

PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA

oggetto

PROGETTO
P.U.A DI UN AREA RESIDUA - AR7
SITA IN VIA LAZZARETTO.

richiedente

BAZZANI GIOVANNI
via Albarelle 29
37060 Gazzo Veronese
Verona

BAZZANI RITA
via Gino Biasi 19
37058 Sanguinetto
Verona

progettista

ARCH. SIMONE ZECCHETTO
via Bastia, 3
37063 Isola della Scala
Verona
tel. 349 1687721

data:
luglio 2013

Aggiornamento 04

titolo del disegno:

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

N.T.A. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

allegato

R1

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE N.T.A.**

INDICE

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 INTRODUZIONE	2
2 DEFINIZIONI E GRANDEZZE.....	2

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE N.T.A.

3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI USO PUBBLICO	3
4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN AMBITO PRIVATO.....	5
5 EDIFICAZIONE PRIVATA LOTTI.....	6

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1 INTRODUZIONE

L'intervento riguarda un'area sita nel Comune di Verona in Via Lazzaretto.

L'area si trova in destra orografica del fiume Adige in un area agricola e al limite della fascia di rispetto del fiume Adige stesso.

L'estensione territoriale dell'ambito d'intervento, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, comprende l'Area Residua AR7 la cui Superficie Territoriale è pari a 3.970 mq, come riportato dalla Tavola 4 Regolativo e Tavola 5 Operativo del P.I., con l'applicazione dell'aumento del perimetro, come previsto dell'art. 4 delle N.T.O. del PI, l'area oggetto del P.U.A. sarà di complessivi 5.312 mq; l'ambito ricade all'interno dell'ATO 5.

La destinazione urbanistica indicata nel Piano di Assetto del Territorio, nella Tavola 4 “Carta delle Trasformabilità”, risulta inserita nel Contesto Urbano come “zona di urbanizzazione consolidata” normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il perimetro dell'ambito della AR7, come sopra riportato, viene ampliato secondo quanto previsto dall'art. 4 delle N.T.O. del P.I., portandolo da 281 ml a 306 ml rimanendo nel limite massimo del 10% (max 309 ml).

L'area interessata è individuata catastalmente al Foglio 227 mappali n. 83, 444, 446, 448, 450 e Foglio 306 mappale 74.

2 DEFINIZIONI E GRANDEZZE

Il PI Repertorio Normativo (allegato alle N.T.O. Art. 17 comma 5 lett. c) per l'Area Residua AR7, considerato l'aumento del perimetro, stabilisce:

Modalità di attuazione

- Piano Urbanistico Attuativo PUA

P.I. AREE RESIDUE AR7			REPERTORIO NORMATIVO	PROGETTO
Caratura Urbanistica	Superficie Territoriale	ST	3.970 mq	5.312 mq
	Superficie Fondiaria	SF		4756 mq
	Superficie Utile Lorda	SUL	990 mq	990 mq
Disciplina Ecologica Ambientale	Densità arborea	Da	3/100 mq ST=119	3/100 mq ST=159
	Superficie Permeabile territoriale	SPt	30% ≥	1.593,60 mq ≥ SPt
	Densità arbustiva	Dar	3/100 mq ST=119	3/100 mq ST=159

	Superficie Permeabile fondiaria	SPf	30% $\geq$	1.462,60 mq $\geq$ SPf
P.I. AREE RESIDUE AR7		REPERTORIO NORMATIVO		PROGETTO
Destinazione d'uso principale ai sensi dell'art. 159 delle N.T.O.		U1 residenziale		U1 residenziale
Carico Urbanistico Primario	Cu	Cu B = Basso		Cu B = Basso
N. max piani fuori terra		2		2
Capacità Insediativa (comma 1, art. 20 N.T.O.)	CI	SUL/66,7 = 990/66,7 = 14,84 Abitanti		15 abitanti
DOTAZIONE MINIMA DEI SERVIZI ai sensi delle N.T.O. del P.I.		REPERTORIO NORMATIVO		PROGETTO
Dotazione minima di Parcheggi Pubblici (art. 14 delle N.T.O.)	P2	P2 = 1mq/10mq SUL = 1x99 = 99 mq		298 mq
Dotazione minima Verde Primario (art. 14 delle N.T.O.)	Vp	Vp = 3 mq/ab = 3x15 = 45 mq		Vpp = 68 mq Vp $\leq$ Vpp 45 $\leq$ 68 compensati
Dotazione minima di aree a servizi (comma 2, lett. a, art. 20 N.T.O.)	Serv.	30 mq/ab = 30x15 = 450 mq		Serv. - (P2 + Vpp) = 450 - (298 + 68) = 366 mq 84 mq da monetizzare

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE N.T.A.

3 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI USO PUBBLICO

L' area del P.U.A., attualmente è adiacenti a Via Lazzaretto, le aree edificabili saranno raggiungibili con la realizzazione di due strade che collegheranno via Lazzaretto con le due strade private ST1 e ST2; sul fronte strada troveranno posizione gli stalli a parcheggio.

STRADE, PARCHEGGI E PERCORSI PEDONALI PUBBLICI

Le dimensioni progettuali previste per le strada di piano pubbliche avranno una larghezza di 6,50 mt, suddivise da due corsie per consentire il doppio senso di marcia, occupano una superficie complessiva di 130 mq.

Sul fronte prospiciente via Lazzaretto verranno realizzati due blocchi di parcheggi, che avranno accesso entrambi dalla strada centrale e una viabilità a senso unico, saranno

composti da una corsia di manovra larga 3,50 mt e da n. 8 stalli disposti in linea, quattro per blocco, di dimensioni 2,00x5,00 mt di cui uno sarà riservato ai veicoli con apposito contrassegno autorizzato per disabili. La superficie complessiva sarà di 130 mq

Il percorso pedonale di larghezza 1,50ml sarà creato con un marciapiede che fiancheggerà via Lazzaretto, sarà interrotto solo dalle strade di ingresso e uscita; avrà un'altezza rispetto al manto stradale di circa 10 cm e delle rampe alle estremità nel rispetto della normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. La superficie complessiva dei parcheggi pubblici sarà di 60 mq.

La velocità limite della viabilità della nuova urbanizzazione sarà di 30 Km/h.

Le strade e il parcheggio saranno composte dalla seguente stratigrafia di materiali:

- Manto di usura sp. 3 cm
- Bynder sp. 7 cm
- Stabilizzato sp. 15 cm
- Tout venant sp. 30 cm

VERDE PUBBLICO

Viste le caratteristiche morfologiche dell'intervento l'area a verde pubblico è limitata alla sola zona destinata a parcheggio con la formazione di n. 3 aiuole, due saranno interposte tra il marciapiedi e gli stalli delle aree a parcheggio, mentre la terza verrà realizzata a confine con la proprietà Bighignoli, lato ovest, in prossimità dell'uscita del area parcheggio. larghezza La superficie complessiva di verde pubblico sarà di 68 mq.

Le aiuole saranno perimetralmente realizzate con una cordona in elementi prefabbricati cls, sporgenti rispetto al piano stradale di circa 10 cm., al loro interno verrà posto uno strato di terreno agrario di medio impasto per uno sp. 30 cm, coperto con un telo pacciamante, sopra uno strato di corteccia di pino di sp. 5 cm; in tutte le aree verdi sarà installato un sistema di irrigazione a goccia.

DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA

Considerate le dimensioni limitate degli spazi verdi e il contesto ambientale caratterizzato dalla vicinanza del fiume Adige, le essenze arboree/arbustive che verranno piantumate saranno le seguenti:

- N. 09 *Punica granatum flore pleno* (Melagrano doppio fiore);
- N. 09 *Pyracantha* (Agazzino);
- N. 09 *Hypericum calycinum* (Iperico);
- N. 14 *Vinurnum Tinum* (Viburno tino);

SUPERFICI PERMEABILE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione ad uso pubblico precedentemente descritte occupano una superficie complessiva di 556 mq, di cui 68 sono permeabili (aiuole) e 488 mq non permeabili (strade, parcheggio e percorso pedonale),

La quantità non permeabile è inferiore al valore massimo del 30% (1.593,60 mq), della Superficie Territoriale ST.

4 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI IN AMBITO PRIVATO

STRADA PRIVATA

All'interno dell'ambito in prossimità dell'area edificabile verranno invece previste due strade di penetrazione per consentire l'accesso ai soli veicoli dei futuri residenti: una (ST1) che passa trasversalmente l'ambito di lottizzazione lungo l'asse Nord-Sud, mentre l'altra (ST2) percorrerà l'attuale capezzagna lungo il lato est; entrambe possono avere l'accessibilità carrabile e pedonale agli ambiti privati libera o con sistemi di chiusura sia manuali che automatizzati, purché non precludono la permeabilità visiva.

La strada ST1 avrà uno sviluppo conico sulla direttrice Sud/Nord, tale da consentire una visione da via Lazzaretto verso l'argine del fiume Adige, con una larghezza all'ingresso di 6,00 mt e una larghezza finale di 9,00 mt; mentre la ST2 occuperà l'attuale sedime della capezzagna esistente sul lato est dell'ambito d'intervento, e avrà una larghezza costante di 4,00 ml.

Le due strade di accesso private saranno realizzate con un manto stradale completamente drenante, composto da lastre alveolate a nido d'ape in polipropilene estruso, con il lato inferiore ricoperto da un geotessile poroso, e riempite da pietrisco calcare, di colore diverso per distinguere il percorso veicolare da quello pedonale. Il sistema consente la carrabilità anche ai mezzi di soccorso pesante.

La stratigrafia dei materiali sarà così composta:

- Pietrisco calcare sp. 5 cm
- Grigliato drenante sp 4 cm
- Stabilizzato sp. 15 cm
- Tout venant sp. 30 cm

La superficie complessiva sarà di 581 mq, completamente permeabile.

La realizzazione delle strade ST1 e ST2 sarà subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire, distinto da quello delle opere di Urbanizzazione, e contestualmente con la costruzione del primo edificio che si attesta su tali strade.

DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA

La messa a dimora di alberi e arbusti, da eseguire con il PUA, interesserà solo le strade private di accesso ai lotti ST1 e ST2, le essenze saranno le seguenti:

ST1

– N. 14 Populus alba pyramidalis (Bolleana);

5 EDIFICAZIONE PRIVATA LOTTI

L'ambito d'intervento, depurato delle aree pubbliche e della viabilità privata, avrà una Superficie Fondiaria SF = 4.175 mq, che sarà ripartita in due zone denominate A e B che a loro volta saranno frazionate in lotti dipendenti.

La zona A di complessivi 1.464 mq sarà così composta:

Lotto N.	Superficie mq	SUL mq	Sup. Perm. Fondiaria minima Spt (30%) mq	Destinazione d'uso principale (art. 159 N.T.O.)	Parcheggi Privati P1 (art. 14 N.T.O.) mq
A1	384	110	274	U1	44
A2	374	110	264	U1	44
A3	376	110	271	U1	44
A4	330	110	225	U1	44

I lotti della zona A, purché contigui, si possono accorpare tra loro e conseguentemente i valori edificatori saranno dati dalla sommatoria dei singoli lotti di cui alla tabella

La zona B di complessivi 2.711 mq sarà così composta:

Lotto N.	Superficie mq	SUL mq	Sup. Perm. Fondiaria minima Spt (30%) mq	Destinazione d'uso principale (art. 159 N.T.O.)	Parcheggi Privati P1 (art. 14 N.T.O.) mq
B1	740	140	570	U1	56
B2	718	140	548	U1	56
B3	618	135	450,5	U1	54
B4	635	135	467,5	U1	54

I lotti della zona B, purché contigui, si possono accorpare tra loro e conseguentemente i valori edificatori saranno dati dalla sommatoria dei singoli lotti di cui alla tabella.

L'autorizzazione a edificare per ogni singolo lotto delle zone A e B avverrà con il rilascio di un Permesso di Costruire, subordinato alla deviazione e interrimento della linea di energia elettrica sulla strada pubblica, attualmente passate all'interno dell'area.

SUPERFICIE UTILE LORDA SUL

La Superficie Utile Lorda SUL complessiva della AR7 comprensiva dell'ampliamento è di 990 mq e verrà suddivisa tra i singoli lotti come riportato nelle precedenti tabelle.

Sono ammessi trasferimenti di SUL tra i vari lotti all'interno del piano nel limite massimo del 20% di ogni singolo fabbricato, che dovrà essere vincolata e regolata da un atto notarile registrato e trascritto, fermo restando il rispetto delle norme di attuazione sui singoli lotti, garantire i parametri di permeabilità e il numero dei piani fuori terra previsti dal P.I., sempre che ciò non snaturi l'impostazione del PUA, a giudizio insindacabile del Comune.

La SUL per determinate superficie e destinazione d'uso può essere incrementata, come disciplinata dal comma 1, punto 01 dell'art. 09 delle N.T.O. del PI.

Agli interventi edilizi sui singoli lotti sono autonomamente applicabili le disposizioni in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità, come previsto dal comma 2 dell'art. 09 delle N.T.O. del PI e recepito dall'art. 26 del R.E..

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Le tipologie costruttiva sui singoli lotti dovranno essere le seguenti: unifamiliari, bifamiliari e a schiera, con un massimo di 2 piani fuori terra abitabili; si possono ricavare locali non abitabili nel sottotetto come previsto dal comma 1, punto 01 lett a) dell'art. 09 delle N.T.O. del PI..

Gli edifici possono avere piani completamente interrati e/o seminterrati emergenti non oltre 1.00 mt fuori terra, come previsto dal comma 1, punto 01 lett d) dell'art. 09 delle N.T.O. del PI..

Le coperture possono essere ad una falda piana o inclinata, fino ad un massimo di quattro falde, con pendenza non superiore al 35%, manto di copertura in tegole o coppi, lattoneria in rame o alluminio.

I parcheggi privati P1, come previsto dall'art. 14 delle N.T.O. del PI, saranno ricavati all'interno del singolo lotto edificabile, in spazi sia coperti chiusi e/o aperti sui lati,

all'interno dell'unità abitativa o staccati da essa, nel rispetto della normativa vigente sulle distanze da confini e fabbricati; la superficie da assegnare per ogni singolo intervento è rapportata alla SUL che si andrà a realizzare, come riportato nelle tabelle di cui al paragrafo 5. I parcheggi privati P1 saranno pertinenziali e vincolati all'unità residenziale come previsto dalla normativa vigente.

DISTANZA DAI CONFINI

L'edificazione all'interno dei lotti dovrà rispettare la distanza minima di 5,00 ml dai confini di altre proprietà privati, mentre per i lotti confinanti con l'urbanizzazione pubblica di Piano (lotti A4, B3 e B4) viene chiesta la deroga a costruire anche a confine.

DENSITÀ ARBOREA E ARBUSTIVA PER SINGOLO LOTTO

La disciplina ecologica ambientale per la AR7 stabilisce che devono essere poste a dimora una quantità minima di essenze paria a:

Alberi 3/100 mq di ST = n. 159

Arbusti 3/100 mq ST = n. 159

Il PUA prevede la piantumazione di:

Aree pubbliche

Arbusti n.48

Strade private ST1 e ST2

Alberi n. 14

Rimanenza per lotti

Alberi n. 145

Arbusti n.111

La densità arborea e arbustiva minima da rispettare nei singoli lotto dovrà essere la seguente:

Lotto N.	Sup. mq	Alberi	Arbusti
A1	384	13	9
A2	374	12	9
A3	376	12	9
A4	330	12	9
B1	740	26	21
B2	718	25	20
B3	618	22	17
B4	635	23	17
totale		145	111

Le essenza consigliate da impiegare sono:

Alberi

<i>Quercus robur</i>	Quercia farnia
<i>Populus alba pyramidalis</i>	Bolleana
<i>Alnus cordata</i>	Ontano napoletano
<i>Platanus</i>	Platano a capitozza
<i>Prunus avium flore pleno</i>	Ciliegio selvatico doppio fiore
<i>Punica granatum flore pleno</i>	Melagrano doppio fiore

Arbusti

<i>Carpinus betulus</i>	Carpino bianco
<i>Corylus avellana</i>	Nocciolo
<i>Viburnum tinum</i>	Viburno tino
<i>Pyracantha</i>	Agazzino
<i>Lonicera pileata</i>	Caprifoglio
<i>Hypericum Calycinum/Hipecote</i>	Iperico

RECINZIONI LOTTI

Le recinzioni da eseguire nell'ambito d'intervento del PUA dovranno tenere in considerazione sia il contesto del costruito, sia di quello ambientale, pertanto si dovranno conformare alle seguenti indicazioni:

Le recinzioni a confine con le aree pubbliche nuove di piano, lungo la viabilità pubblica di via Lazzaretto e su quella privata delle ST1 e ST2, dovranno avere un'altezza complessiva di 1,50 mt, composte da un muretto in c.a. sporgente rispetto al piano di campagna di massimo 0,50 mt, sopra al quale si possono posare degli elementi grigliati a disegno semplice in metallo, acciaio zincato e/o verniciato, oppure in alluminio anodizzato e/o satinato.

Recinzioni a confine con proprietà private fuori ambito e di separazione tra lotti, dovranno essere realizzate con pali in metallo di colore verde fissati nel terreno, sui quali va posta una rete metallica a maglie rettangolari o romboidali, sempre di colore verde. Dovranno avere un'altezza massima fuori terra di 1,50 mt, possono essere mascherate con siepi

Isola della Scala li, 26 luglio 2013

Il Progettista
