COMUNE DI VERONA

PUA - SCHEDA 34

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA IN ATO 3 - VERONA - Via San Marco

Soggetto Attuatore :

Sig.ra Marcolini Rosa

Sig. Martinelli Tullio

Progettista :

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

Collaboratore :

Arch. Lucia Giavina

INQUADRAMENTO : 1

TAVOLE :

1.1 PLANIMETRIA CATASTALE
1.1A VISURE CATASTALI
1.2 ESTRATTO PREVISIONI DEL PI
1.3 ELENCO VINCOLI
1.4 RAPPRESENTAZIONE VINCOLI

REV N. : 03

Data : OTTOBRE 2018

LEGENDA

La seguente legenda vale per gli elaborati dell'intero fascicolo e successivi; eventualmente è integrata in modo puntuale, ove necessario, per alcuni elaborati - 1.1, 1.4

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

LIMITE DI INTERVENTO PUA

LIMITE ST-TCb3

Strada vicinale interessata dal PUA - porzione proprietà terzi (70 mq) esclusa dal calcolo della VS

LIMITE OPERE EXTRA AMBITO

EDIFICI ESISTENTI

scala 1:1000

LEGENDA:

AMBITO SN 34

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) = 5.900 MQ
COME DA VISURE CATASTALI ALLEGATE
- VALORE ESPRESSO AL NETTO DELL' ESISTENTE

NCT Comune di Vr - Foglio 251 - Mappale 723, 726, 735, 737, 738, 740, 741, 742 di proprietà del Soggetto Attuatore

LIMITE ST-TCb3

SUPERFICIE IDENTIFICATA DAL PI var 22 comeTCb3 ricompresa nell' ambito della SN 34

NCT Comune di Vr - Foglio 251 - 386, 335 di proprietà del Soggetto Attuatore

APPLICAZIONE DELLA FLESSIBILITA'
ai sensi dell' art. 4 cm b delle NTO del PI var 22

VARIAZIONE DI SUPERFICIE :
Incremento massimo ammissibile 10% di ST = 590 mq

SUPERFICIE DI STRADA VICINALE
Via Sogare lato ovest

NCT Comune di Vr - Foglio 251 - parte di ST2 proprietà del Soggetto Attuatore e di terzi

pari a 140 mq < di 590 mq

PER L'AMBITO COSI' RIPERIMETRATO SI INDIVIDUA su tutti i successivi elaborati :

Strada vicinale interessata dal PUA - porzione proprietà terzi (70 mq) esclusa dal calcolo della VS

ED INOLTRE SI INDIVIDUA :

LIMITE OPERE EXTRA AMBITO
Via San Marco lato nord

NCT Comune di Vr - Foglio 243 - parte di ST27, ST1, 400, 392 di proprietà del Comune di Verona

DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI

Dati catastali relativi al comparto - aggiornati secondo il frazionamento Prot. 2018/146328 del 24/10/2018 - e definizione del soggetto attuatore del PUA

ST da SCHEDA NORMA - COMUNE DI VERONA - FG 251

Mapp.	Sup. Catastale (mq)	Qualità/Classe	Sup. Reale (mq)	Proprietari/o
723	98	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
726	378	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
735	127	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
737	37	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
738	849	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
740	29	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
741	231	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
742	4.151	ente urbano		Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
TOTALE	**5.900**		**5.880**	

TCb3 - COMUNE DI VERONA - FG 251

Mapp.	Sup. Catastale (mq)	Qualità/Classe	Sup. Reale (mq)	Proprietari/o
386	230	ente urbano	230	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
335	548	ente urbano	583	Martinelli Tullio/Marcolini Rosa
TOTALE	**778**		**813**	

RIPERIMETRAZIONE - COMUNE DI VERONA - FG 251

Mapp.	Sup. Catastale (mq)	Qualità/Classe	Sup. Reale (mq)	Proprietari/o
parte di ST2 - *STRADA VICINALE*	140	ente urbano	140	Soggetto Attuatore / Terzi
TOTALE	**140**		**140**	

VARIAZIONE DI SUPERFICIE - pari a 2,37% < 10%

	Superficie ambito SCHEDA NORMA N. 34 (mq)	5.900
	Incremento reale per riperimetrazione (mq)	140
	Incremento max. ammissibile (5.900 x 10% = 590 mq)	140 < 590
	Superficie Nuovo Ambito PUA (mq)	**6.040**
	ST (mq) ai fini del calcolo della VS	**5.970**
	La porzione di Strada Vicinale interessata dal PUA - di proprietà terzi (70 mq) è esclusa dal calcolo della VS	

OPERE EXTRA-AMBITO - COMUNE DI VERONA - FG 243

Mapp.	Sup. Catastale (mq)	Qualità/Classe	Sup. Reale (mq)	Proprietari/o
parte di ST27 *(parte di Via San Marco)*			463	Comune di Verona
parte di ST01 *(parte di Via San Marco)*			138	Comune di Verona
parte di 400	110		106	Comune di Verona
parte di 392	37		36	Comune di Verona
TOTALE	**-**		**743**	

FASCICOLO 1 INQUADRAMENTO

TAVOLA : 1.1 PLANIMETRIA CATASTALE

FASCICOLO 1 INQUADRAMENTO

TAVOLA : 1.1A VISURE CATASTALI

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.10.38 Fine

Visura n.: T79384 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 723**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**723**		-	**ENTE URBANO**	**00 98**				**Tipo mappale del 17/04/2018 protocollo n. VR0062791 in atti dal 17/04/2018 presentato il 17/04/2018 (n. 62791.2/2018)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 251 n. 379,380									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.11.08 Fine

Visura n.: T79717 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 726**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**726**		-	**ENTE URBANO**	**03 78**				**Tipo mappale del 17/05/2018 protocollo n. VR0076866 in atti dal 17/05/2018 presentato il 17/05/2018 (n. 76866.2/2018)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 251 n. 383									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.07.04 Fine

Visura n.: T76919 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 735**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**735**		-	**ENTE URBANO**	**01 27**				**Tipo mappale del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.07.38 Fine

Visura n.: T77285 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 737**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**737**		-	**ENTE URBANO**	**00 37**				**FRAZIONAMENTO del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**

Notifica		**Partita**	1		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.08.14 Fine

Visura n.: T77689 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 738**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**738**		-	**ENTE URBANO**	**08 49**				**FRAZIONAMENTO del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**

Notifica		**Partita**	1		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.08.49 Fine

Visura n.: T78127 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 740**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**740**		-	**ENTE URBANO**	**00 29**				**Tipo mappale del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.09.25 Fine

Visura n.: T78552 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 741**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**741**		-	**ENTE URBANO**	**02 31**				**Tipo mappale del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.03.39 Fine

Visura n.: T74585 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 742**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**742**		-	**ENTE URBANO**	**41 51**				**Tipo mappale del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.05.49 Fine

Visura n.: T76077 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 335**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**335**		-	**ENTE URBANO**	**05 48**				**FRAZIONAMENTO del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 251 n. 708,709									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/10/2018

Data: 25/10/2018 - Ora: 10.06.21 Fine

Visura n.: T76412 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di VERONA (Codice: L781B)**
	Sezione di VERONA SUD (Provincia di VERONA)
Catasto Terreni	**Foglio: 251 Particella: 386**

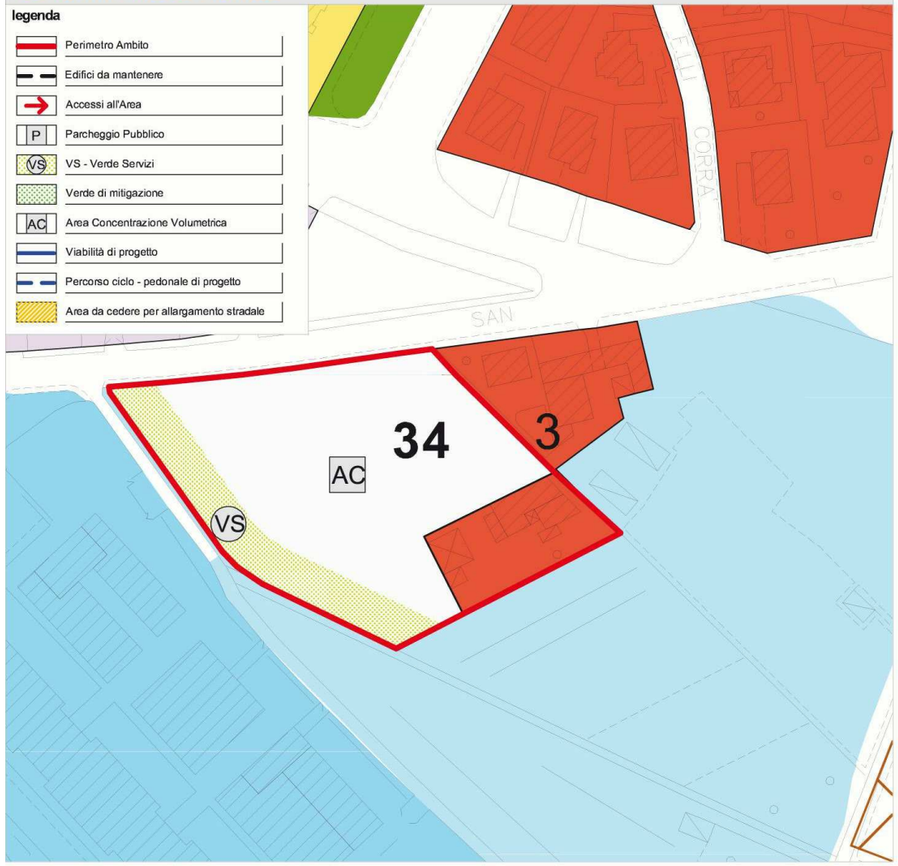
Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
1	**251**	**386**		-	**ENTE URBANO**	**02 30**				**FRAZIONAMENTO del 24/10/2018 protocollo n. VR0146328 in atti dal 24/10/2018 presentato il 24/10/2018 (n. 146328.1/2018)**
Notifica					**Partita**	1				
Annotazioni	di immobile: comprende il fg. 251 n. 710,711,712									

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

SCHEMA PROGETTUALE



CARATURE URBANISTICHE

ST *	5.900 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	950 mq
U2 - Commerciali	800 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	**1.750 mq**
N. Piani Fuori Terra	max n.3
VS	min. 50%

* La ST è calcolata al netto dell'esistente.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	
PUA	X

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

PRESCRIZIONI:

2. Si prescrive un'idonea progettazione della viabilità di accesso all'ambito.

Comune di Verona

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 3 REPERTORIO 34

SCHEDA NORMA

REPERTORIO NORMATIVO DA P.I.

disciplina ecologica - ambientale

REPERTORIO NORMATIVO -SEZIONE 1
II° bando

Nr. Progr.	Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
			Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
27	34	3	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		

REPERTORIO NORMATIVO DA P.I.

impatto idraulico

ELENCO MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PRIORITARIE 2° bando - ATO 3

Nr. Rep.	Superficie intervento (mq)	Volume invaso (metodo invaso) (mc)	Volume invaso da PAT (mc)	INVASO PREVALENTE				ASSEVERAZIONE
				vasca laminazione	sovradimensionamento delle condotte	bacino di ritenzione	bacino e fosso d'infiltrazione (2)	
34	5900,00	90,92	287,57	si	si	si	si	

Nr. Rep.	BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE				
	vasca prima pioggia	recupero acque piovane	smaltimento con caditoie drenanti (4)	tetti verdi	parcheggi grigliati
34	si	si	si	si	si

Nr. Rep.	Superficie intervento	SMALTIMENTO PREVALENTE			
		accumulo	immission	accumulo	immissione
34	5900,00	si	no	si	no

PAT TAV 1 - Vincoli della Pianificazione
art 26 - Fasce di rispetto - Aeroporti

PAT TAV 2 – Carta delle invarianti
area non soggetta a vincolo

PAT TAV 3 - Carta delle fragilità
art 38 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, invarianti o aree a bassa trasformabilità geoambientali - Aree caratterizzate dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria.
art 37 - Penalità ai fini edificatori, aree a bassa trasformabilità geologica - Ottimo: nessun limite

PAT TAV 4 - Carta delle trasformabilità
art 69 - Progetto pista ciclabile
art 46 - Ambiti Territoriali Omogenei ***– A.T.O. n3 - centro città periferica Ovest***
art 51 - Aree residuali e periurbane

PI TAV 1 VAR 22 - Vincoli della Pianificazione
art 31 - Vincolo sismico classe 3
art 39 - Aree di ricarica degli acquiferi
art 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
art 52 - Aeroporti fascia di rispetto

PI TAV 2.1 VAR 22- Tutela del territorio
area non soggetta a vincolo

PI TAV 2.2 VAR 22- Il Paesaggio – Unità di Paesaggio
art 57 – Unità 1 – Ambito Planiziale del fiume Adige

PI TAV 3.1 VAR 22- Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi di Interesse Naturalistico Ambientale
area non soggetta a vincolo

PI TAV 3.2 VAR 22 - Rete Ecologica - Zoonizzazione
art 64 - Ambito dei parchi

PI NTO VAR 22 - Compatibilità geologica
art 42 - Compatibilità geologica - Aree idonee

LEGENDA

SOVRAPPOSIZIONE SU CARTOGRAFIA PAT E PI DELL'AMBITO DI INTERVENTO DELLA SCHEDA NORMA 34

TAVOLA 4 PAT - CARTA DELLE TRASFORMABILITÁ

art 50 - URBANIZZAZIONE CONOLIDATA

art 69 - PISTA CICLABILE DI PROGETTO

art 46 - CENTRO CITTÁ PERIFERIA OVEST - ATO n3

art 58 - SERVIZI D'INTERESSE COMUNE DI MAGGIOR RILEVANZA - CENTRI SPORTIVI

NTO PI VAR 22 art 42 - COMPATIBILITÁ GEOLOGICA

AREA IDONEA

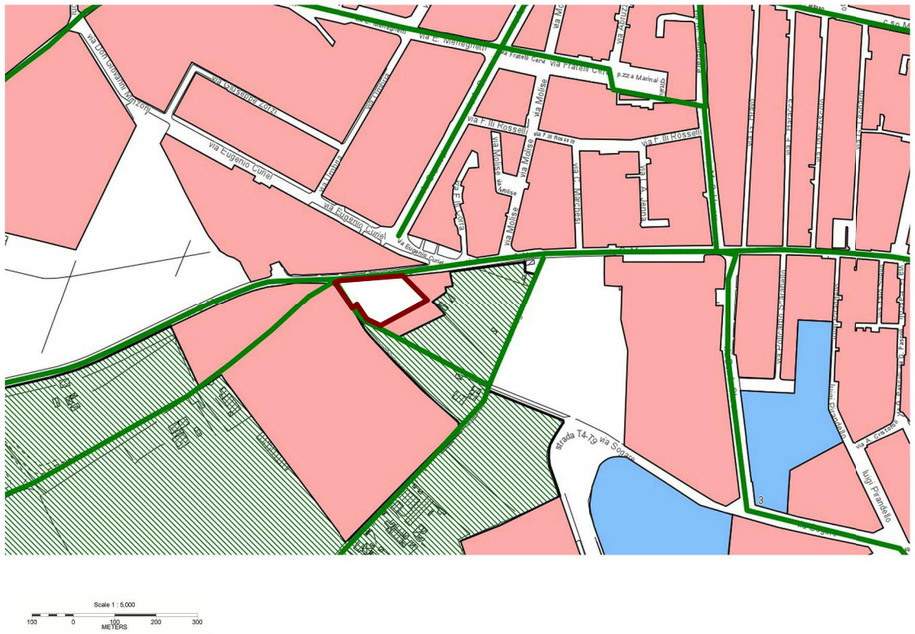
TAVOLA 2.2 PI VAR 22 - UNITÁ DI PAESAGGIO

art 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute)

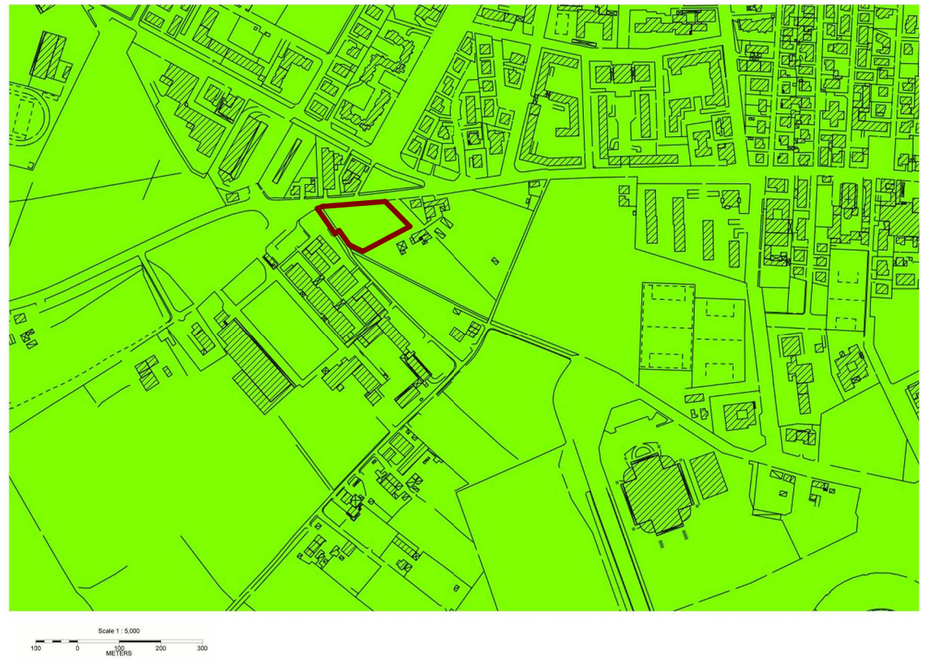
TAVOLA 3.2 PI VAR 22 - RETE ECOLOGICA - ZOONIZZAZIONE

art 64 - AMBITO DEI PARCHI

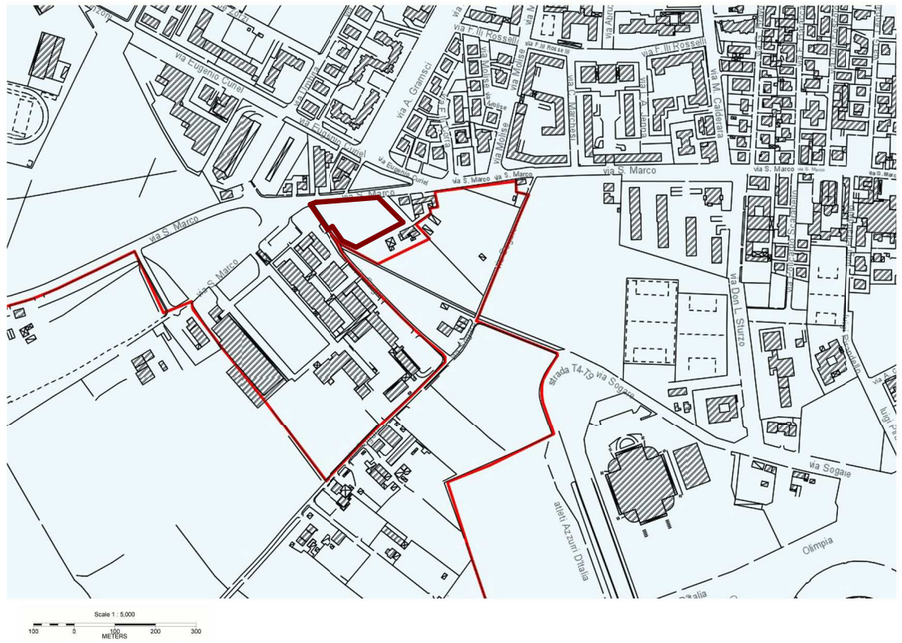
TAV 4 PAT - Carta delle trasformabilità



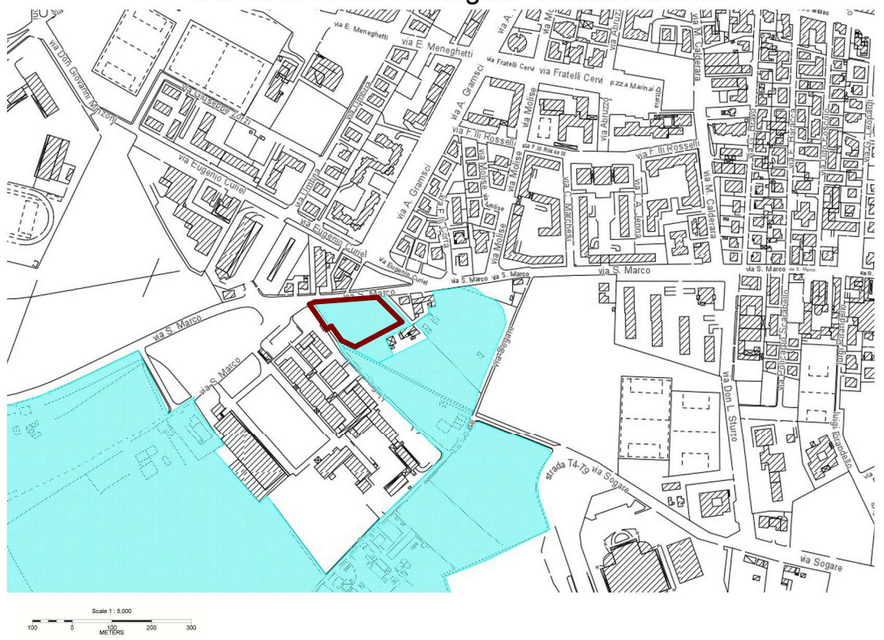
NTO PI art 42 - Compatibilità Geologica



TAV 2.2 PI Unità di paesaggio



TAV 3.2 PI Rete Ecologica - Zoonizzazione



FASCICOLO 1 INQUADRAMENTO

TAVOLA : 1.4 RAPPRESENTAZIONI DEI VINCOLI