

**COMUNE DI SOMMACAMPAGNA**

**PROVINCIA DI VERONA**

## **PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

**DENOMINATO "TEZZE" PER UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN AREA POSTA IN VIA TEZZE, LOC. CASELLE, IN ATTUAZIONE DELL' ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO N. 443 DEL 06.07.2018**

**PROPRIETA': Soc. IMMOBILIARE ALFA S.r.l.;**  
**Sig.ri RUFFO GIANCARLO, RUFFO PATRIZIA,**  
**TURRINI LUIGINA, CAILOTTO MIRCO;**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

1	01/11/2021	Revisione	L.B. - G.R.	L.B.	L.B.
0	01/07/2020	Prima Emissione	L.B. - G.R.	L.B.	L.B.
Rev.	Data	Descrizione	Preparato	Verificato	Approvato

## **Indice**

- 1** - Contesto legislativo
- 2** - Contenuto
- 3** - Descrizione urbanistica generale
- 4** - L'insediamento residenziale
- 5** - Norme Tecniche
  - 5.1 – Edificabilità dei lotti
  - 5.2 – Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi
  - 5.3 – Tipologia edilizia
  - 5.4 – Altezza massima dei fabbricati
  - 5.5 – Numero massimo dei piani
  - 5.6 – Superficie coperta
  - 5.7 – Distanza dei fabbricati dai confini stradali e dai confini di zona
  - 5.8 – Distanza tra le facciate prospicienti di fabbricati, in presenza di sbalzi o sporti
  - 5.9 – Posizionamento dei fabbricati
  - 5.10 – Prescrizioni inerenti la compatibilità idraulica
  - 5.11 – Modalità di calcolo del volume
  - 5.12 - Contributo di sostenibilità ambientale
  - 5.13 - Superfici dei lotti
- 6** - Disposizioni finali

## **1 – CONTESTO LEGISLATIVO**

Il Piano Urbanistico Attuativo “Tezze” è da iscrivere nell'ambito degli accordi pubblico – privato recepiti dal 2° Piano degli Interventi del Comune di Sommacampagna, volti al perseguimento di interessi pubblici attraverso trasformazioni urbanistiche.

Il Comune, nei limiti delle competenze di cui alla LR 11/2004, può concludere accordi con soggetti privati per assumere, nella pianificazione, proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi sono finalizzati alla determinazione di eventuali previsioni aventi contenuto discrezionale in atti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

Gli accordi dovranno contenere una scheda progettuale.

L'approvazione degli accordi tra enti pubblici e soggetti privati sono attuati attraverso le differenti procedure previste dagli artt. 6 e 7 della LR 11/2004, in relazione alla tipologia degli accordi.

L'accordo dovrà essere formulato tenendo conto degli obiettivi e dei criteri definiti dal PAT.

Il presente Piano Urbanistico viene proposto in attuazione dell'Accordo Pubblico – Privato n. 443 del 06.07.2018 , recepito con deliberazione del Consiglio Comunale D.C.C. n.33 del 25.03.2019, regolarmente esecutiva, nell'approvazione della Variante n. 2 al Piano degli Interventi, relativamente all'ambito Via Tezze – Via Villa nella Frazione Caselle , Esso prevede, in particolare, l'urbanizzazione dei terreni prospicienti via Tezze per la realizzazione di un insediamento residenziale con la realizzazione di interventi sulla viabilità stradale e la cessione di aree a standard e di un'ampia area per la realizzazione di un parco urbano a cura del Comune.

Nella stesura del PUA della lottizzazione, di cui si presentano gli elaborati richiesti dall'articolo 17 della legge regionale 11 del 2004, si è tenuto conto delle prescrizioni contenute nel P.I. 2018 , nelle Norme Tecniche nonché delle direttive del “Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale” dello stesso P.I.,

## **2 - CONTENUTO**

Il presente PUA, ai sensi dell'art. 10 delle norme tecniche del P.I., è composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1 - contenente estratto delle tavole del P.A.T. e del P.I., estratto catastale, l'elenco delle proprietà e calcoli stereometrici;
  - Tav. 2 - contenente il rilievo dell'area e riportante il perimetro dell'intervento, delle infrastrutture e rete esistenti;
  - Tav. 3 - contenente la planimetria di progetto con estratto delle N.T.O.
  - Tav. 4 - contenente la viabilità, parcheggi e segnaletica con sezione stradale tipo e particolari dei parcheggi;
  - Tav. 5 - contenente la rete fognature nere con particolari e sezione;
  - Tav. 6 - contenente la rete fognaria bianche con particolari e sezione ;
  - Tav. 7 - contenente rete idrica con particolari e sezione;
  - Tav. 8 - contenente la rete ENEL con particolari e sezioni tipo;
  - Tav. 9 - contenente la rete TELECOM con particolari esecutivi;
  - Tav. 10 - contenente la rete pubblica illuminazione con particolari e sezione;
  - Tav. 11 - contenente la rete del GAS
- Relazione tecnico - illustrativa;  
Norme di attuazione;  
Convenzione urbanistica;  
Capitolato e preventivo sommario di spesa;  
Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento.

### **3 – DESCRIZIONE URBANISTICA GENERALE**

Il piano ricalca lo schema della scheda progettuale e propone un insediamento residenziale sul fronte di via Tezze, costituito da 8 lotti in linea con accessi diretti dalla strada. Tra i lotti e l'attuale strada vengono realizzate opere che consistono nell'ampliamento della sede viabile e nella realizzazione di un parcheggio con stalli a pettine sul fronte stradale e di un percorso ciclopedonale a ridosso dell'area edificabile. A sud di questa, tra l'autostrada e via Villa è posizionata l'ampia area di cessione per la realizzazione di un parco urbano a cura del Comune di Sommacampagna, mentre lungo via Villa e a ridosso della rotonda tra via Villa e via Tezze, le superfici di cessione a verde per standard secondari. In sintesi la ripartizione della superficie territoriale è la seguente:

Superficie del nuovo insediamento residenziale		7.670 mq	
Area di cessione destinata alla mitigazione ambientale (parco urbano) quale contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) (SP7)		41.036 mq	
Superficie per l'ampliamento della carreggiata stradale di via Tezze (aree a standard primari, non riducibili)	300 mq	1952 mq	2.400 mq
Spazi di parcheggio ed aree di manovra ed accesso ai lotti (SP6) (aree a standard primari, non riducibili)	1.103 mq		
Pista ciclopedonale (aree a standard primari, non riducibili)	549 mq		
Area verde a scomputo delle aree a standard urbanistico secondario da accorpate al parco urbano		437 mq	
Area a verde per aiuola		11 mq.	
		<b>51.106 mq</b>	

### **4 – L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE**

Il PUA "Tezze" individua la superficie fondiaria e la sua suddivisione in lotti edificabili. Indica, inoltre, complessivamente e per ciascun lotto, parametri urbanistici ed edilizi nel rispetto dei limiti complessivi definiti in sede di Accordo Pubblico – Privato e delle Norme Urbanistiche vigenti.

## 5 – NORME TECNICHE

### 5.1- EDIFICABILITA' DEI LOTTI

ZTO	N. Lotto	Superf. lotto [mq]	Volume Urbanistico Max [mc]	SU max [mq]	SA max [mq] <b>SU x 0.57</b>	Massima Sup. Complessiva [mq] * <b>SU + 0.60 SA</b>	Superficie coperta massima (mq)	tipologia pozzi perdenti come da Relazione di Compatibilità Idraulica.	H. max Fabbr.	H. max. fronte	H. max. Colmo
C	1	895	1.300	433	247	581.20	313,25	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt	10 ml.	13 ml.	15 ml.
C	2	990	1.600	533	304	715.40	346,50	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	3	990	1.600	533	304	715.40	346,50	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	4	960	1.500	500	285	671.00	336,00	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	5	790	920	307	175	412.00	276,50	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	6	959	1.650	550	313	737.80	335,65	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	7	959	1.650	550	313	737.80	335,65	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt			
C	8	1.127	2.380	794	453	1.065.80	394,45	n. 2 pozzi h. 4.00 mt diam. 1.5 mt + tubo fessurato diam 30 cm. L.= 20 mt.			
		<b>7.670</b>	<b>12.600</b>	<b>4.200</b>	<b>2.394</b>	<b>5.636.40</b>	<b>2.684,50</b>				

La "Massima Superficie Complessiva" (Art 6 , p.to 16 del R.E. - si ricorda che Superficie Complessiva = SU + 0.60 SA) rappresenta il limite massimo edificabile oltre il quale viene superato il dimensionamento consentito dal P.I. (vedi par. 5.12)

### 5.2 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI:

- 1) Vale quanto stabilito dall'art. 6 del Regolamento Edilizio del P.I.2018; nella determinazione del volume urbanistico, l'altezza da utilizzare nel calcolo è l'"altezza urbanistica" così come specificato al punto 28bis dell'art. 6

### **5.3 - TIPOLOGIA EDILIZIA**

- Sono ammessi edifici residenziali unifamiliari o plurifamiliari a blocco.

### **5.4 - ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI**

- Gli edifici dovranno avere un'altezza urbanistica inferiore o uguale a m 10,00.
- Gli edifici dovranno avere un'altezza massima del fronte pari a mt. 13,00
- Gli edifici dovranno avere un'altezza massima del colmo pari a mt. 15,00

### **5.5 - NUMERO MASSIMO DI PIANI**

- Gli edifici dovranno avere un numero di piani non superiore a 3. Non concorrono al numero di piani i sottotetti non abitabili

### **5.6 - SUPERFICIE COPERTA**

- La superficie coperta SC non dovrà superare il 35% della superficie fondiaria del lotto.

### **5.7- DISTANZA DEI FABBRICATI DAI CONFINI STRADALI E DAI CONFINI DI ZONA:**

- Vale quanto previsto sulla TAV. 3 - Planimetria di progetto dove le misure indicate devono intendersi "misure minime".

### **5.8- DISTANZA TRA LE FACCIATE PROSPICIENTI DI FABBRICATI IN PRESENZA DI SBALZI O SPORTI:**

- E' consentita la realizzazione di balconi, tettoie o sbalzi aventi uno sporto massimo di mt. 1,50 dal filo muro, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444, fermo restando che la distanza minima tra le pareti prospicienti sulle quali sono realizzati gli sporti, deve essere non inferiore a mt. 10,00

### **5.9 - POSIZIONAMENTO DEI FABBRICATI**

- All'interno di ogni singolo lotto é ammesso il libero posizionamento dei nuovi fabbricati entro la sagoma limite edificabile così come indicato sulla TAV. 3 - Planimetria di progetto. Sono ammesse distanze inferiori dai confini dei lotti finitimi, previa istituzione di servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da trascriversi nei Registri Immobiliari, o con progetto unitario.  
E' ammessa l'edificazione a confine purché in aderenza tra edifici nel rispetto del Codice Civile.

### **5.10 - PRESCRIZIONI INERENTI LA COMPATIBILITA' IDRAULICA**

- E' fatto d'obbligo per l'edificabilità dei singoli lotti, recepire le prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese indicate nel parere emesso in data 05 ott. 2020 sulla valutazione di compatibilità idraulica, riguardanti le modalità di dispersione delle acque meteoriche all'interno dei lotti privati, (vedi Tav. 6 - reti acque bianche).

### **5.11 - MODALITA DI CALCOLO DEL VOLUME**

- E' possibile, relativamente al calcolo del volume, applicare le modalità di calcolo previste dalla L.R.V. n° 21/1996

### **5.12 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

- Al fine di rispettare l'invarianza del C.S.A. previsto dall'Accordo stipulato in data 06.07.2018 che costituisce parte integrante e sostanziale dalla manifestazione di interesse del 20.11.2017 prot. n. 25691 si stabilisce che:
  - 1) Per ciascun lotto sono ammesse variazioni in aumento o riduzione nella quantità di SU e SA purché la Superficie Complessiva (Art. 6, p.to 16 del R.E.) non ecceda il parametro "Massima Superficie Complessiva" assegnato.
  - 2) E' ammessa la possibilità della trasposizione tra i vari lotti di quote di Volumetria urbanistica e di Superficie Complessiva SC , ferma restando l'invarianza dei valori totali di Volumetria urbanistica e di SC complessivamente previsti dal P.U.A. , senza che ciò costituisca una modifica urbanistica soggetta a variante al Piano Attuativo, previa stipula di atto notarile di cessione da trascrivere nei Registri Immobiliari.

### **5.13 - SUPERFICIE DEI LOTTI**

- E' possibile modificare la dimensione dei lotti prevista dal progetto, purché documentata con Tipo di Frazionamento approvato dal Comune, contenuta nel 15% della superficie prevista nelle tavole di progetto.

## **6 – DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non espressamente indicato nei precedenti paragrafi si fa riferimento alle Norme Tecniche Operative, al Regolamento Edilizio e al Prontuario PQAMA del Piano degli Interventi 2018 ed all'Accordo Pubblico-privato del 06.07.2018 ed iscritto al n. n. 443 del Registro Scritture Private.

Il Progettista

