

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO ai sensi dell'Art. 19 LRV 11/2004
SCHEDA PROGETTUALE – A N. 1
Loc. Ca' del Pepe, via Pezzarara

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OSSERVANZA DELLE NTO DEL P.I. 2018 VIGENTE E DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'intervento edificatorio previsto dal Piano Urbanistico Attuativo "Ca' del Pepe" in via Pezzarara di Sommacampagna (VR) è normato, per quanto non specificatamente indicato nelle presenti "Norme Tecniche di Attuazione", dalle vigenti Norme Tecniche Operative del P.I. 2018 e dal vigente Regolamento Edilizio; la SCHEDA PROGETTUALE – A n. 1 del P.I. 2018, che si riporta da ultimo nel seguente documento, assume pertanto carattere prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento.

TIPOLOGIE EDILIZIE – PRINCIPIO INSEDIATIVO

Nell'ambito di lottizzazione, sono previste 4 AREE PERTINENZIALI (vedi TAV. 04.A) su ogni area pertinenziale (23x26,50m) è prevista la realizzazione di un edificio residenziale con tipologia a corte, a L o a C così come indicato nella TAV. 12.

Sono altresì ammessi schemi compositivi in conformità, o assimilabili, a quelli ipotizzati in coda al PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO – allegato alle N.T.A..

Sono consentite possibilità combinatorie assimilabili agli schemi proposti, a condizione che non vengano modificati i parametri massimi di edificazione volumetrica prevista dal PUA, o quelli massimi relativi alle superfici accessorie; gli schemi compositivi alternativi dovranno rispettare le norme del Codice Civile per l'edificazione lungo il confine (è pertanto sempre consentita l'edificazione in adiacenza), il D.M. 1444/68 e una distanza minima tra i corpi di fabbrica pari a 10m.

E' condizione imprescindibile, che l'intervento mantenga carattere di unitarietà al fine di garantire un corretto inserimento delle unità residenziali, o meglio del complesso residenziale, nel delicato contesto paesaggistico.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza massima degli edifici è fissata in 7,50 m, mentre il numero massimo dei piani fuori terra consentito dalla SCHEDA PROGETTUALE – A N.1, è pari a 2.

MISURAZIONE DELL'ALTEZZA DEGLI EDIFICI

Va ricordato che ai fini della stesura del PUA, la quota del rilievo tacheometrico pari a +150,20 m viene assunta come quota +/- 0.00 di progetto; a seguire vengono identificate 4 quote di campagna così come riportate nella sezione 7-7 di progetto (TAV. 04 – TAV. 04.A), con la relativa quota di riferimento, da assumersi ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato e del volume massimo assentibile ed imputabile ad ogni singolo edificio. Più precisamente per l'edificio:

- n. 1 viene assunta la quota di campagna pari +2.62.
- n. 2 viene assunto la quota di campagna pari +1.87;
- n. 3 viene assunto la quota di campagna pari +1.12;
- n. 4 viene assunto la quota di campagna pari +0.37;

Sono ammesse nell'ambito del progetto edilizio le sistemazioni dell'andamento del terreno così come previste nel PUA stesso, la viabilità interna al lotto ha carattere prescrittivo garantendo la stessa il corretto inserimento del sistema insediativo residenziale nell'orografia esistente.

Come detto l'altezza massima degli edifici è calcolata con riferimento alle singole quote di campagna che sono state definite negli elaborati grafici (TAV. 04 – TAV. 04.A); le quote di campagna sono da intendersi prescrittive e assumono carattere vincolante anche ai fini del calcolo delle altezze degli edifici e dei volumi massimi assentibili.

L'altezza del singolo edificio viene misurata dalla relativa quota di campagna fino:

- alla quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile o abitabile (in caso di soffitto orizzontale);
- all'estradosso del solaio di terrazze praticabili;
- alla quota media, rilevata all'intradosso, di vani abitabili aventi solaio inclinato.

VOLUME URBANISTICO DEGLI EDIFICI

Il PUA assegna ad ogni edificio, dei quattro previsti, un volume massimo fuori terra parti a 585 mc (da calcolarsi rispetto alla quota di campagna assegnata), ed una superficie accessoria massima di 100 mq.

MISURAZIONE DELLA VOLUMETRIA DEGLI EDIFICI

Al fine della misurazione dei volumi si rimanda integralmente alle definizioni dei parametri necessari al calcolo, definiti dal Regolamento Edilizio vigente.

COMPENSAZIONE VOLUMETRICA

All'interno dell'ambito di lottizzazione approvato, fermi restando per posizione e quantità strade e marciapiedi, parcheggi e verde;

- è possibile modificare l'impianto insediativo conformemente agli schemi riportati in coda al *PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E L'INSERIMENTO PAESAGGISTICO* – a tal riguardo è ammessa la trasposizione volumetrica da un edificio all'altro nel limite del 20% della volumetria assegnata al singolo edificio (117,00mc =585x0,2) a condizione che vengano rispettati i parametri massimi volumetrici complessivi previsti nel PUA. Analoga trasposizione, e alle medesime condizioni, è ammessa per la superficie accessoria.

Quanto sopra è ammesso a condizione che l'intervento mantenga carattere di unitarietà al fine di garantire un corretto inserimento delle unità residenziali, o meglio del complesso residenziale, nel delicato contesto paesaggistico.

SUPERFICIE COPERTA E DISTANZE DAI CONFINI

Per tutto quanto attiene alla superficie massima copribile e alle distanze dai confini si rimanda integralmente a quanto stabilito per le Zone Residenziali di Espansione "C" – Art. 21 delle NTO del P.I. 2018 vigente.

Per ogni AREA DI PERTINENZA (23,00 x 26,50) così come indicato nella TAV. 04.A, dovrà essere garantita una permeabilità dei suoli pari ad almeno il 25% della superficie.

COPERTURE E PANNELLI FOTOVOLTAICI

La pendenza massima ammessa per le coperture è fissata al 35% conformemente a quanto già stabilito nel regolamento edilizio vigente, è consentita la realizzazione di copertura a singola falda.

L'installazione di pannelli solari è consentita a condizione che l'impianto risulti integrato nella copertura; al fine di consentire l'ottimale integrazione dei pannelli con la copertura è consentito l'uso di materiali diversi dal laterizio, così come indicato nella TAV. 12.

Sono ammesse finestre a tetto a raso per una superficie massima pari al 10% della superficie del tetto.

L'inserimento di pannelli solari/fotovoltaici deve comunque essere conforme a quanto riportato nell'art. 47 delle N.T.O (elaborato 4 del P.I 2018), in particolare al punto 3.3 Manufatti con finiture esterne riflettenti (pag. 64).

ESTERNI DEGLI EDIFICI

Sono ammessi paramenti murari esterni finiti ad intonaco, pietra, mattoni FV in conformità a quanto riportato nella TAV. 12.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE DEI LOTTI

Sono preferibili pavimentazioni di tipo drenante; è consentito l'uso di pietra, autobloccanti in cls, listoni o quadrotti in legno (o impasto di legno); in conformità a quanto riportato nella TAV. 12.

MURI E RECINZIONI CONFINANTI CON SPAZI PUBBLICI

Tutti i muri di recinzione, prospettanti su strade e spazi pubblici devono essere omogenei per forma e materiali così come riportato nella TAV. 12.

MURI E RECINZIONI DI CONFINE TRA LOTTI

Tutti i muri di recinzione, devono essere omogenei per forma e materiali così come riportato nella TAV. 12.

Verona, settembre 2022

arch. Amedeo Margotto

ing. Giovanni Montresor

INQUADRAMENTO	
DESCRIZIONE	
L'area interessata è collocata in un contesto collinare in località Cà del Pepe, via Pezzarara, ed è caratterizzata dalla presenza di un fabbricato produttivo dismesso fuori zona.	
OBIETTIVO	
L'obiettivo è dare attuazione ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, che prevede la riqualificazione dell'area, con la demolizione del fabbricato dismesso impedendone l'eventuale utilizzo futuro per attività produttive o di magazzino o annesso rustico. Affinché tale obiettivo possa essere più rapidamente ed efficacemente raggiunto si propone, attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica, il parziale recupero della volumetria esistente da destinare ad insediamenti residenziali.	
PROPOSTA PROGETTUALE	
ZONIZZAZIONE DI PI	
La presente scheda sostituisce la zonizzazione di cui all'art. 13 delle NTA del PI. Ai sensi del D.M. 1444/68 è assimilabile ad una zona C.	
MODALITA' DI INTERVENTO	
PUA – Accordo di Pianificazione Pubblico – Privato in data 16.06.2017.	
DESTINAZIONE D'USO	
Residenza.	
PARAMETRI EDIFICATORI	
E' ammesso il recupero della volumetria esistente, con un massimo di 2.350 mc. Altezza massima = 2 piani fuori terra. Sono confermati gli altri parametri del P.I. previsti per le zone C.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	
Dovrà essere eseguita una verifica paesaggistica dell'intero intervento sia per quanto riguarda i singoli progetti edilizi che per le opere di urbanizzazione, in particolare dovrà essere verificato l'impatto visivo (con fotoinserimenti, rendering, simulazioni ecc.) rispetto ai punti panoramici limitrofi individuati dal PAT e dalle zone a valle da cui sarà visibile. I movimenti di terra dovranno essere il più possibile limitati, adottando modelli organizzativi del nuovo insediamento e tipologie edilizie idonee allo scopo. La realizzazione di nuovi vani interrati è soggetta ad una preventiva verifica Geotecnica. Le relative rampe aperte di accesso, se indispensabili, dovranno essere limitate nel numero, accorpandole per edifici adiacenti, e realizzate sfruttando al massimo l'andamento del terreno al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico.	
PRESCRIZIONI DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
Volume invaso invarianza idraulica	400 m ³ 871 m ³ /ha
Prescrizioni di invarianza idraulica	Luce di scarico di dimensioni 200 mm Tiranti idrici inferiori a 1,00 m
Tipologia opere di compensazione	Sovradimensionamento delle condotte di drenaggio Aree a verde depresse Vasche o bacini di invaso interrati