito del percorso ciclabile previsto nelle due schede norma limitrofe 432 e 575 fino a San Felice Extra.

Si ricorda che eventuali opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al Comune, e i contatori intestati all'ente separati dalle utenze private.

Lo scrivente ufficio rimane a disposizione per chiarimenti e adeguamenti agli elaborati.

Distinti saluti.

Il Dirigente Coordinamento Strade
Ing. Alessandro Bortolan

Comune di Verona
Coordinamento Strade
Largo Divisione Pasubio, 1 - 37121 Verona
Tel. 045 8078619 Fax 045 8010621
Partita IVA 00215150236

PUA n. 719_525_PONTEREDERA

Verona,

**Al Coordinamento
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SEDE**

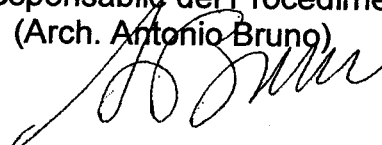
**OGGETTO: PUA PONTEREDERA dell'area sita in via Pontedera.
Richiedenti: Mario Sbizzera e altri**

Con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza, visti gli elaborati, per quanto di competenza si esprime parere favorevole condizionato alle seguenti condizioni:

1. la strada di accesso ai fabbricati dovrà essere regolamentata a senso unico con ingresso in rettilineo ed uscita sul vertice della curva di via Pontedera;
2. dovrà essere fatta una rielaborazione del computo metrico estimativo in modo da renderlo congruo con le voci necessarie alla fornitura e posa in opera della segnaletica proposta nell'elaborato di progetto, utilizzando l'elenco prezzi di questo Coordinamento, e che si provvederà a fornire al progettista per via telematica.

Distinti saluti

Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Antonio Bruno)



S:\UFFICIO_TECNICO_PARERI\SgroA\2013\URBANISTICA\PUA via Pontedera 525.doc



**Comune
di Verona**

Ambiente
PUA n. 719_525_PONTERA

Prot. Gen. 178043 U.O. 028
del 28/06/13

**Al Coordinamento Pianificazione Territoriale
SEDE**

Oggetto: Conferenza di servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "Pontedera".

Richiedente: Mario Sbizzera ed altri

Con riferimento al progetto citato, si esprime **parere favorevole** al proseguo dell'istruttoria **condizionato** al rispetto delle prescrizioni riportate di seguito.

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

Direttive:

RUMORE

Relativamente alla realizzazione dell'insediamento residenziale si segnala che in sede di istanza di permesso di costruire o del progetto definitivo dovrà essere presentata:

- una **valutazione previsionale di clima acustico**, 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;
- 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 dimostrasse 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.

TUTELA ACQUE E SUOLO

- Acque meteoriche

Per le acque meteoriche ricadenti sulle superfici impermeabilizzate (strade e marciapiedi), è previsto lo smaltimento attraverso pozzi perdenti.

Tali superfici rientrano nei casi previsti dall'art.39 comma 5 del vigente Piano di Tutela delle Acque (allegato D alla dgr n.842 del 15 maggio 2012): "per le seguenti superfici: a) strade pubbliche e private [...] d) parcheggi e piazzali di zone residenziali [...] di estensione inferiore a 5000 m², le acque meteoriche di dilavamento e le acque di lavaggio, convogliate in condotte ad esse riservate, possono essere recapitate in corpo idrico superficiale o sul suolo [...]. Nei casi previsti dal seguente comma, laddove il recapito in corpo idrico superficiale o sul suolo non possa essere autorizzato dai competenti enti per la scarsa capacità idrica dei recettori o non si renda convenientemente praticabile, il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purchè sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se dal caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate".

- Terre e rocce da scavo

In conformità a quanto previsto dalla DGRV 179/2013 è stato prelevato un campione medio rappresentativo del terreno naturale interessato dagli scavi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto, le cui analisi chimiche non hanno evidenziati superamenti dei limiti imposti dalla Colonna A della Tabella 1 dell'allegato 5 alla parte IV del D.Lgs 152/2006. La destinazione e la quantità presunta del materiale naturale dovrà essere specificata nella dichiarazione del tecnico incaricato (MOD.1) da allegare al progetto.

RISPARMIO ENERGETICO

Per il PUA in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile:

- FER 01 – "Solare Fotovoltaico su Edifici Privati": in sede di presentazione delle necessario titolo edilizio, le opere dovranno valutare l'opportunità di sfruttare l'energia fotovoltaica;
- RES 05 – "Politiche volte all'efficienza Energetica del Parco Edilizio Privato"

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

- adozione della tecnologia fotovoltaica nelle opere dei futuri progetti edilizi;
- adozione di un sistema di riscaldamento/raffrescamento centralizzato per tutto il PUA o per i singoli edifici contabilizzando il consumi, valutando anche l'opzione della cogenerazione;

Si ricorda che il d.lgs. 28/2011 prevede, per le nuove costruzioni, lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si chiede 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 delle piste di cantiere;
- limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
- utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
- copertura dei carichi di materiali polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti poco movimentati;
- limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;

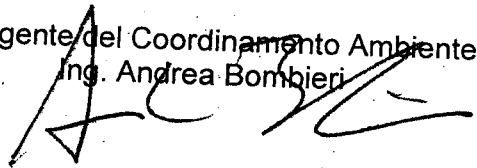
- privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazione di fumo
- privilegiare l'uso di carburanti a basso tenore di zolfo e usare veicoli omologati secondo la direttiva 2004/26/CE Fase IIIB o, in alternativa, veicoli muniti di filtri antiparticolato 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 da fonti energetiche rinnovabili (FER), per evitare la necessità di usare i gruppi elettrogeni in casi diversi dall'emergenza.

Prescrizioni:

- In merito alla gestione delle acque meteoriche, a titolo cautelativo, dovrà essere installato a monte di ciascun sistema disperdente un pozzetto (avanpozzo) avente la funzione di effettuare una sedimentazione delle particelle solide e una separazione delle sostanze leggere (oli).
- Dovrà essere previsto un controllo e una manutenzione idonea e periodica dei pozzetti, al fine di smaltire correttamente gli inquinanti presenti in forma solida e sospesa.

Il Dirigente del Coordinamento Ambiente
Ing. Andrea Bombieri



VM/LR/DT S:\Lettere\PARERINPIANIFICAZIONE\2013\PUA PONTEDERA\Parere CDS del 04-07-2013.docx

Comune di Verona

Ambiente
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
Tel. 0458078549/7642/7098 - Fax 0458004488
PEC: ambiente@pec.comune.verona.it - www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00



COMUNE DI VERONA
 RIFUGLIO GENERALE 007
 21 GIU. 2013
 172180
 ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

Prot. n° 9443

San Bonifacio, lì 20 GIU. 2013

Spett.le
 GENIO CIVILE REGIONALE
 Piazzale Cadorna, 2
 37100 VERONA

Spedizione a mezzo Fax: 045/8676577

e, p.c.

Spett.le
 COMUNE DI VERONA
 Coordinamento Pianificazione Territoriale
 Via Pallone, 9
 37121 VERONA

Spedizione a mezzo Fax: 045/8077511

Ing. Silvia Tizian
 Sede San Bonifacio

Oggetto: Comune di Verona (VR). Progetto per la formazione di un piano urbanistico attuativo di tipo residenziale localizzato in Via Pontedera a Verona, approvato con accordo ex art. 6 L.R. 11/04 - scheda norma n. 525.
Parere di compatibilità Idraulica.

Si riscontra la nota mail del Comune in data 19/06/2013, con la quale è stata trasmessa la documentazione relativa all'intervento in oggetto.

Trattasi dello studio relativo a aree di espansione ricadenti interamente in territori di competenza dello scrivente.

Al riguardo, vista la relazione di compatibilità Idraulica redatta dal Professionista, si richiama in linea generale che:

strumento urbanistico	UBIC.	GEOMORF.	IDROLOGIA	Falda	PERMEAB.	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	DESTINAZIONE D'USO FUTURA	SUP. DI TRASF. (m ²)	Volume complessivo (m ³)	Volume spec. (m ³ /ha)	Interventi di mitigazione
PUA Pontedera	Località Pontedera Verona	Dal punto di vista litologico, terreni caratterizzati da depositi alluvionali correlabili alle fasi di evoluzione nel corso del Fiume Adige e dei suoi affluenti. Dalle prove geognostiche l'area in esame ha un sottosuolo costituito per i primi metri da matrice coesiva e consistenza medio-bassa.	n.p.	n.p.	Litotipo A: K=1,5x10 ⁻⁷ m/s Litotipo B: K=1x10 ⁻⁴ m/s	Zona a verde privato, zone agricole	residenziale	<1.000	51,9	520	Volume da infiltrare =25,4 m ³ ; V da laminare=26,5 m ³ . Volume di Invaso a disposizione nei 3 pozzi perdenti (26,5); Pozzi perdenti n. 3 del diametro di 1,5 m e altezza pari a 5,5 m. Esternamente ai pozzi perdenti materiale granulare ad elevata permeabilità dello spessore minimo di 50 cm. Volume disperso (ogni ora) dai pozzi perdenti (25,4).

Tutto ciò premesso, si esprime

PARERE FAVOREVOLE

Sede legale: Via G. Oberdan n° 2, 37047 San Bonifacio (VR) - e-mail: apv@altapianuraveneta.eu c.f.: 92021070237

San Bonifacio (VR) 37047 - Via G. Oberdan n° 2 - tel.: 045 7616111 - fax: 045 7614800 - PEC: sanbonifacio@pec.altapianuraveneta.eu
 Sossano (VI) 36040 - Via Circonvallazione n° 2 - tel.: 0444 885217 - fax: 0444 888496 - PEC: sossano@pec.altapianuraveneta.eu
 Thiene (VI) 36016 - Via Rase n° 9 - tel.: 0445 369022 - fax: 0445 380677 - PEC: thiene@pec.altapianuraveneta.eu

allo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, relativamente al " Progetto per la formazione di un piano urbanistico attuativo di tipo residenziale localizzato in Via Pontedera a Verona, approvato con accordo ex art. 6 L.R. 11/04 - scheda norma n. 525." In comune di Verona, a firma dott. geol. Silvio Compri.

Vengono comunque indicate le seguenti prescrizioni:

1. In riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza dei pozzi perdenti, dovrà pervenire allo scrivente un opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione;
2. per tutte le aree di trasformazione, in cui viene scelta la soluzione dei bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato, nel rispetto delle direttive regionali¹, si esprimono le seguenti opportune considerazioni:
 - a. per quanto riguarda il principio dell'invarianza idraulica, in linea generale le misure compensative sono da individuare nella predisposizione di volumi di invaso che consentano la laminazione delle piene. Potrà essere preso in considerazione il reperimento di nuove superfici atte a favorire l'infiltrazione dell'acqua, solamente come misura complementare in zone non a rischio di inquinamento della falda e ovviamente dove tale ipotesi possa essere efficace;
 - b. il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico con prove "in situ", soprattutto in relazione a:
 - i. permeabilità;
 - ii. posizione della falda nella stagione umida;
 - iii. acclività del terreno;
 - iv. presenza di potenziali piani di slittamento;
 - c. qualora dovesse essere confermata anche dal punto di vista "sperimentale" la possibilità di effettuare sistemi di filtrazione lo scrivente consorzio si riserva ulteriori specifiche valutazioni tecniche.
 Al riguardo va precisato che l'azione di controllo viene esplicita in maniera ottimale solo in situazioni di Invasi superficiali; inoltre come da All.to A alla D.G.R. n. 2948 del 06/10/2009: "le misure compensative andranno di norma individuate in volumi di invaso per la laminazione di almeno il 50% degli aumenti di portata" .. anche con l'utilizzo di sistemi di filtrazione facilitata;
3. ove si preveda lo scarico del sistema scolante in rete fognaria, qualora il recapito finale della rete medesima avvenga su canali di competenza dello scrivente consorzio, la portata, in relazione alla morfologia locale dovrà essere inferiore a 5 l/s per ettaro; l'immissione della rete fognaria è comunque subordinata all'approvazione da parte dell'ente gestore della rete;
4. per tutte le aree soggette a trasformazione, nella fase esecutiva, dovranno essere preventivamente inviati allo scrivente Consorzio gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;
5. è opportuno che tutte le aree a parcheggio debbano essere realizzate con pavimentazione poggiate su vespalo in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti Ø 200 alloggiare sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie;
6. nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invasate nella fase di massima portata della piena;
7. per le lottizzazioni che utilizzano vie d'acqua pubbliche o private per lo scarico differito nel tempo dei volumi invasati, dovrà essere predisposta specifica relazione ed elaborato grafico, ove siano riportati lo stato di fatto e gli

¹ Si fa specifico riferimento alle seguenti indicazioni relative alla possibilità di infiltrazione in falda:

- a) Coefficiente di filtrazione maggiore di 10⁻³ m/s e frazione limosa al 5%;
- b) Falda freatica sufficientemente profonda;
- c) Piccole superfici impermeabilizzate;
- d) Parametri assunti alla base del dimensionamento desunti da prove sperimentali

Interventi previsti nel caso di scarichi in corsi d'acqua demaniali; la relativa portata specifica non potrà superare il valore di 3+5 l/s per ettaro in relazione: alla criticità idraulica propria dell'area, alla capacità di portata del reticolo idraulico, alla presenza di manufatti idraulici particolari, alla tipologia del terreno, al livello di falda in fase umida, alla morfologia dell'area (presenza di aree depresse o altro), ecc. Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica congiuntamente all'approvazione definitiva del relativo piano di intervento;

8. per tutte le aree soggette a trasformazione, nella fase esecutiva, dovranno essere preventivamente inviati allo scrivente Consorzio gli elaborati tecnici col dimensionamento e i particolari costruttivi delle misure di compensazione idraulica;

Si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti e precisazioni in merito.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE
(dott. Ing. Gianfranco Battistello)



Allegati:

TIPO DOCUMENTO: PARERE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	EDIZIONE I	REVISIONE D	IDENTIF. PCI_PUA_PONTERERA_VERONA_06.13_V01
DOCUMENTO: PROGETTO PER LA FORMAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI TIPO RESIDENZIALE LOCALIZZATO IN VIA PONTERERA A VERONA, APPROVATO CON ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04 - SCHEDA NORMA N. 525.	ISTRUTTORIA TRIAN	APPROVAZIONE BATTISTELLO	AUTORIZZAZIONE BATTISTELLO
SEDE COMPETENTE: SAN BONIFACIO (VR); SEDE ISTRUTTORIA PARERE: SAN BONIFACIO (VR)	N. ALLEGATI: 0		PAGINA 3 DI 3
PERCORSO FILE: I:\DOCUMENTI 2013\TECNICO\13\PARERI_COMP_IDR_2013\PCI_PUA_PONTERERA_VERONA_06.13_V01.doc			

Per informazioni:
Il Responsabile del Procedimento (Ing. Silvia Tizian)
Tel. Diretto 045/7616181 - Email: Silvia.Tizian@consorzioavvezente.eu

