

COMUNE DI PEScantINA

PROVINCIA DI VERONA

OGGETTO:

P.U.A. - PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO  
"VIALE VERONA 2"

COMMITTENTI:

BENEDETTI CESARE C.F. BNDCSR64P07F861Q  
BENEDETTI DANIELA C.F. BNDDNL57C43F861Q  
BENEDETTI ROBERTA C.F. BNDRRT58D61F861Y

I RICHIEDENTI

Benedetti Cesare C.F. BNDCSR64P07F861Q

Benedetti Daniela C.F. BNDDNL57C43F861Q

Benedetti Roberta C.F. BNDRRT58D61F861Y

I PROGETTISTI

Ing.ir Caprini Orazio Cf: CPRRZO53T03H924C

Arch.Cesare Benedetti Cf: BNDCSR64P07F861Q

**TAV. 07****GIUGNO  
2023**

- **NORME DI ATTUAZIONE**

## **Capitolo 1. PREMESSE**

### **Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme si applicano all'ambito del PUA denominato "VIALE VERONA 2"  
Il presente PUA ha per oggetto la realizzazione di un intervento residenziale.

### **Art. 2 – GERARCHIA DELLE FONTI**

1. Il PUA è composto dai seguenti elaborati:
  - Elenco tavole grafiche
  - Elenco Documenti scritti
2. Nel caso di contrasto tra il testo delle norme tecniche attuative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle norme tecniche attuative.
3. Nel caso di contrasto tra elaborati grafici, prevale quello in scala maggiore.
4. Nel caso di assenza di indicazioni scritte, e di mancanza di indicazioni grafiche prevalgono rispettivamente le norme del PI e le sue definizioni generali qui chiamata, e le norme del Regolamento Edilizio Comunale.
5. Per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche Operative dello strumento urbanistico generale vigente, alla L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), al Decreto Legislativo 6 giugno 2011 n. 380 e s.m.i..

## Capitolo 2. DEFINIZIONI

### Art. 3 - DEFINIZIONI E GRANDEZZE URBANISTICHE EDILIZIE ED AMBIENTALI DEL PUA

1. Le previsioni del PUA si applicano sulla base alle definizioni e grandezze urbanistiche, edilizie ed ambientali previste norme di attuazione Z.T.O. c/2 - espansione residenziale – app. 03 art. 19 - 25 N.T.O.

### Art. 4 - DEFINIZIONI DEI TEMATISMI RIPORTATI NEL PUA

1. Di seguito vengono riportate le definizioni di tutti i tematismi contenuti all'interno del progetto di piano.

#### AMBITO DI INTERVENTO

Perimetro entro il quale si trovano le aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

U.M.I. (o lotto):

Area ammessa a trasformazione edificatoria mediante intervento diretto; essa comprende l'area di sedime e di pertinenza degli edifici, corrispondente al lotto da asservire alla costruzione, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie, esistenti e/o previste.

#### H ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Altezza massima sotto gronda degli edifici

#### SAGOMA INDENTIFICATIVA FABBRICATO DI PROGETTO

Trattasi di un perimetro indicativo delle costruzioni private previste dal PUA, fuori terra.

1. Per ciascuna costruzione è disposta la possibilità di realizzare interrati fuori sagoma fino al raggiungimento del limite massimo di saturazione del parametro della permeabilità fondiaria per singolo lotto.
2. Ai fini della disciplina delle distanze, le strutture completamente interrate possono essere posizionate anche in confine, sia tra lotti privati che tra lotti privati che verso le aree a servizi (strade) oggetto di cessione al Comune.
3. E' data la possibilità di unire due o più lotti di conseguenza le costruzioni saranno in aderenza

#### PUNTO DI ACCESSO CARRAIO INDICATIVI

1. Sono i punti dove localizzare i varchi di accesso alle autorimesse.

2. La posizione di tali varchi potrà subire delle modifiche tali da non confliggere con il sistema di viabilità, e potrà esserne aumentato il numero senza diminuzione dei posti auto previsti o per lo standard a parcheggio.

## AREE PAVIMENTATE

1. Trattasi di parte delle aree scoperte di pertinenza a ciascun lotto, sistemate con idonee pavimentazioni per esterni in accordo con quanto riportato nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la mitigazione Ambientale del PI a cui si rimanda.

## SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA

1. La superficie permeabile fondiaria in misura del 30% della SF deve essere mantenuta o resa permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche, secondo le disposizioni vigenti in materia di tutela degli acquiferi, di impatto idraulico e del Piano di Tutela delle Acque (PTA) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 107 del 5 novembre 2009 e succ. modificaz. ed integrazioni.

2. Fermo restando che la SPf minima dovrà risultare del 30% dell'intera Superficie Fondiaria, viene concessa la facoltà di spostare la SPf da un lotto all'altro senza procedere con una variante al PUA, la modalità operativa con cui effettuare tale spostamento dovrà prevedere la redazione di idoneo atto d'obbligo notarile da allegare preventivamente alla richiesta di Permesso di Costruire nonché una ricognizione planimetrica dell'intera superficie fondiaria.

3. L'avente titolo avrà facoltà di richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della SPf, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo edilizio di cui viene a costituire parte integrante e sostanziale, previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente per territorio anche in relazione a quanto previsto dall'art. 44 delle norme tecniche operative del P.I.;

## REQUISITI DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OO.UU.

1. Il progetto definitivo da allegare alla domanda intesa ad ottenere il rispettivo rilascio del provvedimento abilitativo deve essere redatto nel rispetto di quanto stabilito dal regolamento di attuazione e in applicazione delle misure di mitigazione previste dal parere VAS n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

## Art. 5 – ALLINEAMENTO DEI FRONTI

1. L'allineamento della costruzione è la linea lungo la quale sono disposte al suolo le costruzioni ed i manufatti in genere.
2. Il presente PUA consente l'articolazione libera dei fabbricati all'interno dell'area definita dalla sagoma di massimo ingombro dei fabbricati.

## Art. 6 – TIPOLOGIE

1. Sono ammesse le seguenti tipologie edilizie:

PALAZZINA	Edifici mono o plurialloggio, multipiano	Mono o plurifamiliari	Max 2 piani
-----------	--	-----------------------	-------------

## Art. 7 – ANDAMENTO DELLE FALDE DI COPERTURA

1. Sono ammesse coperture aventi le seguenti caratteristiche geometriche con implicazioni formali per l'edificio
  - planari orizzontali: la pendenza è inferiore a 1%.
  - planari suborizzontali: la pendenza varia da 1% a 5%.
  - planari inclinate: la pendenza è superiore a 5% max 35%
2. È inoltre ammessa la tipologia del tetto piano a giardino.

## Art. 8 – RECINZIONI

1. L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita :
  - Recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture : ml. 1,00 ; possono superare questa altezza solo i pilastri di sostegno del cancello, che non possono comunque superare ml. 2,20 ;
  - Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastri in muratura : ml. 1,00 per la base in muratura e ml. 2,00 per il complesso della recinzione ; possono superare questa altezza, fino ad un massimo di ml. 2,20, gli eventuali pilastri intercalati alla cancellata;
  - Recinzioni costituite da sola cancellata metallica, con cordolo di base di altezza non superiore a cm. 20 : ml. 1,70. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ed il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione;
  - Recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 20 : ml. 2,00. Il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione ed è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ;
  - Recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti : ml. 1,00.
2. Non sono consentite recinzioni costituite da :
  - elementi prefabbricati pieni ;
  - elementi prefabbricati forati;
  - muratura piena con forature contornate da elementi in laterizio;
  - muratura piena con mantellina costituita da tegole o piastrelle in cotto.
3. Sono invece consentite le seguenti finiture :
  - faccia vista;
  - intonaco tinteggiato;
  - sommità a bauletto intonacato;
  - mantellina in pietra;

- sommità in mezzane poste a cuspidi;

## Art. 9 – SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

1. Per opere di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici, finalizzati ad un miglior godimento dell'immobile, si intendono:

- la realizzazione di recinzioni, passi carrai e simili;
- volumi tecnici, di cui al successivo art. 10;
- la formazione o modifica di aree pavimentate scoperte, lastrici solari, piazzali e simili;
- la realizzazione di barbecue, gazebo ed attrezzature similari, anche in muratura, che non abbiano la consistenza della nuova costruzione e non siano in contrasto con gli usi consentiti dal piano attuativo;
- la costruzione di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza che non superi la superficie utile netta di mq 6 e presenti altezza media interna inferiore a ml 2,00;
- le modificazioni dell'andamento del terreno, anche con costruzione, modifica o demolizione di muri di sostegno o di recinzione;
- le altre opere o modificazioni di natura e consistenza analoghe a quelle di cui sopra o comunque ad esse riconducibili.

## Art. 10 – VOLUMI TECNICI

1. volumi tecnici. Sono volumi tecnici i manufatti in genere finalizzati a contenere apparecchiature, macchinari o impianti tecnologici a servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, aventi dimensioni non superiori a quelle indispensabili per l'alloggiamento e la manutenzione dei medesimi, o comunque non superiori ai minimi dettati dalle norme in materia di sicurezza. I volumi tecnici hanno caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interni all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al di sopra della copertura dell'edificio. Sono esemplificativamente da considerarsi volumi tecnici manufatti quali:

- cabine elettriche;
- vani caldaia;
- locali in genere per impianti;
- impianti centralizzati di riscaldamento, climatizzazione, trattamento e deposito di acque idrosanitarie;
- extracorsa degli ascensori e relativi locali macchine;
- cisterne e serbatoi idrici;
- abbaini ed altri elementi consimili di accesso alla copertura;
- contenitori di macchinari e impianti per attività produttive.

2. Concorrono alla determinazione dell'involucro edilizio e della sagoma dell'edificio di riferimento solo i volumi tecnici posti in aderenza o sulla copertura del medesimo, e che risultino totalmente integrati con esso dal punto di vista morfotipologico o strutturale. I volumi tecnici, oltreché essere realizzati con tipologie che ne prefigurino in maniera inequivocabile l'uso, devono essere progettati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Art. 11 – BACINI DI INVASO ACQUE BIANCHE PRIVATE

1. “I volumi da invasare con scarico controllato nella rete comune dei singoli lotti. I singoli invasi potranno essere garantiti attraverso: pozzi, vasche gettate in opera, materassi di invaso, canalette perimetrali, bacini verdi, etc. La gestione dello smaltimento delle acque meteoriche dei lotti resta a carico dei privati.”

### Capitolo 3. INTERVENTI EDILIZI

#### Art. 12 - REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per singolo lotto o mediante l'unione di due o più lotti contigui.
2. I lotti sono rappresentati negli elaborati grafici di progetto.
3. I parametri da rispettare sono i seguenti:

LOTTE / U.M.I.	SF Superficie Fondiarie	VOLUME Max	N piani	SC max Superficie coperta
n.	Mq.	Mc.	N.	Mq.
1	906 mq	775 mc.	2	317 mq.
2	740 mq	500 mc.	2	259 mq.
3	980 mq	724 mc.	2	356 mq.
4	1.036 mq	1.090 mc.	2	375 mq.
5	953 mq	550 mc.	2	347 mq.
6	692 mq	500 mc.	2	242 mq.
Strada privata	118 mq.			Divisa tra lotti n. 3-4-5-6
	5.425 mq.	6.500 mq.		1.899 mq.

1. Sarà possibile spostare il volume e superficie fondiaria da un lotto all'altro nella misura massima del 20%

#### PARAMETRI DI INTERVENTO

Rapporto di copertura massimo	mq. 35%
Numero massimo dei piani abitabili	n° 2
Altezza massima dei fabbricati	mt. 6.50
Distanza minima dal ciglio stradale	mt. 5.00
Distanza da zona agricola di proprietà	mt. 1.50
Distanza dai parcheggi o standard primari	mt. 3.00
Distanza minima dai confini	mt. 5.00
Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini:	min. 70%
Idem a passaggi pavimentati:	max 30%



## DISTANZE TRA PARETI FINESTRATE

Il distacco tra pareti, di cui una almeno finestrata, viene fissato in mt. 7, in conformità alle disposizioni di cui al D.M. 1444/1968.

Nel caso di distacco tra pareti finestrate e muri di contenimento delle terre, la distanza non dovrà essere inferiore a mt. 5.00.

## DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE E DESTINAZIONI D'USO ESCLUSE

1. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale (art.17 NTO). E' ammesso l'insediamento di attività direzionali, commerciali di vicinato,
2. Le destinazioni d'uso escluse sono:
  - commerciale in medie e grandi strutture di vendita di cui alla LR. 50/2012, fatte salve le medie strutture di vendita consentite nelle aree degradate;
  - discoteche, sale da ballo;
  - ospedali;
  - macelli;
  - autolavaggi;
  - produttivo, escluso quanto previsto dall'art. 41 del vigente PTRC, depositi all'aperto;
  - rurale, stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamenti di animali domestici, ricoveri animali ed ogni altro fabbricato;
  - tutte quelle attività che a insindacabile giudizio del Funzionario preposto siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.
4. In caso di accorpamento di due o più UMI, è da considerare come quota d'imposta la media ottenuta dalle quote di progetto dei singoli lotti con riguardo alle quote del terreno a confine con i lotti vicini, le aree comunali ed il fronte stradale
5. La disposizione planivolumetrica degli edifici indicata negli elaborati, TAV. 3, non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

## Capitolo 4. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 13 - REALIZZAZIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI

1. Il provvedimento di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.
2. A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi previsti dal Regolamento Edilizio.

### Art. 14 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1 Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono rappresentati nelle tavole di progetto. I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico. In sede di progettazione definitiva le opere ed i relativi costi saranno ulteriormente verificati.

### Art. 15 - PARAMETRI DA RISPETTARE NEL PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

**Le aree pubbliche previste sono:**

STRADE AD USO PUBBLICO	736 mq
AREE PARCHEGGIO E ARREDO URBANO A STANDARD	335 mq
TOTALE	1.071 mq