COMUNE di VERONA **PROVINCIA di VERONA**

Progettazione
e Direzione Lavori_

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_

ZAMBELLI COSTRUZIONI srl
Via Col. Fincato, 13 - 37131 Verona
Tel. 045/8403361 - 8483894
Cod. Fisc. e Part. IVA 02162380238

Firmato digitalmente da
Marco Giaracuni
O = Ordine degli Architetti di Verona/80014540233
C = IT

Tav.
11

data: 10/02/2017

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."
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 ciclopedonale 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 ed in seguito all'Autorizzazione ad Attuare il soggetto attuatore è tenuto a presentare il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Il Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione deve essere conforme al Progetto Approvato.

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 18,00 ml, a senso unico di marcia;
- marciapiedi;
- aiuole.

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.

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;

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.

Quantità di standard da rispettare nella città Pubblica:

AREA CEDUTA in attuazione art.3 Accordo di Pianificazione mq	**STRADA E MARCIAPIEDI** mq	**PARCHEGGI P1-P2-P3-P4-P5-P6** mq	**VERDE V1** mq	**SP** mq	**DA** Nr	**DAr** Nr
15.013	3.649	1.652	630	15.013+ 630+864 = 16.507	270 + 31*= 301	351

***** Collocati extra ambito

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. e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli Enti Gestori dei servizi.

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." e del "vademecum pubblicato sul portale di AGSM spa"per quanto riguarda fognature acque nere e rete acquedotto.

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

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. e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli Enti Gestori dei servizi..
Il tutto dovrà comunque essere realizzato in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti.

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 :

U.M.I nr.	**SF** mq	**SUL** mq **	**ERS** mq	**P** nr	**DC** ml	**DS** ml	**DE** ml	**DA** Nr *	**Dar** Nr *	**SPf** %
1	3.573	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	14.108	5.850	878					432	701	

* Ai sensi dell’art. 8 delle N.T.O. del P.I. è consentita la monetizzazione di DA e Dar in sede di P.d.C. edilizio.

** 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.. Le destinazioni accessorie sono rilevanti al fine della dotazione minima di parcheggi pubblici P2 e privati P1.

4.2.3 TIPOLOGIA COSTRUTTIVA :

Sono consentite costruzioni residenziali mono, bifamiliari, in linea, a schiera e a blocco 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. purchè 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.

ART.5 – DA e Dar

E' fatta salva la possibilità per l'avente titolo di chiedere la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della Da e della Dar con le modalità previste dall'art. 8 punto 7 delle N.T.O. del P.I. .
In particolare, già in sede di convenzione, viene prevista la monetizzazione di n. 319 alberi.

ART.6 – ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

6.1 In sede esecutiva dovranno essere messe in atto misure atte a tutelare dal degrado l'area di mq. 15.013 mq in cessione gratuita al Comune ai sensi dell'art. 3 pnto 3.2 dell'Accordo di Pianificazione stipulato il 06.06.2012.

6.2 L'area a verde V1 dovrà essere convenientemente attrezzata come area di sosta per la pista ciclabile..

6.3 In sede di progettazione e realizzazione delle opere previste dal presente PUA la ditta attuatrice dovrà attenersi a quanto previsto dall'art. 28 – Vincolo archeologico D.L.vo 42/2004 delle N.T.O. del P.I..

6.4 In sede di progetto definitivo delle opere dovrà essere dettagliata, anche dal punto di vista qualitativo, la segnaletica stradale e dovrà essere dimostrata progettualmente la capacità della rotatoria di accettare il traffico dell'intersezione.

6.5 In sede di progetto definitivo delle opere dovrà essere verificata la possibilità di non realizzare l'impianto di sollevamento delle acque nere, eventualmente con deroga alle pendenze della condotta di raccolta.

6.6 Il rilascio del P.d.C. è subordinato alla verifica delle distanze di rispetto per i campi magnetici.

6.7 In sede di progetto definitivo delle opere la medesima verifica va fatta anche ai fini della sicurezza dell'impianto di pubblica illuminazione e della sua gestione e dovrà, se del caso, essere aggiornata la esistente servitù di elettrodotto.

6.8 In sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed a contributo aggiuntivo dovranno essere utilizzati gli standard progettuali e realizzativi di AGSM Verona s.p.a..

6.9 In sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed a contributo aggiuntivo dovrà essere presentata la prescritta relazione illuminotecnica anche per la pista ciclabile.

6.10 In sede di progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo dovrà essere chiarita la modalità di intervento e/o sostituzione dell'esistente impianto su via Belvedere (per la parte interessata alle opere) anche sulla scorta della relazione illuminotecnica.

6.11 Si richiamano le prescrizioni del Coordinamento Strade P.G. 243231 del 09.09.2013 e della Direzione Ambiente P.G. 243965 del 10.09.2013 che saranno da ottemperare nelle fasi successive.