

Michele arch. Segala

Alfredo arch. Pasquetto

COMUNE DI
VERONA
PROVINCIA DI
VERONA

TAVOLA
TAVOLA 06.02
(similia e sostituisce 06.01)
PALAZZINA 269+122_PUA

revisione
01 - 04.03.2013
02 - 28.03.2013
03 -
04 -

scala
1:1000
1:500

disegno
mic.seg.

data
10.11.2012

aggiornato
28.03.2013

file

collaboratori
INFRATEC consulting engineering S.r.l.
INTEC tecnologie integrate S.r.l.
STUDIO NUCCI & ASSOCIATI
GEOM. PIPPA LUCIO

viabilità
infrastrutture
geologia
topografia

oggetto
STATO DI PROGETTO
PLANIVOLUMETRICO
DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL

progettista
Arch. Michele Segala

progettista
Arch. Alfredo Pasquetto

direttore dei lavori
Arch. Michele Segala

committente
SISTEMA S.P.A. e CATERINA S.R.L.

Questo disegno non si può riprodurre né copiare, né ristampare e non possono né altri concorrenti senza il nostro consenso (seguono leggi sulle proprietà intellettuale e sulla tutela delle opere dell'ingegno)

PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO SU RILIEVO PLANOALTIMETRICO 1:500

SEZIONI DI PROGETTO

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	UMI	ST	SUPERFICIE FONDIARIA SF mq	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL mq	DESTINAZIONE D'USO DEFINIZIONE	mq	SUPERFICIE COPERTA SC	N° PIANI P n°	SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA SPF mq	DENSITA' DDA n°	DENSITA' ARBOREA DAR n°	Distanza CONFINI ** DC m	Distanza STRADE DI LOTTIZZAZIONE DS m	Distanza STRADE ESISTENTI DS m	Distanza EDIFICI DE m	VERDE MITIGAZIONE VM mq
01			10573,00	3380,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole"	300,00	≤ 50% SF	4	≥ 200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00	0,00
					U2/2 "strutture di vendita medio-grandi alimentari"	2.659,50										
					U3 "usi terziari"	420,50										
02			3998,50	1532,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole"	1.034,50	≤ 50% SF	4	≥ 300	160	142	5,00	0,00	0,00	10,00	0,00
					U3 "usi terziari"	497,5										
03			256,60	0,00	U1 residenziale ERS	0,00	≤ 50% SF	4	≥ 106	11	10	5,00	5,00	5,00	10,00	23,00
04			1922,00	990,00	U1 residenziale ERS	1040,00	≤ 50% SF	4	≥ 796	77	69	5,00	5,00	5,00	10,00	523,00
05			4026,80	1360,00	U1 residenziale ERS	1310,00	≤ 50% SF	4	≥ 1648	161	144	5,00	5,00	5,00	10,00	1069,00
06			1011,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 416	41	37	5,00	5,00	5,00	10,00	0,00
07			1368,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 560	55	49	5,00	5,00	5,00	10,00	210,00
08			1495,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 612	60	54	5,00	5,00	5,00	10,00	245,00
09			1080,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 435	44	39	5,00	5,00	5,00	10,00	227,00
10			1331,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 544	54	48	5,00	5,00	5,00	10,00	288,00
11			1235,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 505	50	45	5,00	5,00	5,00	10,00	213,00
12			1896,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 815	80	72	5,00	5,00	5,00	10,00	398,00
13			1545,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 635	62	56	5,00	5,00	5,00	10,00	243,00
14			1228,00	332,00	U1 residenziale libero	332,00	≤ 50% SF	4	≥ 498	50	43	5,00	5,00	5,00	10,00	168,00
AREE A STANDARD			16807,00	0,00					≥ 7000	182	324					3607,00
			50191,00	10250,00					≥ 15060	1506	1506					

* Il numero di alberi e arbusti è definito in maniera proporzionale alla sup. fondiaria di ogni unità di progettazione
** E' sempre possibile edificare a confine in accordo tra le parti
*** con esclusione di grandi strutture di vendita e parchi commerciali

LEGENDA

- AMBITO DI INTERVENTO 53.439,00 mq
- AMBITO DI PROPRIETA' SUPERFICIE CATASTALE 50.191,00 mq
- QUOTA LIVELLO CAPOSSALDO
- QUOTA DI LIVELLO STATO DI FATTO
- QUOTA DI LIVELLO DI PROGETTO

VINCOLI DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

- Altezza massima 4 livelli
- SUL mq. 10.250,00 a destinazione d'uso TERZIARIO-COMMERCIALE-ABITATIVO
- VS >= 50%
- LIMITE EDIFICABILE FUORI TERRA
- LIMITE EDIFICABILE INTERRATI
- REALIZZAZIONE INTERVENTI PER STRALCI FUNZIONALI
 - a) stralcio funzionale 1: opere di sostenibilità e di urbanizzazione da realizzarsi per U.m.I. 1_2_3_4
 - b) stralcio funzionale 2: da realizzarsi per U.m.I. 3_4
- 1) U.m.I. -01- collegato alla realizzazione dello stralcio funzionale 1
- 2) U.m.I. -02- collegato alla realizzazione dello stralcio funzionale 1-
- 3) U.m.I. -03-04-05 collegato alla realizzazione dello stralcio funzionale 1-2
- 4) U.m.I. -04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14 collegato alla realizzazione dello stralcio funzionale 1-2

- OPERE DI SOSTENIBILITA'
- OPERE DI URBANIZZAZIONE
- Distanze CONFINI ml. 5,00
- Distanze DA FABBRICATI ml. 10,00
- Distanze DALLE STRADE ml. 7,50 da strade
- Densità Arbustiva: 3 arbusti ogni 100 mq. S.T. AMMESSA MONETIZZAZIONE
- Densità Arborea: 3 alberi ogni 100 mq. S.T. AMMESSA MONETIZZAZIONE

DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL INSEDIABILE E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO

SCHEDA	DESTINAZIONI D'USO	S.U.L. [mq]
SCHEDA ADOTTATA N.269	U1 abitativo	5.850,00
	U2 commerciale	1.200,00
	U3 terziario	1.200,00
Superficie Totale da Scheda n.269		8.250,00
SCHEDA ADOTTATA N.122	U1 abitativo	2.000,00
	Superficie Totale da Scheda n.122	2.000,00
Superficie Totale da Schede n.269 e n.122		10.250,00
DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DALLA NORMATIVA		
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale		S.U.L. [mq]
di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.04 NTO)		[7.850,00 x 15%] = 1.177,50
Scheda n.269 - Terziario		di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.04 NTO)
Scheda n.269 - Commerciale		[1.200,00 x 15%] = 180,00
Totale S.U.L.		10.250,00
Totale S.U.L. modificabile in Commerciale (U2)		1.357,50
DESTINAZIONE D'USO		
S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]		
Residenziale		[7.850,00 - 1.177,50] = 6.672,50
di cui il 20% modificabile in destinazione d'uso Commerciale-Terziario (art. 159 NTO)		[6.672,50 x 20%] = 1.334,50
Terziario		[1.200,00 - 180,00] = 1.020,00
di cui il 10% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.159 NTO)		[1.020,00 x 10%] = 102,00
Commerciale		[1.200,00 + 1.357,50] = 2.557,50
Totale S.U.L.		10.250,00

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]					S.U.L.			
Residenziale	[6.672,50 - 1.334,50] =	5.338,00	di cui	destinati a ERS		2.350,00			
						2.986,00			
Terziario	[1.020,00 - 102,00] =	918,00	di cui	destinati a U3 - FABBRICATO A		497,50			
						2.659,50			
Commerciale U2/2 Alimentare		[2.557,50 + 102,00] =		destinati a U2/2 - FABBRICATO A		300,00			
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO		[6.672,5 X 20%] =		destinati a U2 - FABBRICATO B		1.034,50			
Totale S.U.L.						10.250,00			
						3.380,00			
						1.532,00			
						2.986,00			
						2.350,00			

U.M.I. 1 "FABBRICATO A"		
U.I.	mq.	10.573,00
SUL	mq.	3.380,00
U2/2 commerciale per medio-grandi strutture di vendita anche alimentari (Sv compresa tra 250 e 2.500 mq)		
U2/1 negozi di vicinato (SV compresa tra 0 e 250 mq)	mq.	2.659,50
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	300,00
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	420,50
è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali in forma di medio centro commerciale con superficie di vendita compresa tra 251 e 2.500 metri quadrati		
U.M.I. 2 "FABBRICATO B"		
U.I.	mq.	3.926,00
SUL	mq.	1.532,00
U2/1 commerciale per negozi di vicinato, medio-piccole strutture di vendita (Sv compresa tra 0,00 e 1.000 mq)		
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	1.034,50
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	mq.	497,50
è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali		
U.M.I. da 06 a 14 "FABBRICATI RESIDENZA LIBERA"		
U.I.	mq.	13.187,00
SUL	mq.	2.986,00
residenziale libera U1		
	mq.	2.986,00
U.M.I. da 03 a 05 "FABBRICATI RESIDENZA ERS"		
U.I.	mq.	6.188,00
SUL	mq.	2.350,00
residenziale convenzionata ERS U1		
	mq.	2.350,00