

zanardi e gecchele
a r c h i t e t t i

zanardi leonardo architetto via sole delle alpi 16 - 37050 oppeano - vr -
3496459671 - leonardozanardi@virgilio.it - leonardozanardi@pec.it

gecchele gaia architetto via sandro pertini 2 - 37057 san giovanni lupatoto - vr -
3396969402 - gaia.gecchele@gmail.com - gaia.gecchele@pec.it

Comune di Verona

Provincia di Verona

- P.U.A - DEI GROLLI -

Piano Urbanistico Attuativo per
l'urbanizzazione di un'area sita all'interno della
ATO 4 Quartiere Roma in via dei Grolli

SCHEDA NORMA 536

nuovi elaborati

proprietari : Zanardi Leonardo - Rossini Claudia

progettista: arch. Gaia Gecchele

direttore lavori: arch. Gaia Gecchele

committenti: Leonardo Zanardi
Claudia Rossini

tavola

7

descrizione

STATO DI PROGETTO -
PLANIMETRIA E SEZIONI
CARATURE URBANISTICHE E STANDARDS
DISTANZA DA CONFINI E FABBRICATI

aggiornamento

20/01/2017

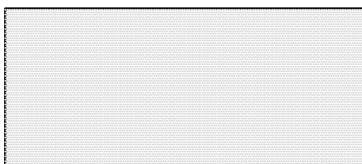
scale

1:500

LEGENDA



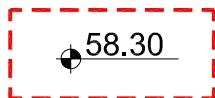
AMBITO DI INTERVENTO



VIABILITA' E MARCIAPIEDI ESISTENTI



VERDE E STERRATO



QUOTA DI CAPOSALDO



QUOTA ALTIMETRICA



MURO DI CINTA PERIMETRALE



RECINZIONI PERIMETRALI

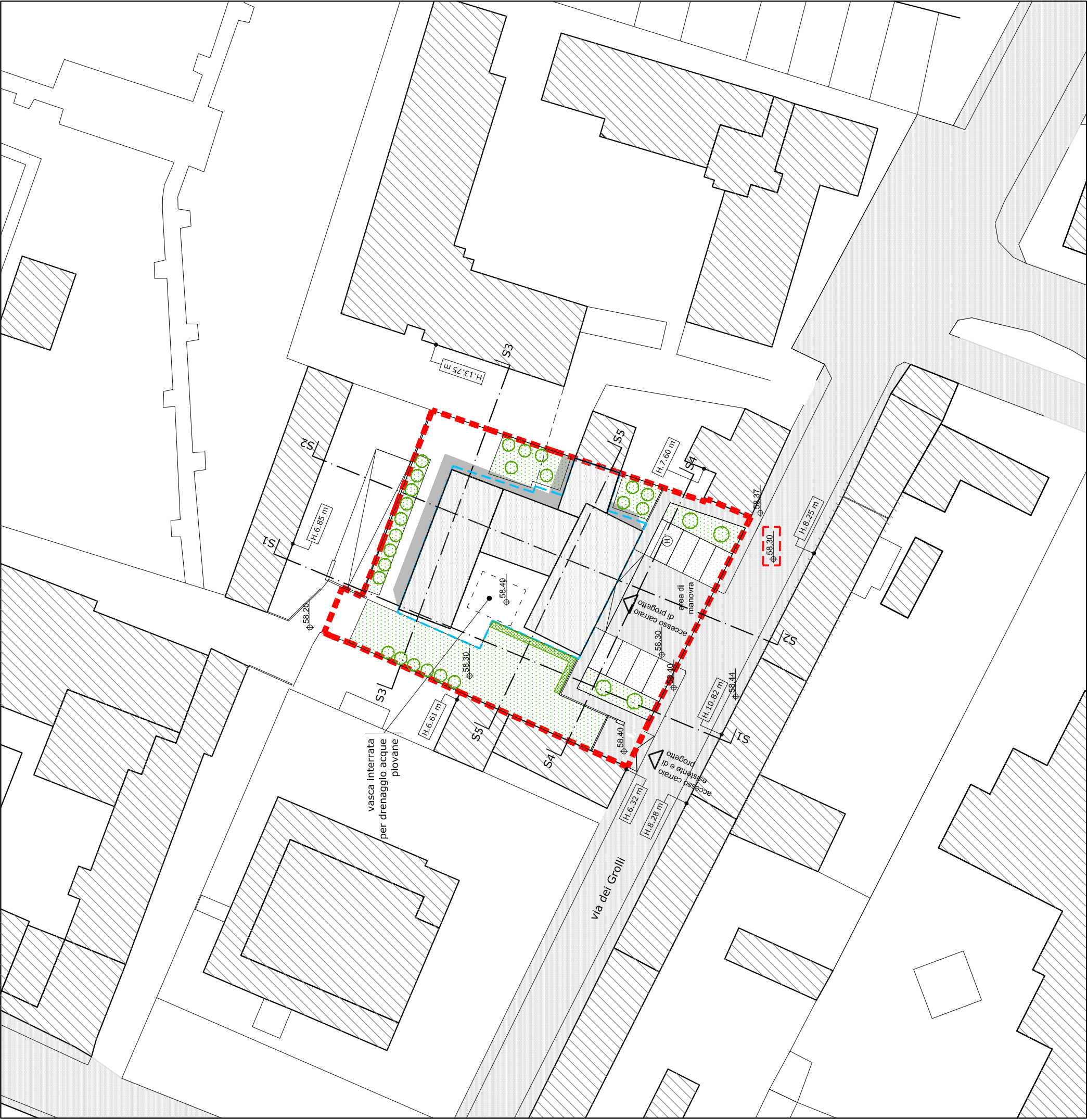


SAGOMA LIMITE EDIFICABILE

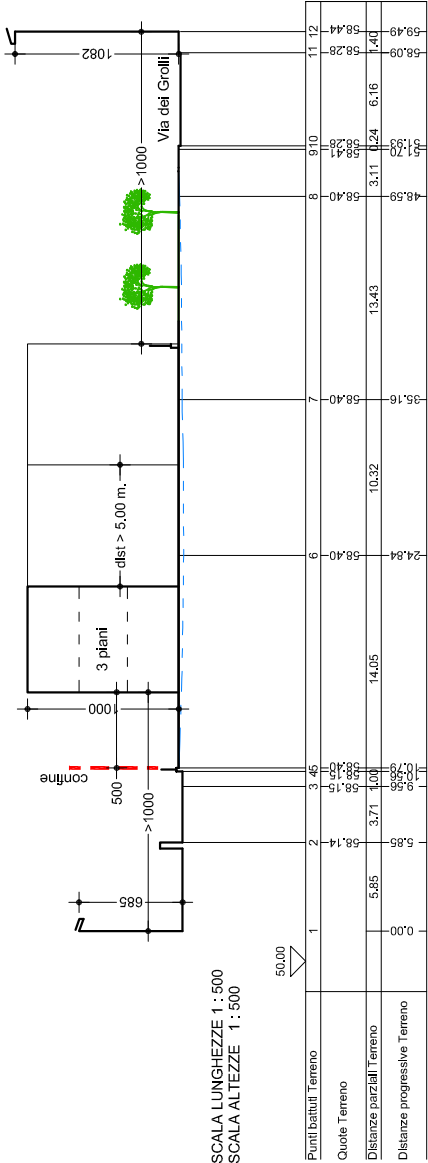
CARATURE URBANISTICHE	INDICE		PARAMETRO DI RIFERIMENTO		PARAMETRO DI PROGETTO
	SC (mq) Superficie Catastale		FG. 352 m.n. 703/p FG. 352 m.n. 707	1379 mq	1379 mq
	ST (mq) Superficie Territoriale		da Scheda Norma 536	1379 mq	1379 mq
	SUL (mq) Superficie Utile Lorda		da Scheda Norma 536	700 mq (700 mq - 15%) art.4 NTO	595 mq
	VS (mq) Verde e Servizi Pubblici		da Scheda Norma 536 50% della ST (mq)	50% di 1379 mq = 689.5 mq	690 mq di cui 345 mq VM 270 mq VS e 75 mq marciapiede
	Superficie Permeabile Territoriale		da Rep.Normativo sez.1 30% della ST (mq)	30% di 1379 mq = 413.7 mq	464 mq
	Superficie Permeabile Fondiarla				0 mq
	Densità arborea Da		da Rep.Normativo sez.1 2 alberi/100 mq della ST (mq)	mq 1379 / 100 x 2 = 28 alberi	28 alberi di cui 24 in area priv. e 4 in area pubbl.
	Densità arbustiva Dar		da Rep. normativo sez.1 2 arbusti/100 mq della ST (mq)	mq 1379 / 100 x 2 = 28 arbusti	28 arbusti 28 in area priv.

STANDARDS	INDICE		PARAMETRO DI RIFERIMENTO		PARAMETRO DI PROGETTO
	Abitanti Teorici		da art.20 NTO PI: 1 ab. teorico/66.7 mq di SUL	mq 595 / 66.7 mq = 9 ab. teorici	9 ab. teorici
	Standards		da art.20 NTO PI: 30 mq per ab. teorico	30 mq x 9 ab. teorici = 270 mq	270 mq
	Standards di cui	Parcheggi P2	area di parcheggio e manovra		211 mq
			da art.14 NTO PI: 1 mq /10 mq SUL	mq 595 / 10= 60 mq mq 60 / 12.5 = 5 parch.	8 parcheggi
		Verde pubblico primario	da art.20 NTO PI: 3 mq /ab. teorico	3 mq x 9 ab.= 27 mq	59 mq

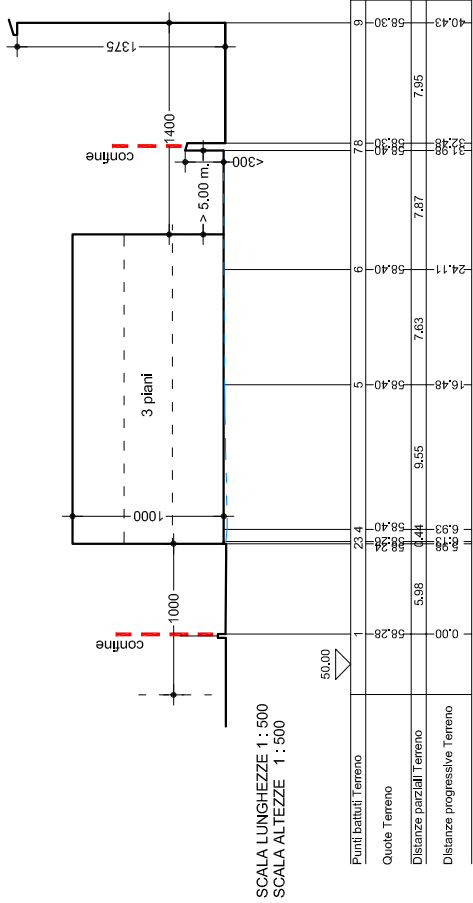
PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO - SC1/500



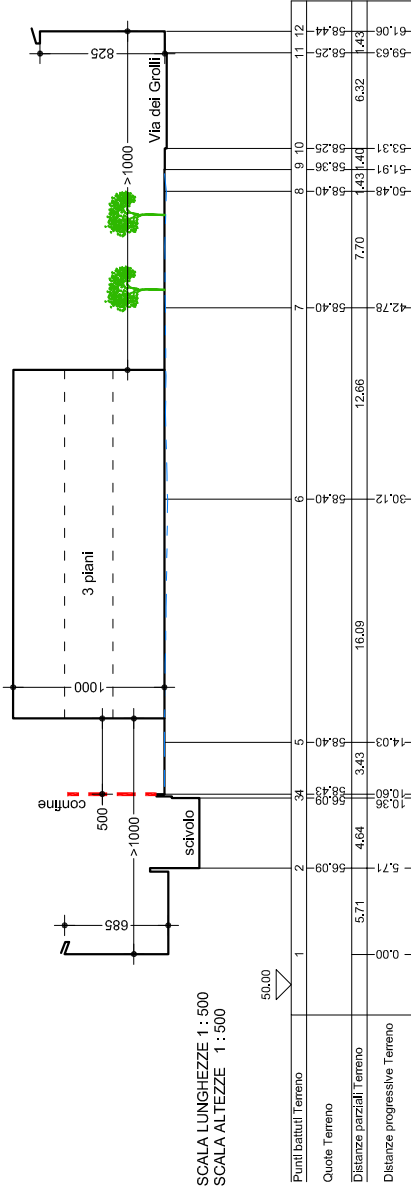
PROFILO S1



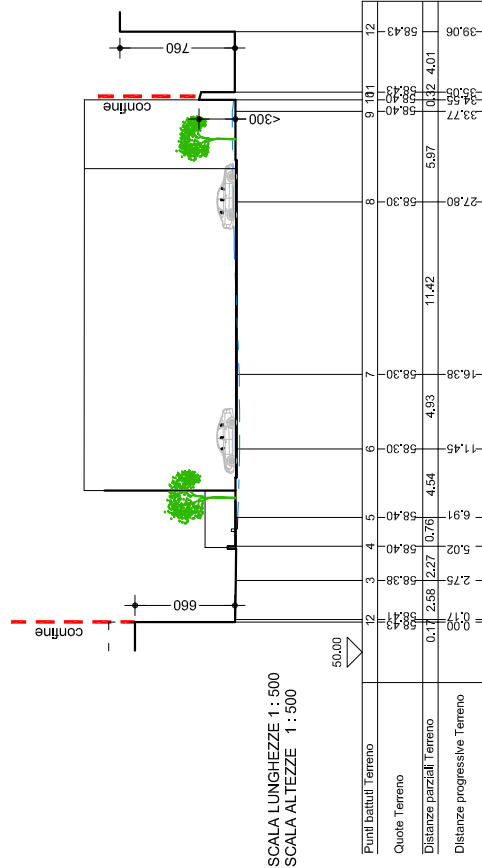
PROFILO S3



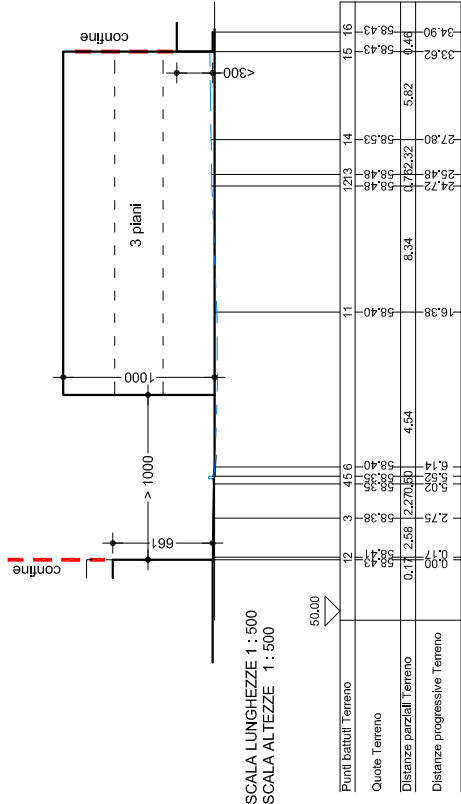
PROFILO S2



PROFILO S4

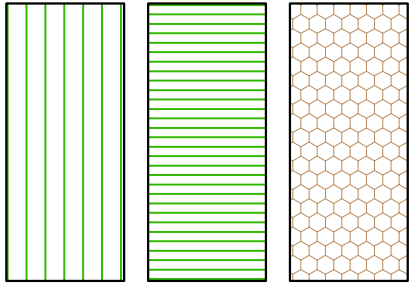


PROFILO S5





LEGENDA



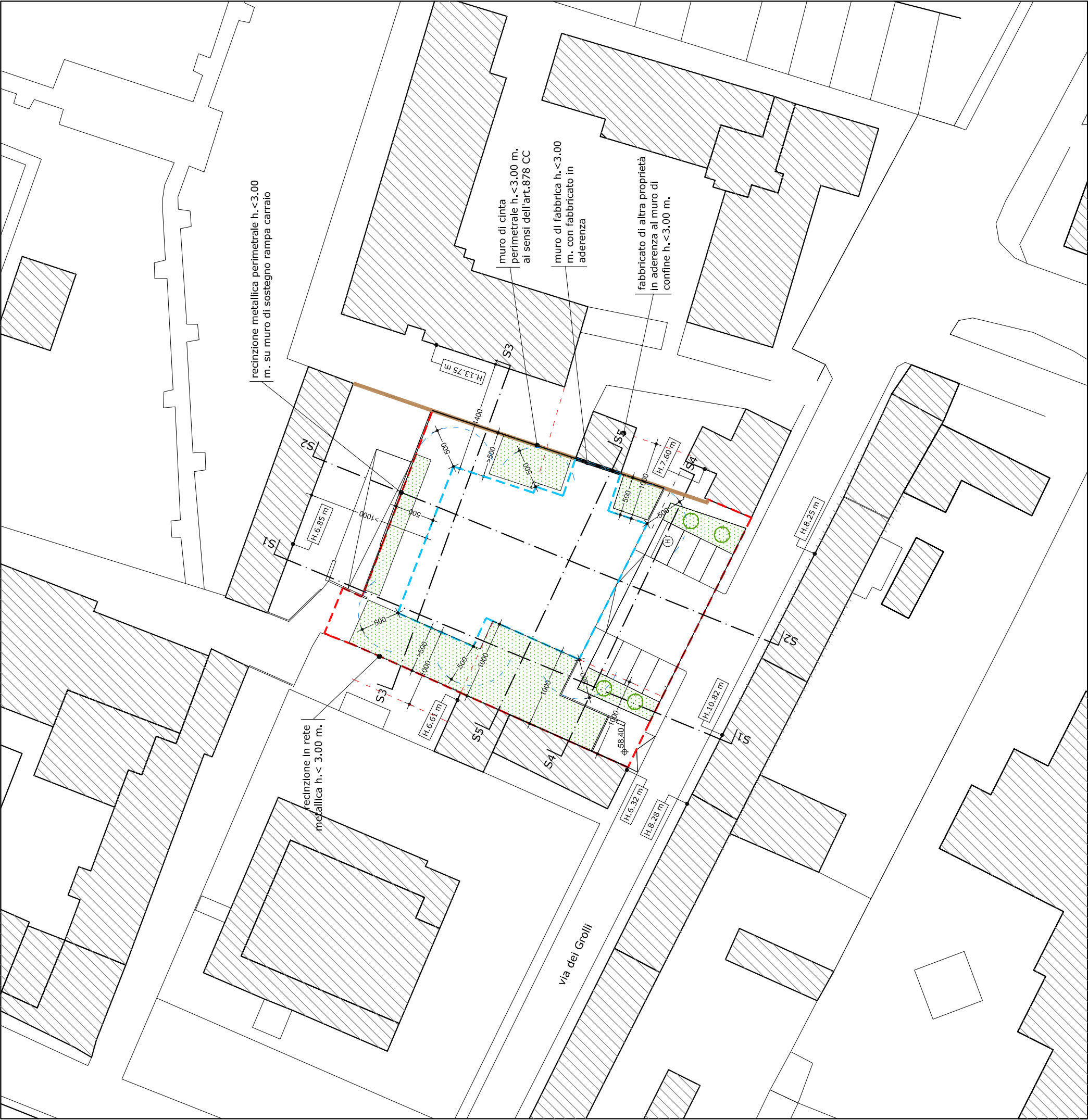
SUPERFICIE PERMEABILE INTERNA AL LOTTO mq 345

SUPERFICIE PERMEABILE ESTERNA AL LOTTO mq 59

SUPERFICIE PERMEABILE PARCHEGGI P2 autobloccante
mq 100 x 60% = 60 mq

SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE 464 mq > 413,70 mq

PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO CON DIMOSTRAZIONE
DISTANZE DA CANFINIE E DA FABBRICATI SC1/500



NORME GENERALI

- ALTEZZA MASSIMA FABBRICATO DI PROGETTO = H.10.00 m.

- DC - DISTANZA DA CONFINE: (ai sensi art.9 co1 NTO vigenti) rappresenta la lunghezza minima tra il filo di fabbricazione e di una costruzione e la linea di confine della proprietà; è rappresentata dal raggio delle minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro. Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione con esclusione degli elementi decorativi per non più di 1.50 m. Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme tale distacco viene fissato in via generale in mt 5.00, con possibilità di diminuzione in caso di accordo tra confinanti registrato e trascritto.

E' ammessa la sopraelevazione in confine e la costruzione in aderenza al fabbricato in confine.

- DE - DISTANZA FUORI TERRA TRA EDIFICI: (ai sensi art.9 co1 NTO vigenti) rappresenta la distanza minima fuori terra tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione, anche parzialmente fronteggiante, in conformità al disposto del DM 1444/68, misurata con il metodo della proiezione orizzontale a terra (lineare e non radiale). Ai fini della presente norma, il filo di fabbricazione è dato dal filo esterno delle pareti delle costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e di altre analoghe opere aggettanti per non più di 1.50 m. Sono sempre esclusi i manufatti in legno.

Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata viene fissato in via generale in m.10,00, fatti salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dal PUA.

In deroga a tale norma, vengono esclusi i fabbricati interni al PUA.

Ai sensi dell'art. 8 della LR 4-2015 tale distanza è ridotta fino ad un massimo di 8 m. tra fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 2 Aprile 1968 n.1444 al fine di confermare un assetto morfologicamente ordinato e unitario dei tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 1444-78.

Gli interventi volti all'adeguamento sismico, dell'intera struttura, che comportino la variazione di altezza, dell'edificio, per la realizzazione di cordoli sommitali, rientra nell'intervento di ristrutturazione edilizia e non di ampliamento.