



S T U D I O - S E G A L A
Michele Segala architetto

Via San Salvatore Corte Regia 6 37121 Verona IT
tel +39 045 590903 cel +39 348 7414227
email info@studio-segala.it www.studio-segala.it

COMUNE DI VERONA

COMMITTENZA

DAL BOSCO GIANLUCA

C.F. DBL GLC 67D13 L781Z
VIA QUARTO PONTE N. 27

TAVOLA:

TAV. 11.01
PUA_SANTALUCIA609

REVISIONE:

01 - 06.05.2014
02 -
03 -
04 -

SCALA:

DISEGNO:

APPROVATO: M.S.

DATA: 05.03.2014

AGGIORNATO: 06.05.2014

FILE:

COPERTINA_NTA.DWG

PUA

SANTALUCIA_609

PER LA REALIZZAZIONE DI UN PIANO
URBANISTICO RESIDENZIALE IN LOCALITA'
SANTA LUCIA, VIA SOMMACAMPAGNA, ATO 9,
CIRCOSCRIZIONE 4a, DENOMINATO PUA
"SANTALUCIA_609"



PROGETTO:

Arch. Michele Segala
Arch. Roberta Corradini
Ing. Margherita Rizzi

COLLABORATORI:

IMPIANTI A RETE :

Ing. Ilario Rossi
Ing. Anna Rossi

GEOLOGIA:

Geol. Luca Zanoni

TOPOGRAFIA:

Geom. Lucio Pippa

OGGETTO:

NORME DI ATTUAZIONE

PROGETTISTA:

ARCH. MICHELE SEGALA



COMMITTENTE:

DAL BOSCO GIANLUCA

REGIONE VENETO

PROVINCIA DI VERONA

COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

SANTA LUCIA 609

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Sommario

INTRODUZIONE	3
CAPITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
<i>Art. 01 – Perimetro, obiettivi e contenuti del P.U.A.</i>	<i>3</i>
<i>Art. 02 – Campo di validità del P.U.A.</i>	<i>4</i>
<i>Art. 03 – Definizioni, parametri edilizi e urbanistici, quota di riferimento</i>	<i>5</i>
CAPITOLO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	6
<i>Art. 04 – Categorie d'intervento e modalità di esecuzione degli interventi</i>	<i>6</i>
<i>Art. 05 – Dati stereometrici generali dell'intero ambito</i>	<i>7</i>
<i>Art. 06 – Tipologie costruttive</i>	<i>9</i>
<i>Art. 07 – Quote di riferimento, altezze massime, rapporto di copertura.....</i>	<i>9</i>
<i>Art. 08 – Allineamenti e distanze</i>	<i>9</i>
CAPITOLO TERZO: DEFINIZIONI E USO DEGLI SPAZI APERTI	9
<i>Art. 09 - aree verdi e impianti vegetali</i>	<i>9</i>
CAPITOLO QUARTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI.....	10
<i>Art. 10 – Valore delle opere di urbanizzazione e scomputo dagli oneri</i>	<i>10</i>

INTRODUZIONE

Le presenti Norme Tecniche Attuative sono le norme che regolamentano l'edificabilità e le destinazioni d'uso insediabili nell'ambito di intervento.

Altresì, disciplinano tutte le regole per l'edificazione, la realizzazione delle opere di urbanizzazioni, i vincoli, altezze, distanze, etc., fermo restando che devono sempre tenere in considerazione le norme specificate dal Piano degli Interventi.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo denominato "Santa Lucia 609" è redatto ai sensi dell'art. 19, della Legge regionale n. 11/2004 e secondo le indicazioni riportate nelle N.T.O. del Piano degli interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12 2011 e dal regolamento Edilizio approvato con D.C.C. 20 del 16.03.2012

CAPITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 01 – Perimetro, obiettivi e contenuti del P.U.A.

1. Oggetto del PUA è l'ambito di trasformazione di cui alla scheda norma 609, Repertorio Normativo Sez. 1, del PI oggetto di accordo di pianificazione definito Accordo definitivo di pianificazione ex art.6 della L.R. 23.04.2004 n.11 sottoscritto in data 27.06.2013 notaio Luca Paolucci di Sona (Vr), repertorio 30033, raccolta 22943 trascritto a Verona 1 il 05.07.2013 al n. 23874/16119 e registrato a Verona 1 il 04.07.2013 al n. 12475 IT consistente in un intervento residenziale.
2. L'ambito di intervento, di forma regolare è delimitato a sud da Via Sommacampagna e da un edificio della stessa proprietà ad uso residenziale e ricettivo, ad ovest da area agricola e da area interessata da intervento definito dalla scheda norma n.562, a nord da altra proprietà a destinazione agricola, a est con altra proprietà a destinazione agricola e parte da altra proprietà edificata a destinazione residenziale.
3. Le presenti NTA sono le norme del PUA che, in coerenza ed in attuazione delle NTO del PI, individua e disciplina gli interventi futuri di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
4. Il PUA in coerenza e in attuazione del PI prevede di:
 - a. suddividere l'ambito in lotti di intervento e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri;
 - b. definire i parametri per la individuazione delle varianti al PUA;
 - c. individuare i lotti di intervento, le loro destinazioni d'uso e gli indici edilizi;
 - d. definire le modalità per l'attuazione degli interventi;
 - e. definire e localizzare le opere e i servizi tecnologici pubblici e di interesse pubblico da realizzare con le opere di urbanizzazione;
5. Il PUA definisce e disciplina minori distanze rispetto a quelle previste dal PI;
6. Il piano riguarda le aree censite al N.C.T del Comune di Verona al foglio 288 mappali 63 parte, 64 parte, 171.

7. La proprietà catastale del proponente è di mq. 8.954; in particolare la superficie territoriale prevista nella scheda norma è di mq. 9.350 e tale superficie dovrà essere utilizzata come riferimento per il conteggio della SV, Permeabilità, Da e Dar; la superficie dell'ambito oggetto di intervento, in sede di sottoscrizione dell'APP, sopra citato, è stata ridotta a mq. 8.954, essendo stata stralciata la porzione di area oggi interessata dalla costruzione esistente e in fase di ristrutturazione. La superficie reale definita da rilievo planoaltimetrico è pari a mq. 8.900.
8. Il Comune di Verona, con l'approvazione del presente PUA mette a disposizione le aree esterne all'ambito di intervento per la realizzazione delle infrastrutture a rete.

Art. 02 – Campo di validità del P.U.A.

- 1) Il P.U.A. definisce a livello operativo le scelte strategiche del P.I. ed in particolare:
- i) Art. 09 - Definizioni e grandezze edilizie – ambientali
 - ii) Art. 10 - Indici urbanistici – ambientali
 - iii) Art. 13 - Usi del Territorio e carico urbanistico primario
 - iv) Art. 21 - Parametri per la individuazione delle varianti ai PUA
 - v) Art. 42 - Compatibilità Geologica
 - vi) Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
 - vii) Art. 44 - Disciplina degli interventi in relazione all'impatto idraulico ed al ristagno idrico
 - viii) Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
 - ix) Art. 08 - Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali
 - x) Art. 58 - Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia ed il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.
 - xi) Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana
 - xii) Art. 64 – Parchi
 - xiii) Art. 155 - Definizioni, obiettivi e componenti
 - xiv) Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo
 - xv) Art. 159 - Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale
 - xvi) Art. 178 - Rete ciclabile
 - xvii) tutti i titoli e articoli collegati o rimandati dai precedenti.
- 2) Le presenti norme, che recepiscono le direttive, le prescrizioni ed i vincoli di pianificazione e territoriali di rango superiore (P.A.Q.E., P.A.T. e P.I.), sono speciali e dotate di autonomia applicativa rispetto a quelle dello strumento urbanistico generale vigente e del Regolamento Edilizio, alle quali va fatto riferimento esclusivamente per quanto non espressamente stabilito nelle presenti norme ed elaborati del P.U.A..
- 3) Ai fini di garantire una corretta classificazione urbanistica, i "lotti" individuati dal P.U.A. sono classificati zona territoriale "Città della trasformazione" a prevalente destinazione diversa dagli impianti industriali con indice di U.F. < 0,4.
- 4) Sono sempre ammesse modifiche al piano ai sensi dell'art. 21 delle NTO del PI.
- 5) In fase esecutiva le opere pubbliche previste dal piano (viabilità, marciapiedi e banchine e parcheggi) potranno apportare modeste variazioni al piano e subire gli aggiustamenti utili alla loro migliore

realizzazione senza che questo comporti variante al P.U.A. purché non vengano modificate le quantità minime di standard e previo parere dei competenti Uffici Comunali.

- 6) Il “verde” a standard, essendo inferiore a mq. 1.000, sarà monetizzato come previsto dall’art.20 punto 4 delle NTO del PI.
- 7) Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà modificare in maniera documentata, limitata e circoscritta entro il limite del 10% i parametri quantitativi relativi alla superficie fondiaria, viaria e banchine, ovvero aumento e/o diminuzione massima del 10% (dieci per cento) della SF di ogni singola unità minima di progettazione o lotto. Non potrà in ogni caso essere incrementata la SUL massima assegnata, né potrà essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici (parcheggi e verde).

lotti	Denominazione	Destinazione d’uso
1	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
2	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
3	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
4	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
5	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
6	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
7	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2
8	UMI o LOTTO a destinazione abitativa	U1/1 U1/2

Tabella 1

- 8) In caso di contrasto fra le Norme di Attuazione e gli Elaborati grafici si considerano prevalenti le Norme di Attuazione.
- 9) In caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e la Relazione si considerano prevalenti le Norme di Attuazione.
- 10) In caso di contrasto tra gli Elaborati grafici e la Relazione si considerano prevalenti gli Elaborati grafici.
- 11) I principi desumibili dal testo delle norme di attuazione si considerano prevalenti, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del P.U.A. che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 03 – Definizioni, parametri edilizi e urbanistici, quota di riferimento

Si integrano le definizioni presenti nelle N.T.O. del P.I. con le seguenti enunciazioni:

Definizioni e grandezze urbanistiche – ambientali

- 1) Valgono le definizioni contenute nelle N.T.O. del P.I. fatte salve quelle definite nel successivo punto 2).
- 2) Definizioni puntuali:

Unità Minima di Intervento (UMI) o Lotto: costituiscono una porzione di Ambito che deve essere oggetto di una progettazione edilizia unitaria. E' l'insieme costituito da uno o più edifici e la corrispondente pertinenza, cui si attribuisce la valenza di unità urbanistico-edilizia autonoma, sia sotto l'aspetto funzionale che figurativo, da sottoporre ad un progetto unitario.

Quota di riferimento (Qrif): la quota assoluta di riferimento per singola unità di intervento sarà la quota del marciapiede, parte della sede stradale, su cui il fabbricato è prospiciente.

CAPITOLO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 04 – Categorie d'intervento e modalità di esecuzione degli interventi

- 1) All'interno dell'ambito di intervento del P.U.A. sono consentite le seguenti categorie di intervento:
 - a) Nuova costruzione per gli edifici e per le opere di urbanizzazione.
- 2) Le opere di urbanizzazione, le costruzioni e gli interventi previsti dal presente P.U.A. saranno attuati mediante Permesso di Costruire.
- 3) Negli elaborati di progetto delle opere di urbanizzazione ed edilizie, dovranno essere indicati:
 - a. materiali impiegati nelle costruzioni;
 - b. la SUL utilizzata dal progetto e quelle residue ammesse dal P.U.A.
 - c. Per i lotti o UMI 03-04 dovrà essere riportata nella richiesta o al rilascio del PDC, quale prescrizione, la sistemazione delle canalette irrigue, ognuno per la parte pertinente, secondo le indicazioni del Consorzio di Bonifica, con il quale dovranno essere condivise le modalità di realizzazione.
- 4) Il Piano Urbanistico Attuativo è suddiviso in n°8 (otto) LOTTI o UMI, che corrispondono alle aree sulle quali sono previste le nuove edificazioni e la SUL insediabile.
- 5) I lotti o loro unioni corrispondono alle richieste di Permesso di Costruire di uno o più fabbricati. Il permesso di costruire potrà essere richiesto per singolo lotto, ma è anche prevista la possibilità di richiedere il Permesso di Costruire per unione di lotti finitimi ammettendo dunque trasposizioni di volume tra lotti come disposto al successivo comma 7.
- 6) La Convenzione per l'attivazione del PUA disciplina e garantisce le Opere di urbanizzazione fondamentali di PUA e quelle esterne di interesse generale individuate nell'elaborato "TAV.08.01 Aree da cedere e vincolare" ed elaborati da TAV.09.00 a TAV.09-I.00 il cui inizio lavori è propedeutico per la successiva realizzazione delle costruzioni sui singoli lotti.
- 7) In sede di presentazione del progetto edilizio per il singolo permesso di costruire associato al lotto o

unità minima di intervento o loro unioni, le SUL previste per le unità di intervento, potranno essere modificate e spostate tra le singole unità minime di intervento o lotti fino ad un massimo del 40% (quaranta per cento) tra gli 8 lotti, ferma la funzionalità complessiva del nuovo perimetro individuato e la verifica di invarianza idraulica dell'intero ambito e del singolo lotto e ferma restando la quantità complessiva di SUL attribuita all'intero intervento pari a mq. 1.450.

La possibilità di trasposizione di SUL tra lotti dovrà essere sancita da atto notarile registrato e trascritto.

- 8) Potranno essere, altresì, variate le superfici fondiari dei singoli lotti fino ad un massimo del 20%, ferma restando la superficie fondiaria totale pari a mq. 6.926,24.
- 9) La disposizione planimetrica e la proposta progettuale inserita negli elaborati grafici allegati sono considerate quali progetti unitari validi a cui le singole unità di progettazione devono adeguarsi, fatte salve le variazioni ammesse dalle N.T.A.; in particolare le sagome proposte per i fabbricati possono essere ridefinite in base ai limiti edificabili sia entro che fuori terra riportati nella TAV.07.01 "Planivolumetrico".
- 10) I parcheggi privati P1 possono essere realizzati, oltre che in piani interrati o seminterrati, anche fuori terra in strutture-edifici dedicati, fermo restando la superficie coperta totale ammessa, la verifica della permeabilità della UMI o lotto; i P1 così realizzati non generano SUL sempre nei limiti previsti dalle NTO del PI.
- 11) L'intervento dovrà essere coerente con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile approvato dal Comune di Verona con delibera di Consiglio Comunale n°81 del 25 ottobre 2012;
- 12) In sede di presentazione dei progetti edilizi dovrà essere rispettato il d.lgs 28/2011 per quanto riguarda le coperture minime di produzione da fonte rinnovabile;
- 13) L'intero intervento dovrà rispettare la legge regionale n°17/2009 sull'inquinamento luminoso;

Art. 05 – Dati stereometrici generali dell'intero ambito

- 1) La tabella seguente definisce le capacità insediative e i principali dati stereometrici e carature ammessi per unità minima di intervento.

	SUPERFICIE TERRITORIALE			SUPERFICIE FONDARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COPERTA	N° PIANI	SUPERFICIE PERMEABILE	DENSITA' ARBOREA						DISTANZA CONFINI	DISTANZA STRADE DI LOTIZZAZIONE	DISTANZA EDIFICI		VERDE MITIGAZIONE
	*	**	ST da rilievo			***				****						*****				
LOTTO	ST	ST	ST da rilievo	SF	SUL	DEFINIZIONE	SC	P	SPH	DDA			DAR			DC	DS	DE		VM
	mq	mq	mq	mq	mq			n°	mq	n°			n°			m	m	m	m	mq
										monetizzabili	da piantare		monetizzabili	da piantare				pareti cieche	pareti finestrate	
01				485,69	160,00	U1	≤ 50% SF	2,00	48,57	21	14	7	21	14	7	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
02				535,63	160,00	U1	≤ 50% SF	2,00	53,56	21	14	7	21	14	7	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
03				2.152,82	240,00	U1	≤ 50% SF	2,00	1.592,35	104	75	29	104	75	29	5,00	3,50	3,00	10,00	1.467,06
04				2.063,37	240,00	U1	≤ 50% SF	2,00	1.409,25	71	49	22	71	49	22	5,00	3,50	3,00	10,00	1.243,51
05				415,62	165,00	U1	≤ 50% SF	2,00	41,56	16	11	5	16	11	5	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
06				407,68	160,00	U1	≤ 50% SF	2,00	40,77	16	11	5	16	11	5	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
07				399,90	160,00	U1	≤ 50% SF	2,00	39,99	16	11	5	16	11	5	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
08				465,53	165,00	U1	≤ 50% SF	2,00	46,55	16	11	5	16	11	5	5,00	3,50	3,00	10,00	0,00
TOTALE	8.954,00	9.350,00	8.900,00	6.926,24	1.450,00				3.272,61	281,00	196,00	85,00	281,00	196,00	85,00					2.710,57

* Superficie territoriale come definita nello schema di accordo definitivo di pianificazione registrato a Verona il 04/07/2013 al N. 12475 IT e trascritto a Verona il 05/07/2013 ai nn. 23874/16119 dal notaio Dott. Luca Paolucci coincidente con superficie catastale da definire con frazionamenti

** Superficie territoriale per il calcolo della VS, Permeabilità, Da e Dar, dovute, come definita nello schema di accordo definitivo di pianificazione registrato a Verona il 04/07/2013 al N. 12475 IT e trascritto a Verona il 05/07/2013 ai nn. 23874/16119 dal notaio Dott. Luca Paolucci all'art. 3, come da scheda norma

*** sempre applicabile art. 159 delle NTO del P.I. e art. 26 del R.E. vigente

**** Il numero di alberi e arbusti è definito in maniera proporzionale alla sup. fondiaria di ogni unità di progettazione; minimo 30% della superficie territoriale

*****E' sempre possibile edificare a confine in accordo tra le parti

Tabella 1

Art. 06 – Tipologie costruttive

- 1) Il P.U.A. individua, al proprio interno, per le nuove costruzioni, le seguenti tipologie costruttive:
 - a. per gli edifici residenziali nelle Umi o lotti 01-02-03-04-05-06-07-08, la tipologia isolata mono familiare, bi-familiare, tri-familiare, o con più unità abitative, case a schiera.
- 2) Tutti gli edifici potranno essere variamente conformati, disposti e aggregati nella sede dell'intervento edilizio diretto, purché contenuti all'interno dei limiti di inviluppo entro e fuori terra, indicati nell'elaborato "TAV.07.01 Planivolumetrico". La disposizione planimetrica individuata nel progetto allegato ha valenza dispositiva.

Art. 07 – Quote di riferimento, altezze massime, rapporto di copertura

- 1) Le sagome degli edifici di progetto nonché la definizione delle sistemazioni esterne riportate sugli elaborati allegati al P.U.A. sono da considerarsi puramente indicative e non vincolanti per la successiva fase di progettazione, relativa alla richiesta di rilascio degli atti autorizzativi all'edificazione.
- 2) La quota assoluta di riferimento per singola unità di intervento sarà la quota del marciapiede, parte della sede stradale, su cui il fabbricato è prospiciente.
- 3) In tutti casi valgono i seguenti indirizzi:
 - a. Le altezze massime sono misurate ai sensi dell'art. 9 punto 1 comma 3 delle NTO del PI.
- 4) Il rapporto di copertura massimo per ogni singola UMI o Lotto è definito dalla tabella sopra riportata e non potranno superare il 50% della SF.

Art. 08 – Allineamenti e distanze

- 1) Il "Limite di inviluppo fuori e dentro terra degli edifici di progetto" riportato nell'elaborato "TAV.07.01 planivolumetrico", fissa la linea di massimo inviluppo oltre la quale non possono essere realizzate costruzioni.
- 2) Le costruzioni interrato a confine sono sempre ammesse; è fatta salva la verifica della invarianza idraulica definita per singola unità di intervento o lotto (cfr. relazione idrogeologica e schema acque bianche).

CAPITOLO TERZO: DEFINIZIONI E USO DEGLI SPAZI APERTI

Art. 09 - aree verdi e impianti vegetali

- 1) Il progetto del verde è definito solamente in "Verde privato pertinenziale" in quanto il verde pubblico viene monetizzato.
- 2) Rimane facoltà dell'attuatore della singola unità di minima di intervento monetizzare gli alberi e gli arbusti che non possono essere messi a dimora nell'intervento specifico.

In particolare:

- Vista la prescrizione della scheda norma *“Dovrà essere prevista una copertura arborea per almeno il 30% della superficie arborea”*; gli alberi ed arbusti che dovranno essere messi a dimora devono coprire la dotazione minima del 30% richiesta dalla scheda norma; il numero delle piante in quantità minima che dovrà essere messo a dimora è riportato nella tabella 1.
- Le essenze proposte nel presente PUA potranno essere sostituite con le essenze proposte dal PI, ovvero la scelta delle specie dovrà rispettare le indicazioni del Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione ambientale del P.I. art.42.
- Gli alberi ed arbusti che non saranno messi a dimora nell'ambito potranno essere monetizzati oppure piantumati in aree pubbliche a verde-parco che saranno indicati dagli Uffici Comunali preposti.

- 3) All'interno delle aree a verde, con esclusione delle aree a VM (verde di mitigazione), sono sempre ammessi i percorsi pedonali, ciclabili e veicolari per la manutenzione, le rampe, i collegamenti, i piazzali, i marciapiedi, le prese d'aria, gli apparati tecnologici ed opere per lo smaltimento delle acque meteoriche per invarianza idraulica, che risulteranno utili in sede di progetto definitivo degli edifici e del verde stesso, fermo restando che la superficie permeabile dell'intero P.U.A. sia tale da verificare l'invarianza idraulica.
- 4) Sulle aree verdi private, ad esclusione delle aree a VM, potranno sempre essere realizzati i parcheggi privati P1 fuori terra o in piani interrati o seminterrati, come definito all'art.4 punto 07.
- 5) Per qualsiasi categoria di verde è prescritto che eventuali bacini d'acqua entro le aree a verde dovranno essere dotati di dispositivi contro la proliferazione di zanzare, di sistemi di ricircolo e di integrazione dell'acqua per mantenimento livelli, al fine di mantenere tali strutture in buone condizioni di funzionamento.
- 6) Per quanto riguarda i sestii di impianto, i moduli utilizzabili (filari arborei, siepi schermanti, boschetti planiziali, ecc.) e le distanze di piantumazione rispetto al margine di marciapiedi, strade e limiti di proprietà si faccia riferimento agli indirizzi riportati nelle schede tecniche operative del Prontuario delle Mitigazioni del P.I..
- 7) Gli accessi carrabili alle varie UMI potranno essere spostati per esigenze successive all'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione purché non vengano modificate le quantità di aree in cessione per standard e nel rispetto del codice stradale. I cancelli carrabili potranno essere posizionati sul confine della proprietà pubblico/privato se dotati di apertura automatica con indicatore luminoso;
- 8) E' consentita l'installazione di antenne per la tv e satellitari purché unificate per ciascun complesso edilizio e poste sulla copertura. E' possibile collocare corpi per il condizionamento, per il riscaldamento e per la generazione fotovoltaica;
- 9) Si richiama quale prescrizione per i lotti o UMI 03-04 quanto riportato all'art. 4 comma 3 punto c).

CAPITOLO QUARTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTI

Art. 10 – Valore delle opere di urbanizzazione e scomputo dagli oneri

1. Il valore delle opere di urbanizzazione calcolato utilizzando i prezzi stabiliti dal Comune di Verona, REGIONE Veneto e Camera di Commercio della Provincia di Verona risulta di € 325.000,00 comprese spese tecniche ed oneri per la sicurezza, oltre ad iva di legge, e sarà totalmente scomputato dagli oneri

di urbanizzazione derivanti dal calcolo desunto dalle tabelle riportate nel regolamento edilizio approvato con D.C.C. del 16.03.2012.

2. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore. La cessione di dette opere o il vincolo di uso pubblico, il conferimento delle aree destinate a standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, saranno regolati da apposita convenzione urbanistica stipulata dalla parte privata con il Comune.
3. Il valore delle opere di urbanizzazione, come definito da preventivo sommario di spesa e computo metrico estimativo allegato al presente PUA, è pari ad € 325.000,00 oltre ad iva di legge;
4. Come descritto nella tabella successiva il valore degli oneri per urbanizzazione primaria e secondaria, come definito dal regolamento edilizio vigente, sono stati applicati alla massima potenzialità edificatoria prevista.

	RESIDENZA LIBERA NUOVA COSTRUZIONE			
	U.F. < 0,40	SUL REALIZZATA IN MQ	€ dovuto al MQ	totale oneri dovuti
ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI	SI	1.450,00	€ 55,00	€ 79.750,00
ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI	SI	1.450,00	€ 38,00	€ 55.100,00

TOTALE ONERI

€ 134.850,00

5. Tutti gli oneri dovuti per urbanizzazioni primarie e secondarie sono abbondantemente soddisfatti dal valore delle opere realizzate e saranno quindi a totale scomputo.
6. Rimarrà da versare il costo di costruzione, non essendo scomputabile, che sarà assolto in sede di ritiro di permesso di costruire secondo le modalità di pagamento previsto dal regolamento edilizio vigente, da chi ne farà richiesta ovvero il titolare del permesso di costruire stesso.
7. Le somme che deriveranno da sconti in fase di gara, o ribassi d'asta o per riduzione effettiva dei costi delle opere di urbanizzazione, ferme restando la qualità dei materiali definiti dai computi metrici estimativi e dal Capitolato Speciale di Appalto, rimarranno a disposizione della stazione appaltante e quindi del Proponente del PUA.

Il progettista

Arch. Michele Segala

Verona, 06 maggio 2014

