

Progettazione
e Direzione Lavori_

COMUNE di VERONA

PROVINCIA di VERONA

ing. arch. Marco Giaracuni

via Interrato dell'Acqua Morta, 17 – 37129 Verona

Tel. 045/8004634 – Fax 045/9610923 – Email: architettura@giaracunimarco.191.it

Collaboratori: **arch.jr Barbara Alberti**
Ing. Pamela Mazzocco

COMMITTENTE: ZAMBELLI COSTRUZIONI S.R.L.

Via Col. Fincato, 13

37131 VERONA

P.U.A.:

SCHEDA NORMA n. 575

LOCALIZZAZIONE SAN FELICE EXTRA, ATO 7

Committente_

Tav.

11

data: 02/08/2013

oggetto: N.T.A.

N.T.A.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
P.U.A. SAN FELICE – SCHEDA NORMA 575 -

ART. 1 - OGGETTO DEL P.U.A.

Il P.U.A. regola le modalità attuative ed i contenuti dell'AMBITO DI TRASFORMAZIONE definito dalla scheda norma n. 575, secondo bando, Repertorio Normativo – Sezione 1 -, Nr. Progressivo 225, Nr. Repertorio 575, del P.I., atto del Notaio Carbone, del 25 giugno 2012, Repertorio n. 22337 Raccolta n. 9765, Registrato a Verona con Num. 2054 in data 27.06.2012, Trascritto a Verona con Num. 22079 in data 28.06.2012 e dalla Determina Dirigenziale di Validazione n. 1350 del 28.03.2013. E' previsto un intervento di tipo residenziale (U1).

ART. 2 - DEFINIZIONI E GRANDEZZE URBANISTICHE AMBIENTALI

Valgono le disposizioni delle N.T.O. del P.I. approvato con deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011 e del R.E. del comune di VR approvato con D.C.C. n. 20 del 16/03/2012 con le ulteriori specificazioni di seguito riportate:

Acronimo	Definizione
ST	Superficie territoriale: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “E’ riferita alla superficie reale.”
SF	Superficie fondiaria: corrisponde alla U.M.I. (per la parte rimanente vedi N.T.O. del P.I.).
SC	Superficie coperta: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “ Sono esclusi dal computo della superficie i percorsi esterni coperti ed i terrazzi coperti di collegamento tra i vari fabbricati.”
DA DAr	Densità arborea e arbustiva: (vedi N.T.O. del P.I.). DDA E DAR = densità arborea: (vedi N.T.O. del P.I.). DAr = densità arbustiva: (vedi N.T.O. del P.I.). a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “ L’avente titolo può richiedere che le superfici di impianto possano essere individuate anche all’esterno dell’ambito di intervento. In tal caso dette aree dovranno essere gravate da un vincolo ventennale di mantenimento delle essenze arboree con loro sostituzione in caso di moria che dovrà essere riportato nella convenzione allegata al presente PUA. Nel caso in cui sia provata l’impossibilità fisica di impiantare nelle aree di riferimento ST o SF il numero di essenze previste dal Rep. Normativo è consentita la permuta delle essenze arboree con le essenze arbustive nel rapporto di 1 a 10.”
U.M.I.	Unità Minima di Intervento: rappresenta l’area minima di intervento, composta da una o più unità immobiliari compresi gli spazi di pertinenza. All’interno della sagoma limite di ciascuna U.M.I. più corpi di fabbrica tra di loro autonomi (ad

	esempio provvisti di scala indipendente di accesso ai vari piani del tipo in linea o di tipo mono o bifamiliare) sono da intendersi come porzioni di uno stesso fabbricato .”
H	Altezza degli edifici: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “ La quota di riferimento per il calcolo dell’altezza viene presa sul marciapiede antistante il fabbricato, nel suo punto centrale. Per quanto riguarda le distanze minime tra diversi corpi di fabbrica all’interno delle U.M.I. vale quanto riportato nella definizione di DE.”
P	Numero dei piani: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “Non si conteggiano nel numero dei piani: c) locali o volumi tecnici per le parti emergenti l’estradosso del solaio di copertura.”
DE	Distanza fuori terra tra edifici: a quanto riportato nelle N.T.O. del P.I. va aggiunto: “All’interno delle singole U.M.I., tra pareti non finestrate di diversi corpi di fabbrica non si applicano i disposti rispetto alle distanze minime inderogabili tra fabbricati previsti dal D.M. 1444/68 ma bensì le norme civilistiche di cui all’art. 873 del c.c..”

ART. 3 – VINCOLI GRAVANTI SULL’AREA

Oltre ai vincoli imposti dal P.I., vedi Tav. n. 2 del P.U.A., l’area di trasformazione è sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs 22/01/2004, n. 42 – Codice dei beni Culturali e del Paesaggio, art. 134.

Gli interventi sono soggetti ad Autorizzazione di cui all’art. 146 del suddetto D. Lgs 42/2004.

ART.4 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

4.1 Città pubblica o aree per opere di urbanizzazione e servizi:

è a carico del soggetto attuatore la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall’intervento, compreso il percorso ciclopeditonale da realizzarsi prevalentemente su area di proprietà pubblica, da intendersi come opera pubblica, così come riportato nelle tavole grafiche del P.U.A...

Contestualmente al PROGETTO PRELIMINARE DI P.U.A., il soggetto attuatore presenta anche il PROGETTO PRELIMINARE DELL’OPERA PUBBLICA la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione urbanistica con le medesime modalità e garanzie che sono stabilite per le opere di urbanizzazione del P.U.A..

Il Comune di Verona attiva e conclude, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.m.i. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all’attuazione del presente

accordo ex art. 6 L.R. n.11/04.

Dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

4.1.1 Le OPERE DI URBANIZZAZIONE previste nel P.U.A. sono le seguenti:

4.1.1.1 STRADE E ALTRI SPAZI DESTINATI ALLA VIABILITA':

comprendono:

- rotatoria sul sovrappasso della Tangenziale Est;
- carreggiata di accesso all'ambito di intervento con curva in rampa ad S (passaggio dalla quota di riferimento 0,00 m alla quota di - 2,82 m) e di distribuzione alle U.M.I.;
- cul de sac di dimensioni pari a 4,50 ml, a senso unico di marcia;
- marciapiedi;
- aiuole.

Superficie ceduta dal soggetto attuatore = 3.227 mq

Caratteristiche : (come da progetto preliminare delle OO.UU. e dell'OO.PP. e dei computi metrici del P.U.A.)

4.1.1.2 AREE DI SOSTA E PARGHEGGIO :

comprendono:

- parcheggi sulla viabilità interna : P2, P3, P4, P5 e P6;
- area di sosta P1.

Superficie ceduta dal soggetto attuatore = 1.652 mq

Caratteristiche : (come da progetto preliminare delle OO.UU. e dell'OO.PP. e dei computi metrici del P.U.A.)

4.1.1.3. AREE RISERVATE A PARCO, GIOCO E SPORT :

comprendono:

- V1, V2 e V3;

Superficie ceduta dal soggetto attuatore = 1.052 mq

Caratteristiche : (come da progetto preliminare delle OO.UU. e dell'OO.PP. e dei computi metrici del P.U.A.)

4.1.1.4 ACQUE BIANCHE;

4.1.1.5 FOGNATURA;

4.1.1.6 ACQUEDOTTO;

4.1.1.7 RETE DELL'E.E. E TELECOMUNICAZIONI;

4.1.1.8 ILLUMINAZIONE PUBBLICA;

4.1.1.9 TELECOM;

4.1.1.9 VERDE;

4.1.1.10 IRRIGAZIONE;

4.1.1.11 SEGNALETICA STRADALE.

Le caratteristiche e i particolari costruttivi delle voci sopra riportate sono deducibili dal progetto preliminare delle OO.UU. e dell'OO.PP. e dai computi metrici del P.U.A..

Le aree a verde V1, V2 e V3 insieme alle aree a parcheggio P1, P2, P3, P4, P5 e P6 concorrono a soddisfare la dotazione minima di servizi del P.I.

Nelle tabelle "A" e "B" è riportato il calcolo della dotazione minima di servizi da P.I. e di progetto.

Tabella A :

DOTAZIONE MINIMA DEGLI STANDARDS

come previsto agli articoli 14 e 20 delle N.T.O. del P.I..

CAPACITA' INSEDIATIVA CI : SUL/66,7mq	88 ab
DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI : 88 ab x 30 mq/ab	2.640 mq
DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI: 1 mq/ 10mq di SUL	585 mq
AREE A PARCO, GIOCO E SPORT= 3 mq X 88 ab	264 mq

Tabella B :

STANDARDS DI PROGETTO

DOTAZIONE DI VERDE :	
V1 :	630,0 mq
V2 :	103,0 mq
V3 :	286,0 mq
V4 :	158,0 mq
V5 :	136,0 mq
TOTALE DOTAZIONE VERDE	1.313,0 mq

DOTAZIONE DI PARCHEGGI :	
P1 :	788,0 mq
P2 :	277,0 mq
P3 :	164,0 mq
P4 :	193,0 mq
P5 :	174,0 mq
P6 :	56,0 mq
TOTALE PARCHEGGI	1.652,0 mq
TOTALE STANDARDS :	2.966,0 mq

Come si evince dalla lettura delle tabelle sopra riportate, la dotazione minima di servizi risulta soddisfatta mentre le aree a parco, gioco e sport pari a 264 mq, ai sensi del comma 4 dell'art. 20 delle N.T.O. del P.I. vengono monetizzate.

4.1.2 L'OPERA PUBBLICA prevista nel P.U.A. comprende le seguenti opere:

4.1.2.1 STRADE:

comprendono:

- traslazione carreggiata lato sud Tangenziale Est;
- pista ciclo-pedonale;
- aiuole.

Prevalentemente ubicate su superficie comunale;

4.1.1.4 ACQUE BIANCHE;

4.1.1.8 ILLUMINAZIONE PUBBLICA;

4.1.1.9 VERDE;

4.1.1.10 IRRIGAZIONE;

4.1.1.11 SEGNALETICA STRADALE.

Le caratteristiche e i particolari costruttivi delle voci sopra riportate sono deducibili dal progetto preliminare delle OO.UU. e dell'OO.PP. e dai computi metrici del P.U.A..

Il tutto dovrà comunque essere realizzato in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

4.1.3 SUPERFICIE PERMEABILE SPt :

Rappresenta la percentuale in quota di ST che deve essere mantenuta o resa permeabile.

Da Repertorio Normativo – Sezione 1- essa deve risultare pari al 30%.

Nella Tabella C viene riportato il calcolo della SPt riferita alla ST:

Tabella C :

CALCOLO SPt

ST reale =	35.052,0 mq
SOMMA SUPERFICI PERMEABILI :	
30% SF (esclusa la U.M.I. 5) = 14.108,0 mq x 0,30 =	4.232,4 mq
AREE CEDUTE (art. 3, punto 3.2 dell'Accordo) =	15.013,0 mq
P2+P3+P4+P5+P6 =	864,0 mq
P1 (sup. stalli) =	458,0 mq
V1+V2+V3+V4+V5 =	1.313,0 mq
Aiuole =	181,0 mq
TOTALE AREE PERMEABILI	22.016,4 mq
SPt = 22.016,4mq / 35.052 mq =	62,94 % > 30

4.1.4 DENSITA' ARBOREA DA ED ARBUSTIVA DAr :

La densità arborea "DA" rappresenta il numero di alberi per superficie di

riferimento.

La densità arbustiva “DAr” rappresenta il numero di arbusti per superficie di riferimento.

Nella Tabella D vengono raffrontati tra di loro i valori di DA e DAr da repertorio Normativo e da Progetto riferiti alle aree interessate dalle opere di urbanizzazione :

Tabella D:

CALCOLO DA e DAr:

Superficie opere di urbanizzazione = ST – SF = 35.052 mq – 14.108 mq = 20.944 mq

Da Repertorio Normativo: 3alberi/100mq e 3arbusti/100mq

Alberi = $20.944/100 \times 3 =$ n. 628

Arbusti = $20.944/100 \times 3 =$ n. 628

Dati di Progetto:

	Ambito di Intervento n°essenze di nuovo impianto	Extra Ambito di Intervento n°essenze di nuovo impianto *	TOTALE
DENSITA' ARBOREA DA	262	31	293
DENSITA' ARBUSTIVA DAr	350	/	350

* ai sensi dell'art. 2 delle presenti N.T.A. è stata individuata un'area di impianto esterna all'ambito di intervento (vedi Allegato 1).

Ai sensi dell'art. 8 delle N.T.O. del P.I. vengono monetizzati n. 335 alberi d'alto fusto.

I 278 arbusti necessari per concorrere ai 628 previsti dal Rep.Normativo vengono collocati all'interno delle U.M.I. (come riportato nella Tab. E).

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto delle indicazioni tecniche per opere stradali, del verde e dell'arredo urbano approvate con determinazione dirigenziale del Coordinamento Strade n. 6161 del 10.12.2012 e delle “Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione di Acque Veronesi S.c. a r.l.” per quanto riguarda fognature acque nere e rete acquedotto.

4.2 Città destinata all'edificazione privata o area fondiaria

Nella Tavola 7.1 “Progetto Planivolumetrico” è riportata la suddivisione in

Unità Minime d'Intervento per l'attuazione degli interventi edilizi.

La Tabella "E" riporta per ogni singola U.M.I. i seguenti dati stereometrici e caratteristiche costruttive da rispettare:

- n. della U.M.I.;
- Superficie fondiaria SF, art. 8 delle NTO del PI;
- Superficie Utile Lorda SUL, art. 9 delle NTO del PI;
- P: numero piani, art. 9 delle NTO del PI;
- H: altezza degli edifici, art. 9 delle NTO del PI;
- DC: distanza dai confini, art. 9 delle NTO del PI;
- DS: distanza degli edifici dalle strade, art. 9 delle NTO del PI;
- DE: distanza fuori terra tra edifici, art. 9 delle NTO del PI;
- DA: densità arborea: nr. di alberi di alto fusto da mettere a dimora sul singolo lotto, art. 8 delle NTO del PI;
- DAR: densità arbustiva: nr. di arbusti da mettere a dimora sul singolo lotto, art. 8 delle NTO del PI;
- Superficie permeabile fondiaria: SPf, art. 8 delle NTO del PI;

La quota ERS sarà liberamente ripartita tra le U.M.I. salvo il rispetto del valore totale previsto nel Rep. Normativo.

Tabella E:

CALCOLO Da e Dar:

Superficie Fondiaria U.M.I. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 = 14.411 mq

Da Repertorio Normativo: 3alberi/100mq e 3arbusti/100mq

Alberi = $14.411/100 \times 3 =$ n. 432

Arbusti = $14.411/100 \times 3 =$ n. 432

N° Arbusti residui Tab.D = n. 278

Tot. N° Arbusti = 423 + 278 = n. 701

U.M.I. nr.	SF mq	SUL mq **	P nr	DC ml	DS ml	DE ml	DA Nr *	Dar Nr *	SPf %
1	3.876	1.320	2/3	5	5	10	120	170	30
2	2.902	1.530	3	5	5	10	92	140	30
3	3.359	1.530	3	5	5	10	100	160	30
4	3.971	1.470	1/2/3	5	5	10	120	180	30
5	303	/	/	/	/	/	/	51	30
Totale	14.411	5.850					432	701	

* Ai sensi dell'art. 8 delle N.T.O. del P.I. è sempre consentita la monetizzazione inoltre, all'interno delle singole U.M.I. è consentita l'applicazione di quanto riportato all'art. 2 delle presenti N.T.A. alla definizione DA e DAR.

.
** E' ammessa la traslazione della SUL da una UMI all'altra UMI nei seguenti termini:

1. non più del 15% della SUL potrà essere trasferita ad altra UMI;
2. la SUL complessiva di una UMI non potrà essere aumentata più del 15% della superficie riportata in tabella;
3. il trasferimento è subordinato alla preventiva costituzione di un vincolo "non aedificandi" registrato e trascritto.

4.2.1 SAGOMA LIMITE :

In ciascuna Unità Minime d'Intervento la Tavola 7.1 "Progetto Planivolumetrico" riporta la sagoma limite per l'attuazione degli interventi edilizi.

4.2.2 DESTINAZIONE D'USO :

Oltre alla destinazione d'uso residenziale U1 sono sempre ammesse le destinazioni accessorie previste all'art. 159 delle N.T.O. del P.I..

4.2.3 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA :

Sono consentite costruzioni residenziali mono, bifamiliari ed in linea secondo quanto individuato nella Tavola 7.1 "Progetto Planivolumetrico".

I parcheggi privati dovranno essere ricavati all'interno del lotto di pertinenza e preferibilmente essere interrati.

Nel caso in cui la proiezione dell'interrato uscisse dall'area di sedime dell'edificazione dovrà comunque essere rispettato l'indice minimo di Permeabilità Fondiaria SPf riportato nella Tabella "E" per ogni singolo lotto.

Sull'estradosso del solaio di copertura dell'autorimessa dovrà essere assicurato uno strato minimo di terreno vegetale pari ad almeno 30 cm.

4.2.4 COPERTURA :

Sono consentite coperture a falde inclinate, coperture piane e tetti a giardino.

4.2.5 RECINZIONI ED INGRESSI CARRABILI:

Le recinzioni private a confine con le aree non urbanizzate andranno realizzate con la posa di una rete metallica mitigata da una fila continua di arbusti.

Le altre recinzioni private a confine con aree pubbliche andranno realizzate con muretti di altezza max pari a cm 50 e sovrastanti pannelli in ferro anche zincato per un'altezza complessiva di cm 165 compreso il muretto.

Gli accessi carrabili alle U.M.I. sono individuati nella Tavola 7.1 "Progetto Planivolumetrico". Essi potranno subire modifiche planimetriche di posizionamento in sede di Permesso di Costruire delle Opere di

Urbanizzazione e dei singoli edifici purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico.

4.2.6 RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI:

Dalla definizione di U.M.I. si evince che all'interno della sagoma limite più corpi di fabbrica tra di loro autonomi (ad esempio provvisti di scala indipendente di accesso ai vari piani del tipo in linea o di tipo mono o bifamiliare) sono da intendersi come porzioni di uno stesso fabbricato . Tuttavia nel caso in cui i singoli corpi di fabbrica risultino fruibili separatamente è consentito richiedere individualmente per ciascuno di essi il P.d.C. purché la richiesta sia accompagnata da una tavola grafica dalla quale si evinca la composizione planimetrica di tutti i corpi di fabbrica che compongono la U.M.I.

Verona li, 17.07.2013

Il Tecnico