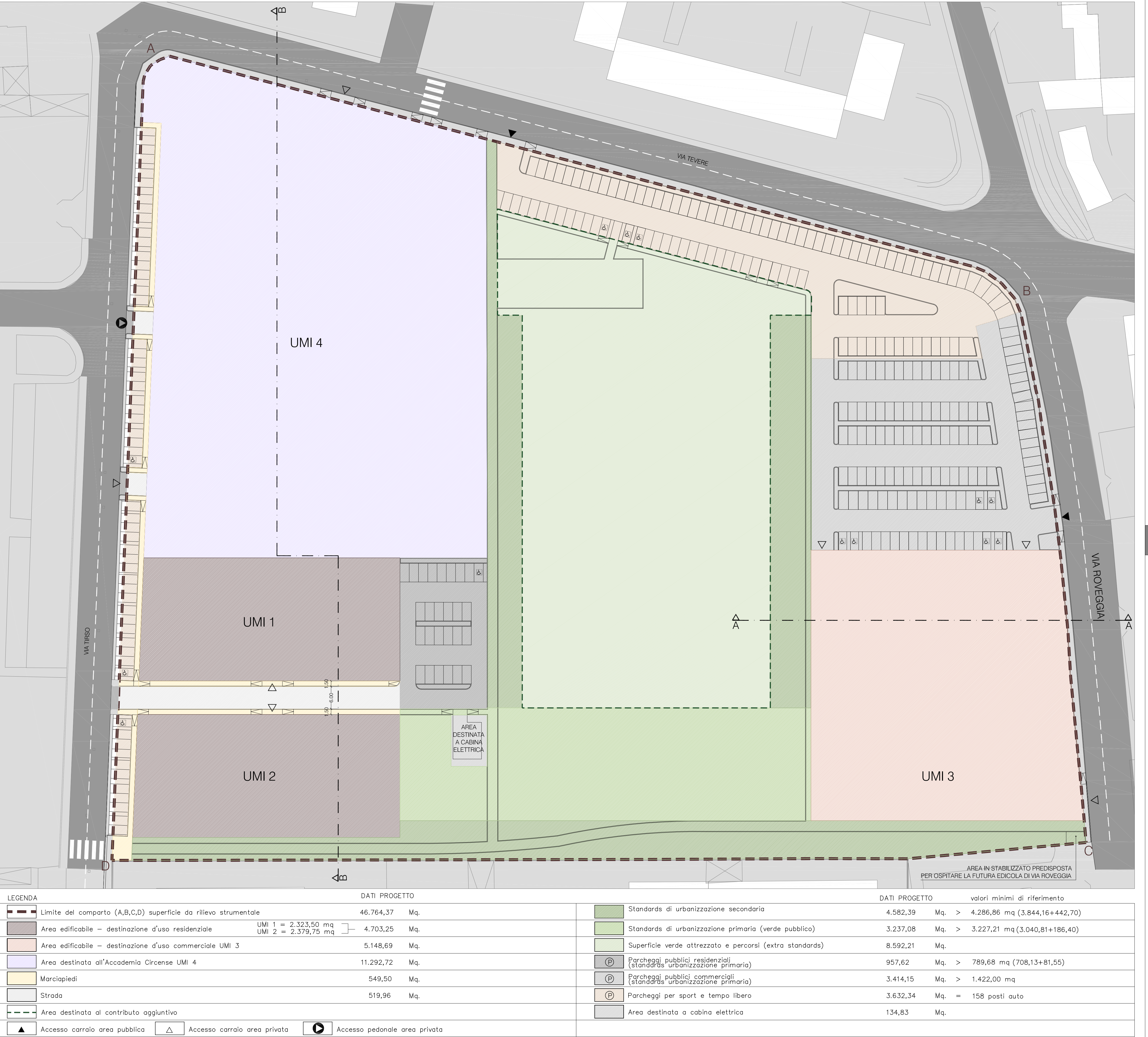
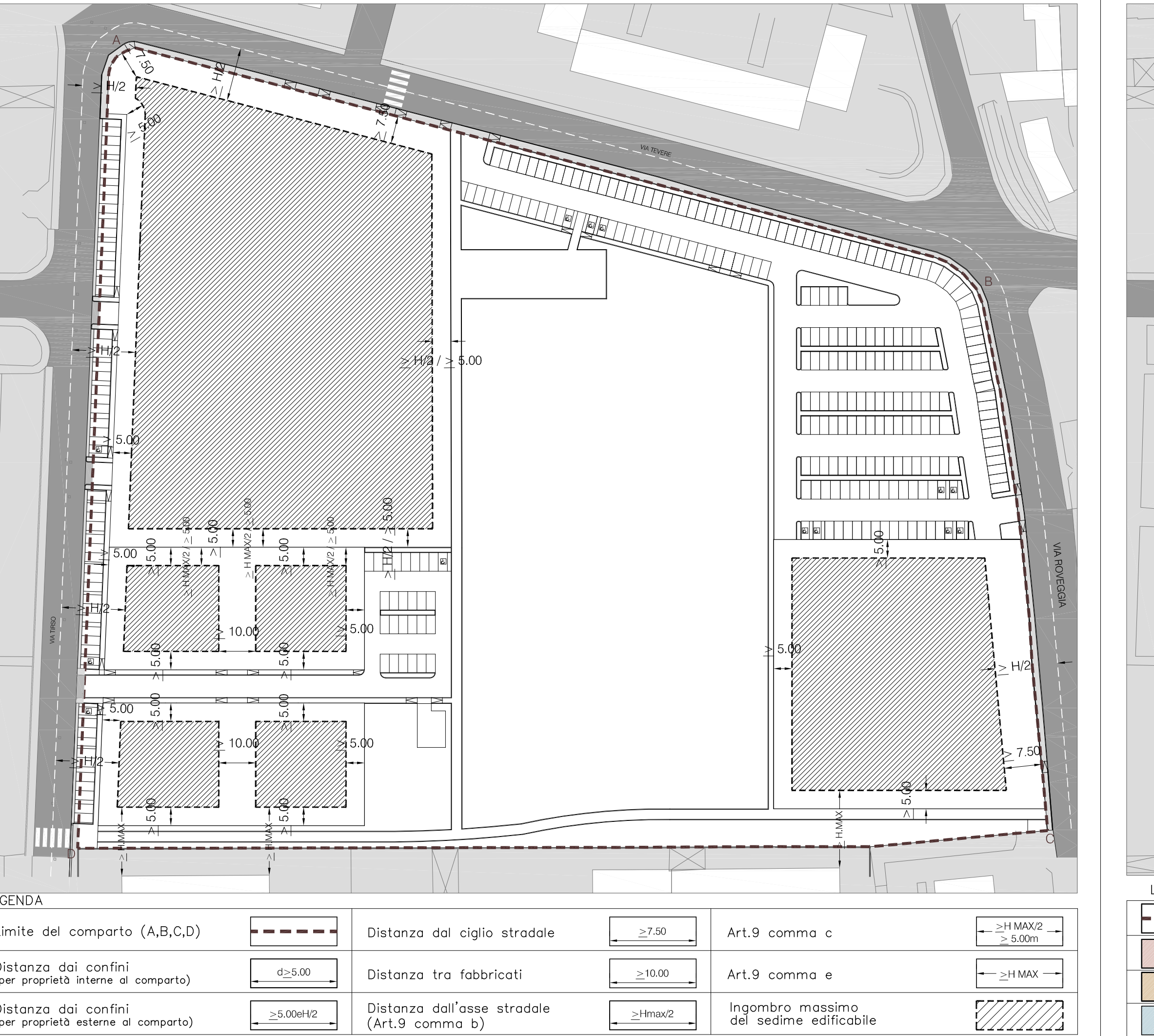


ZONIZZAZIONE



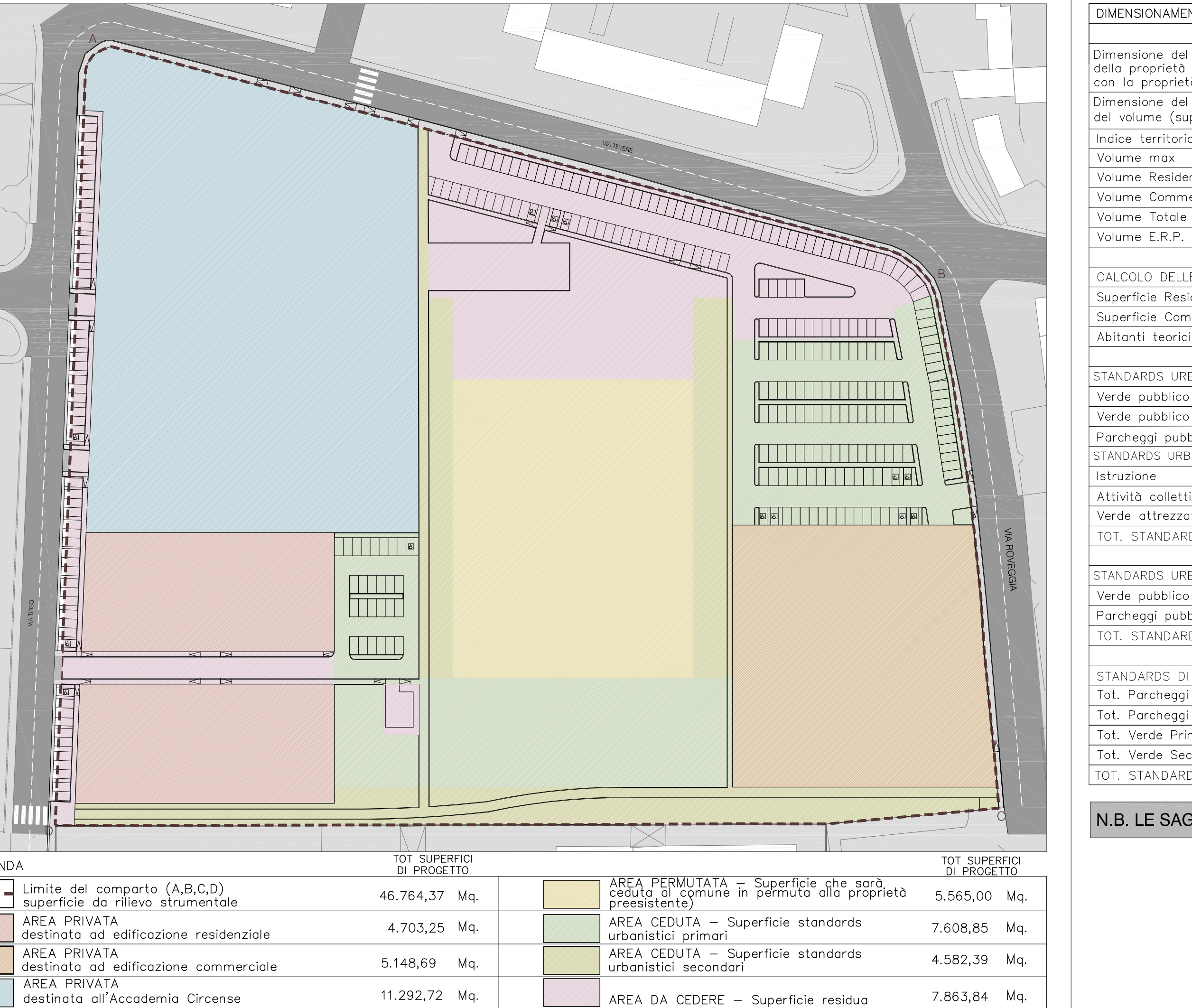
scala 1:500

SEDIME MASSIMO DELL'EDIFICATO



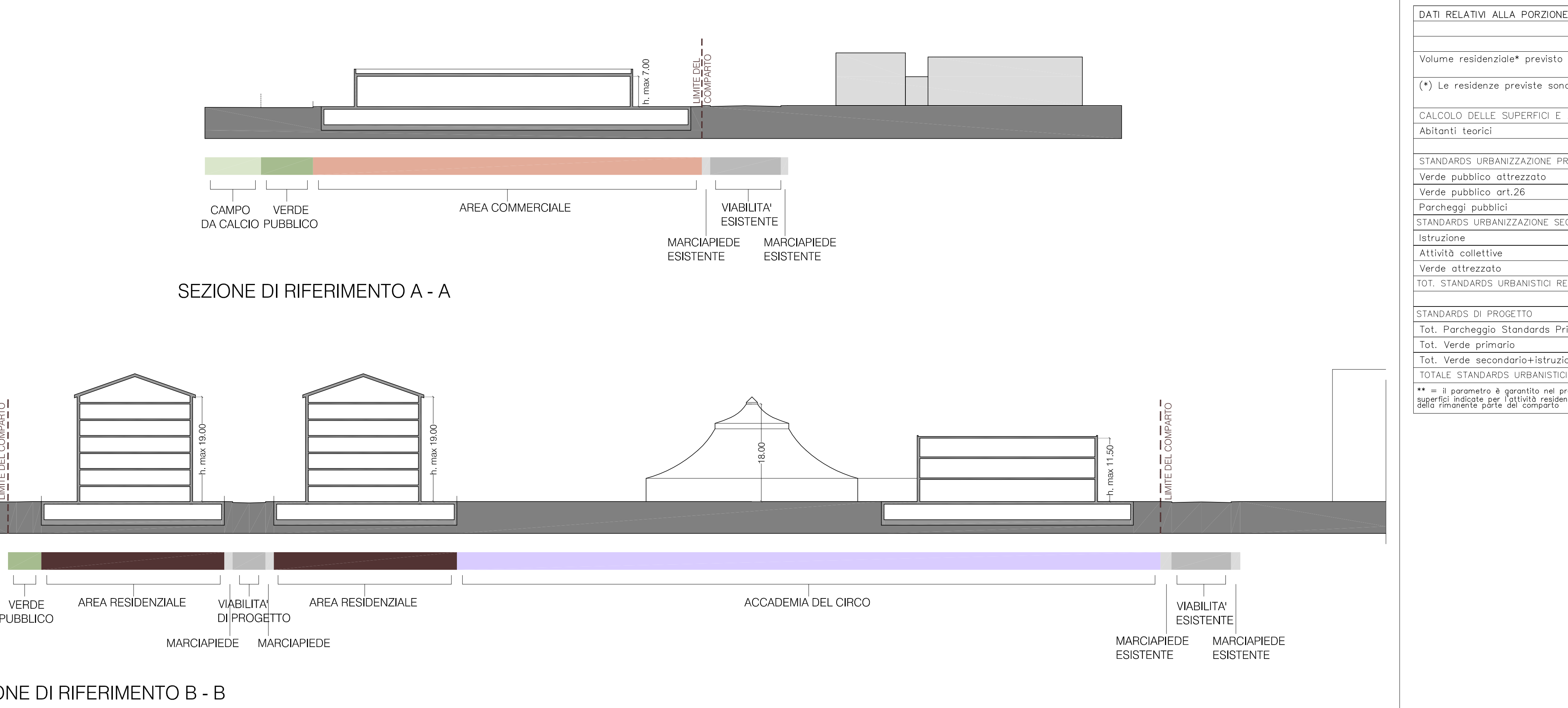
scala 1:1000

IDENTIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DELLE AREE CEDUTE E/O PERMUTATE



scala 1:1000

SEZIONI DI RIFERIMENTO



scala 1:1000

DATI STEREOMETRICI
DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO E CALCOLO STANDARDS URBANISTICI

DIMENSIONAMENTO DEL COMPARTO E CALCOLO STANDARDS URBANISTICI	NOTE
Dimensione del COMPARTO (somma delle superfici della proprietà dell'Amministrazione Comunale con la proprietà Privata)	m ² 46.764,37
Dimensione del COMPARTO al fini del calcolo del volume (superficie di proprietà privata)	m ² 41.200,74
Indice territoriale previsto	mc/m ² 1,82
Volume max	mc 75.148,61
Volume Residenziale	mc 30.348,61
Volume Commerciale	mc 12.800,00
Volume Totale Accademia Cirense	mc 32.000,00
Volume I.R.P.	mc 9.104,58
	30% del Vol.Residenz.
CALCOLO DELLE SUPERFICI E ABITANTI TEORICI	
Superficie Residenziale	m ² 10.375,59
Superficie Commerciale	m ² 2.844,44
Abitanti teorici	N° 202,32
STANDARDS URBANIZZAZIONE PRIMARIA RESIDENZIALE	Valori di minimi riferimento
Verde pubblico attrezzato	m ² 1.011,62
Verde pubblico art.26	m ² 608,97
Parcheggi pubblici	m ² 708,13
STANDARDS URBANIZZAZIONE SECONDARIA RESIDENZIALE	
Istruzione	m ² 910,46
Attività collettive	m ² 910,46
Verde attrezzato	m ² 2.033,24
TOT. STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI	m ² 6.170,88
STANDARDS URBANIZZAZIONE PRIMARIA COMMERCIALE	
Verde pubblico attrezzato	m ² 1.422,22
Parcheggi pubblici	m ² 1.422,22
TOT. STANDARDS URBANISTICI COMMERCIALI	m ² 2.844,44
STANDARDS DI PROGETTO	
Tot. Parcheggi Standard Primaria Residenziale	m ² 957,62
Tot. Parcheggi Standard Primaria Commerciale	m ² 3.414,15
Tot. Verde Primaria	m ² 3.237,08
Tot. Verde Secondaria-Istruzione+Attività coll.	m ² 4.582,39
TOT. STANDARDS URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI	m ² 12.191,24

N.B. LE SAGOME RAPPRESENTATE SONO PURAMENTE INDICATIVE

scala 1:500

DATI STEREOMETRICI
DATI RELATIVI ALLA PORZIONE RESIDENZIALE DELL'ACCADEMIA CIRENSE

DATI RELATIVI ALLA PORZIONE RESIDENZIALE DELL'ACCADEMIA CIRENSE	U.M.	PROGETTO	NOTE
Volume residenziale* previsto	mc	3.500,00	10,93% Percentuale prevista per l'Accademia Cirense
(*) Le residenze previste sono ad esclusivo servizio dell'attività cirense.			
CALCOLO DELLE SUPERFICI E ABITANTI TEORICI	N°	23,3	Vol.Resid./150
Abitanti teorici			
STANDARDS URBANIZZAZIONE PRIMARIA RESIDENZIALE			Valori di riferimento
Verde pubblico attrezzato	m ²	116,50	Abit.x5,0mq
Verde pubblico art.26	m ²	69,90	Abit.x3,0mq
Parcheggi pubblici	m ²	81,55	Abit.x3,5mq
STANDARDS URBANIZZAZIONE SECONDARIA RESIDENZIALE			
Istruzione	m ²	104,85	Abit.x4,5mq
Attività collettive	m ²	104,85	Abit.x4,5mq
Verde attrezzato	m ²	233,00	Abit.x10,0mq
TOT. STANDARDS URBANISTICI RESIDENZIALI	m ²	710,65	
STANDARDS DI PROGETTO			
Tot. Verde primaria	m ²	81,55	81,55
Tot. Verde primaria	m ²	186,40	186,40
Tot. Verde secondaria-Istruzione+attività coll.	m ²	442,70	442,70
TOTALE STANDARDS URBANISTICI PRIMARI E SECONDARI	m ²	710,65**	710,65

** = il parametro è garantito nel progetto all'interno delle superfici cedute per attività residenziale e commerciale della rimanente parte del comparto

DATI STEREOMETRICI
CONFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE

CONFORMITÀ ALLE NORME URBANISTICHE	U.M.	PROGETTO	NOTE
Distanza minima dal ciglio stradale	m	>=7,50 e >=5,00 se non viene in 1/2	
Distanza dai confini per proprietà esterne al comparto	m	>=5m e non viene in 1/2	Intervento edilizio di progetto
Distanza dai confini per proprietà interne al comparto	m	d>=5,00	
Distanza tra fabbricati	m	>=10m tra fabbricati	
Distanza dall'asse stradale	m	>=Hmax/2	Hmax: altezza max edificio di progetto

DATI DI PROGETTO	U.M.	PROGETTO	NOTE
Altezza max fabbricati edif. resid.	m	19,00	
Altezza max fabbricati E1 (Accademia Cirense)	m	7,00	Marzatura sull'invotracce dello tetto sull'attacco della muratura perimetrale.
Altezza max fabbricati E2 (Accademia Cirense)	m	7,00	
Altezza max fabbricati E3 dell'Acc. Cirense	m	11,50	
Altezza max fabbricati E4 dell'Acc. Cirense	m	18,00	
Altezza max fabbricati E5 dell'Acc. Cirense	m	8,80	
Numero max di piani	N°	6	
Superficie destinata a marciapiedi	m ²	519,96	
Area utile per l'edificabilità a destinazione resi.	m ²	549,50	UM1=2.323,50 mq - UM2=3.379,75 mq
Area utile per l'edificabilità a destinazione comm.	m ²	5.148,69	UM3=5.148,69 mq
Area utile per l'edificabilità dell'Accademia Cirense	m ²	11.292,72	UM4=11.292,72 mq
Area utile per l'edificabilità totale	m ²	21.144,66	
Superficie coperta massima proposta per l'area a destinazione d'uso resid.		46,51%	Della superficie utile per l'edificabilità
Superficie coperta massima proposta per l'area a destinazione d'uso comm.		60%	Della superficie utile per l'edificabilità
Superficie interrata lotto libero dell'area a destinazione d'uso residenziale		80%	Della Superficie Scoperta
Superficie interrata lotto libero dell'area a destinazione d'uso commerciale		20%	Della Superficie Scoperta
Cantine interrato		AMMESSA	Anche extra sagoma
Indice fondiario dell'area a destinazione d'uso residenziale	mc/m ²	6,40	
Indice fondiario dell'area a destinazione d'uso commerciale	mc/m ²	2,49	
Superficie coperta massima proposta per l'area destinata all'Accademia Cirense		40%	Della superficie utile per l'edificabilità
Superficie interrata lotto libero dell'area destinata all'Accademia Cirense		AMMESSA	
Indice fondiario dell'area destinata all'Accademia Cirense	mc/m ²	2,83	
Copertura piana		AMMESSA	
Copertura a falde		AMMESSA	
Portici		AMMESSI	
Volume opera pubblica di urbanizzazione secondaria	mc	1.195,00	
Superficie coperta opera pubblica di urbanizzazione secondaria	m ²	505,00	

IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE DEI FABBRICATI E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE A CONTRIBUTO AGGIUNTIVO È SUBORDINATO AL RISPETTO DELLE SEGUENTI PRESCRIZIONI COME DA COMUNICAZIONE PROT. 87036 DEL 27/03/2014.

- come richiesto dal Comitato di Bonifica:**
 - la volumetria del sistema di compensazione prevista in circa 1.200 mc. si ritiene idonea per la salvaguardia del rispetto del principio di invarianza idraulica. L'eventuale possibilità di riduzione del 50% dovrà essere subordinata alla verifica in loco del coefficiente di filtrazione a valori superiori a 10⁶ m/s e frazione limosa inferiore al 5%;
 - il sistema di compensazione dovrà essere realizzato con modalità e topologie che permettano una buona integrazione con il paesaggio circostante e la facile manutenzione;
 - l'obbligo della realizzazione ed il mantenimento del sistema di compensazione, compresi i relativi oneri di manutenzione, dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento dei beni che ne traggano beneficio, nonché nella convenzione di interruzione;
 - dovrà essere limitata allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e previsto, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (per es.: elementi grigliati, ecc.).
- Le fase esecutive si verificherà la realizzazione del sistema di compensazione, nonché verrà garantito il rispetto delle percentuali di impermeabilizzazione previsti nello studio idraulico approvato. Eventuali modifiche prevederanno l'adeguamento del sistema di compensazione.
- come richiesto dal Coordinamento Ambiente:**
 - Risparmio energetico**
In sede di presentazione dei progetti edilizi, andranno rispettate le prescrizioni del d. lgs. 38/2011 prevede, per le nuove costruzioni, in materia di sfruttamento delle energie rinnovabili.
I sistemi di illuminazione esterna di progetto (compresa l'illuminazione del campo da calcio) dovranno garantire il rispetto delle normative vigenti sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009).
 - Inquinamento acustico**
I valori delle attività di natura del comparto commerciale, del bar del campo sportivo e dell'eventuale mensa della scuola cirense andranno captati e sommati almeno un metro oltre lo sbarrco sul tetto per evitare di essere fonte di molestia.
 - Acque meteoriche**
Dovrà essere prevista una manutenzione idonea e periodica della vasca di prima pioggia, al fine di smaltire correttamente gli inquinanti presenti in forma solida e sospesa. Si suggerisce che la manutenzione, a cura del gestore, preveda almeno un controllo mensile (ad eventuale pulizia) del filtro a coalescenza. Del momento che la destinazione finale dell'effluente trattato coincide con lo scarico in suolo, è consigliabile prevedere la manutenzione del filtro a coalescenza ogni sei mesi.
 - Cabina elettrica**
Al fine di garantire il rispetto dei limiti sui campi elettromagnetici indicati nel D.P.C.M. 08 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti", il progetto dovrà essere integrato con un elaborato che indichi la fase di rispetto della cabina elettrica, esternamente secondo la metodologia di calcolo prevista dal Decreto 29 maggio 2008. Presto l'area interna a tale fascia di rispetto dovrà infatti essere inibito la permanenza di persone, ovvero limitata ad un periodo di tempo non superiore alle 4 ore giornaliere, prevedendo o recintare l'area stessa.
 - Buono**
Si informa che in sede di presentazione di istanza di permesso di costruire dovrà essere presentato la seguente documentazione ai sensi dell'art. 8 della legge 447/1995:
 - valutazione previsionale di impatto acustico relativo al comparto commerciale;
 - valutazione Previsionale di Clima Acustico relativo la comparto residenziale tenendo conto anche degli effetti acustici indotti dagli altri comparti del PRURCA (Accademia d'Arte Cirense, impianto sportivo e centro commerciale).
- Stazione Radio Base**
Gli edifici di progetto risultano in prossimità di una SRE. L'installazione delle SRE è attualmente subordinato ad un parere ratio protezioneistico preventivo di ARPV, che, tenuto conto degli edifici esistenti (ingombro e altezza) e della presenza di altre SRE vicine, mediante un software modellistico (Eten), il rispetto di limiti di campo elettromagnetico presso gli edifici posti all'interno dell'area di copertura della SRE.
- Ne deriva che nel caso di progetti di nuovi edifici con un numero di piani superiori a uno (il piano campagna e quindi il piano terra fino a 5m sono sempre verificati preliminarmente) risulta necessaria l'acquisizione, da parte del titolare del permesso di costruire, di un parere radioprotezionistico.
- Si dovrà pertanto valutare, in sede di istanza di permesso di costruire, se gli edifici residenziali rientrano all'interno dell'area di copertura della SRE. In tal caso dovrà essere acquisita, da parte del titolare del permesso di costruire, un parere radioprotezionistico di ARPV al fine di verificare il rispetto di limiti di campo elettromagnetico presso gli edifici residenziali di progetto posti all'interno dell'area di copertura della SRE.
- come richiesto da AGSM spa:**
 - dovrà essere previsto il cavioduto per la rete di telecomunicazioni;
 - dovrà essere spostata la cabina in posizione maggiormente bascentica e dovrà essere garantito un percorso accessibile ai mezzi di AGSM di larghezza minima di 4 m.
 - In merito a quest'ultimo punto, dato che anche nel parere della Provincia si evidenzia la necessità di trovare una diversa collocazione per la cabina, detto cabina dovrà essere posizionata a sud del parcheggio urbanistico residenziale.
 - A tal proposito si richiama il parere del Coordinamento Ambiente in cui si evidenzia la necessità di integrare il progetto con un elaborato che indichi che le fase di rispetto della cabina elettrica non comportano recisione dell'area stessa.
 - Detto recinzione potrà essere costituito da uno stelo ad una distanza di m.2,5 per creare una barriera.
 - dovranno essere inserite le specifiche tecniche di AGSM;
 - dovrà essere redatto il calcolo illuminotecnico;
 - dato che su via Tiro si prevede la realizzazione di parcheggi, i corpi illuminanti dovranno essere adeguatamente posizionati secondo le risultanze della relazione illuminotecnica;
 - nel caso di realizzazione delle rete di teleselezionamento, il progetto definitivo dovrà riguardare anche detto rete e la rete gas dovrà essere conseguentemente adeguata.
- come richiesto dalla Provincia**
 - qualora situato in prossimità di un'area verde, la cabina sia recintata ad una distanza non inferiore allo distanza di prima approssimazione (d.p.a.) che dovrà essere dichiarata dal gestore di rete.
- come richiesto dal Coordinamento Mobilità e Traffico:**
 - spostamento del passo carrabile dell'Accademia cirense al fine di garantire una distanza di almeno 12 m. dall'intersezione tra via Tiro e via Ombrone.
 - Conseguentemente non costituisce variante al PUA lo spostamento dei posti carrai previsti dal Variante n.1 al PRURCA, fermo restando la disciplina del Codice delle Strade e del relativo Regolamento di attuazione e a condizione che non sia ridotto la standard urbanistica a verde e parcheggio.
- come richiesto da Acque Veronesi scar:**
 - il rifilamento del tratto di fognatura tra via Tevere e via Breno. Dato che detto sistemazione non rientra nel programma triennale delle opere previste da Acque Veronesi, la realizzazione di detto tratto dovrebbe essere inserito tra le opere di urbanizzazione primaria di competenza della Ditta Manfredi o scorporo degli oneri di urbanizzazione.
 - In merito alla rete dell'acquedotto evidenzia la necessità di chiudere l'assetto tra via Tevere e via Ombrone.
 - Conseguentemente tutte le opere da realizzare extra ambito dovrebbero essere di competenza della Ditta proponente.

...progettazione.
...in sede di istanza di permesso di costruire, se gli edifici
...devono pertanto valutare, in sede di istanza di permesso di costruire, se gli edifici
...destinati all'interno dell'area di copertura della SRA. In tal caso dovrà essere
...sistito, da parte del titolare del permesso di costruire, un parere redazionale/autorizzativo
...di cui al fine di verificare il rispetto ai limiti di campo elettromagnetico presso gli edifici
...destinati del progetto posto all'interno dell'area di copertura della SRA.

Se richiesta da AGSM spa:
dovrà essere previsto il cabloporto per la rete di telecomunicazioni;
dovrà essere spostata la cabina in posizione maggiormente laterale/centrale e dovrà essere
...segnalato un percorso accessibile ai mezzi di trasporto pubblico (larghezza minima di 4 m).
In merito a quest'ultimo punto, dato che anche nel parage della Provincia si evidenzia la
...necessità di trovare una diversa collocazione per la cabina, detto cabina dovrà essere
...posizionata a sud del perimetro urbanistico esistente.
A tal proposito si richiama il parere del Coordinamento Ambiente in cui si evidenzia la
...necessità di integrare il progetto con un elaborato che indichi che la fase di rispetto
...della cabina elettrica con opportune ricorrenze dell'area verde.
Detta recinzione potrà essere costituita da uno siepe ad un'altezza di m.2,5 per
...dover essere bordata.
Dovrà essere inserite le specifiche tecniche di AGSM;
dovrà essere ridotto il calcolo illuminotecnico;
dato che se via Tiro si prevede la realizzazione di parcheggi, i corpi illuminanti
...dovranno essere adeguatamente posizionati secondo le risultante della relazione
...illuminotecnica;
nel caso di realizzazione dello rete di televisivamento, il progetto definitivo dovrà
...riguardare anche detta rete e la rete gas dovrà essere conseguentemente adeguata.

Se richiesta dalla Provincia
quest'ora situata in prossimità di un'area a verde, la cabina va recata ad una distanza
...non inferiore alla distanza di prima approssimazione (d.p.a.) che dovrà essere
...dichiarato dal gestore di rete.

Se richiesta dal Coordinamento Mobilità e Traffico:
spostamento del passo carrabile dell'accedimento orientale al fine di garantire una
...distanza di almeno 12 m. dall'intersezione tra via Tiro e via Ombone.
Conseguentemente non costituisce variante al PUA lo spostamento dei primi carrai
...privati del Variante n.1 al PUA, fermo restando la disciplina del Codice della Strada
...e del relativo Regolamento di attuazione e a condizione che non si ridotta la standard
...urbanistica di rete e parcheggio.

Se richiesta da Acque Veronesi spa:
il richiedente dei tratti di acquedotto tra via Tevere e via Bressa. Dato che detto
...acquedotto non rientra nel programma triennale delle opere previste da Acque
...Veronesi, la realizzazione di detto tratto dovrebbe essere inserita tra le opere di
...urbanizzazione primaria del progetto della Ditta Manfredi e scomputo dagli oneri di
...urbanizzazione.
In merito alla rete dell'acquedotto evidenzia la necessità di chiudere l'anello tra via
...Tevere e via Ombone.
Conseguentemente tutte le opere da realizzare extra ambito dovrebbero essere di
...competenza della Ditta proponente.

DEFINITIVO

DATI STEREOMETRICI

Elaborati dello stato di progetto

T_D03

la Proprietà

Il Progettista

M.P.T. Engineering S.r.l.
Via della Fiera 14, Verona
Il tecnico incaricato

	C / 2839	file: TD03 - zonizzazione.dwg	cdt: 0_MPT.ctb
REV.	DATA	DESCRIZIONE	DIS. CONT. APPR.
00	24.04.2013	Richiesta variante	V.L. RIL. S.M.
01	12.11.2013	Integrazione documenti	N.V. RIL. S.M.
02	14.05.2014	Integrazione documenti	V.L. RIL. S.M.

Il presente disegno è di proprietà della società M.P.T. Engineering S.r.l. che subietta i propri dati a termini di legge. Ogni riproduzione non autorizzata è vietata.