

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A. n.55

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE DI
LOTTO IN LOCALITA' BORGO MILANO (A.T.O. 3) - VIA STURZO -
VIA SCARABELLO

Scheda norma n. 55 - approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011

IL PROGETTISTA

Arch. Alfonso Bonetti

IL PROPONENTE

Geom. Zanini Gianfranco

Stampato lunedì 22 dicembre 2014, 22:13

Titolo elaborato

NORME DI ATTUAZIONE

Scala: -

Tavola

Data: **Dicembre
2014**

11

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	2
TITOLO I	3
CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	3
ART. 1 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO.....	3
ART. 2 - DATI CATASTALI E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL PUA.....	3
ART. 3 - CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD.....	4
a. Ambito di intervento.....	4
b. Verifica dei parametri ecologico ambientali.....	5
ART. 4 - LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI.....	6
TITOLO II.....	6
AREE PUBBLICHE: OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DA CEDERE.....	6
ART. 5 - MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI.....	6
a. Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici ed arredo pubblico	6
b. Aree verdi, Disciplina Ecologico-Ambientale.....	6
c. Rete acque nere	7
d. Rete acquedotto	7
e. Gestione acque meteoriche.....	7
f. Rete gas.....	7
g. Rete energia elettrica.....	8
h. Rete telefonica.....	8
i. Rete pubblica illuminazione.....	8
j. Irrigazione aree verdi pubbliche.....	8
k. Segnaletica stradale.....	8
TITOLO III.....	9
PARAMETRI EDILIZI.....	9
ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI.....	9
a. Quote di riferimento.....	9
b. Destinazioni d'uso.....	9
c. Tipologia delle costruzioni.....	9
d. Distanze.....	9
e. Numero dei piani abitabili fuori terra.....	9
f. Superficie Coperta.....	10
g. Superficie Permeabile fondiaria.....	10
h. Recinzioni.....	10
ART. 7 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE.....	10
ART. 8 - CONSIDERAZIONI FINALI.....	10

TITOLO I

CONTENUTI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

ART. 1 - DATI GENERALI DELLO STRUMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, da ora definito PUA, sviluppa e rende efficace la scheda norma n.55, secondo Bando, ATO 3 di via Scarabello.

Il presente PUA riguarda un'area localizzata in Borgo Milano, ad ovest della città antica, nei pressi dello stadio, nella porzione meridionale di Via San Marco, direttrice di collegamento con gli abitati di San Massimo e Lugagnano. L'ambito è definito da Via Scarabello e Via Sturzo e confina ad ovest con il campo sportivo e a sud con la Scuola Elementare Antonio Vivaldi; a nord sono presenti fabbricati residenziali e alcuni stabili ad uso artigianale.

La superficie individuata dall'ambito, comprende il lotto di proprietà del Sig. Zanini Gianfranco in aderenza a Via Sturzo (mapp.123), e alcune aree di proprietà comunale come la porzione terminale di via Scarabello che si congiunge a via Sturzo, pur non essendone effettivamente collegata per la presenza di guard-rail, utilizzata come parcheggio antistante la scuola elementare. Sono incluse anche le due aree laterali a via Scarabello, la prima verso ovest adibita a zona verde, la seconda verso est attualmente in concessione al gruppo alpini della sez. Borgo Milano, nella quale è stato inserito il vagone ferroviario.

ART. 2 - DATI CATASTALI E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI DEL PUA

L'area compresa nell'ambito del PUA ricade su proprietà private e su aree pubbliche. Le aree private sono attualmente utilizzate come deposito di attrezzature e materiali edili, le aree private comprendono zone di verde pubblico e zone date in concessione ad un gruppo Alpini che ha installato la propria sede all'interno di un vagone ferroviario.

SCHEDA NORMA 55 – ATO 3					
Foglio	M.N.	Sup.Catastale mq	Proprietà	Titolo	Tot.Sup
251	123	1.927 mq	Gianfranco Zanini	Richiedente	3.825 mq
251	44	513 mq	Comune di Verona	Enti	
251	394	675 mq	Comune di Verona*	Enti	
251	395	710 mq	Comune di Verona**	Enti	
* 150 mq del mapp. 394 sono dati in concessione d'uso ad un privato (scad. 2018) ** tutto il mappale 395 è in concessione d'uso all'ANA Borgo Milano (scad. 2015)					

ART. 3 - CARATURE URBANISTICHE DEL PUA, SUPERFICI DEI LOTTI, STANDARD**a. Ambito di intervento**

L'ambito di intervento di proprietà del proponente, come definito nell'accordo di pianificazione, ha un'area di superficie territoriale **ST** in Scheda norma di 1.870 mq ed una Superficie catastale pari a 1.927 mq (fg. 251, mappale 123), escluse le proprietà comunali.

La scheda riporta le seguenti prescrizioni:

1. *va previsto il marciapiede lungo via Scarabello*
2. *va prevista la sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola, con l'utilizzo di alberature in mezzzeria*
3. *va prevista la sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito*

Il progetto di PUA prevede l'ubicazione dell'edificato – AC (area di Concentrazione Volumetrica) – a Nord dell'area ed individua due lotti:

- **LOTTO 1:** S.F. 1.685 mq – n. piani 3 – SUL 555,50 mq
- **LOTTO 2:** S.F. 183 mq – n° piani 3 – SUL 252,00 mq (come ampliamento dell'edificio esistente confinante di proprietà del soggetto attuatore)

Viene individuata una quota di cessione di **VS** (Verde e Servizi) di 59 mq che consente la realizzazione del marciapiede e dell'aiuola per la conservazione degli alberi esistenti e per garantire la continuità delle alberature con nuove piantumazioni.

Il **VM** (verde di mitigazione) verde privato, per una superficie di 386 mq, è in continuità con la quota di VS ceduta e alla VM indicata in Scheda Norma.

Il soggetto attuatore propone una valutazione, che come previsto dalla scheda, identifica le due aree verdi già pubbliche per un totale di 1.554 mq (687 mq + 867 mq), come aree a verde di mitigazione che concorrono attraverso la riqualificazione e valorizzazione delle stesse all'identificazione e al soddisfacimento della VS prevista dalla Scheda Norma.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere extra ambito, come definito dalle prescrizioni della Scheda Norma:

1. *va previsto il marciapiede lungo via Scarabello*

Il progetto propone la realizzazione del marciapiede sul lato Ovest di via Scarabello per una larghezza di 1,5 metri, mentre sul lato est verrà realizzato con una larghezza pari a 1,10m. Inoltre prevede la risistemazione della via con l'asfaltatura, la collocazione di nuovi pozzetti e la razionalizzazione del disegno dei posti auto lungo il lato Est, per un totale di 32 stalli.

Con l'ipotesi di progetto viene cambiata la viabilità di via Scarabello, che a tutt'oggi è una strada chiusa

a doppio senso e con lo spazio di manovra nel parcheggio della scuola. Inoltre a seguito della realizzazione del marciapiede, che riduce inevitabilmente la sezione stradale, la strada è prevista a senso unico, con l'ingresso da via San Marco e l'uscita su via Don Sturzo, con svolta sia a destra che a sinistra e il conseguente spostamento della fermata dell'autobus, con la sistemazione dell'assetto dei marciapiede. Nel progetto si accolgono le indicazioni del Coordinamento Mobilità e Traffico che prevedono "la separazione tra corsia destinata alla svolta a sinistra e quella d'immissione con manovra in destra dovranno essere separate da un'isola possibilmente in rilevato" e che "l'aiuola a separazione dal golfo di fermata (...) dovrà essere prolungata fino al golfo medesimo".

2. va prevista la sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola, con l'utilizzo di alberature in mezzera

Il progetto propone la risistemazione del parcheggio, con la realizzazione di n.10 posti auto con l'aiuola, le alberature e il marciapiede ed il percorso pedonale posti a sud dell'area, in corrispondenza degli ingressi alla scuola primaria.

3. va prevista la sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito

Oltre alla sistemazione del verde dell'area comunale, si prevede la realizzazione del percorso pedonale attrezzato con l'arredo urbano (panchine e cestini), gli attraversamenti ed il collegamento con i marciapiede posti dall'altra parte della via e del parcheggio.

b. Verifica dei parametri ecologico ambientali

La scheda norma n.55 prevede che le dimensioni della superficie a Verde e Servizi – **VS** debba essere minimo il 50 % della ST, considerando 1.927 mq di ST, si dovrà garantire dunque min. **963,5** mq di VS.

Verde Servizi VS	mq
Area di proprietà ceduta al comune	59 mq
Verde di Mitigazione Privato	386 mq
Verde di Mitigazione Pubblico Come indicato al punto 1. delle DIRETTIVE presenti sulla Scheda norma n.55 in cui viene individuato anche dal retino.	690 mq + 844 mq
	1.999 mq > 963,5 mq

ART. 4 - LOTTI EDIFICABILI: PARAMETRI GENERALI

Suddivisione della SUL all'interno dei due nuovi lotti:

NUMERO LOTTO	SUPERFICIE FONDARIA	VM Verde di Mitigazione	SUL	N°PIANI FUORI TERRA
1	1.685 mq	386 mq	555,5 mq	3
2	183 mq	0	252 mq	3

TITOLO II

AREE PUBBLICHE: OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREE DA CEDERE

ART. 5 - MODALITA' PROGETTUALI ED ESECUTIVE: RETI, PARCHEGGI E PERCORSI, AREE VERDI

L'attuatore del piano dovrà provvedere alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nelle condizioni previste dalle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Tutte le opere previste dovranno rispettare le norme previste dalla normativa nazionale e regionale per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto fa riferimento alle specifiche del Coordinamento Strade Giardini e Arredo Urbano, del Coordinamento Mobilità e Traffico e degli enti gestori di ciascuna rete tecnologica.

In caso di contrasto gli spessori ed i materiali saranno adeguati a dette specifiche. Le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione sono rappresentate nelle tavole di progetto e nelle seguenti norme.

a. Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici ed arredo pubblico

I parcheggi pubblici, all'interno e all'esterno dell'ambito, saranno realizzati sull'asfalto tramite tracciamento delle strisce.

I percorsi all'interno dell'area verde pubblica saranno realizzati con stabilizzato miscelato con calce tipo calcestre dall'aspetto molto naturale tipo terra battuta con caratteristica di permeabilità.

b. Aree verdi, Disciplina Ecologico-Ambientale

Le piantumazioni delle essenze arboree ed arbustive seguirà le indicazioni previste dal Repertorio Normativo per la Scheda Norma n.55 (Densità arborea $D_a = 2$ alberi/100mq e Densità arbustiva $D_{ar} = 2$ arbusti/100mq) che prevedono la presenza di 39 alberi e 39 arbusti.

Considerando che i 12 alberi esistenti verranno mantenuti, si dovranno piantare ulteriori 39 alberi.

Per le piantumazioni (all'interno e all'esterno dell'ambito) si fa riferimento a quanto previsto nella tavola 7a e nel computo metrico allegato al PUA in cui:

- 21 alberi piantumati in aree pubbliche ad integrazione e continuazione dei filari esistenti e per nella realizzazione del nuovo parcheggio adiacente alle scuole pubbliche
- 18 alberi piantumati all'interno dell'area privata del Lotto 1

E' prevista la realizzazione di una nuova siepe tra il marciapiede in prossimità della scuola ed il nuovo parcheggio per un numero minimo di 40 arbusti.

c. Rete acque nere

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9a, sono state concordate con Acque Veronesi e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

d. Rete acquedotto

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9b, sono state concordate con Acque Veronesi e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Si provvederà inoltre all'installazione ed allacciamento di un nuovo contatore per l'impianto di irrigazione delle aree pubbliche.

e. Gestione acque meteoriche

Si fa riferimento alla Tav. 9c ed alla "Analisi Geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento" ed allo "Studio di compatibilità idraulica" che prevedono la realizzazione di un bacino di invaso per la captazione delle acque meteoriche delle aree pubbliche all'interno dell'ambito. Tale bacino sarà realizzato con un area ribassata trattata con il verde come luogo di raccolta dell'eventuale sovrabbondanza d'acqua piovana ricadente sulle aree pubbliche e private. In sede di rilascio di titolo abilitativo per i lotti fondiari privati è prevista specifica valutazione della gestione delle acque meteoriche.

f. Rete gas

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9d, sono state concordate con AGSM e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

g. Rete energia elettrica

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9e, sono state concordate con AGSM e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

h. Rete telefonica

Sarà cura del costruttore del sigolo lotto contattare in fase di cantiere Telecomitalia tramite invio email al allacciofabbricati.nordest@telecomitalia.it e indicare la richiesta di allaccio per la definizione delle infrastrutture da predisporre.

i. Rete pubblica illuminazione

Per l'attuazione del P.U.A. è stato realizzato un calcolo illuminotecnico ai fini della determinazione del numero e tipologia dei corpi illuminanti necessari.

Le caratteristiche del progetto sono state discusse con AGSM ed illustrate nella Tav. 9f. Il progetto prevede l'installazione di n.11 punti di pubblica illuminazione di cui n.1 in sostituzione di un lampione esistente in via Don L. Sturzo (spostato per migliorare la luminosità dell'intersezione) e n.2 in sostituzione di due lampioni esistenti lungo via Scarabello.

AGSM ha inoltre chiesto la posa in opera lungo tutta via Scarabello della predisposizione per la sistemazione dell'illuminazione con l'installazione dei pozzetti e delle tubazioni atti ad accogliere in futuro i nuovi pali ed allacciamenti in luogo dell'attuale illuminazione sospesa.

j. Irrigazione aree verdi pubbliche

Nella tav. 9g é rappresentato lo schema dell'impianto di irrigazione delle aree pubbliche (interne ed esterne all'ambito) con l'individuazione dei vari settori, dei sistemi ad irrigazione idrodinamici, idrostatici e a goccia. L'impianto di irrigazione sarà suddiviso e realizzato per porzioni funzionali autonome con la possibilità di stralciare le parti per le aree date in concessione.

k. Segnaletica stradale

I segnali stradali verticali e la segnaletica orizzontale dovranno essere realizzati come da rappresentato nella Tav. 7 previa conferma del preposto Servizio di Segnaletica Stradale del Comune di Verona.

TITOLO III

PARAMETRI EDILIZI

ART. 6 - PARAMETRI EDILIZI**a. Quote di riferimento**

Le quote di progetto saranno riferite alla quota altimetrica di riferimento (0,00) riportata nelle tavole 4 e 7, individuata sul marciapiede lungo via Sturzo in corrispondenza del passo carraio esistente di accesso al lotto.

b. Destinazioni d'uso

All'interno del presente progetto la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale U1 ed eventuali funzioni accessorie nel rispetto dell'art.159 del NTO del PI.

Nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 – Usi Abitativi sono considerate accessorie le destinazioni U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett. a.,b.,c.,d.,e. ed U5/3, purché, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 30% della predetta destinazione d'uso principale.

c. Tipologia delle costruzioni

LOTTO n.1 - i tipi edilizi ammessi sono le case isolate (villino), doppie (tipologia binata a schiera) e multiple (schiera multipla, a blocco, a corte, multipiano, a corpi liberi). La disposizione planivolumetrica degli edifici all'interno del PUA non deve intendersi pertanto come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

LOTTO n.2 – la SUL realizzabile all'interno di questo lotto sarà realizzata come ampliamento dell'edificio esistente confinante (Foglio 251, Particella 36, subalterni 5 e 6).

All'interno dei singoli lotti la SUL assegnata potrà essere articolata volumetricamente secondo differenti linguaggi architettonici.

d. Distanze

I nuovi fabbricati dovranno rispettare le distanze previste dalla normativa. Si precisa che l'edificazione prevista in ampliamento all'interno del Lotto n.2 dovrà essere contenuta ad una distanza minima di m.2 dal confine con il Lotto n.1 così come rappresentato nelle tavole di PUA con Sagoma Limite e ferma restando la distanza minima tra pareti finestrate con l'edificio nel lotto n.1.

e. Numero dei piani abitabili fuori terra

Il numero massimo di piani abitabili fuori terra consentito è 3.

f. Superficie Coperta

Con riferimento all'art. 10 comma 1 delle N.T.O. del P.I. il rapporto di copertura (RC) non potrà essere superiore al 50% dei singoli lotti.

g. Superficie Permeabile fondiaria

Con riferimento all'art. 8 comma 1 delle N.T.O. del P.I. la superficie Permeabile fondiaria (Spf), così come previsto dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo, dovrà essere almeno del 30% dei singoli lotti.

h. Recinzioni

Le recinzioni tra lotti privati e spazi pubblici devono essere eseguite con sistemi decorosi e duraturi; si prevede l'utilizzo di muretti in cemento di altezza variabile fino a 100 cm; a livello superiore può essere installata cancellata o rete metallica di altezza tale che la massima altezza della recinzione non superi in nessun punto m. 2,80 dal marciapiede.

ART. 7 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE

In fase esecutiva dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni dettate dalle relazioni di compatibilità geologica e idraulica (vedi Elaborati 6 "Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica", "Relazione di compatibilità idraulica" e Tavv. 9 "Smaltimento acque meteoriche"). In sede di rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione dei lotti fondiari privati saranno dimostrati ed assolti i parametri del Repertorio Normativo Sezione 8.

ART. 8 - CONSIDERAZIONI FINALI

Per quanto non esplicitamente contenuto nelle presenti NTA e negli elaborati grafici e tecnici del PUA, si rimanda alla Normativa di piano del P.I. e al Regolamento Edilizio del Comune di Verona.