

Comune di Verona

STATO DI FATTO

PIU n.719_269-122 denominato PALAZZINA approvato con DGC n.245 del 06 Agosto 2013 sito in Via San Giovanni Lupatoto e Via del Pestino ATO 5

06 02

STATO DI PROGETTO

PLANIVOLUMETRICO

DIMOSTRAZIONE E VERIFICA SUL

Il Committente

F.ao Sistema Real Estate Srl

Progettista

F.ao Arch. Lorenzo Agosta

progetto n.

data

10 Novembre 2016

LEGENDA

AMBITO DI INTERVENTO

53.439,00 mq

AMBITO DI PROPRIETA'

SUPERFICIE CATASTALE 50.191,00 mq

61.50 slm

= 00.00

QUOTA LIVELLO CAPOALDO

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 sostenibilita' 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 igni 100 mq. S.T. AMMESSA MONETIZZAZIONE

SCHEDA ADOTTATA N.269	DESTINAZIONI D'USO	S.U.L. [mq]
	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	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)	[1.200,00 x 15%] = 180,00
Scheda n.269 - Commerciale		
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)
Terziario	[1.200,00 - 180,00] = 1.020,00	di cui il 10% modificabile in destinazione d'uso Commerciale (U2) (art.159 NTO)
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]	
Residenziale	[6.672,50 - 1.334,50] = 5.338,00	di cui destinati a ERS destinati a Edilizia Libera
Terziario	[1.020,00 - 102,00] = 918,00	di cui destinati a U3 - FABBRICATO A destinati a U3 - FABBRICATO B
Commerciale U2/2 Alimentare	[2.557,50 + 102,00] = 2.659,50	destinati a U2/2 - Alimentare FABBRICATO A
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	[6.672,5 X 20%] = 1.334,50	destinati a U2 - FABBRICATO A destinati a U2 - FABBRICATO B
Totale S.U.L.		10.250,00

DESTINAZIONE D'USO	S.U.L. rimanente dalla modifica della destinazione d'uso di cui sopra [mq]	
Residenziale	[5.338,00 - 2.988,00] = 2.350,00	di cui destinati a ERS destinati a Edilizia Libera
Terziario	[918,00 - 497,50] = 420,50	di cui destinati a U3 - FABBRICATO A destinati a U3 - FABBRICATO B
Commerciale U2/2 Alimentare	[2.659,50 - 2.659,50] = 0,00	destinati a U2/2 - Alimentare FABBRICATO A
Commerciale di vicinato - art. 159 NTO	[1.334,50 - 1.034,50] = 300,00	destinati a U2 - FABBRICATO A destinati a U2 - FABBRICATO B
Totale S.U.L.		10.250,00

PLANIMETRIA GENERALE - PLANIVOLUMETRICO SU RILIEVO PLANOALTIMETRICO 1:500

UNITA' MINIMA DI INTERVENTO	SUPERFICIE FONDIARIA	SUPERFICIE UTILE LORDA SUL	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	
UMI	ST	mq	DEFINIZIONE	mq	SC	P	mq	DDA	DAR	DC	DS	DE	VM
01		10573,00	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccola"	300,00	≤50% SF	4	≥200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00
			U2/2 "strutture di vendita medio-grandi alimentari"	2.659,50	≤50% SF	4	≥200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00
			U3 "usi terziari"	420,50	≤50% SF	4	≥200	419	374	5,00	5,00	7,50	10,00
02		3998,50	U2/1 "esercizi di vicinato e strutture di vendita medio piccola"	1.034,50	≤50% SF	4	≥300	160	142	5,00	0,00	0,00	10,00
			U3 "usi terziari"	497,5	≤50% SF	4	≥300	160	142	5,00	0,00	0,00	10,00
03		256,60	U1 residenziale ERS	0,00	≤50% SF	4	≥106	11	10	5,00	5,00	5,00	23,00
04		1922,00	U1 residenziale ERS	1040,00	≤50% SF	4	≥786	77	69	5,00	5,00	5,00	523,00
05		4026,80	U1 residenziale ERS	1310,00	≤50% SF	4	≥1648	161	144	5,00	5,00	5,00	1068,00
06		1011,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥416	41	37	5,00	5,00	5,00	0,00
07		1368,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥560	55	49	5,00	5,00	5,00	210,00
08		1495,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥612	60	54	5,00	5,00	5,00	245,00
09		1090,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥435	44	39	5,00	5,00	5,00	222,00
10		1331,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥544	54	48	5,00	5,00	5,00	288,00
11		1235,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥505	50	45	5,00	5,00	5,00	213,00
12		1996,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥815	80	72	5,00	5,00	5,00	398,00
13		1245,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥655	62	56	5,00	5,00	5,00	243,00
14		1226,00	U1 residenziale libero	332,00	≤50% SF	4	≥498	50	43	5,00	5,00	5,00	166,00
Totale UMI 06 + 14		12.289,00		2.988,00			≥5.020	495	443				1.992,00
AREA STANDARD		16807,00		0,00			≥27000	382	324				3607,00
		50191,00	10250,00				≥15000	1506	1506				

* Il numero di alberi e arbusti è definito in maniera proporzionale alla sup. fondaria 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

U.M.I. 1 "FABBRICATO A"	mq
U.I. totale	10.573,00
SUL totale	3.380,00
U2/2 commerciale per medio-grandi strutture di vendita anche alimentari (Sv compresa tra 250 e 2.500 mq)	2.659,50
U2/1 negozi di vicinato (Sv compresa tra 0 e 250 mq)	300,00
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	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"	mq
U.I. totale	3.926,00
SUL totale	1.532,00
U2/1 commerciale per negozi di vicinato, medio-piccole strutture di vendita (Sv compresa tra 0,00 e 1.000 mq)	1.034,50
terziario U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4	497,50
è ammesso l'esercizio commerciale singolo o l'aggregazione di più esercizi commerciali	
U.M.I. da 06 a 14 "FABBRICATI RESIDENZIALE LIBERA"	mq
U.I. totale	13.187,00
SUL totale	2.988,00
residenziale libera U1	2.988,00
U.M.I. da 03 a 05 "FABBRICATI RESIDENZA ERS"	mq
U.I. totale	6.188,00
SUL totale	2.350,00
residenziale convenzionata ERS U1	2.350,00

LEGENDA DI VARIANTE
UMI di PUA non soggette a Variante