

Comune di Verona



**VARIANTE ai lotti a destinazione residenziale libera
UMI U6, U7, U8, U9, U10, U11, U12, U13, U14 del
PUA n.719_269+122 denominato PALAZZINA**
approvato con DGC n.245 del 06 Agosto 2013
sito in Via San Giovanni Lupatoto e Via del Pestrino ATO 5

**DOC.B
01.03**

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Il Committente

F.to Sistema Real Estate Srl

Progettista

F.to Arch. Lorenzo Agosta

NOTE:

progetto n.

data 30 Novembre 2016

La presente Variante riguarda unicamente il comparto relativo alle UMI a destinazione residenziale libera 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 del PUA n.719_269+122 denominato Palazzina approvato con DGC n.245 del 06 Agosto 2013, sito in Via San Giovanni Lupatoto e Via del Pestrino nell'ATO 5.

La Variante concerne solamente la diversa ripartizione delle singole UMI del comparto che passano da numero nove del PUA convenzionato vigente a numero sette della presente Variante, restando invariati la geometria e l'impianto urbanistico, la superficie fondiaria e la SUL complessive e i dati stereometrici del comparto stesso.

La diversa ripartizione delle singole UMI del comparto oggetto di variante non comporta alcun tipo di variazione sui restanti comparti di PUA convenzionato vigente ovvero le corrispondenti geometrie ed impianto urbanistico delle UMI, le Superfici Fondiarie, le SUL, le destinazioni d'uso, le Superfici Coperte, le Superfici Permeabili fondiarie, la densità arborea ed i corrispondenti verde di mitigazione e dati stereometrici di NTA.

Inoltre la stessa nuova ripartizione di Variante non comporta alcuna variazione delle aree cedute al Comune e di quelle vincolate ad uso pubblico (VS) e delle aree private con destinazione a verde privato con vincolo di inedificabilità (VS) come riportato nella TAVOLA 07.02 del PUA convenzionato vigente.

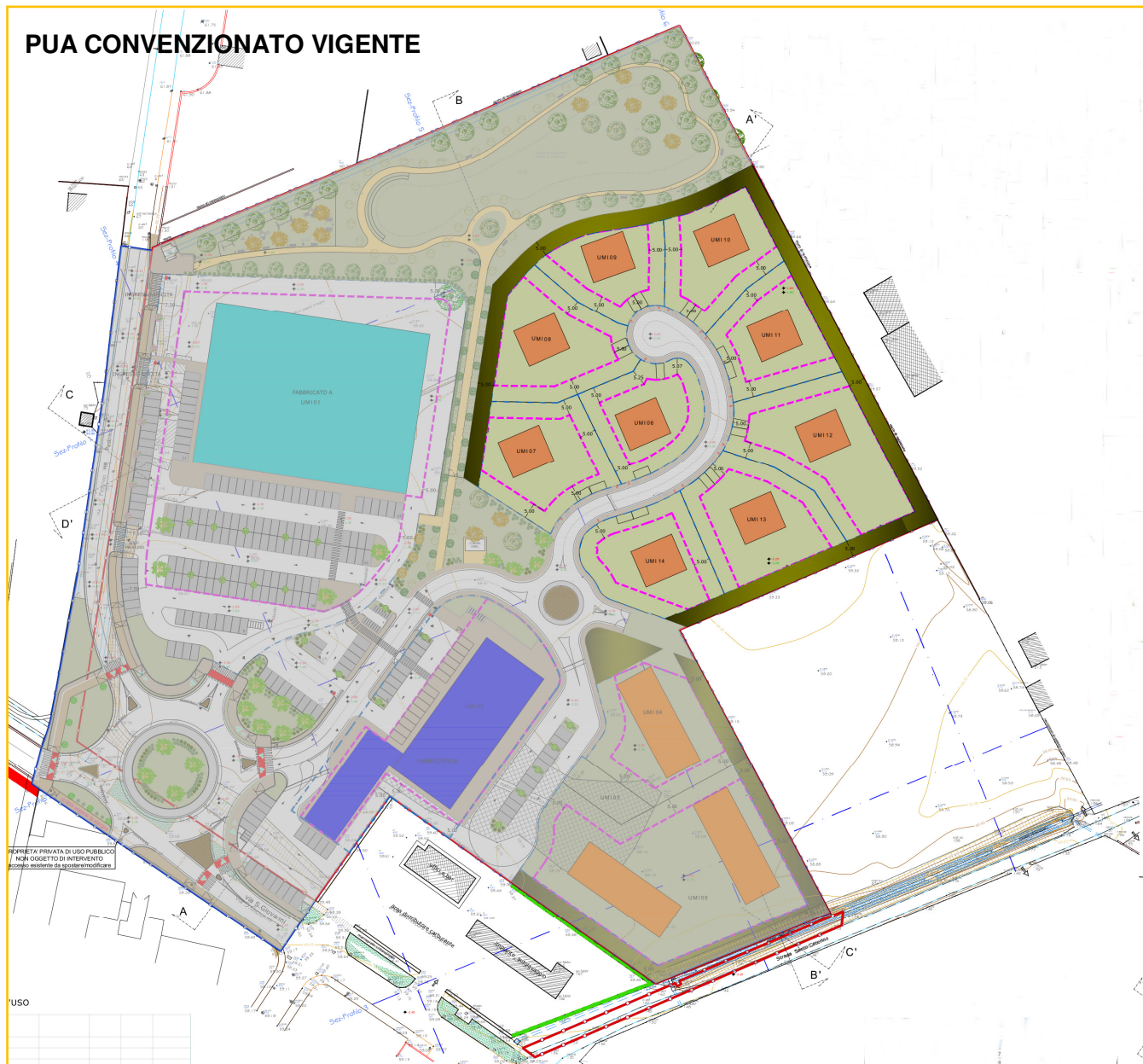
Allo stato attuale sul comparto è in essere il Permesso di Costruire n.06.03/10923/2014 rep.n.125 del 28/04/2015 che attua il comparto di PUA, oggetto di Variante, attraverso un'unica UMI.

La presente Variante è richiesta al fine di poter operare la suddivisione delle UMI in modo diverso da quello del PUA convenzionato vigente e poter procedere successivamente al frazionamento dei lotti finalizzato alla richiesta di singoli Permessi di Costruire.

La Variante al PUA convenzionato vigente non comporta alcuna modifica delle Opere di Urbanizzazione e, pertanto, è conforme al collaudo delle stesse di cui al Certificato di Collaudo PG Comune di Verona n.361083 del 24/12/2014; inoltre la Variante non comporta alcuna modifica al regime idraulico e pertanto non è necessaria la predisposizione di uno specifico studio di Compatibilità Idraulica e alcuna revisione della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dello Screening di Incidenza Ambientale.

Le immagini che seguono raffrontano il PUA convenzionato vigente e lo stato di Variante. Si può osservare che la geometria, l'impianto urbanistico e la superficie fondiaria del comparto relativo alle UMI a destinazione residenziale libera 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14 del PUA convenzionato vigente non cambiano nello stato di Variante, nel quale, invece, varia la sola ripartizione delle singole UMI che passano da numero nove del PUA convenzionato vigente a numero sette della Variante.

PUA CONVENZIONATO VIGENTE



PUA DI VARIANTE



Le due tabelle successive, la prima relativa al PUA convenzionato vigente e la seconda al PUA di Variante, mostrano come la diversa ripartizione delle singole UMI del comparto oggetto della presente Variante non comporta alcun tipo di variazione sui restanti comparti di PUA convenzionato vigente ovvero le corrispondenti geometria ed impianto urbanistico delle UMI, le Superfici Fondiarie, le SUL, le destinazioni d'uso, le Superfici Coperte, le Superfici Permeabili fondiarie, la densità arborea ed i corrispondenti verde di mitigazione e dati stereometrici di NTA.

Le medesime tabelle mostrano che la ripartizione delle singole UMI del comparto di Variante porta il numero di queste da nove del PUA convenzionato vigente a sette della Variante stessa e, inoltre, che i valori complessivi di comparto relativi alla superficie fondiaria, la SUL, la Superficie Coperta, la Superficie Permeabile fondiaria, la densità arborea assieme ai dati stereometrici e la destinazione d'uso di comparto rimangono invariati.

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	ST	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA	DESTINAZIONE D'USO		SUPERFICIE COPERTA	N° PIANI	SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA	DENSITA' ARBOREA *		DISTANZA CONFINI **	DISTANZA STRADE DI LOTIZZAZIONE	DISTANZE STRADE ESISTENTI	DISTANZA EDIFICI	VERDE MITIGAZIONE
				DEFINIZIONE	mq				DDA	DAR					
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	≥ 786	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		1996,00	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
Totali UMI 06 ÷ 14		12.289,00	2.988,00	2.988,00				≥ 5.020	496	443					1.992,00
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

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA		SUPERFICIE UTILE LORDA	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE COPERTA	N° PIANI	SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA	DENSITA' ARBOREA *		DISTANZA CONFINI **	DISTANZA STRADE DI LOTTIZZAZIONE	DISTANZA STRADE ESISTENTI	DISTANZA EDIFICI	VERDE MITIGAZIONE	
	ST	SF	SUL					DEFINIZIONE	SC						P
		m ²	m ²		m ²	n°	m ²	n°	n°	m	m	m	m	m ²	
01		10.573,00	3.380,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole" *	≤ 50% SF	4	≥ 200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00	0,00	
				*											300,00
				U2/2 "strutture di vendita medio-grandi alimentari"											2.659,50
				U3 "usi terziari"											420,50
02		3.998,50	1.532,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccole" *	≤ 50% SF	4	≥ 300	160	142	5,00	0,00	0,00	10,00	0,00	
				*											1.034,50
				U3 "usi terziari"											497,50
03		256,60	0,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 106	11	10	5,00	5,00	5,00	10,00	23,00	
				U1 residenziale ERS											1.040,00
				U1 residenziale ERS											1.310,00
04		1.922,00	990,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 786	77	69	5,00	5,00	5,00	10,00	523,00	
				U1 residenziale ERS											1.310,00
05		4.026,80	1.360,00	U1 residenziale ERS	≤ 50% SF	4	≥ 1.648	161	144	5,00	5,00	5,00	10,00	1.069,00	
06		2.871,90	664,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 1.178	116	103	5,00	5,00	5,00	10,00	310,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
07		1.405,80	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 450	45	41	5,00	5,00	5,00	10,00	254,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
08		1.117,89	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 576	57	51	5,00	5,00	5,00	10,00	240,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
09		1.409,26	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 465	46	41	5,00	5,00	5,00	10,00	162,00	
				U1 residenziale libero											664,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
10		1.136,33	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 1.264	124	110	5,00	5,00	5,00	10,00	537,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
11		3.084,16	664,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 512	51	46	5,00	5,00	5,00	10,00	199,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
12		1.263,66	332,00	U1 residenziale libero	≤ 50% SF	4	≥ 512	51	46	5,00	5,00	5,00	10,00	199,00	
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
				U1 residenziale libero											332,00
Totale UMI 06 ÷ 12		12.289,00	2.988,00		2.988,00		≥ 5.020	496	443					1.992,00	
AREE A STANDARD		16.807,00	0,00				≥ 7.000	182	324						
SUPERFICIE TERRITORIALE		50.191,00	10.250,00				≥ 15.060	1.506	1.506						
* Il numero di alberi ed 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.															

DATI DI VARIANTE

ELENCO ALLEGATI ALLA VARIANTE PUA PALAZZINA 269_122

- TAV.06.02 STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL (STATO DI FATTO)
- TAV.06.03 STATO DI PROGETTO PLANIVOLUMETRICO DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL (VARIANTE)
- DOC.B-01.03 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA DEL PUA
- DOC.E-01.03 NORME TECNICHE ATTUATIVE
- DOC.G-01.02 SCHEMA DI CONVENZIONE

NB: La presente Relazione di Variante aggiorna il paragrafo 6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO della RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA di PUA n.719_269+122 denominato Palazzina, approvato con DGC n.245 del 06 Agosto 2013, che riporta di seguito in allegato, evidenziando **in rosso** le parti riguardanti la Variante stessa. Tutti i rimanenti paragrafi della RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA del PUA convenzionato vigente rimangono invariati.

6.0 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il titolo di quanto proposto è: “ricucitura delle aree di margine urbano e miglioramento e completamento della rete viabilistica in A.T.O. 5 e precisamente delle aree site tra Via Palazzina e Via del Pestrino con realizzazione di edifici residenziali commerciali e direzionali”

*Il progetto prevede la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale e terziario per una **SUL COMPLESSIVA di mq. 10.250,00**, così ripartita:*

	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	S.U.L. [mq]
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale	7.850,00
Scheda n.269 - Terziario	1.200,00
Scheda n.269 - Commerciale	1.200,00
Totale S.U.L.	10.250,00

La stessa SUL realizzabile, con le ridistribuzioni e trasformazioni ammesse dal Piano degli Interventi e precisamente dagli art. 4 e 159 delle N.T.O. sono state ridistribuite in più fabbricati, ognuno a destinazione specifica o mista e precisamente:



TABELLE PER LA RIPARTIZIONE DELLA SUL E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO COME DA VALIDAZIONE DIRIGENZIALE

Come da validazione richiesta al Comune di Verona ed approvata con determina Dirigenziale di Validazione n.5233 del 07 novembre 2012 prot.gen 007/262271 del 09.11.2012 è stata ridefinita la SUL insediabile e precisamente

- **mq. 5.338 RESIDENZIALE** di cui mq. 2.350 ad edilizia Residenziale Pubblica e mq. 2.988 ad edilizia residenziale libera;
U1/1 - Abitazioni residenziali; U1/2 - Abitazioni collettive e attività ricettive a conduzione familiare - bed & breakfast, non organizzate in forma imprenditoriale
- **mq. 3.994 COMMERCIALE** di cui mq. 2.659,50 a U2/2 medio-grande struttura di vendita e mq. 1334,50 U2/1 negozi di vicinato e medio piccole strutture di vendita;
(U2/1: Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio-piccole (art. 17 comma 1 lettera a della legge 15/2004); U2/2 - Strutture di vendita medio-grandi non alimentari (art 17 comma 1 lettera b della legge 15/2004); Strutture di vendita medio-grandi alimentari (art.17 comma 1 lettera b della legge 15/2004) ;
- **mq. 918 TERZIARIO.**
(U3/1 Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero), (ovvero ristoranti, bar, enoteca etc.); U3/2 Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, magazzini e depositi di servizio strettamente legati alla funzione terziaria); U3/3.1 Artigianato di servizio alla famiglia (lavanderie, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie, artigianato artistico, ecc.); U3/3.2 Artigianato di servizio all'auto, ecc.; U3/4 Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni; U3/5 Discoteche, attrezzature per la musica di massa e multisale e per il pubblico spettacolo; U3/6 Complessi direzionali (gli edifici interamente destinati ad attività terziario - direzionali)

	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	S.U.L. [mq]	
Scheda n.269 e n.122 - Residenziale	7.850,00	di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2/2 alimentare) (art.04 NTO) $[7.850,00 \times 15\%] =$ 1.177,50
Scheda n.269 - Terziario	1.200,00	di cui il 15% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2/2 alimentare) (art.04 NTO) $[1.200,00 \times 15\%] =$ 180,00
Scheda n.269 - Commerciale	1.200,00	
Totale S.U.L.	10.250,00	
		Totale S.U.L. modificabile in Commerciale (U2/2 alimentare) 1.357,50
		Totale S.U.L. Commerciale (U2/2 alimentare) 2.557,50

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) $[6.672,50 \times 20\%] =$ 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) $[1.020,00 \times 10\%] =$ 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.	FABBRICATI A e B	FABBRICATI EDILIZIA LIBERA	FABBRICATI EDILIZIA ERS
Residenziale	$[6.672,50 - 1.334,50] =$ 5.338,00	destinati a ERS	2.350,00			2.350,00
		destinati a Edilizia Libera	2.988,00		2.988,00	
Terziario	$[1.020,00 - 102,00] =$ 918,00	destinati a U3	918,00	918,00		
Commerciale U2/2 Alimentare	$[2.557,50 + 102,00] =$ 2.659,50	destinati a U2/2 -Alimentare	2.659,50	2.659,50		
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	$[6.672,50 \times 20\%] =$ 1.334,50	destinati a U2	1.334,50	1.334,50		
Totale S.U.L.			10.250,00	4.912,00	2.988,00	2.350,00

TABELLE PER LA RIPARTIZIONE DELLA SUL E RELATIVE DESTINAZIONI D'USO COME DA PUA

[illegible]

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]			S.U.L.	FABBRICATO A	FABBRICATO B	FABBRICATI EDILIZIA LIBERA	FABBRICATI EDILIZIA ERS
Residenziale	[6.672,50 - 1.334,50] =	5 338,00	di cui	destinati a ERS	2 350,00			
				destinati a Edilizia Libera	2 988,00			
Terziario	[1.020,00 - 102,00] =	918,00	di cui	destinati a U3 - FABBRICATO A	420,50	420,50		
				destinati a U3 - FABBRICATO B	497,50		497,50	
Commerciale U2/2 Alimentare	[2.557,50 + 102,00]=			destinati a U2/2 - Alimentare FABBRICATO A	2 659,50	2 659,50		
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	[6.672,5 X 20%] =	1 334,50	di cui	destinati a U2 - FABBRICATO A	300,00	300,00		
				destinati a U2 - FABBRICATO B	1 034,50		1 034,50	
Totale S.U.L.				10 250,00	3 380,00	1 532,00	2 988,00	2 350,00

U.I. "FABBRICATO A"			
U.I.		mq.	10 573,00
SUL	totale	mq.	3 380,00
	commerciale U2/2 alimentare	mq.	2 659,50
	commerciale di vicinato U2/1	mq.	300,00
	terziario U3	mq.	420,50
U.I. "FABBRICATO B"			
U.I.		mq.	3 926,00
SUL	totale	mq.	1 532,00
	commerciale di vicinato U2/1	mq.	1 034,50
	terziario U3	mq.	497,50
U.I. "FABBRICATI RESIDENZA LIBERA"			
U.I.		mq.	13 187,00
SUL	totale	mq.	2 988,00
	residenziale ERS U1	mq.	2 988,00
U.I. "FABBRICATO RESIDENZA ERS"			
U.I.		mq.	6 100,00
SUL	totale	mq.	2 350,00
	residenziale ERS U1	mq.	2 350,00

SUPERFICIE TERRITORIALE:		= 50.191 mq
SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL):		= 10.250 mq
CAPACITA' INSEDIATIVA:	10.250/66,7	= 154 abitanti
SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE:	50.191 x 30%	= 15.057 mq
VERDE, SERVIZI PUBBLICI E D'INTERESSE COLLETTIVO:	50.191 x 50%	= 25.096 mq

La localizzazione della VS nelle tavole di progetto allegate è
indicativa e sarà definita in sede di vincolo e frazionamento.

DENSITA' ARBOREA:	50.191 x 3alberi/100mq	= 1.506 alberi
DENSITA' ARBUSTIVA:	50.191 x 3arbusti/100mq	= 1.506 arbusti
NUMERO DEI PIANI:		= 4 massimo
DISTANZA DAI CONFINI		≥ 5 m
DISTANZA TRA EDIFICI		≥ 10 m
DISTANZA DALLE STRADE		≥ 0 m