

TITOLO

PUA - SCHEDA 418

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PI
PER URBANIZZAZIONE DI AREA
SITA IN ATO 3 - VERONA - Corso Milano

FASCICOLO

PLANIVOLUMETRICO

7

TAVOLE

7.1	DATI E CARATURE URBANISTICHE	7.3 A	SEZIONI DI PROGETTO 1-2
7.2	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	7.3 B	SEZIONI DI PROGETTO 3-4
7.2 A	PLANIVOLUMETRICO VISTE	7.3 C	SEZIONI DI PROGETTO 5-6
7.2 B	RAPPRESENTAZIONE GRAFICA SUPERFICIE PERMUTA	7.3 D	SEZIONI DI PROGETTO 7
7.2 C	VERIFICA DEGLI STANDARDS	7.3 E	SEZIONI DETTAGLIO CONFINI
7.2 D	RAPPRESENTAZIONE LIMITI DI EDIFICAZIONE	7.3 F	SEZIONI DETTAGLIO CONFINI
7.3	PLANIMETRIA DI PROGETTO - sezioni progressive	7.4	CESSIONI E VINCOLI
		7.4 A	CESSIONI E VINCOLI - distinta voci
		7.5	PERMEABILITA' TERRITORIALE
		7.6	SUPERAMENTO BARRIERE
			ARCHITETTONICHE AI SENSI DGRV 1428/2011

GRUPPO DI LAVORO

Soggetto Attuatore:

ELLE IMMOBILIARE s.p.a
Strada La Rizza n.50
Verona

EDILZAMBO s.n.c
Corso Porta Nuova 74

Progettista del PUA:

Arch. Paolo Richelli - Collaboratore: Arch. Lucia Giavina
Lungadige Panvinio, 17 - Verona - Tel. 045 - 590050
e-mail : studio@architettorichelli.it pec : paolo.richelli@archiworldpec.it
Iscrizione Ordine Architetti PPC di Verona : N° 499

Progettista Opere Stradali e Studio del traffico:

INFRATEC consulting engineering s.r.l.
Ing. Maurizio Fabbiani

Progettista impianti:

IN.TEC tecnologie integrate s.r.l.
P.I. Stefano Maggiotto

Ingegneria, Geologia, Ambiente:

Ing. Alessia Canteri

VAS, VINCA:

STUDIO PROGETTAZIONE AMBIENTALE
Dott.ssa Paola Modena

Relazione Acustica:

iTekne Studio Associato
Ing. Spellini Giovanni

AGGIORNAMENTI

Data : GENNAIO 2024

Num. rev:

LEGENDA

La seguente legenda vale per gli elaborati dell'intero fascicolo e successivi;
eventualmente è integrata in modo puntuale, ove necessario.

Gli elaborati, se non diversamente indicato, sono rappresentati in scala 1:500

	AMBITO PUA		
	OPERE EXTRA AMBITO		
	EDIFICI ESISTENTI		VERDE ESISTENTE Aiuole via Fiumi Lionello
	PORZIONE DI SCARPATA NATURALE ESISTENTE NON OGGETTO DI MODIFICHE		
	UNITÁ MINIMA D'INTERVENTO NUMERATA		
	DELIMITAZIONE UMI 1		DELIMITAZIONE UMI 2
	AREA IN PERMUTA		
	LIMITE VINCOLO AD USO PUBBLICO (VUP)		
	SAGOMA MASSIMO INGOMBRO FUORI TERRA		
	RIBALTAMENTO SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO EDIFICI DI PROGETTO		
	RIBALTAMENTO SAGOME DI MASSIMO INGOMBRO EDIFICI ESISTENTI		
	SAGOMA MAX. INGOMBRO INTERRATO		
	RISPETTO DISTANZA DAI CONFINI 5,00 MT.		
	RISPETTO H RIBALTAMENTO PIANI INTERRATI		
	SEZIONI DI DETTAGLIO CONFINI		
	QUOTA CAPOSALDO RELATIVA QUOTA CAPOSALDO ASSOLUTA		QUOTA SISTEMAZIONE ESTERNA
	QUOTA DI RILIEVO		QUOTA DI PROGETTO
	PROPOSTA PLANIVOLUMETRICA		
	ACCESSI CARRABILI DI PROGETTO		ALBERO
	ACCESSI PEDONALI DI PROGETTO		ARBUSTO
	VIABILITA' IN PROGETTO INTRA/EXTRA AMBITO Asfalto		
	PARCHEGGIO P2 Stalli - Materiale sempermeabile (vedi NTA)		
	MARCIAPIEDI IN PROGETTO INTRA/EXTRA AMBITO Asfalto		
	PISTA CICLABILE IN PROGETTO INTRA AMBITO Asfalto		
	PERCORSO PEDONALE IN PROGETTO INTRA AMBITO Calcestre		
	VERDE PUBBLICO/PRIVATO IN PROGETTO INTRA/EXTRA AMBITO		
	PARAPETTO FONOASSORBENTE (vedi NTA)		COLONIA FELINA

CARATURE URBANISTICHE - PARAMETRI DI RIFERIMENTO MINIMI E DI PROGETTO

SN 418				
Scheda Norma	Reale (mq)		Catastale (mq)	
ST (mq)	ST proprietà comunale	ST privata	ST proprietà comunale	ST privata
9.297	1.287	9.037	1.340	8.652
Totale	10.324		9.992	

NB: per ST da SN vedi Elaborato 5.1 - cap 2.2

2 SUL						
SCHEDA NORMA N.418	AMBITO (reale mq)	USI	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	Art. 159	SUL (mq) Superficie Utile Lorda	SUL (mq) Superficie Utile Lorda
	12.387	U1	2.900,0	20%	580,0	2.320,0
		UT2 - destinazione accessoria della principale U1				580,0
		U2	800,0			800,0
		TOTALE	3.700,0			3.700,0

4 DOTAZIONI: Verde Servizi						
		VS <i>minimo dovuto</i>	VS PUA			
Regime delle aree		(mq)	OO.UU – art.18		(mq)	Tot .Parziale (mq)
Aree in cessione	4.648,5		non standard	strade	1108	1183
				cabine tecnol.	75	
			standard	verde	221	407
				pista ciclabile	186	
Aree in uso pubblico				P2	365	365
Vm (verde di mitigazione)			standard	P2	2.585	2.585
Totale generale			non standard		124	124
						4.664
Aree Comunali (parte di Mappale 334 in SN)			non standard	verde	27	227
				strada	200	

5 PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: Verifica SPt e STf								
Spt			Spf				Sp aree pubbliche e VUP	
Rep. Norm.		PUA	Rep. Norm.		PUA		DISTINTA VOCI	PUA
%	(mq)	(mq)	%	(mq)	UMI	(mq)		(mq)
30	3.716	3.487*	30	841	1	317*	aree verde profondo	2.359
			30	512	2	393*	aree pavimentazioni drenanti	418**
			totale	1.353	totale	710	totale	2.777

* SPf e Spt non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato

** La superficie delle aree con pavimentazioni drenanti è stata calcolata al 40%

6 PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: Verifica DA e DAi								
DA / Dar	2/100 mq	su 50% dell' Ambito (12.387 mq) al netto di strade e cabina EE (in VS 1.183 mq e in area Comunale 200 mq, strade in proprietà comunale 2.036 mq) e parcheggi (in Cessione e VUP 2.950 mq)						3.009
DA					DAr			
Rep. Norm.	PUA				Rep. Norm.	PUA		
(n)	in area pubblica (n)	in area privata (n)		Da Monetizz.	(n)	in area pubblica (n)	in area privata (n)	
120	100	UMI 1	5	10	120	75	UMI 1	70
		UMI 2	5				UMI 2	30
	Totale		120		Totale		175	

NB: la corresponsione della monetizzazione avviene in sede di convenzione del PUA

1 Ambito PUA ed extra ambito							
ST riperimetrata (mq) Rif valore catastale	ST riperimetrata (mq) valore reale per Ambito di PUA	Mappale comunale 334 - SUPERFICIE reale (mq) oggetto di OOUU	SUPERFICIE reale (mq) in PERMUTA * (860 mq + 215 mq)	ST privata (mq) reale a seguito di permuta * (9.264 + 860 - 1.075)	Ambito PUA (mq) reale proprietà comunali	Aree Extra Ambito (mq)	
(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	Catastale (parte di mq)	Reale
8.884	9.264	227	1.075	9.049	3.338	1.094	1.094
Ambito PUA (mq) reale - Rif calcolo del Rep Ecologico						12.387 **	

* Secondo Rapporto di Valutazione non è possibile attestare la PERMUTA alla pari, ma si rende necessario un maggior conferimento di area verde da parte del cedente quantificata in 215 mq

** Ai fini della Compatibilità Idraulica il valore è stato decurtato delle superfici comunali di Via Fiumi già dotate di sistema di raccolta (2.036 mq) e delle superfici in PPE all'innesto della rotonda (69+4 mq= 73 mq) perché aree già impermeabili.

* Nota ai fini del calcolo della VS: il dato ottenuto pari a 4.524,5 mq (9.049 mq /2) è inferiore al dato di VS desunto dalla SN, pari a 4.648,5 mq (9.297 mq /2) si verificherà la VS sul dato maggiore.

3 DOTAZIONI: Standars Art 20 NTO							
SUL (mq)	Destinazione	Abitanti (n)/Cu	Dotazione Minima (mq)			Dotazione PUA (mq)	
			Complessiva (mq)		Ripartita (mq)	Complessiva (mq)	Ripartita (mq)
2.320 *	U 1	44	1.320	1.610	P2 290	772**	P2 365
					verde 1.030		verde 407
580	UT2 acc U1		290		P2 290	2.585	P2 0
					verde 0		verde 0
800	U 2			800	P2 400		P2 2.585
					verde 400		verde 0
TOTALE				2.410		3.357	

* di cui 1.500 mq di ERS

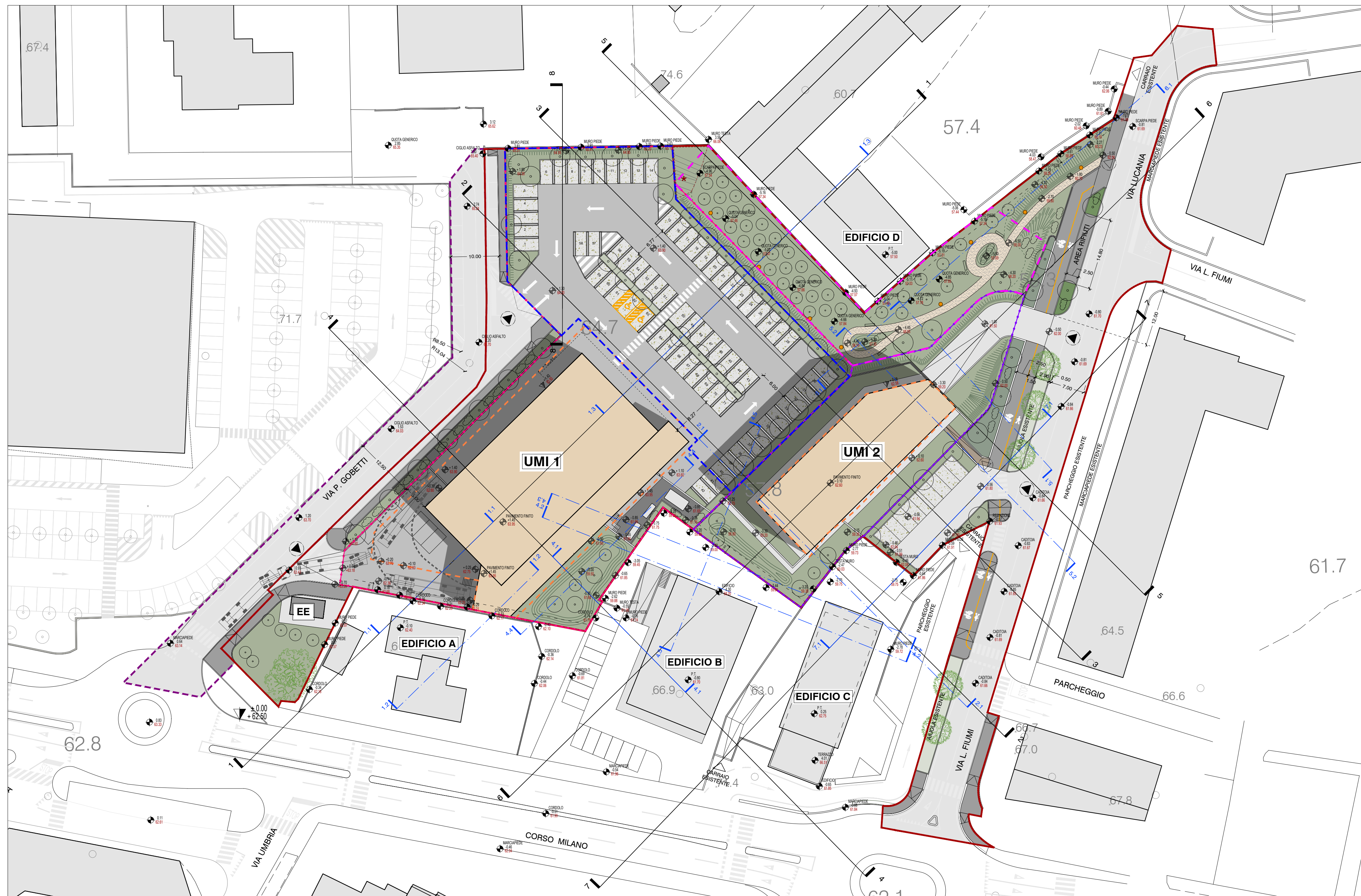
Dotazione Minima (mq)		Dotazione PUA (mq)	
TOTALE P2	980	TOTALE P2	2.950

** si monetizzano 548 mq rispetto ai 1.320 mq dovuti

CARATURE URBANISTICHE FONDIARIE										
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE UTILE LORDA	N° PIANI MAX CONSENTITI	ALTEZZA MAX CONSENTITA	SPf RICHIESTA	SPf DI PROGETTO	VERDE DI MITIGAZIONE	INDICE DI DENSITA' ARBOREA ED ARBUSTIVA (2 alb-arb / 100 mq - 50% di ST - al netto di strade e parcheggi)	
UMI	Sf		SUL	P	H	SPf > 30% di Sf	SPf > 30% di Sf	di cui VM	DA	Dar
	mq		mq	n°	m	mq	mq	mq	n°	n°
1	2.802*	U2	800	2	9	841	317**	124	5	70
		UT2 acc di U1	580							
2	1.707	U1	820	4	14	512	393**	0	5	30
		U1 ERS	1.500							
TOTALE	4.509		3.700			1.353	710	124	10	100

* valore di Sf al netto del P2 - VUP

** SPf non sono soddisfatte: si adotteranno misure compensative come illustrate nella relazione di compatibilità idraulica e secondo l'asseverazione del tecnico abilitato



FOTOINSERIMENTI

VISTA DA SUD OVEST



VISTA DA SUD



VISTA DA OVEST



VISTA DA SUD OVEST

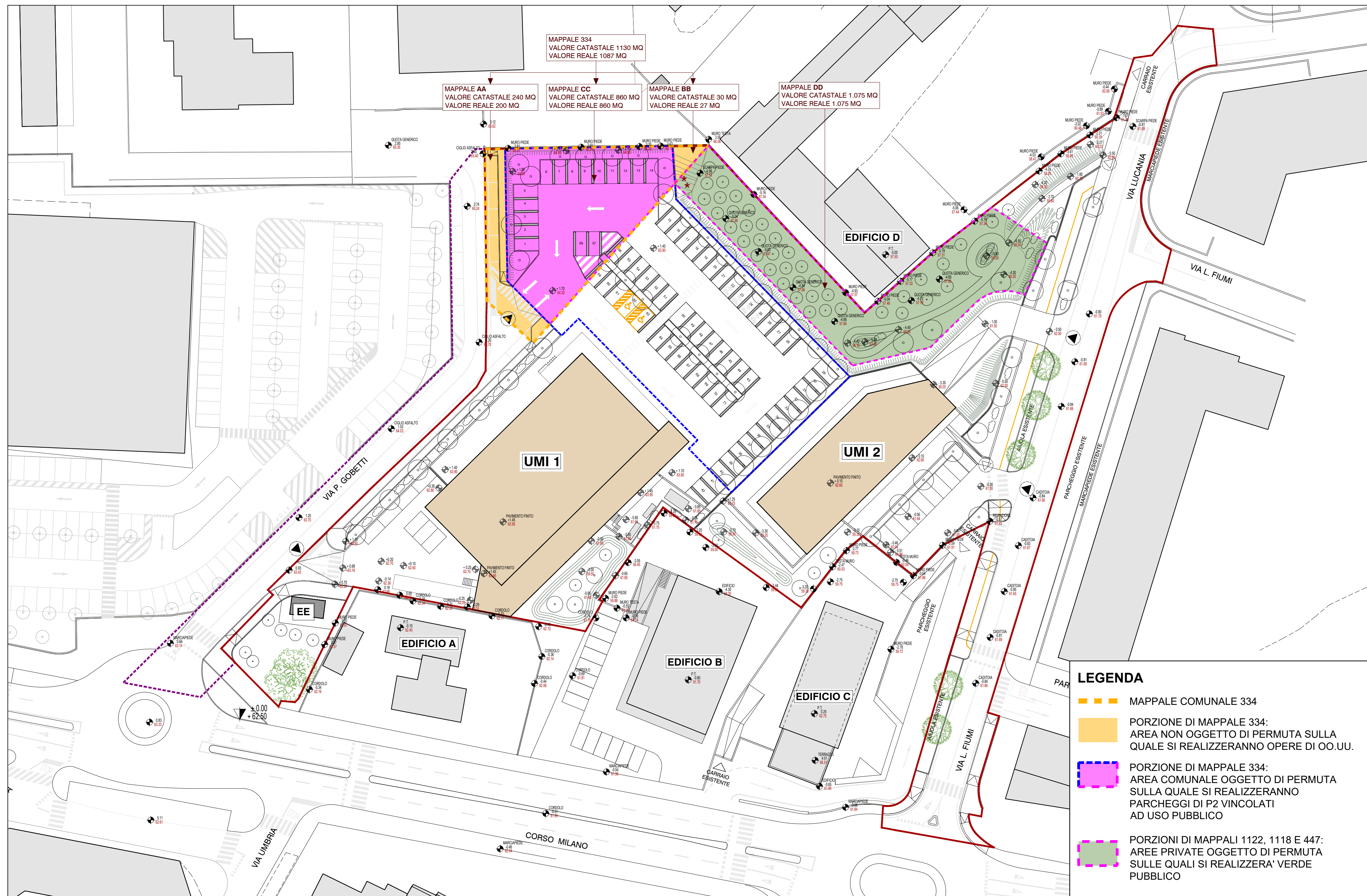


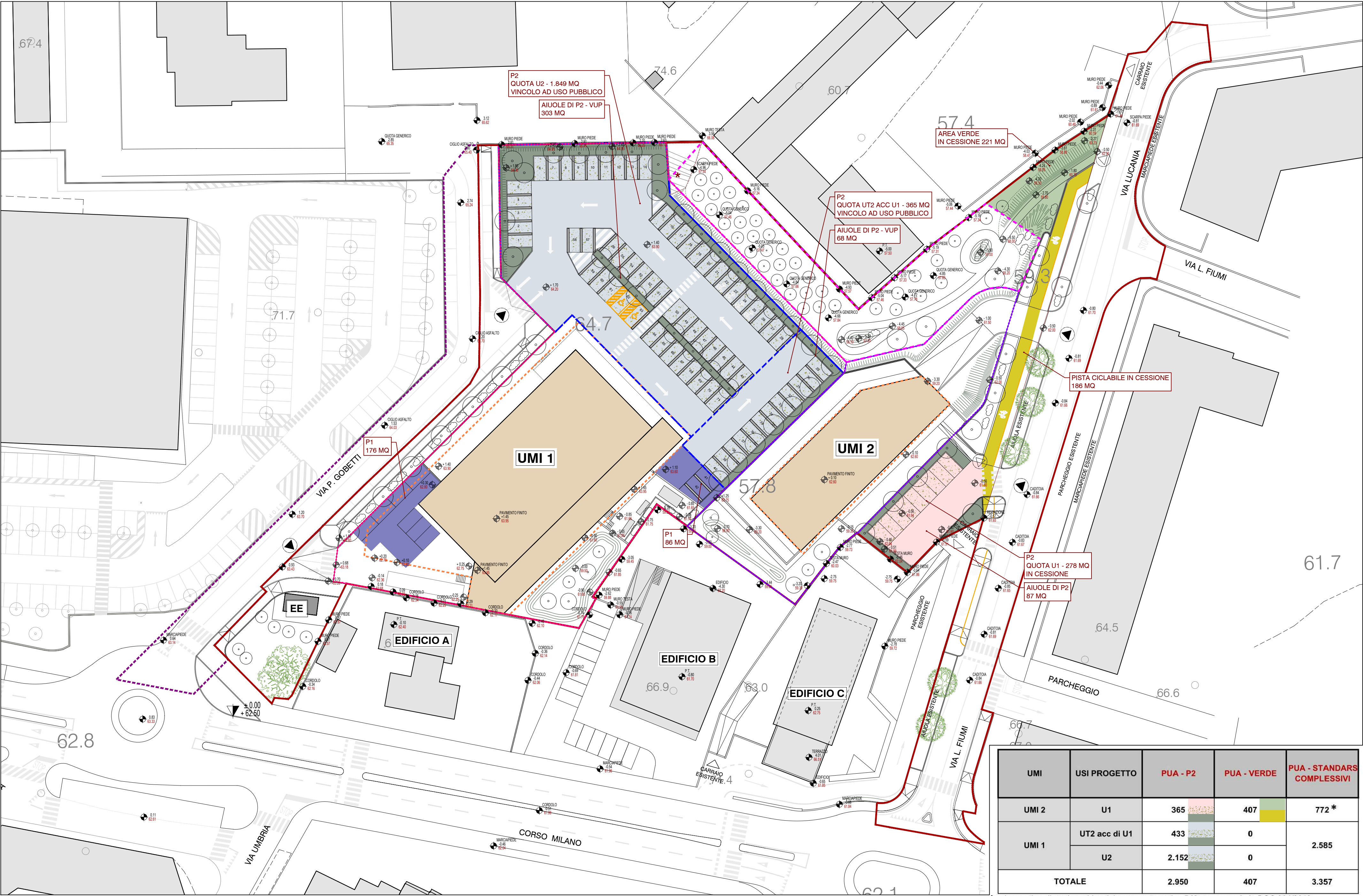
VISTA DA SUD



VISTA DA NORD

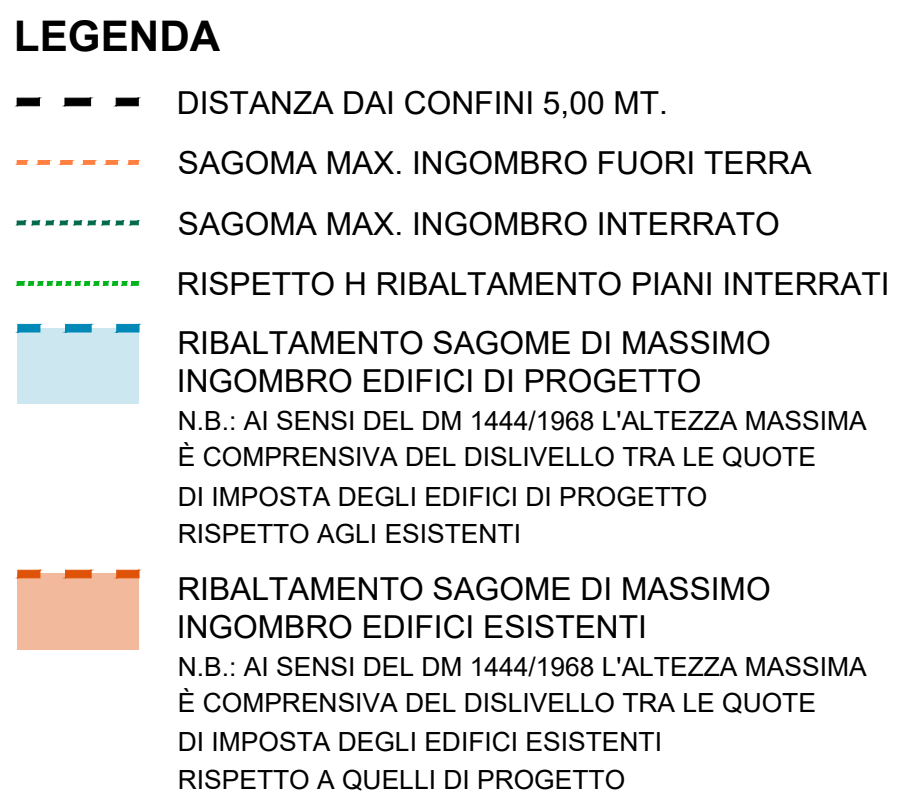




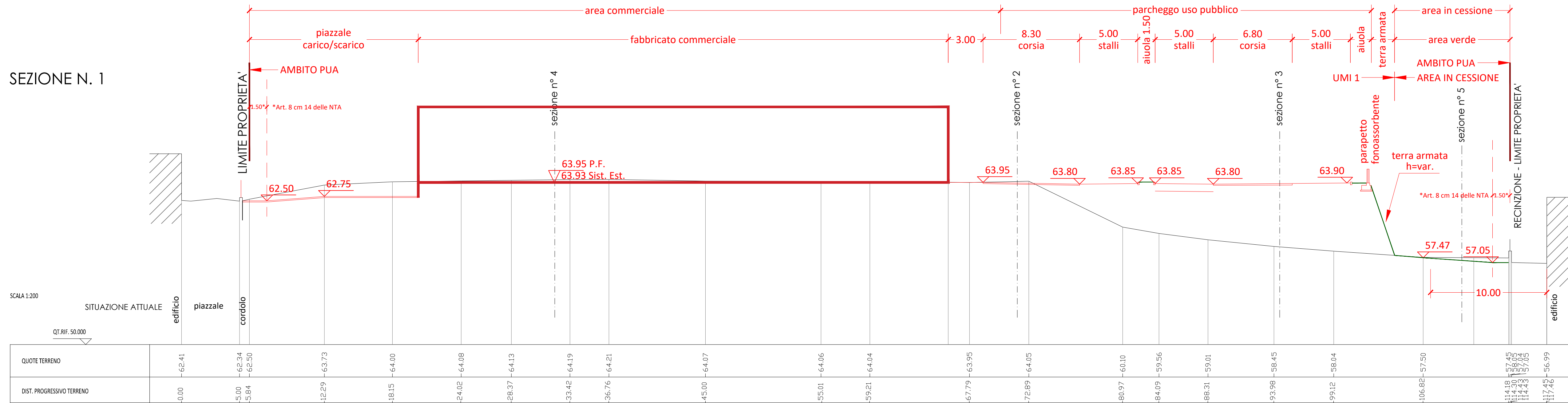


UMI	USI PROGETTO	PUA - P2	PUA - VERDE	PUA - STANDARDS COMPLESSIVI
UMI 2	U1	365	407	772 *
UMI 1	UT2 acc di U1	433	0	2.585
	U2	2.152	0	
TOTALE		2.950	407	3.357

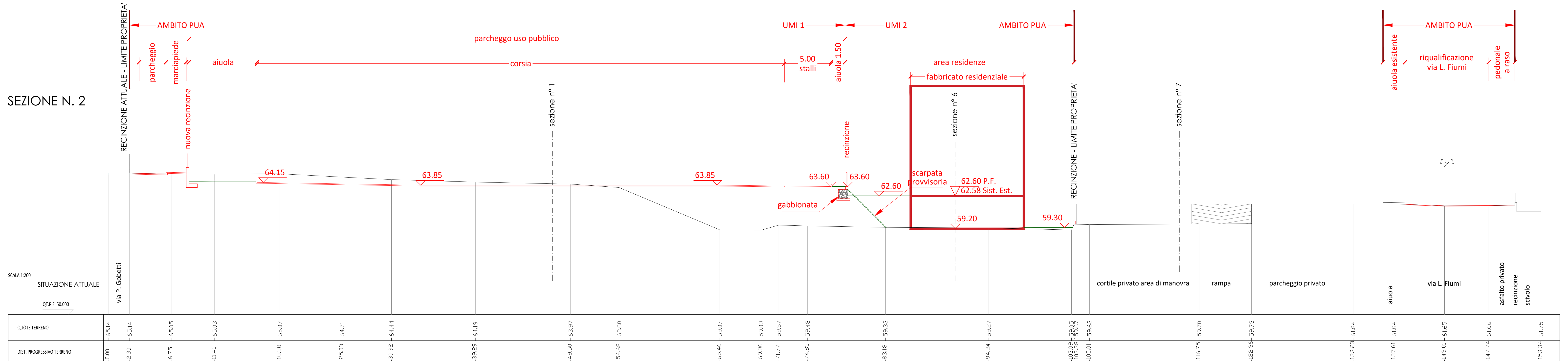
* si monetizza il verde residenziale mancante pari a 548 mq secondo la DGC 334/2012



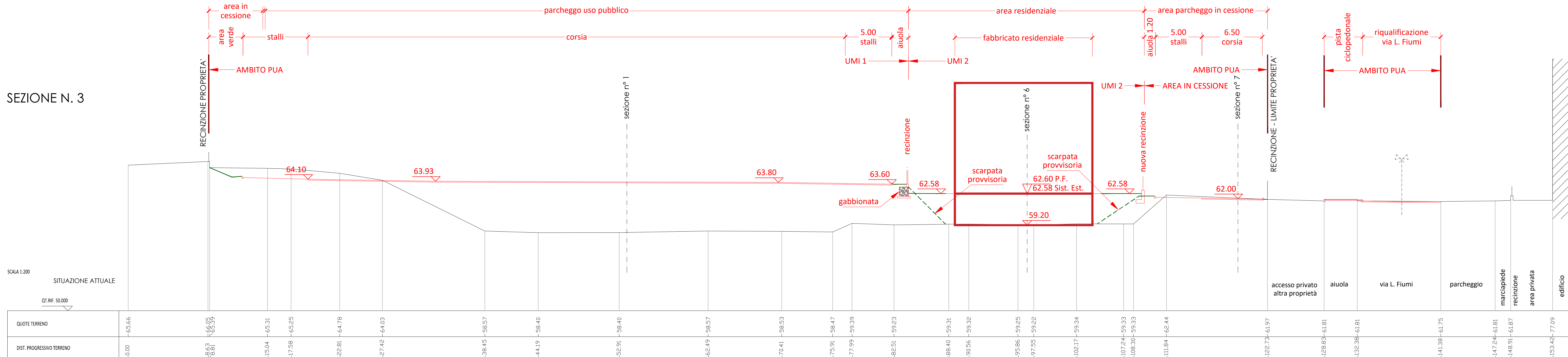
SEZIONE N. 1



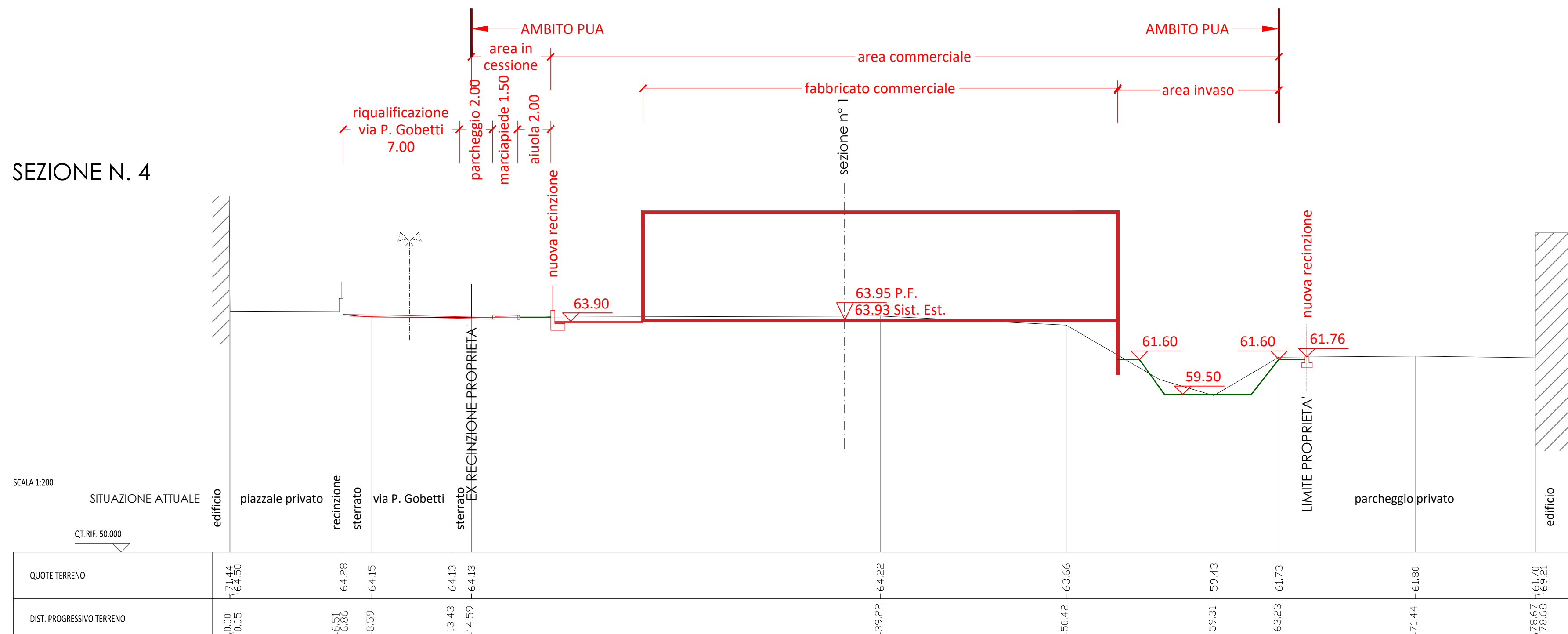
SEZIONE N. 2



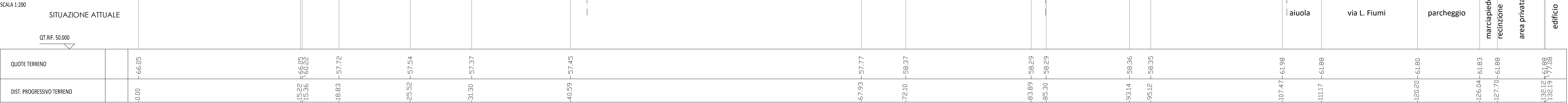
SEZIONE N. 3



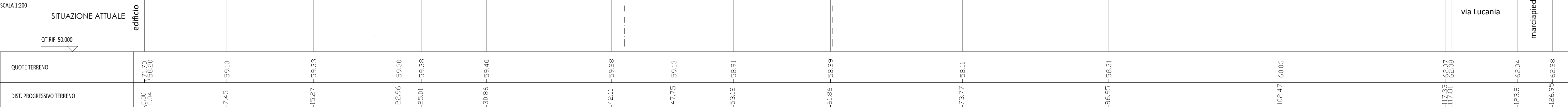
SEZIONE N. 4

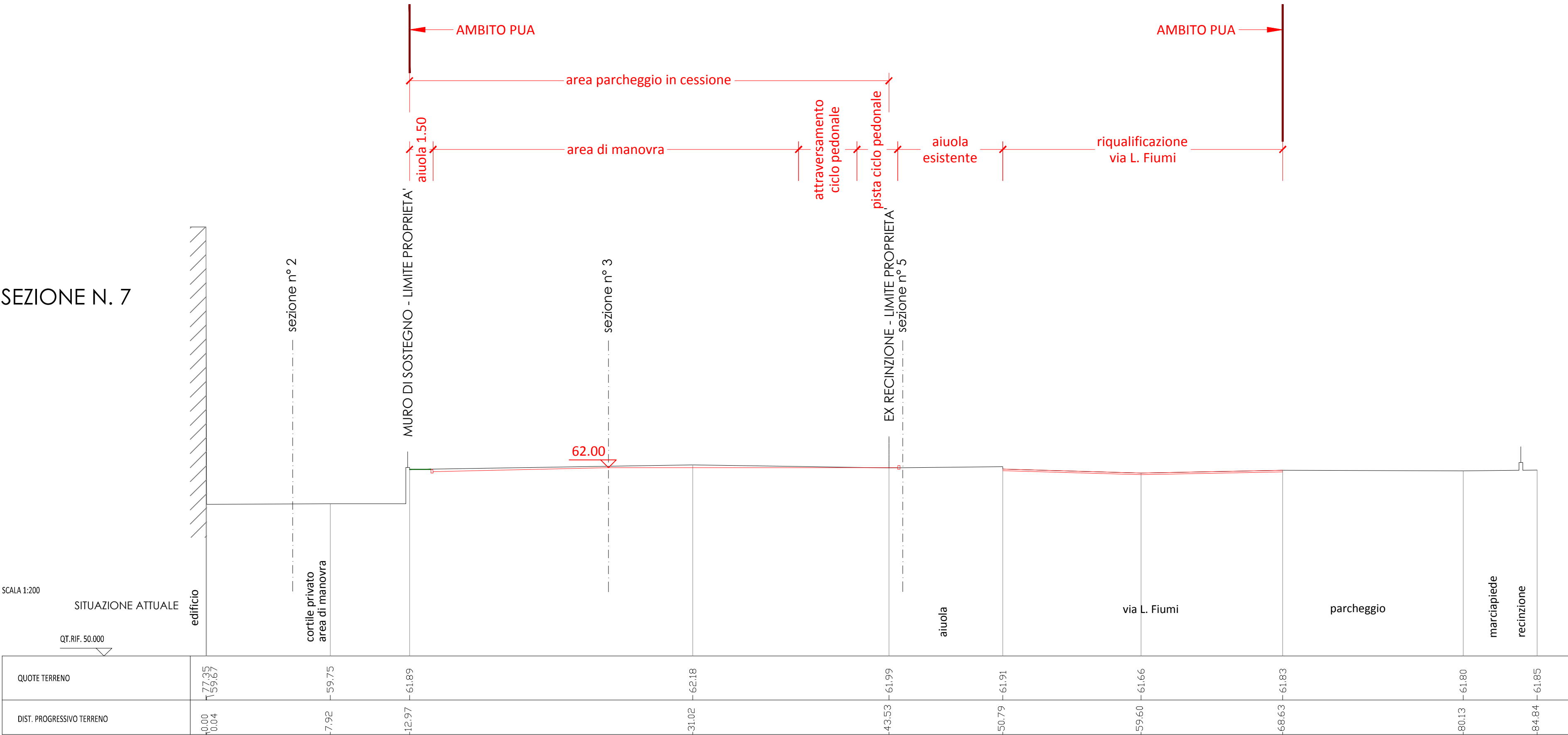


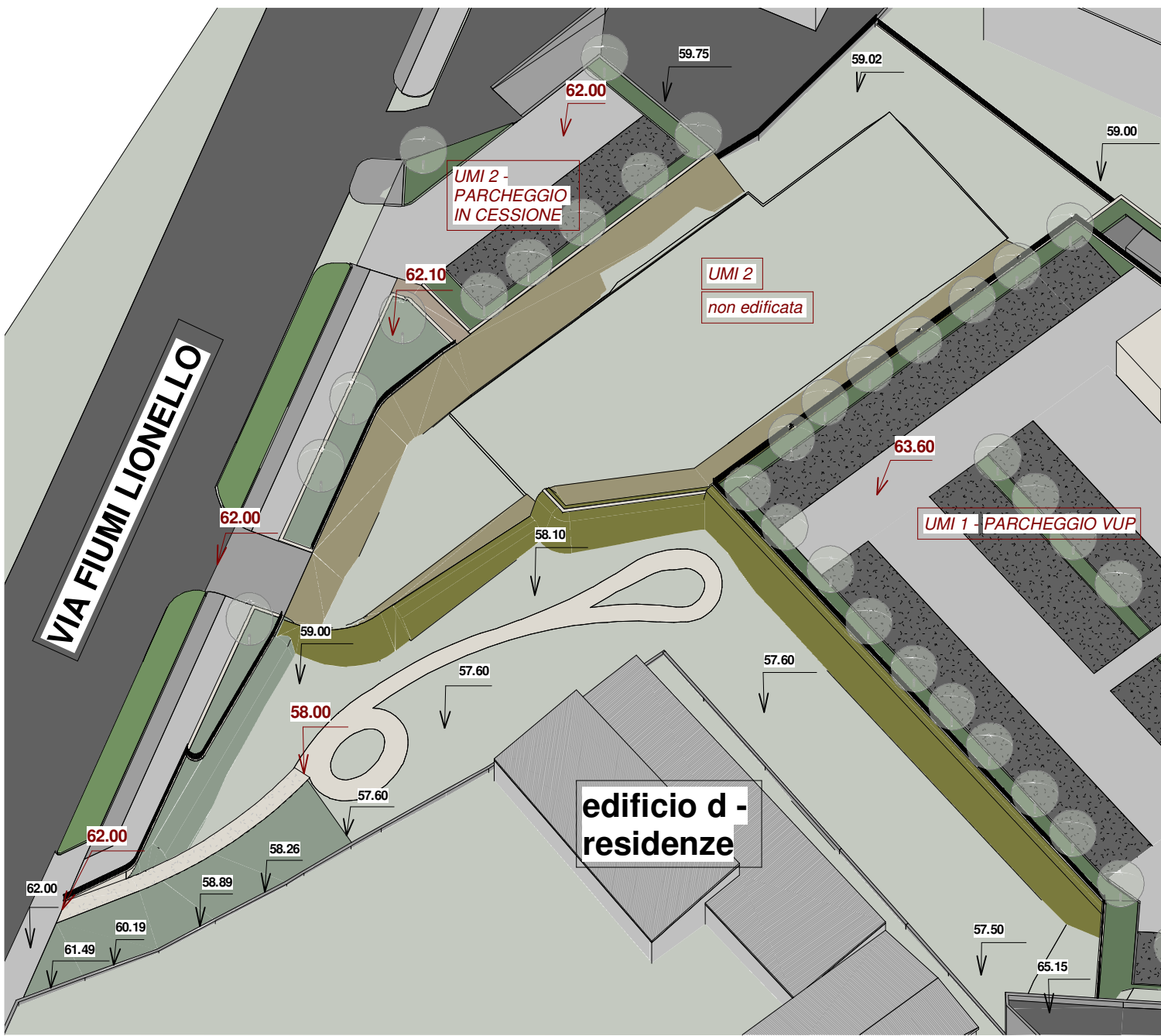
SEZIONE N. 5



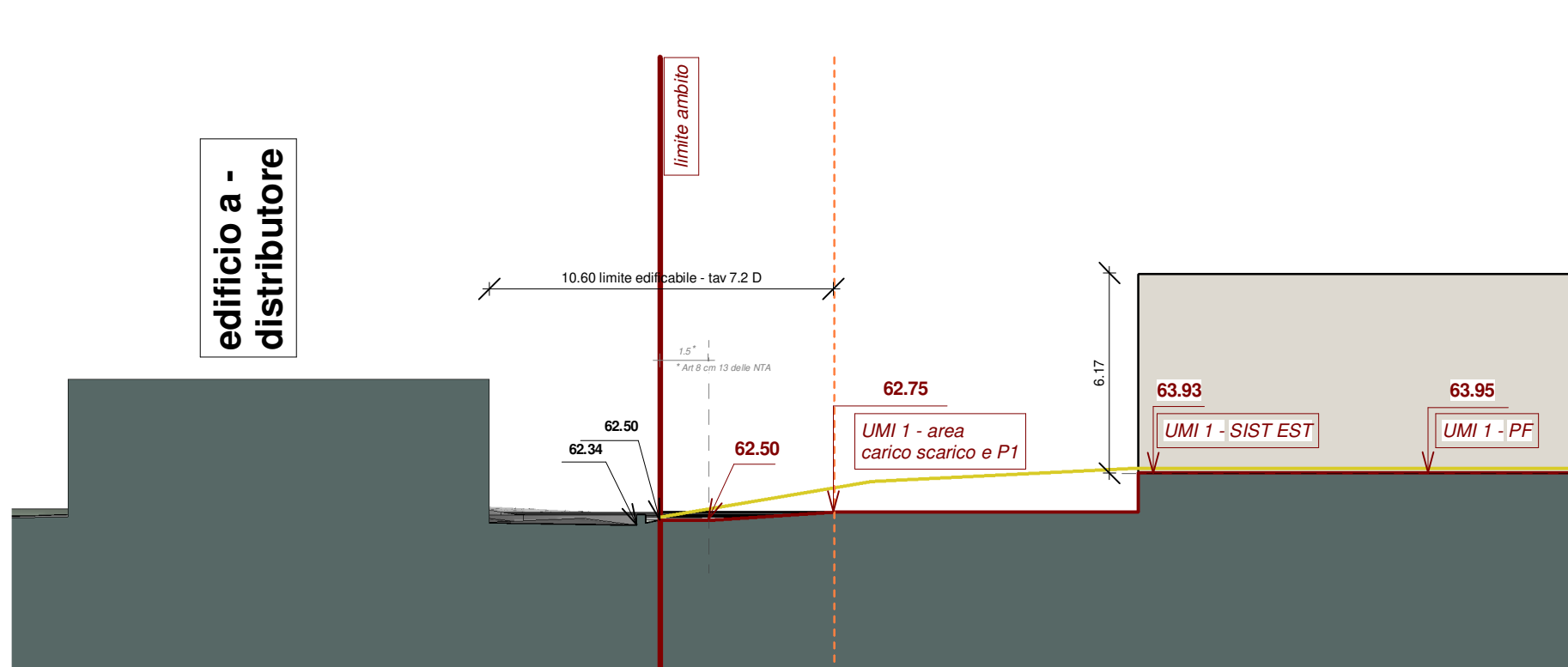
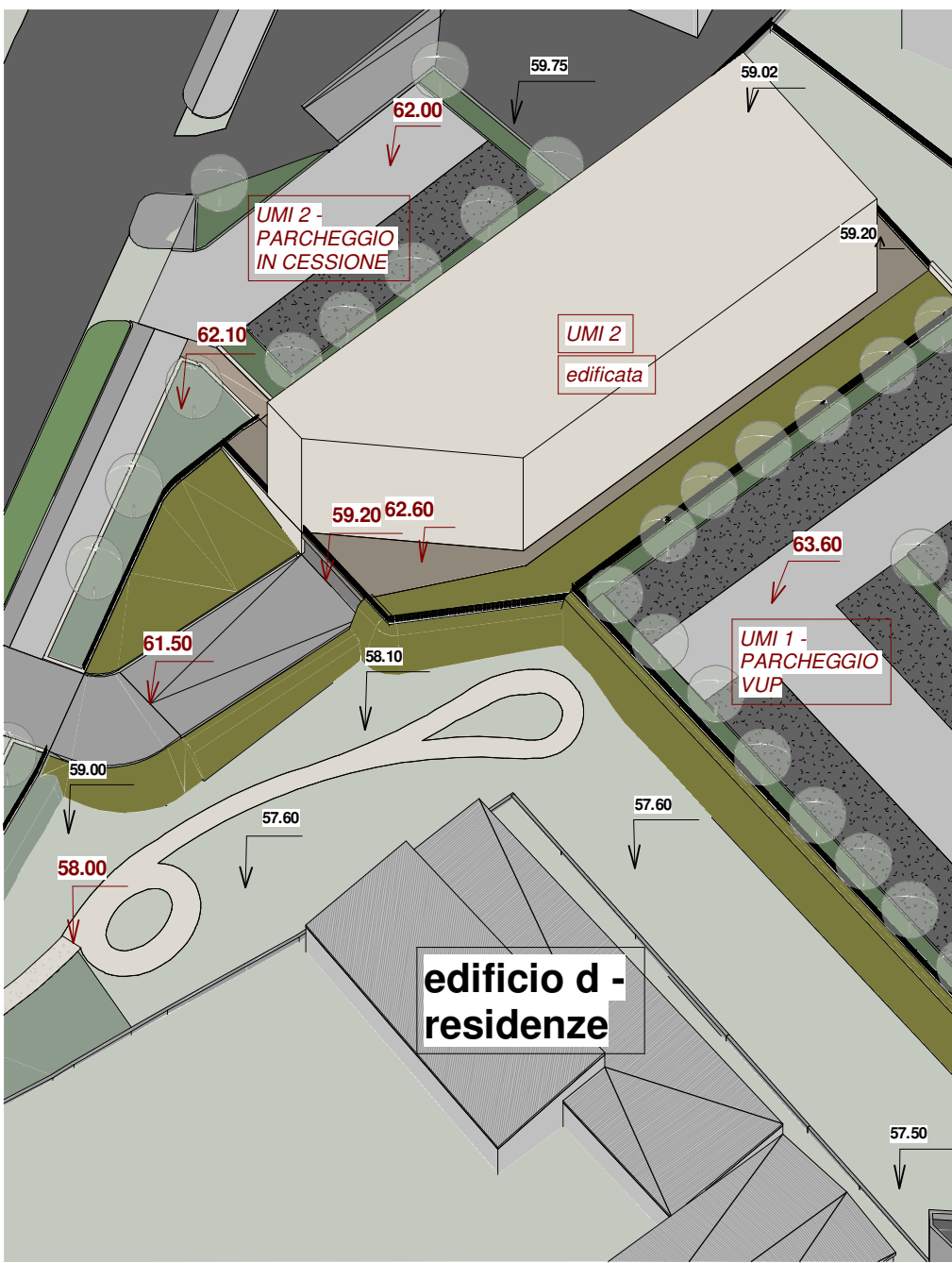
SEZIONE N. 6



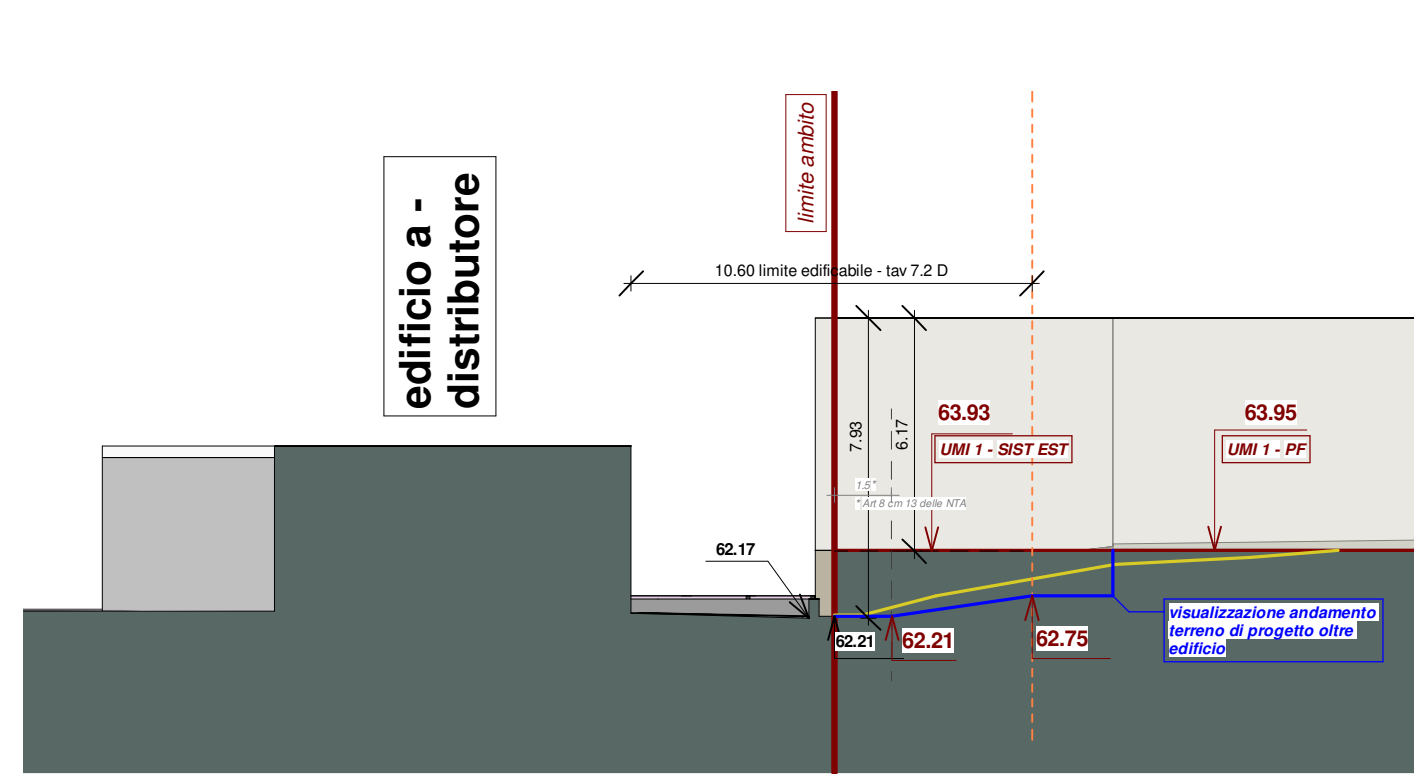




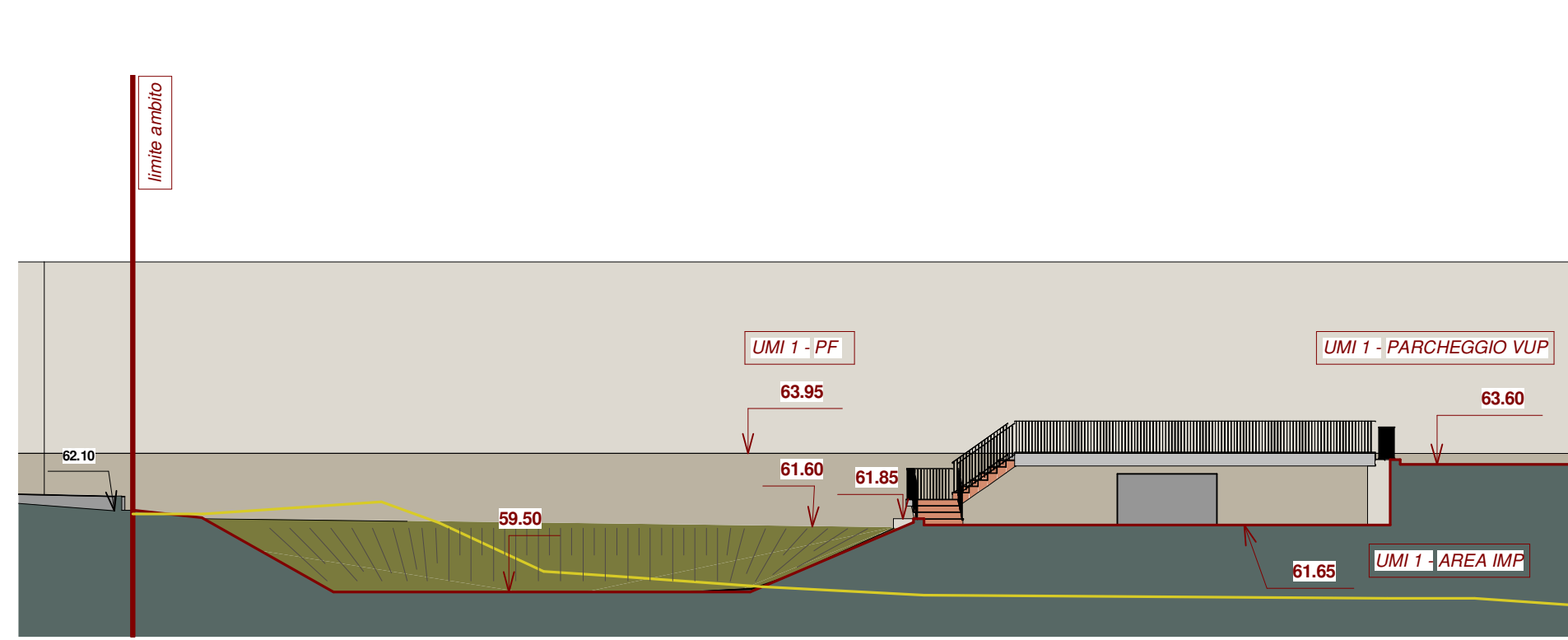
VISTE 3D CONFINI NORD EST - (con UMI 2 non edificata e edificata)



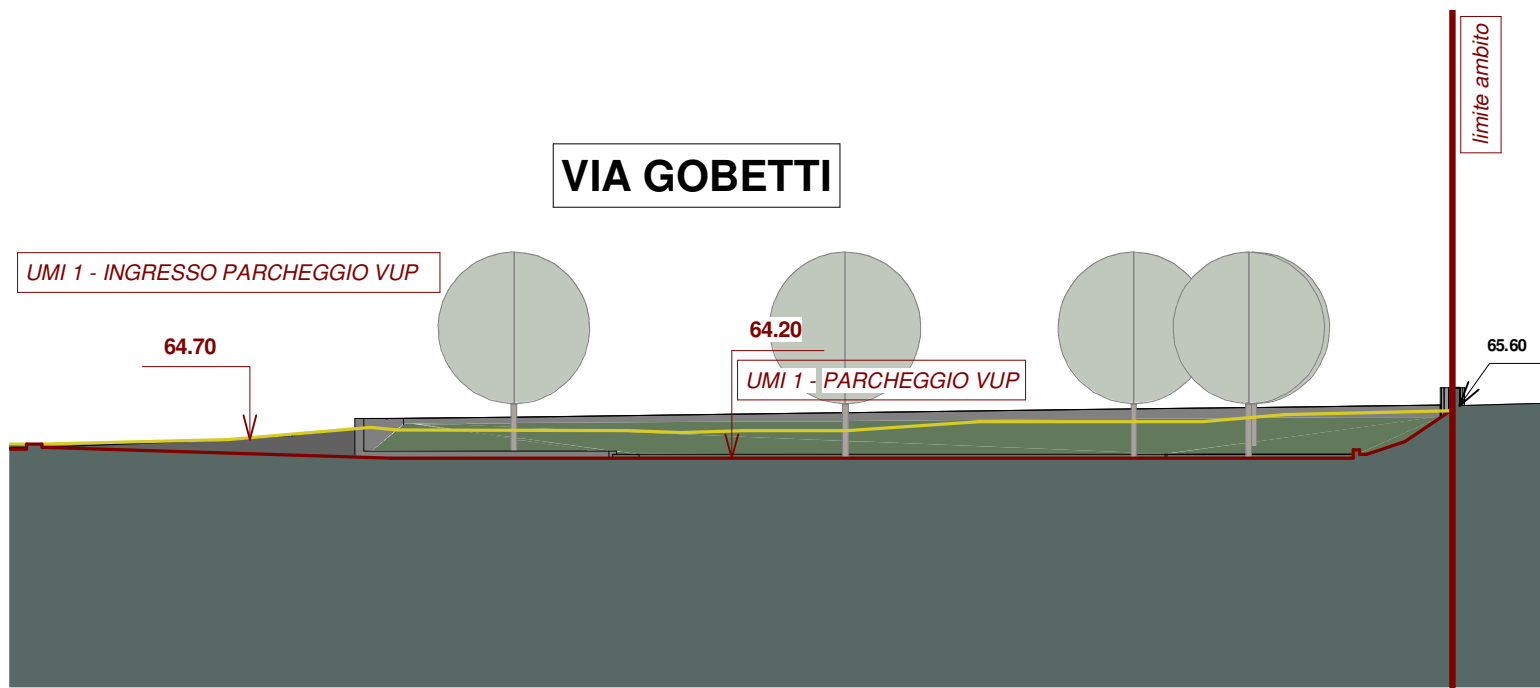
SEZIONE 1.1 - ED A / UMI 1 (area carico scarico e P1)



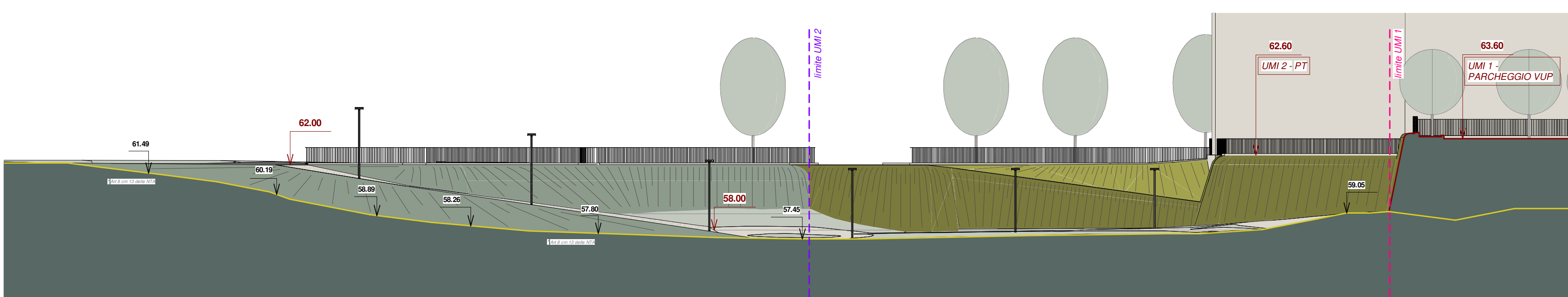
SEZIONE 1.2 - ED A / UMI 1 (edificio)



SEZIONE 4.4 - UMI 1 (invaso)

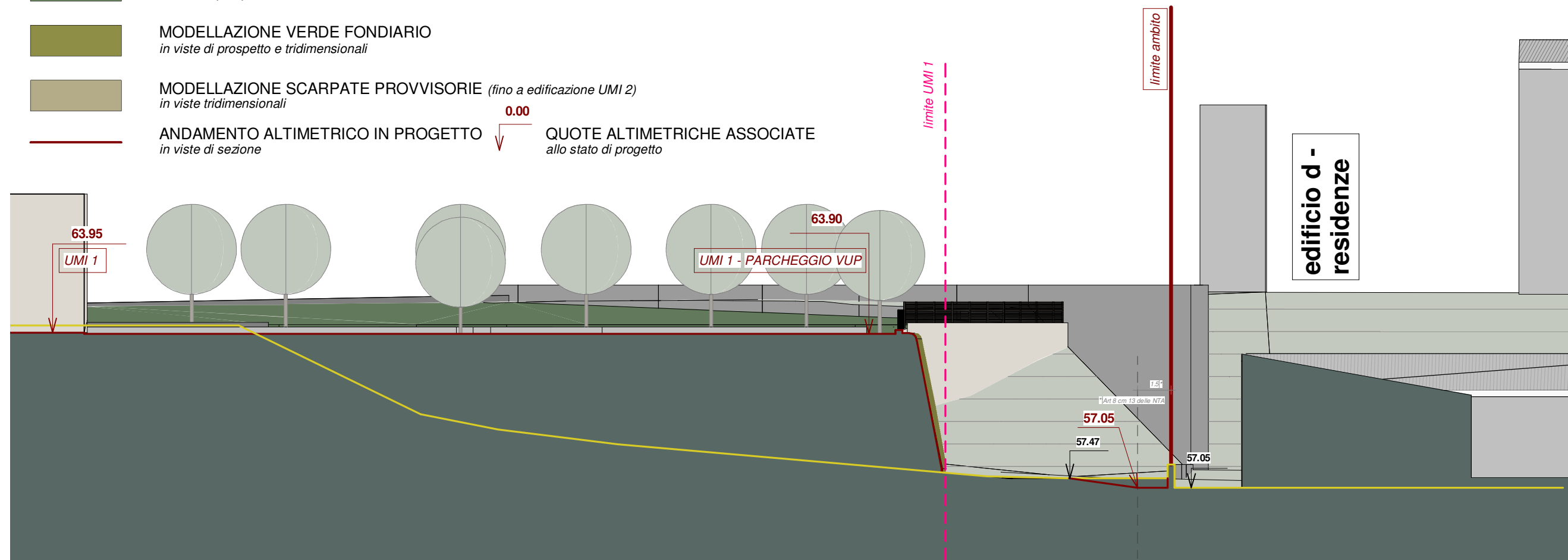


SEZIONE 8 - UMI 1 (parcheggio area nord)

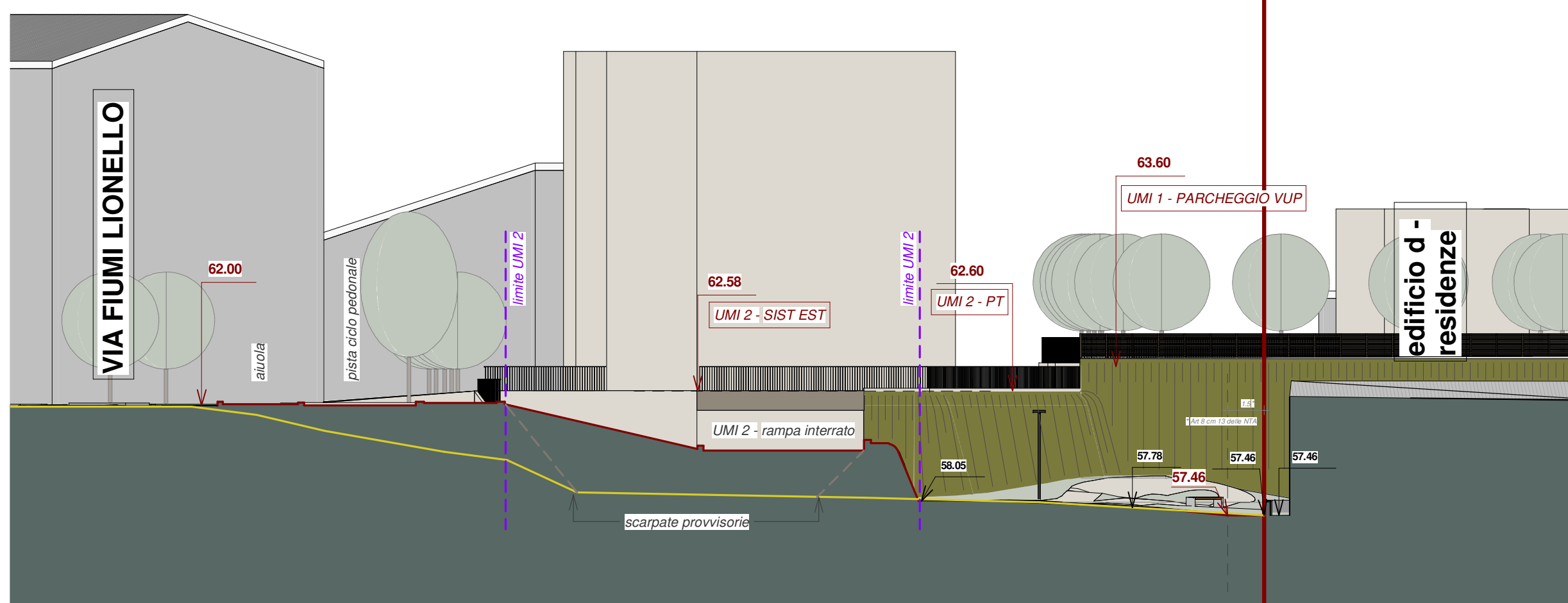


SEZIONE 6.1 - CONFINE ED D / PERCORSO AREA VERDE PUBBLICO / UMI 2

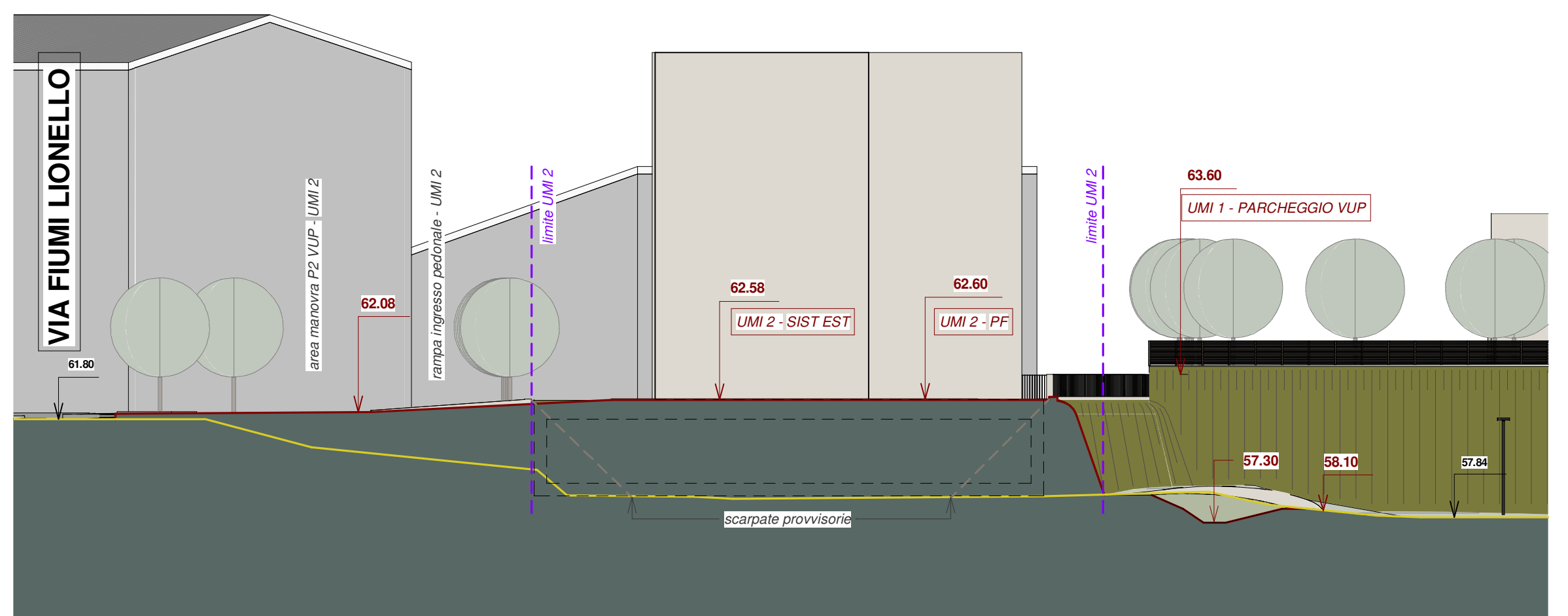
- LEGENDA per TAV 7.3 E - F
- ANDAMENTO ALTIMETRICO ESISTENTE in viste di prospetto e tridimensionali
 - ANDAMENTO ALTIMETRICO ESISTENTE in viste di sezione
 - MODELLAZIONE VERDE PUBBLICO in viste di prospetto e tridimensionali
 - MODELLAZIONE VERDE VINCOLO AD USO PUBBLICO in viste di prospetto e tridimensionali
 - MODELLAZIONE VERDE FONDIARIO in viste di prospetto e tridimensionali
 - MODELLAZIONE SCARPATE PROVVISORIE (fino a edificazione UMI 2) in viste tridimensionali
 - ANDAMENTO ALTIMETRICO IN PROGETTO in viste di sezione
- QUOTE ALTIMETRICHE ASSOCIATE allo stato dei luoghi
- QUOTE ALTIMETRICHE ASSOCIATE allo stato di progetto



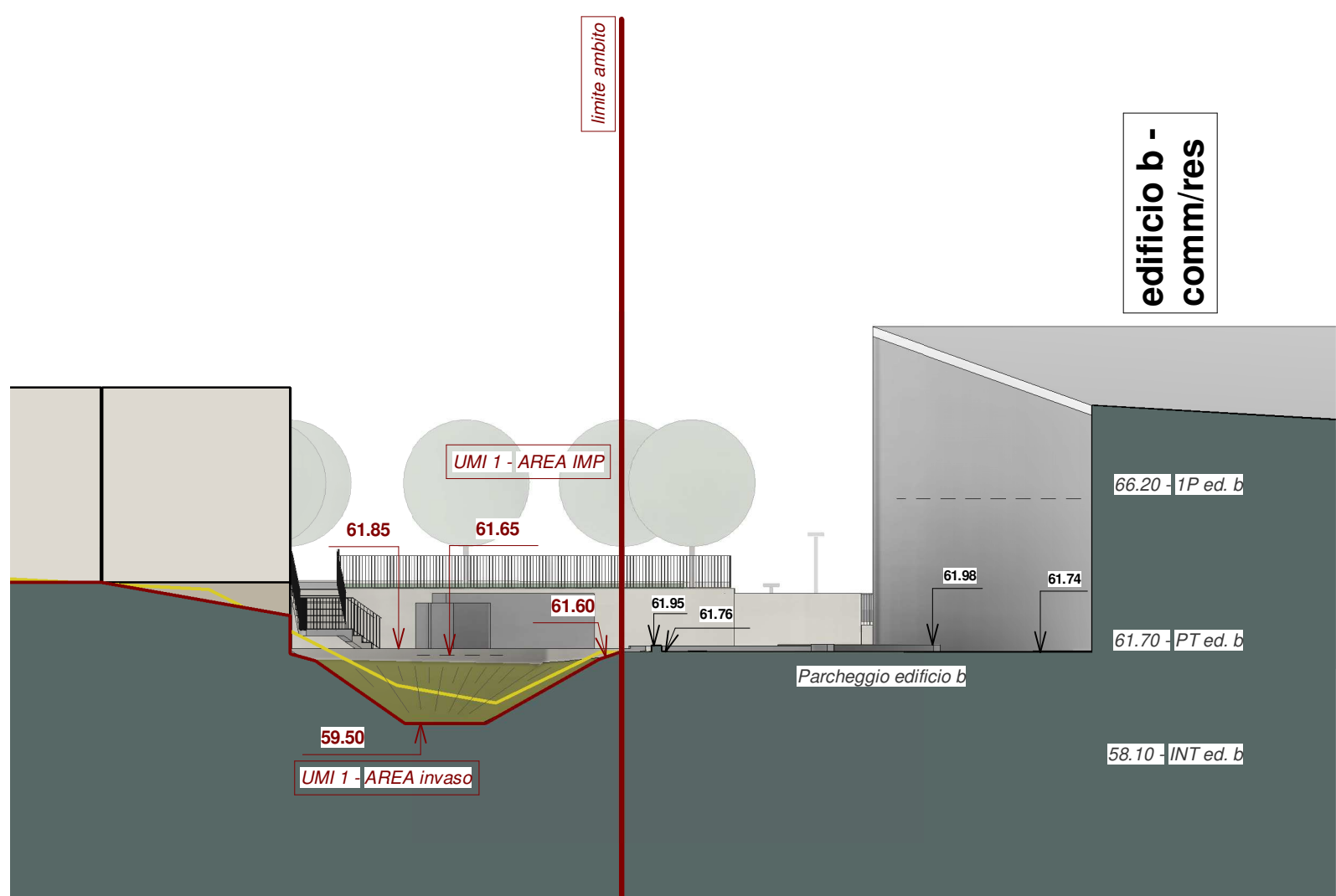
SEZIONE 1.3 - ED D / AREA VERDE PUBBLICO - UMI 1



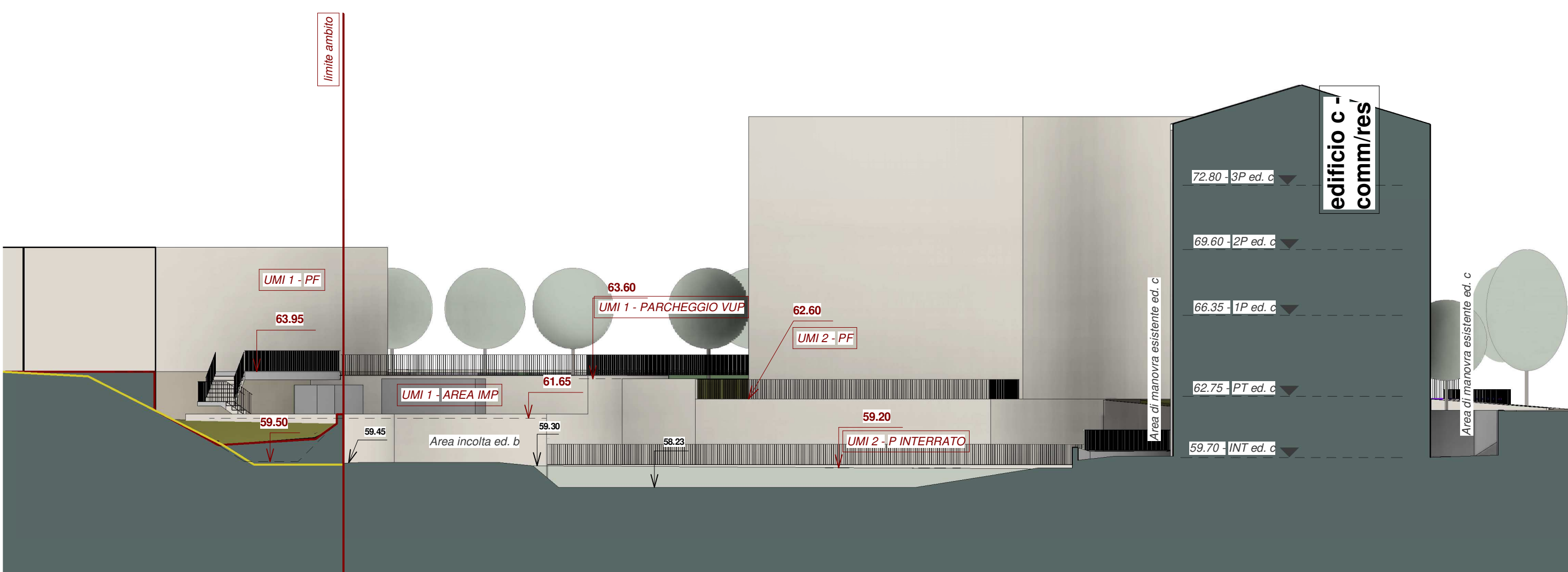
SEZIONE 5.1 - ED D / AREA VERDE PUBBLICO / UMI 2



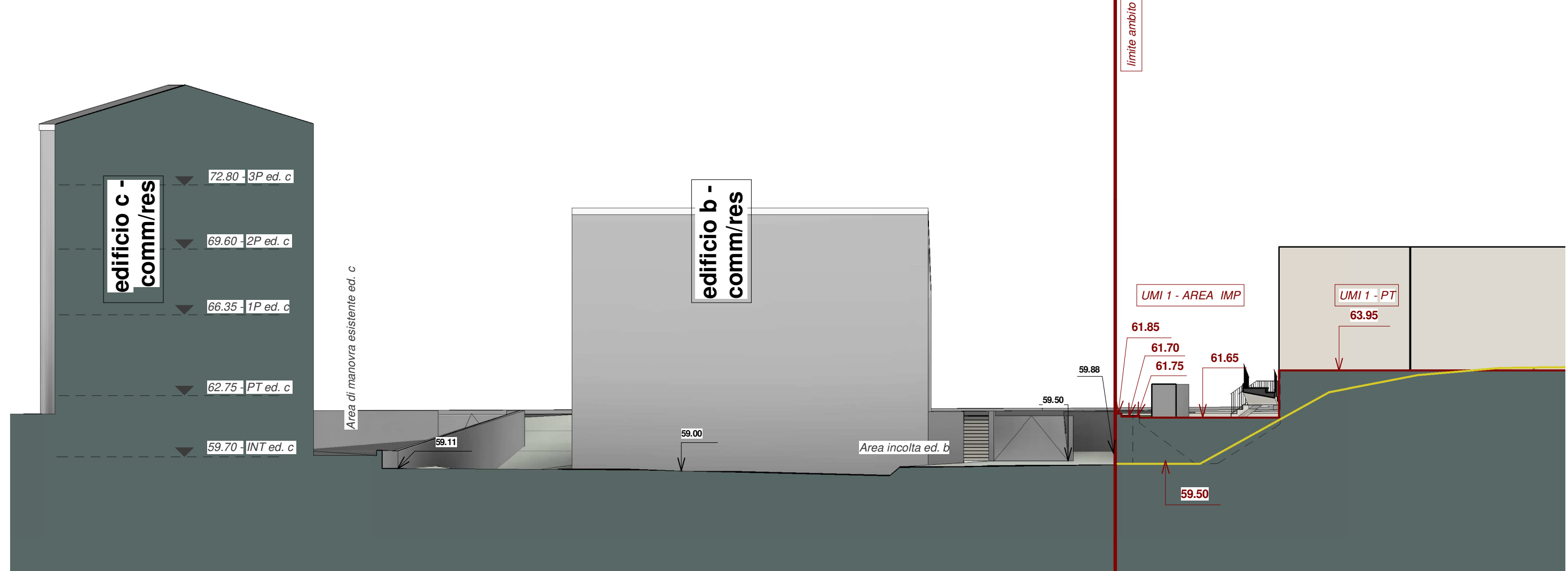
SEZIONE 5.2 - AREA VERDE PUBBLICO / UMI 2



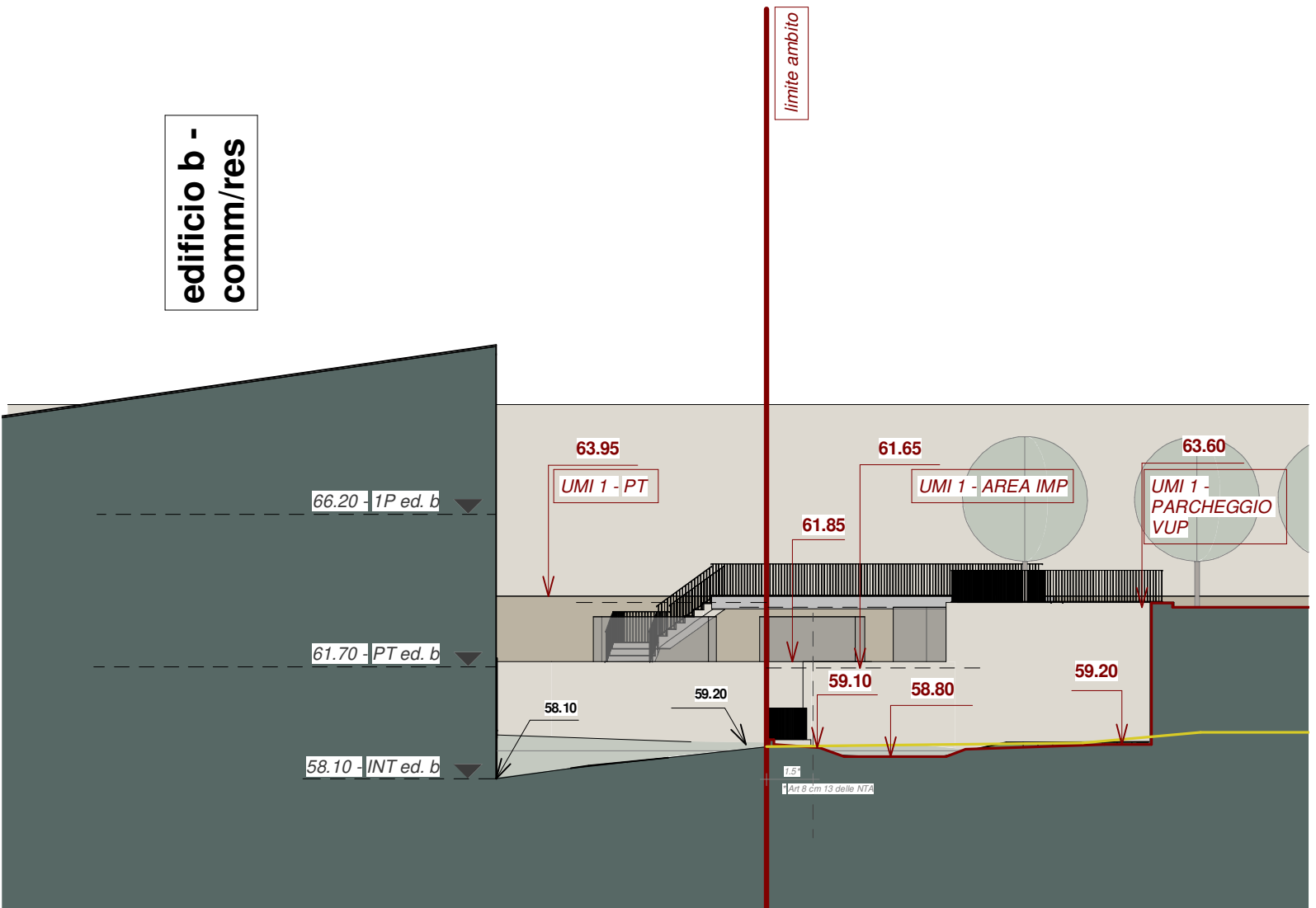
SEZIONE 4.1 - ED B / UMI 1 (invaso)



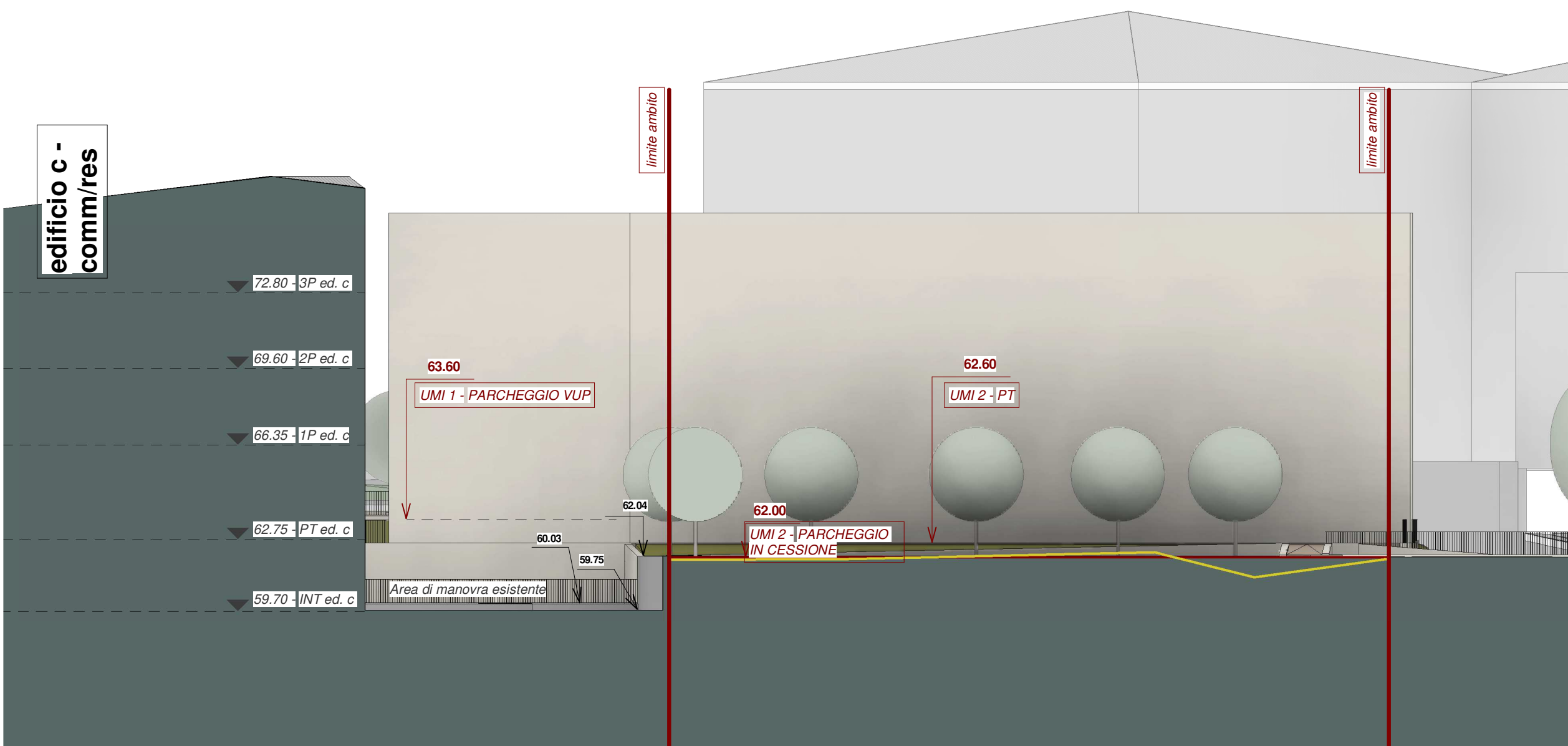
SEZIONE 4.2 - ED B e C / UMI 1 (invaso e area impianti)



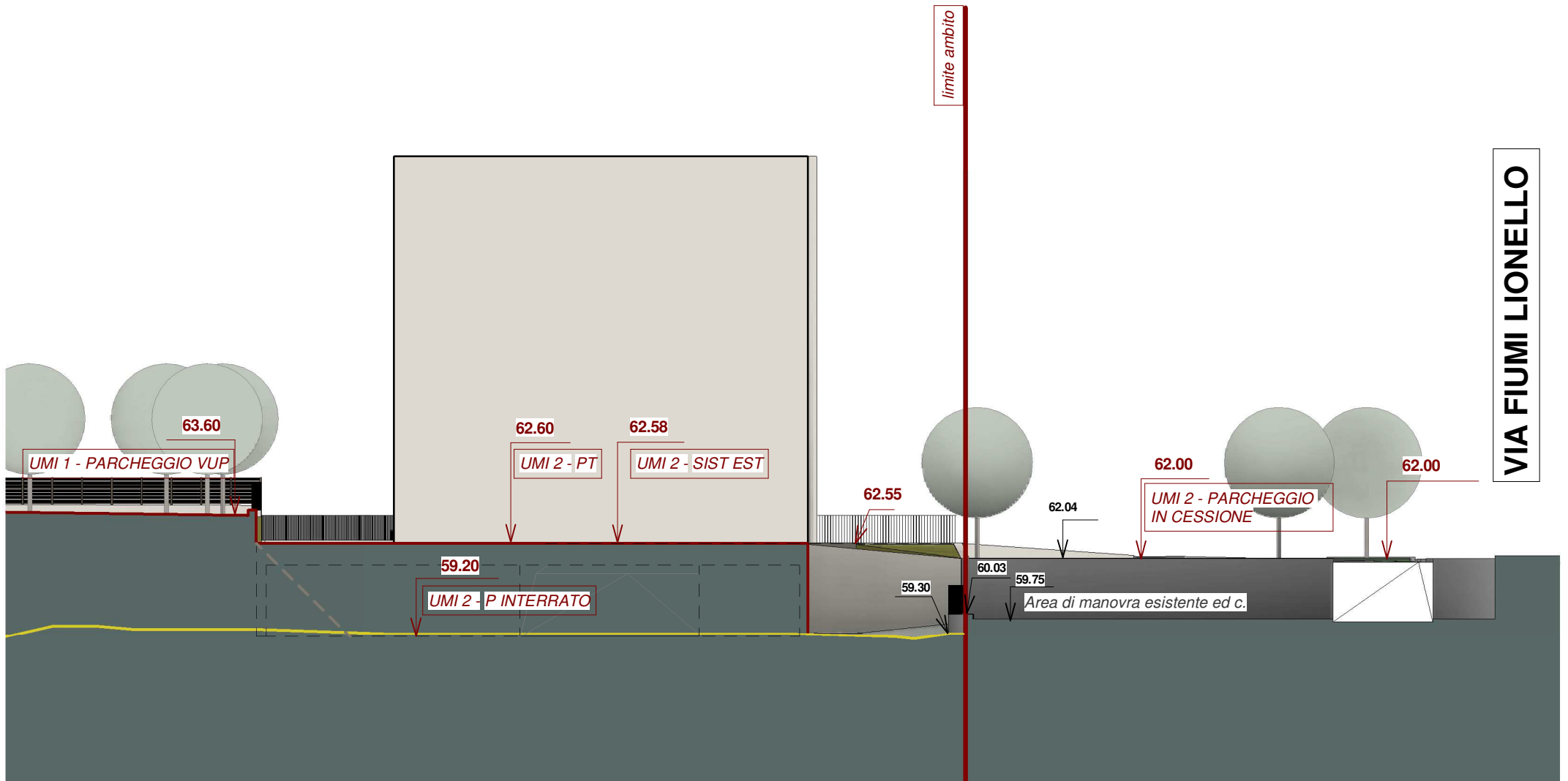
SEZIONE 4.3 - ED B e C / UMI 1 (invaso e area impianti)



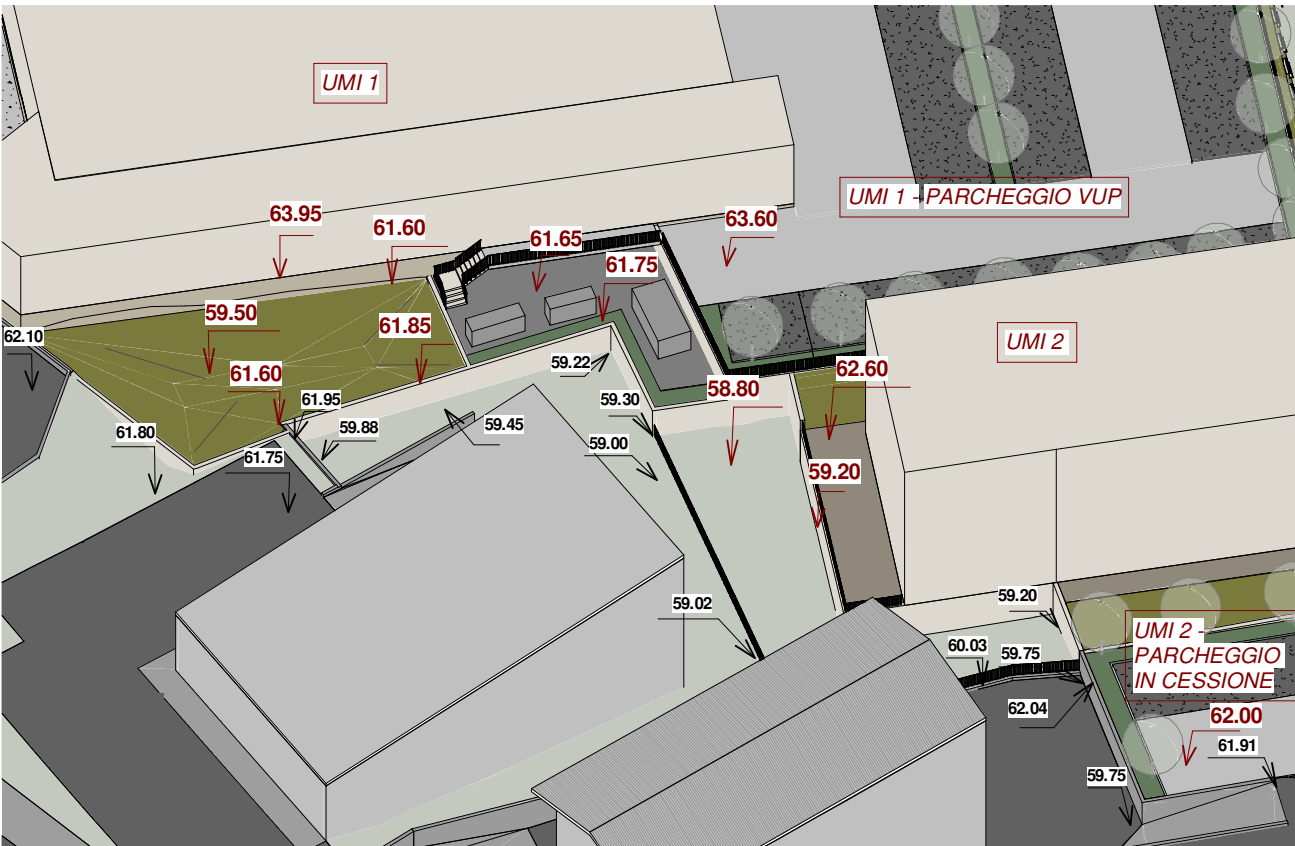
SEZIONE 4.5 - ED B / UMI 1 (area impianti)



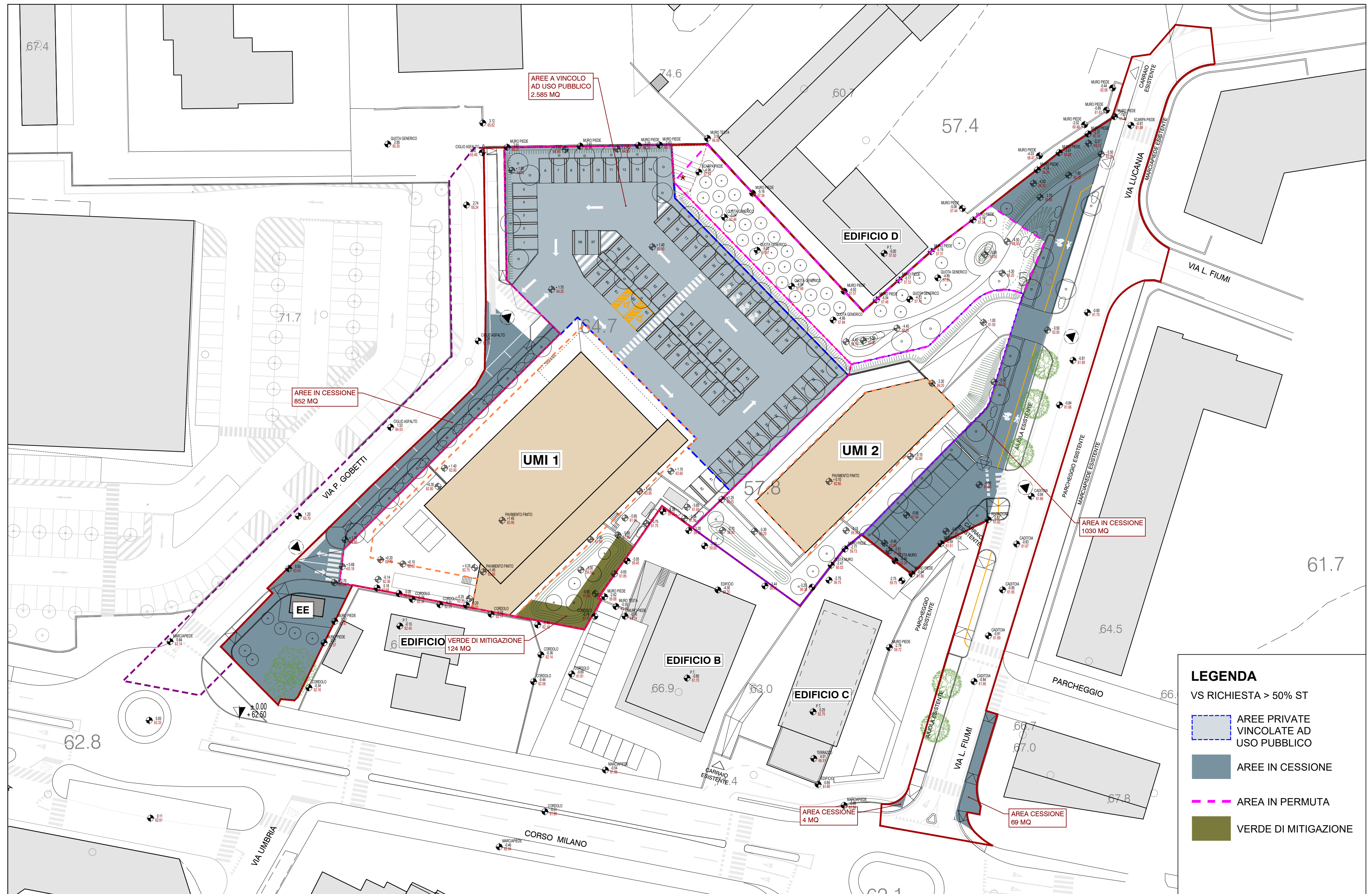
SEZIONE 7.1 - ED C / UMI 2 (parcheggio VUP)

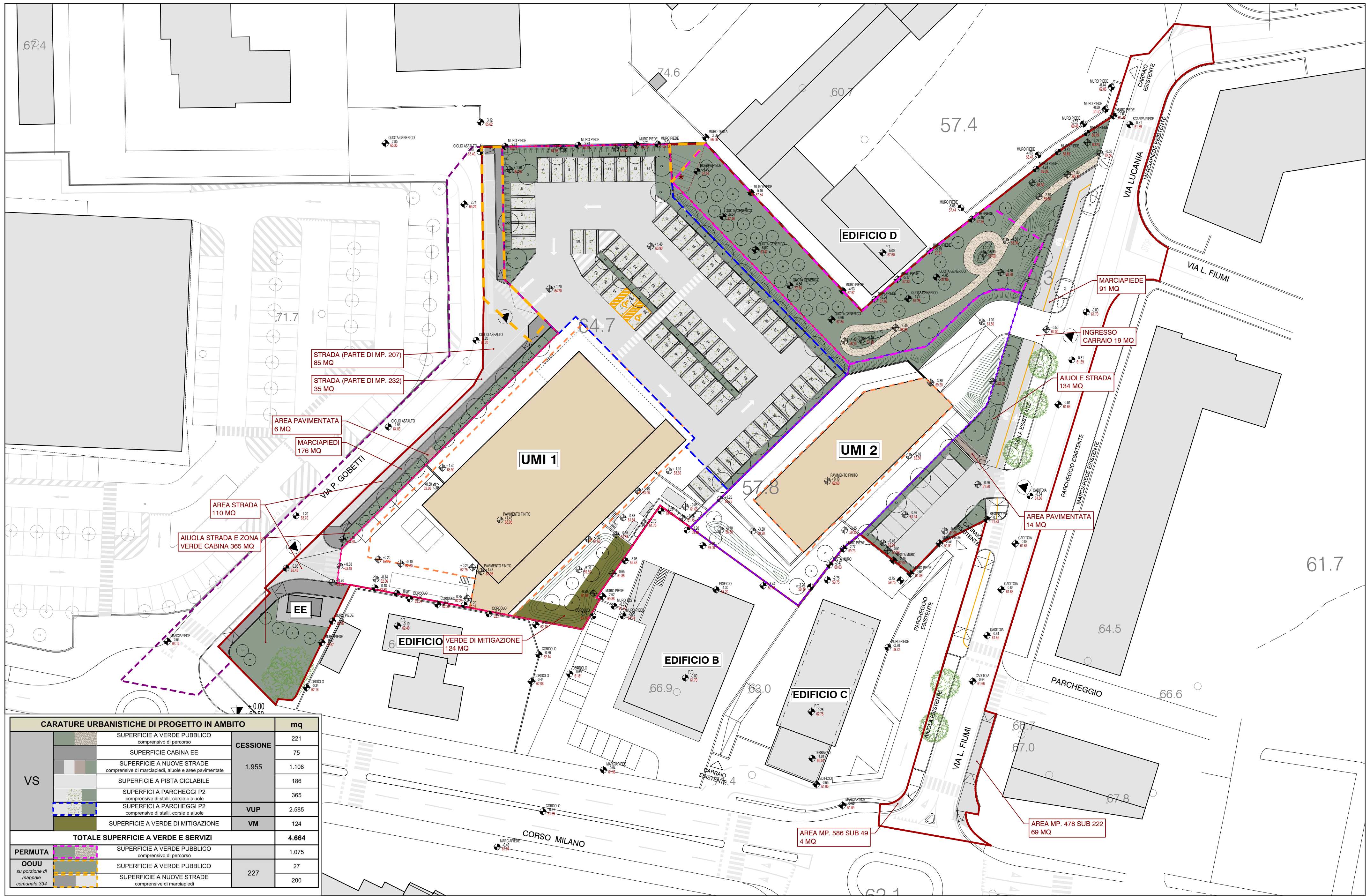


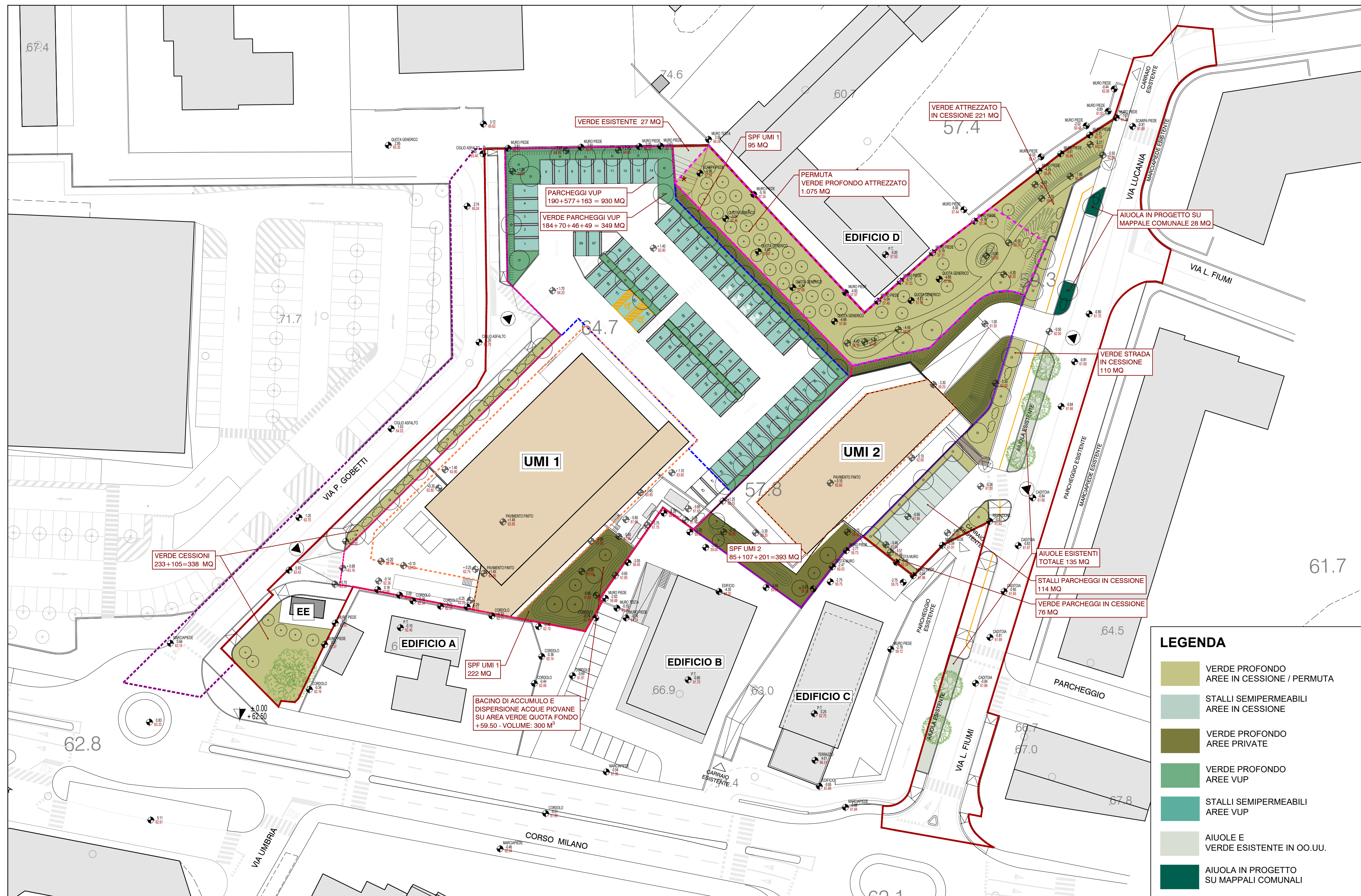
SEZIONE 2.1 - ED C / UMI 2 (prospetto sud)



VISTA 3D CONFINI SUD EST







LEGENDA PERCORSI

PERCORSO ACCESSIBILE PER
PERSONA CON SEDIA A RUOTE

INGOMBRO MANOVRA SEDIA
A RUOTE DIAMETRO 1,50 M.

LEGENDA SISTEMA LVE (Loges-Vet-Evolution)



CODICI PAVIMENTAZIONE TATTILE

