

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A. n.55

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE DI LOTTO
IN LOCALITA' BORGO MILANO (A.T.O. 3) - VIA STURZO - VIA
SCARABELLO**

Scheda norma n. 55 - approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011

IL PROGETTISTA

Arch. Tobia Bonetti

I PROPONENTI

Sig.ra Marcolini Marisa

Sig. Zanini Jacopo

Sig. Zanini Cecilia

FASCICOLO

INQUADRAMENTO

1

TAVOLE

1.1 - PLANIMETRIA CATASTALE

1.2 - ESTRATTO PREVISIONI DEL PI

1.3 - ELENCO VINCOLI

1.4 - RAPPRESENTAZIONE VINCOLI

S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

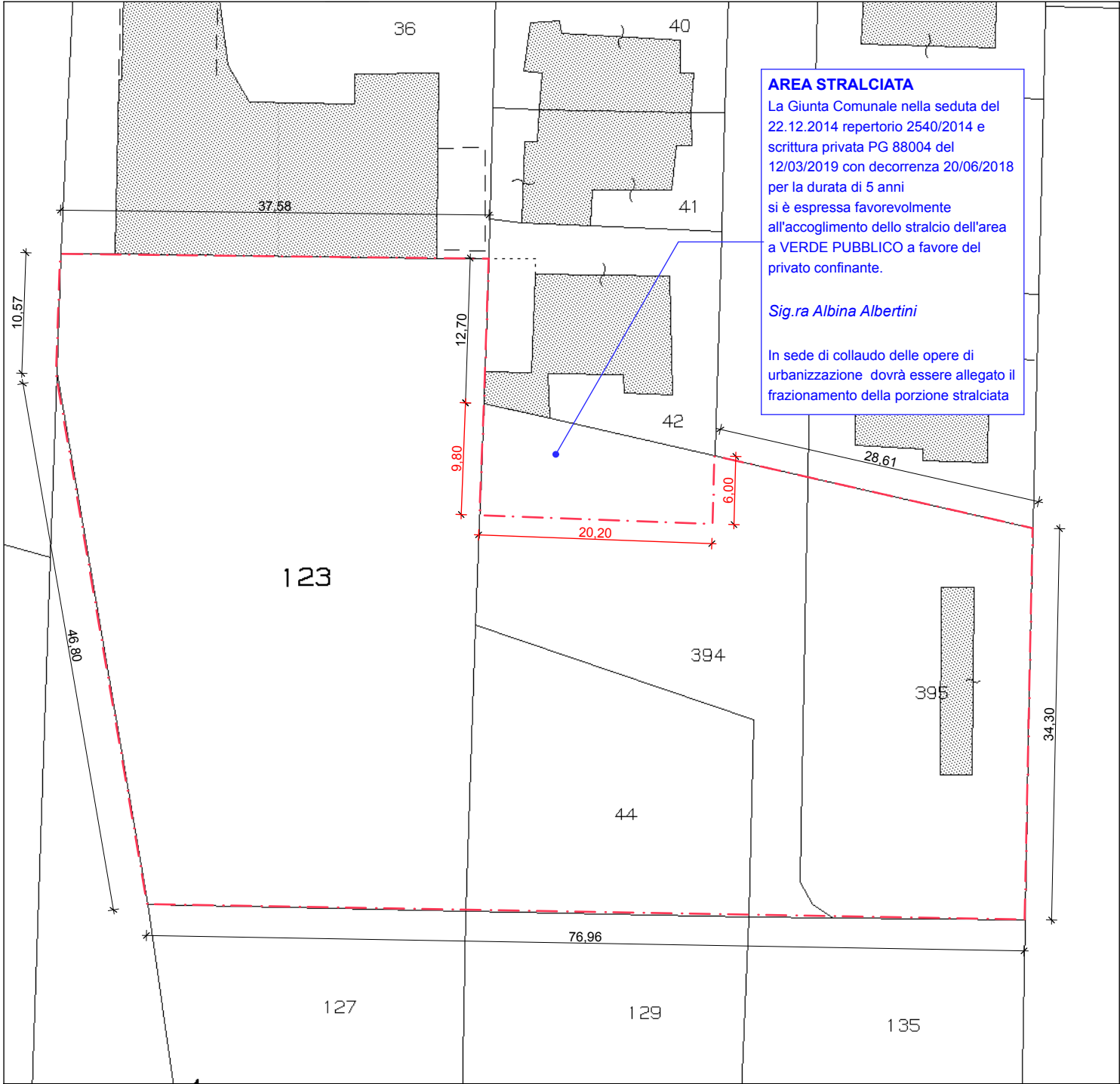
e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

INQUADRAMENTO

FASCICOLO 1

1.1 - PLANIMETRIA CATASTALE

Scala: 1:500
1:2000



Perimetrazione area normata da Scheda Norma n.55 P.I. con stralcio area in concessione ai Sig.ra Albina Albertini

Totale Perimetro PUA (da scheda norma) : 267,2 ml

Totale Perimetro PUA (con stralcio area già in concessione) : 283,52 ml < 267,2 ml +10%

Verifica applicazione art.4 N.T.O. del P.I.

CATASTO TERRENI - scala 1: 2.000

Foglio	M.N.	Sup. Catastale (mq)	Proprietà	Titolo	Tot. Superficie (mq)
251	123	1.927	Eredi Gianfranco Zanini : Sig.ra Marcolini Marisa Sig. Zanini Jacopo Sig.ra Zanini Cecilia	Richiedenti	3.825
251	44	513	Comune di Verona	Enti	
251	394	675	Comune di Verona	Enti	
251	395	710	Comune di Verona	Enti	
251	da frazionare	158 c.a.	Sig.ra Albina Albertini	Privati	Superficie da stralciare al Totale della Superficie complessiva a seguito dello stralcio dell'area.
					Tot. Superficie (mq) dopo stralcio
					3.667
		Perimetrazione area normata da scheda n.55 (Foglio 251, mapp. 123, 44, 394, 395)			

S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

INQUADRAMENTO

FASCICOLO 1

1.2 - ESTRATTO PREVISIONI DEL P.I.

Scala: -

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

Perimetro Ambito

Edifici da mantenere

Accessi all'Area

P Parcheggio Pubblico

VS - Verde Servizi

Verde di mitigazione

AC Area Concentrazione Volumetrica

Viabilità di progetto

Percorso ciclo - pedonale di progetto

Area da cedere per allargamento stradale

CARATURE URBANISTICHE

ST * 1.870 mq
Classe Perequativa n°6

U1 - Abitativi 950 mq
U2 - Commerciali 0 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 950 mq

N. Piani Fuori Terra max n.3
VS min. 50%

* Il valore della Superficie Territoriale è intesa al netto delle superfici di proprietà del Comune di Verona.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato ☐

PUA ☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

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

PRESCRIZIONI:

2. Va previsto il marciapiede lungo via Scarabello.

3. Va prevista la sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola, con l'utilizzo di alberature in mezzzeria.

4. Va prevista la sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito.

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)		
26	32	3	30%	30%	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	3 arbusti/100 mq		
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		
28	36	3	30%	30%	1 albero/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		
29	40	3	30%	30%	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		
30	55	3	30%	30%	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		
31	67	3	30%	30%	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq		In sede di PUA, nell'area destinata a VS, si dovrà prevedere la realizzazione di verde attrezzato.

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)	
31(*)	1405,00	7,43	68,48	si	si	si	si	si
32	1390,00	18,72	67,75	si	si	si	si	
34	5900,00	90,92	287,57	si	si	si	si	
36	447,00	3,47	21,79	si	si	si	si	
40	4220,00	83,46	205,68	si	si	si	si	
55	1870,00	30,25	91,14	si	si	si	si	

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

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

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

Nr. Rep.	Superficie Intervento	SMALTIMENTO PREVALENTE			
		accumulo	immissione	accumulo	immissione
31(*)	1405,00	si	si	si	no
32	1390,00	si	no	si	no
34	5900,00	si	no	si	no
36	447,00	si	no	si	no
40	4220,00	si	no	si	no
55	1870,00	si	no	si	no

S.	d'A.	B.	S.r.l.
STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti			
37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516		e-mail: abonetti@libero.it pec: tobiabonetti@archiworldpec.it	
INQUADRAMENTO			FASCICOLO 1
1.3 - ELENCO VINCOLI			Scala: -

P.I. - Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Art. 32 - Ambiti d’interesse paesaggistico ambientale del PAQE

1. Ferme restando le disposizioni in materia di tutela paesaggistica di cui al successivo art. 57, nelle aree di interesse paesistico ambientale, per i progetti edilizi singoli, è obbligatorio prevedere la puntuale sistemazione degli spazi scoperti e l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui. 44/242
2. I nuovi piani attuativi devono essere corredati dalle previsioni planivolumetriche dei fabbricati e da opportune indicazioni per la sistemazione degli spazi scoperti.
3. Non è ammessa l'apertura di nuove cave o discariche; è fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del PAQE.
4. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e tali che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.
5. La ricomposizione ambientale delle cave, come previsto dalla legislazione vigente in materia, deve tendere preferibilmente alla realizzazione di zone umide, per favorire la formazione di particolari situazioni microclimatiche e il rimpinguamento delle falde.
6. Sono vietati nuovi interventi per la realizzazione di impianti di acquacoltura e bacini di attingimento acqua e/o preriscaldamento e l'ampliamento di quelli esistenti.
7. Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione delle insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, di attrezzature ricettive ed esercizi pubblici esistenti nelle immediate adiacenze.
8. Sono consentiti interventi ecotecnologici per l'abbattimento dei nutrienti nelle acque che versano nei principali corsi d'acqua, nonché l'installazione di impianti di depurazione per lo smaltimento dei reflui civili e industriali.
9. Le aree di interesse paesistico - ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi naturali territoriali e comunali; esse sono da considerarsi prioritarie nell'applicazione delle direttive UE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.
10. Sono consentiti limitati lavori di miglioria fondiaria purché realizzati nel rispetto degli obiettivi di tutela elencati nelle direttive del presente articolo e con esclusione di sbancamenti e terrazzamenti che modifichino il regime idraulico delle acque, o l'assetto idrogeologico o determinino una alterazione significativa del paesaggio preesistente e del profilo dei terreni.
11. Le operazioni di miglioramento fondiario di tipo agronomico ammesse devono avvenire con compensazione tra sterri e riporti nell'ambito della medesima azienda agricola, con esclusione di asportazione del materiale al di fuori del perimetro dell'azienda medesima.
12. Sono ammesse esclusivamente sistemazioni agrarie a girappoggio e vietate quelle a ritocchino.
13. Sono consentiti interventi per l'esercizio e la manutenzione delle centrali idroelettriche e le relative opere idrauliche.

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d’acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

1. Il PI, in applicazione di norme o atti di pianificazione di livello locale, regionale o nazionale, rileva a fini ricognitivi le seguenti fonti di vincolo idrogeologico e idraulico e le relative fasce di rispetto:
1.1 CORPI IDRICI:
 - a) Acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese (R.D. 25-7-1904 n. 523 - Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie);
 - b) Corsi d'acqua, strade, argini ed altre opere di bonifica (R.D. 8-5-1904 n. 368 - Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi);
 - c) Fiumi, stagni, laghi e lagune. (Art. 18 Norme di attuazione e prescrizioni di piano del Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino del fiume Adige)
 - d) Tutela delle aree di pertinenza dei corpi idrici (DECRETO LEGISLATIVO 3 aprile 2006 , n. 152 - Norme in materia ambientale – art. 152);
 - e) Disposizioni in materia di polizia idraulica per la conservazione e salvaguardia delle opere della bonifica (Legge regionale 8 maggio 2009, n. 12 - Nuove norme per la bonifica e la tutela del territorio);
 - f) Le fasce di rispetto di cui all'art. 41, comma 1, lett. g) della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio – e del PAT;
 - g) I pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili e laghetti, anche non rientranti specificamente nella disciplina e tutela delle risorse idropotabili, ma che costituiscono elementi puntuali significativi della storia e dell’ambientazione naturalistica della risorsa idrica (art. 22 NTA del PAT);
 - 1.1.1 All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente punto 1.1 lett. f), nella parte non ricompresa negli ulteriori vincoli di cui alle precedenti lettere da a) ad e) e g), oltre agli interventi ammessi dalla norma generale, sono assentibili:
 - a) Gli interventi di ampliamento per il miglioramento funzionale di attività in zone improprie disciplinate dal PI ai sensi dell'art. 73 delle N.T.A. del PAT con apposite previsioni nel repertorio normativo che prevedano le necessarie opere di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine di garantirne la sostenibilità;
 - b) gli interventi previsti dall'art. 44, comma 4 lett. a) e a-bis, nonché comma 5, della L.R. 11/2004 e succ. modificazioni, limitati al recupero a fini residenziali o agrituristici dell'annesso rustico posto in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche;
 - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
 - d) opere pubbliche o di interesse pubblico compatibili con la natura del vincolo.
 - e) gli interventi che costituiscono realizzazione di strutture agricolo-produttive aventi i requisiti di cui all'art. 136, comma 2, lett b), n. 4, purché non sopravanzino, con riferimento ai fabbricati preesistenti, verso il fronte di rispetto.
 - 1.1.2 In relazione al precedente punto 1.1, lett. g), per una fascia di larghezza pari a 20 mt. dai confini delle aree demaniali interessate da pozzi, sorgenti, sguazzi, fontanili e laghetti sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali ed interventi di bonifica di qualsiasi tipo, salvo quelli di rinaturalizzazione e valorizzazione ecologica ed ambientale.
 2. Ai sensi dell'art. 52 delle NTA del PAQE, e fatte salve - qualora prevalenti - eventuali diverse previsioni o prescrizioni dei piani regionali di settore, nell'ambito della fascia di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
 3. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree ricadenti nella disciplina di cui al precedente comma 2. prive delle infrastrutture ivi indicate, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e la gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
 4. Nella fascia di ricarica degli acquiferi è fatto divieto di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

P.I. - Tavola 1 - Vincoli della Pianificazione

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

1. La Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi è riferita alla diversa classificazione delle unità geoambientali, discriminate sulla base dei seguenti criteri di analisi:
 - a. composizione litologica del sottosuolo;
 - b. caratteristiche di permeabilità del sottosuolo;
 - c. composizione e spessori degli strati di alterazione e copertura superficiale;
 - d. morfologia;
 - e. dinamica geomorfologica prevalente;
 - f. geoidrologia degli acquiferi.
2. Sulla base degli approfondimenti contenuti nel quadro conoscitivo, sono individuate le seguenti unità geoambientali:
A) UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE
Unità A: Vulnerabilità intrinseca alta
Essa comprende aree caratterizzate:
 - a. dalla presenza di alluvioni fluviali e fluvioglaciali a composizione prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa, ad elevata permeabilità primaria da strati di alterazione superficiale di scarsa potenza.
 - b. da morfologia pianeggiante, con cigli e scarpate di terrazzi alluvionali, alvei e paleoalvei.
 - c. da dinamica geomorfologica prevalente fluviale e fluvioglaciale.
 - d. da presenza di falda libera a profondità maggiore di 10 metri dal piano campagna.
3. I progetti di PUA e gli interventi edilizi di cui alle lett. d), e) ed f), comma 1, art. 3 del D.P.R. 380/2001 potranno essere autorizzati e/o assentiti a condizione che rispettino le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n.107 del 5 novembre 2009 e successive linee guida applicative.
4. A tal fine, nella relazione geologica allegata al progetto, dovrà essere:
 - a) dato esplicitamente atto del rispetto delle presenti norme;
 - b) precisate le opere incidenti sulla vulnerabilità degli acquiferi;
 - c) illustrate, anche progettualmente, le misure di tutela, salvaguardia e mitigazione proposte.

PAT1 - Carta dei vincoli Pianificazione Territoriale

Art. 32. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità:

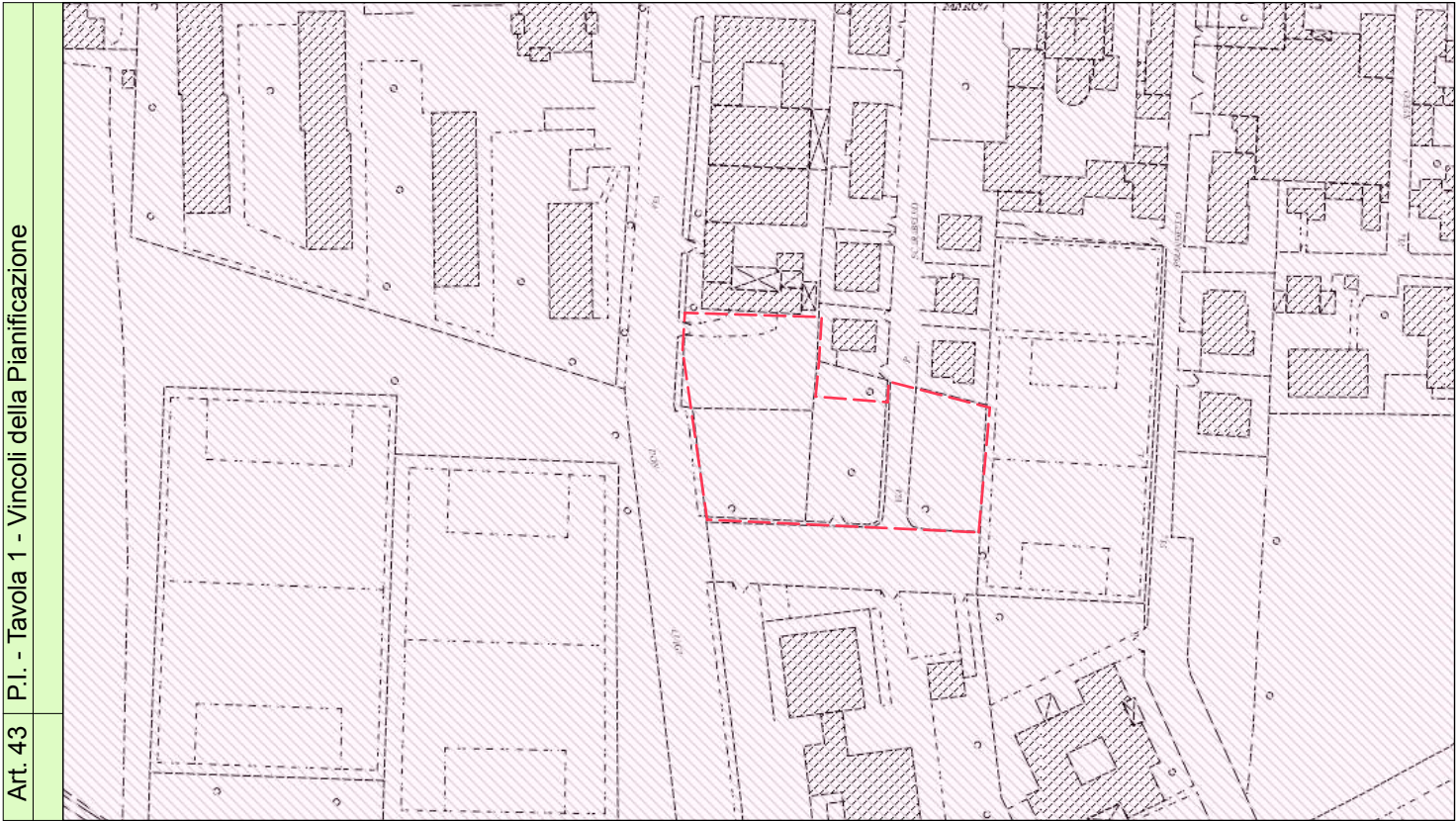
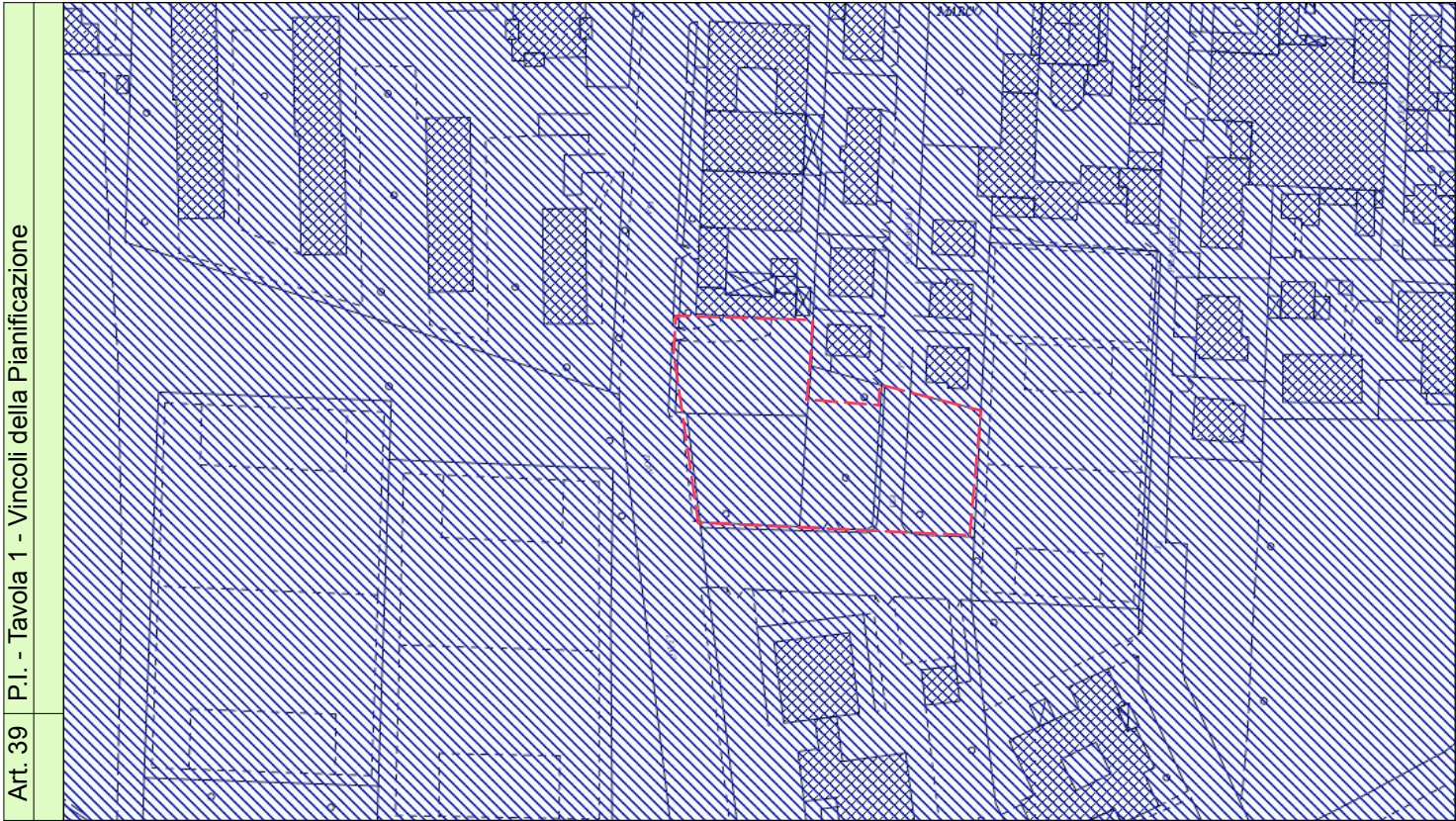
Fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d’acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale
32.01 Trattasi delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi e dei sedimi demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d’acqua pubblici, risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

DIRETTIVE

32.02 Il P.I. recepisce la delimitazione delle aree interessate dalla ricarica degli acquiferi come determinata da strumenti di pianificazione superiore e completa la individuazione dei sedimi demaniali del fiume Adige e degli altri corsi d’acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.
32.03 Esso definisce le norme di tutela e valorizzazione di dettaglio.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

32.04 Nell’ambito dell’area di ricarica degli acquiferi sono vietate le attività industriali, dell’artigianato e della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell’area. Si applicano in ogni caso le previsioni del Piano Regionale di Tutela delle Acque.
32.05 Nell’ambito dell’area demaniale di sedime del fiume Adige e degli altri corsi d’acqua pubblici, di risorgive, laghetti ed acque pubbliche in genere, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell’ecosistema.
32.06 Qualora approvati dall’autorità competente, sulla risorsa idrica sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico ambientale ed impianti per la produzione di energie rinnovabili.
32.07 Gli interventi e le opere ammesse nella aree di cui ai precedenti commi 32.04 e 32.05 dovranno, di norma, essere progettati e realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica, ad eccezione del tratto urbano dell’Adige e ferme restando le priorità degli interventi finalizzati alla sicurezza idraulica.
32.08 È prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale.
32.09 È prescritta la necessità di tutelare il Fiume Adige, per gli aspetti naturalistici e faunistici, anche nel tratto del percorso non sottoposto a S.I.C.
32.10 Fatti salvi i canali storici vincolati dal PAQE e dal PAT, per gli altri canali artificiali consorziali o privati, qualora ne venga approvata ai sensi della legge la dismissione, il tombinamento o la copertura, nella relativa aerea di sedime e di pertinenza, previa approvazione dell’organo competente alla tutela, possono essere realizzate opere pubbliche o di pubblico interesse compatibili con l’opera idraulica e destinate a migliorare la sostenibilità ambientale o la mobilità della zona.



S. d'A. B. Sel.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

PLANIVOLUMETRICO

FASCICOLO 7

7.2 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Scala: 1:500

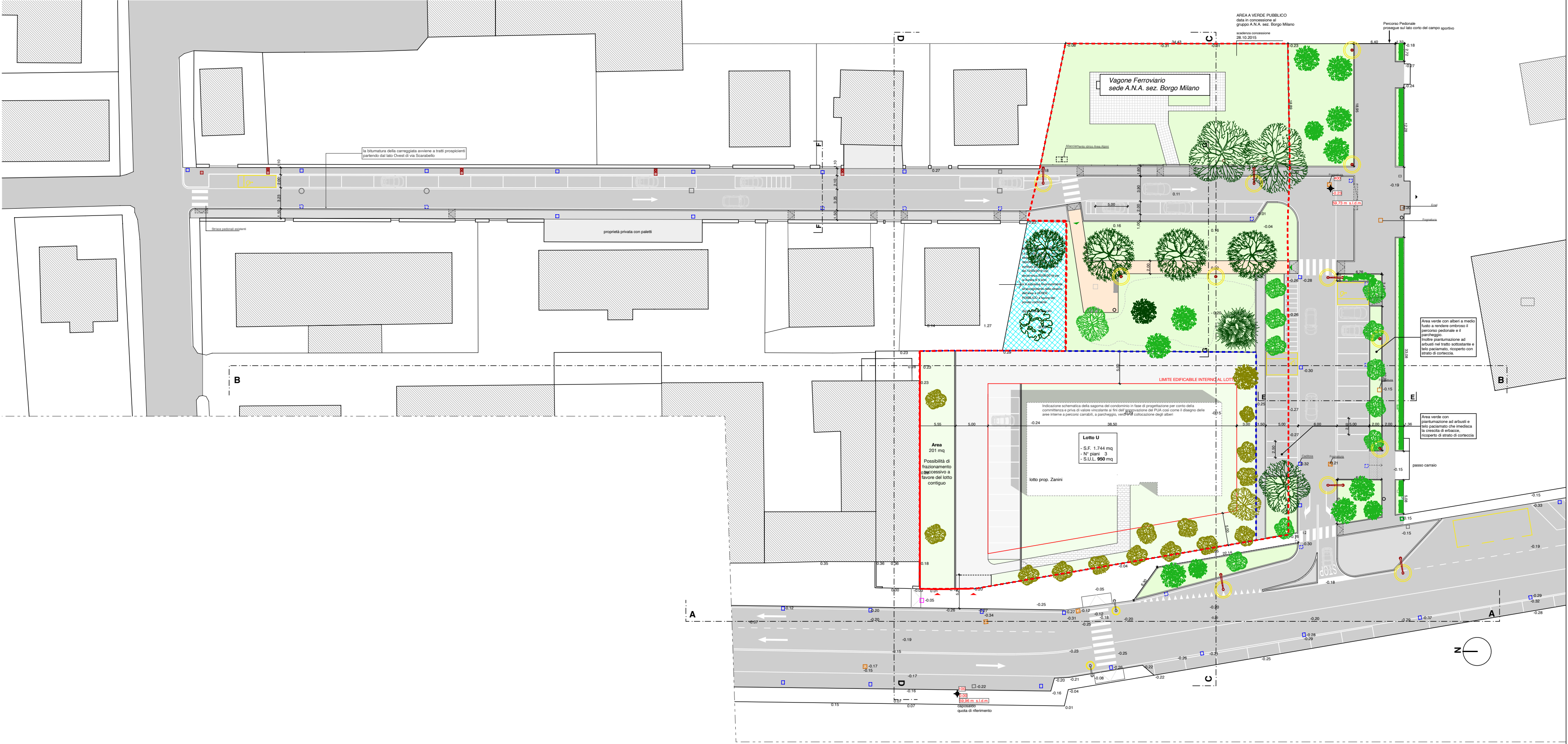
LEGENDA

	Ambito PUA
	Perimetro nuovo lotto
	Alberature esistenti
	Nuove alberature
	Accesso al nuovo lotto
	Accesso pedonale all'area Verde
	Sagoma limite dell'edificato
	Caditoia Acqua Piovana
	Pozzetto Fognatura
	Illuminazione esistente
	Illuminazione di Progetto
	Parcheggio per disabili
	Edifici esistenti
	Nuovi Marciapiedi
	Percorso Interno al Parco
	Aree Verde Pubblico
	Area stralciata a favore del privato confinante

ALBERI ESISTENTI		
Simbolo	Essenza	Q.tà
	<i>Cedrus Deodara (Aurea)</i> Cedro Deodara	1
	<i>Pinus Pineae (Italica)</i> Pino Romano	3
	<i>Ulmus Carpinifolia</i> Olmo Campestre	5
	<i>Koeleruteria Paniculata</i>	1
	<i>Acer Saccharinum</i>	

	Essenza	
	<i>Fraxinus Excelsior</i> Frassino Maggiore	
	<i>Pyrus Pyrastrer Burgsd</i>	
	Arbusti: siepe di <i>Ligustrum Volgare</i>	
	Nuove piantumazioni all'interno del lotto privato	

Le piantumazioni presenti nelle tavole all'interno dei lotti sono a carattere indicativo. In questa sede viene definito il solo numero di alberi che dovranno essere inseriti all'interno dei lotti.



COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A. n.55

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE DI LOTTO
IN LOCALITA' BORGO MILANO (A.T.O. 3) - VIA STURZO - VIA
SCARABELLO**

Scheda norma n. 55 - approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011

IL PROGETTISTA

Arch. Tobia Bonetti

I PROPONENTI

Sig.ra Marcolini Marisa

Sig. Zanini Jacopo

Sig. Zanini Cecilia

FASCICOLO

PLANIVOLUMETRICO

7

TAVOLE

7.1 - DATI

7.2 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

7.3 - SEZIONI (7.3a - 7.3b)

7.4 - CESSIONI E VINCOLI

7.5 - PERMEABILITA'

S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

PLANIVOLUMETRICO

FASCICOLO 7

7.1 - DATI

Scala: -

Carature Urbanistiche SCHEDA NORMA 55

ST	Superficie Territoriale (sup. lotto di proprietà)	mq 1.870
SUL	Superficie Utile Lorda ammissibile	mq 950
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST)	mq 935
P	n. di piani fuori terra	max n.3
CI	Capacità insediativa (66,7 mq SUL /ab)	14,25 ab

Carature Urbanistiche PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST	Superficie Territoriale (catastale)	mq 1.927
ST	Superficie Territoriale (da rilievo)	mq 1.891
SUL	Superficie Utile Lorda ammissibile	mq 950
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST catastale)	mq 963,5
P	n. di piani fuori terra	max n.3
CI	Superficie Utile Lorda ammissibile	mq 950
P2	Superficie Parcheggio P2 -Pubblici (1,00 mq/10 mq SUL) Art. 14, comma 2, NTO del PI	mq 95
SPt	Superficie Permeabile Territoriale (30% ST catastale) Art. 8, comma 1, NTO del PI	mq 578,1
DA DAr	Densità arborea e arbustiva (2 /100mq SUL) Art. 8, comma 1, NTO del PI	n.39 Alberi n.39 Arbusti

Carature Urbanistiche DI PROGETTO IN AMBITO

VS	Superficie a Verde Pubblico in cessione	mq 51
	Superficie a Parcheggio Pubblico P2 in cessione	mq 96
	Verde di Mitigazione su aree di proprietà pubblica	mq 1.397
	Verde di Mitigazione su aree di proprietà privata (SF)	mq 71
	TOTALI	mq 1.615
	Superficie Nuovi Marciapiedi	mq 969

Carature Urbanistiche FONDIARIE

N.	Superficie Fondiaria	SUL	Sup. Permeabile Fondiaria
Lotto U	mq 1.744	mq 950	mq 527,1
TOTALI	mq 1.744	mq 950	mq 527,1

VERIFICHE

Verifica VS : mq 1.615 > mq 963,5

Verifica SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE > mq 578,1

costituita da :

- SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA = mq 527,1

- SUPERFICIE PERMEABILE OGGETTO DI CESSIONE = mq 51

STANDARD

DOTAZIONI MINIME		Ceduta	Da Monetizzare
Standard TOTALI	mq 427,50 (30,00 mq / ab)	mq 147	mq 280,50
Parcheggi P2	mq 95 (1 mq /10 mq SUL)	mq 96	-
Verde	mq 332,50 (standard totali- standard a parcheggio)	mq 51	mq 280,50

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr)

ai sensi dell'art.8 comma 7 delle NTO del PI var 22

ST	Superficie Territoriale (catastale)	mq 1.927	(mq 1.927 - mq 96) x 50% = mq 915,5		
Parcheggi P2	Superficie a Parcheggio Pubblico P2 in cessione	mq 96			
			DOVUTI	NUOVI	
				in area pubblica	in area privata
DA	Densità arborea (2 alberi /100 mq ST catastale) Repertorio normativo allegato alle N.T.O. art 7 comma 1 lett.c	n. 39	n. 23	n. 16	
DAr	Densità arbustiva (2 arbusti /100 mq ST catastale) Repertorio normativo allegato alle N.T.O. art 7 comma 1 lett.c	n. 39	n. 39	-	

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr) AREA PUBBLICA

Essenze arboree	ESISTENTI	Cedrus Deodara (Aurea) Cedro Deodara	n. 1
		Pinus Pinea (Italica) Pino Romano	n. 3
		Ulmus Carpinifolia Olmo Campestre	n. 3
		Koelreuteria Paniculata	-
		Acer Saccharinum	n. 1
	NUOVI	Fraxinus Excelsior Frassino Maggiore	n. 11
Essenze arbustive	NUOVI	Pyrus Pyraister Burgsd	n. 12
		Arbusti: siepe di Ligustrum Volgare	n. 39
	TOTALE NUOVE ESSENZE ARBUSTIVE		n. 39

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAr) AREA PRIVATA

Essenze arboree	NUOVI	Nuove piantumazioni all'interno dei lotti privati	n. 16
	TOTALE NUOVE ESSENZE ARBOREE		n. 16
Essenze arbustive	NUOVI	-	-
	TOTALE NUOVE ESSENZE ARBUSTIVE		-

S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

PLANIVOLUMETRICO

FASCICOLO 7

7.2 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

Scala: 1:500

	Ambito PUA
	Perimetro nuovo lotto
	Alberature esistenti
	Nuove alberature
	Accesso al nuovo lotto
	Accesso pedonale all'area Verde
	Sagoma limite dell'edificato
	Caditoia Acqua Piovana
	Pozzetto Fognatura
	Illuminazione esistente
	Illuminazione di Progetto
	Parcheggio per disabili
	Edifici esistenti
	Nuovi Marciapiedi
	Percorso Interno al Parco
	Aree Verde Pubblico
	Area stralciata a favore del privato confinante

ALBERI ESISTENTI		
Simbolo	Essenza	Q.tà
	<i>Cedrus Deodara (Aurea)</i> Cedro Deodara	1
	<i>Pinus Pinea (Italica)</i> Pino Romano	3
	<i>Ulmus Carpinifolia</i> Olmo Campestre	5
	<i>Koelreuteria Paniculata</i>	1
	<i>Acer Saccharinum</i>	
	Essenza	
	<i>Fraxinus Excelsior</i> Frassino Maggiore	
	<i>Pyrus Pyrastr Burgsd</i>	
	Arbusti: siepe di <i>Ligustrum Volgare</i>	
	Nuove piantumazioni all'interno del lotto privato	

Le piantumazioni presenti nelle tavole all'interno dei lotti sono a carattere indicativo.
In questa sede viene definito il solo numero di alberi che dovranno essere inseriti all'interno dei lotti.



S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

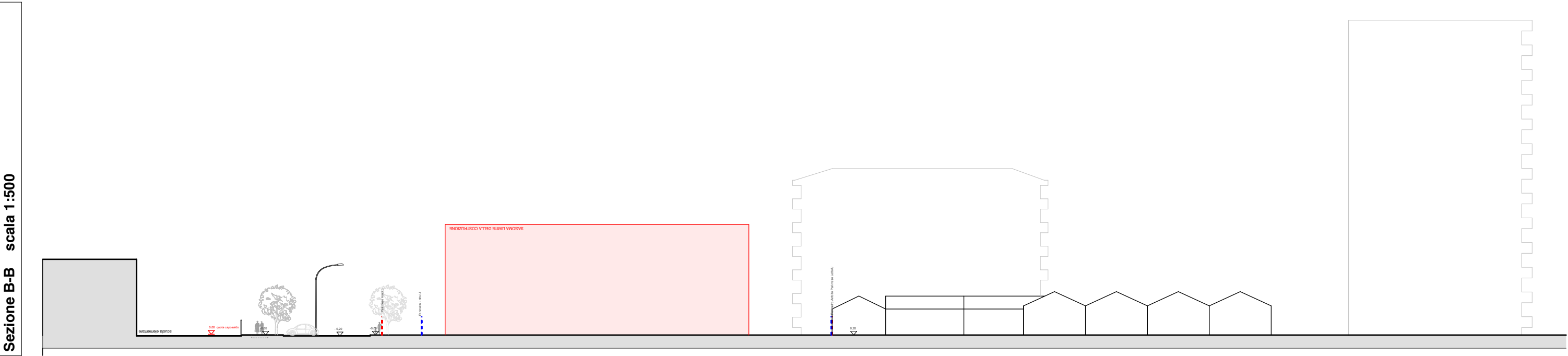
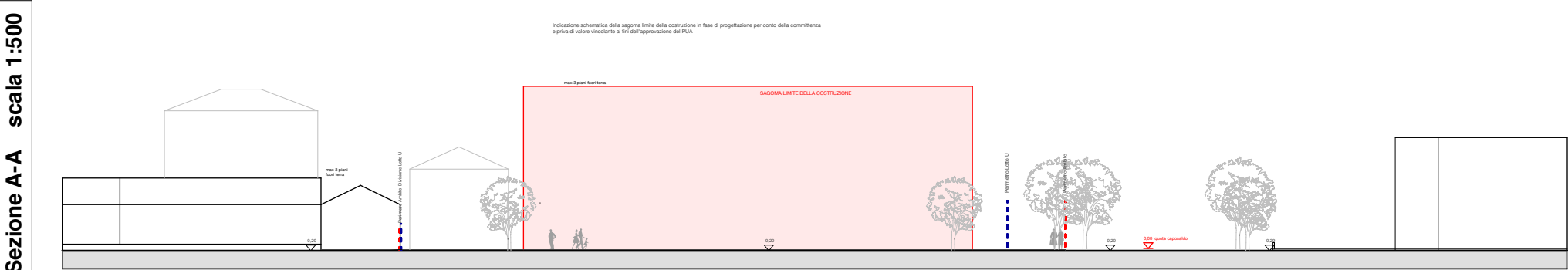
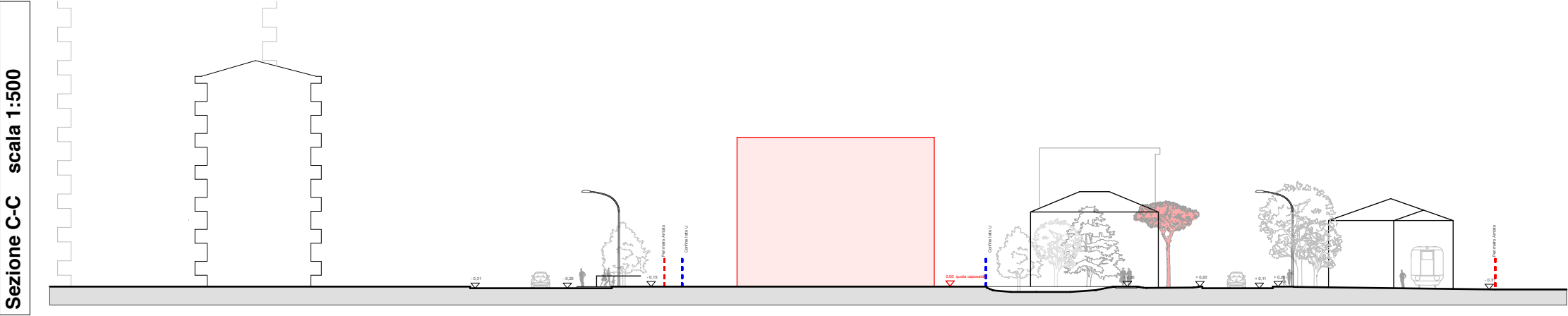
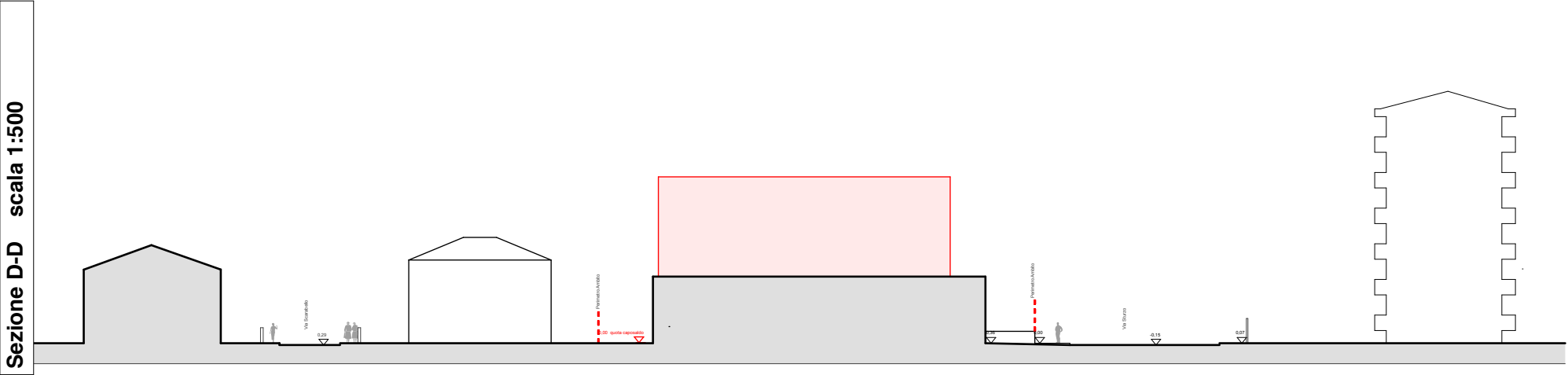
e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

PLANIVOLUMETRICO

FASCICOLO 7

7.3a - SEZIONI

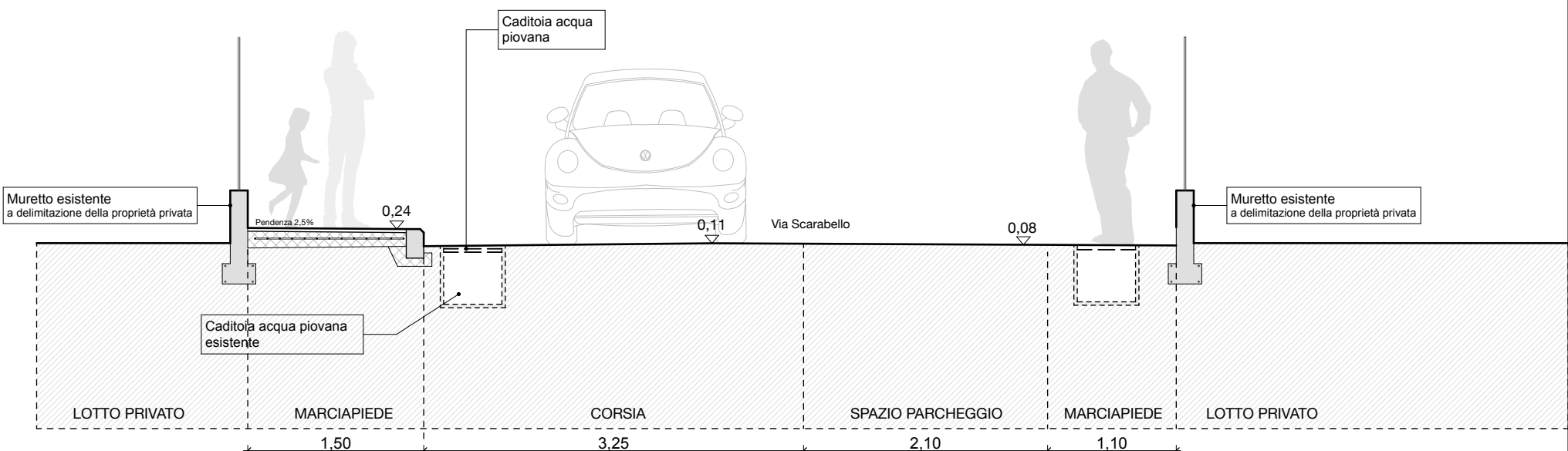
Scala: 1:500



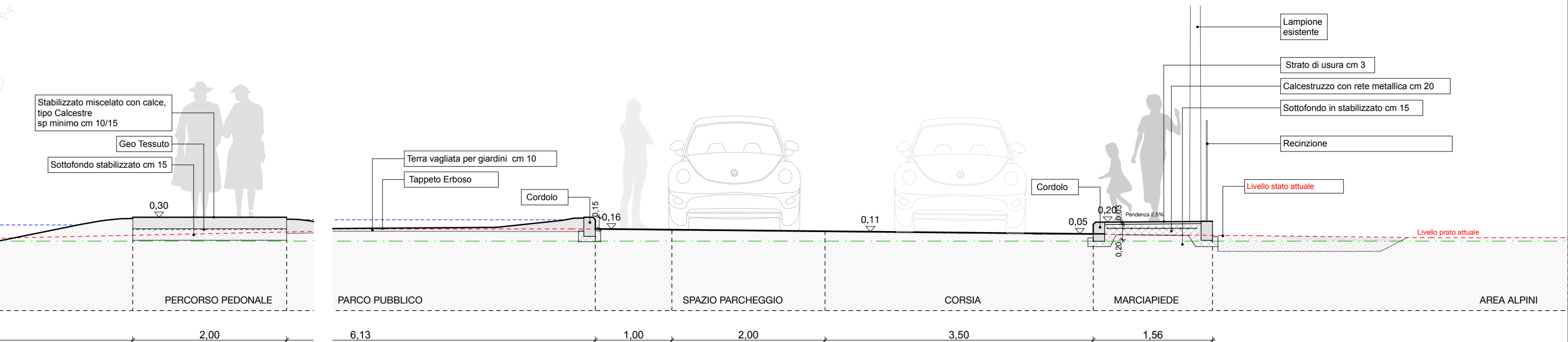
PLANIVOLUMETRICO

7.3b - SEZIONI

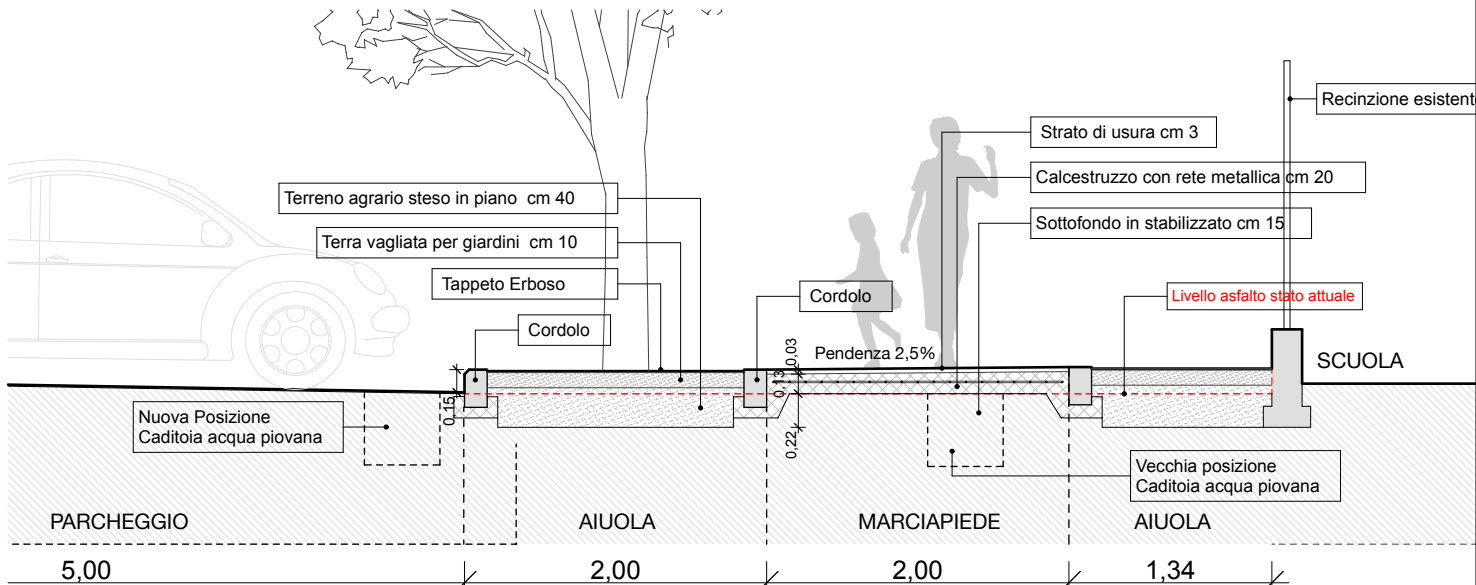
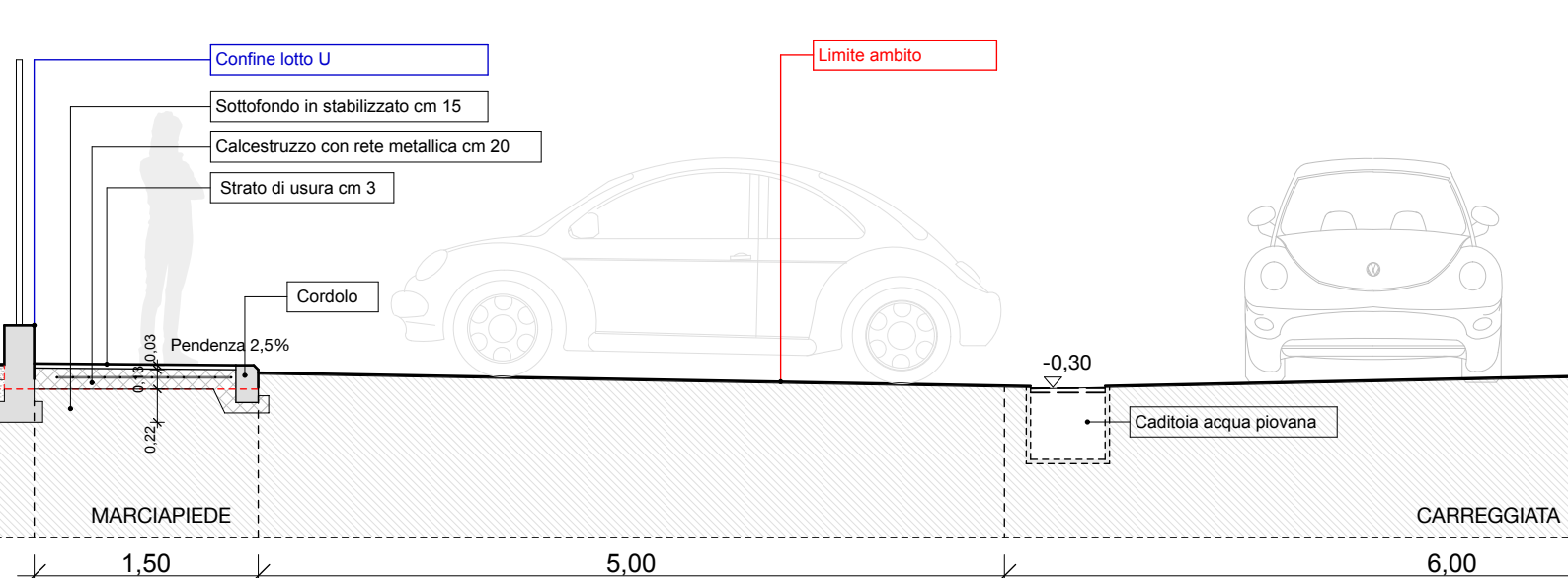
Scala: 1:50



SEZIONE F - F scala 1:50



SEZIONE G - G scala 1:50



SEZIONE E - E scala 1:50

SEZIONE E - E scala 1:50

S. d'A. B. S.r.l.

STUDIO d'ARCHITETTURA Bonetti

37121 Verona - Lungadige Panvinio n° 19 - tel e fax +39 045 592516

e-mail: abonetti@libero.it
pec: tobiabonetti@archiworldpec.it

PLANIVOLUMETRICO

7

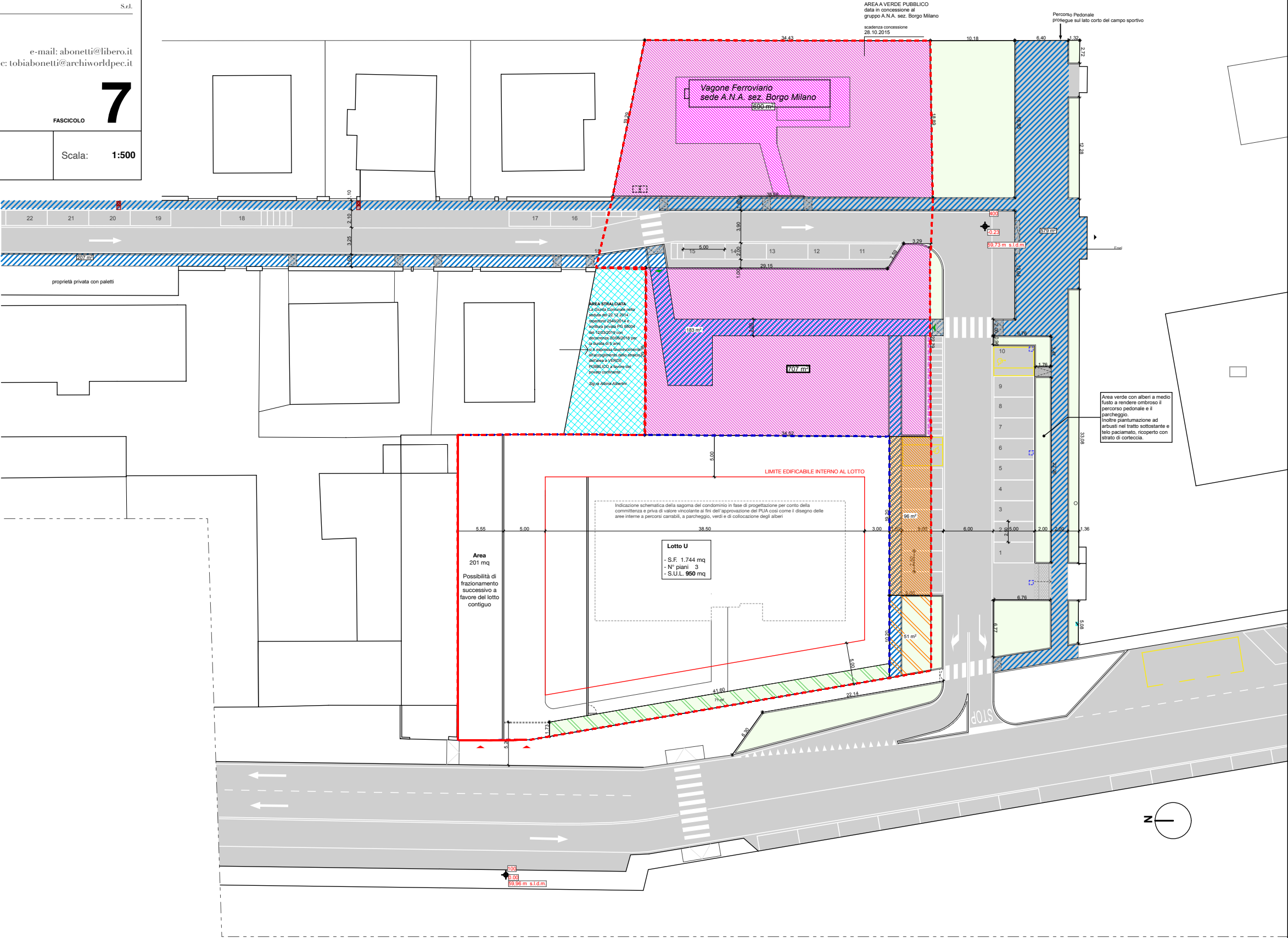
FASCICOLO

7.4 - CESSIONI E VINCOLI

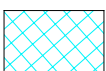
Scala: 1:500

LEGENDA

	Ambito PUA	
	Perimetro Lotto	
	VERDE PUBBLICO area mantenuta a verde: prato e aiuole	1.566 mq
	Verde di Mitigazione su aree di proprietà pubblica che concorre alla formazione della VS Come da scheda norma n 55	1.397 mq
	Aree privata da cedere "a parcheggio"	96 mq
	Aree privata che concorre alla VS in forma vincolata a VM	71 mq
	Aree privata da cedere "a verde"	51 mq
	Marciapiedi e aree pedonali di Progetto	969 mq
	Sagoma limite dell'edificato	
	Accesso al nuovo lotto	
	Accesso pedonale all'area Verde	
	Edifici esistenti	
	Area stralciata a favore del privato confinante	158 mq



LEGENDA

	Ambito PUA
	Perimetro nuovo lotto
	Sagoma limite dell'edificato
	Area stralciata a favore del privato confinante

Superficie Permeabile Territoriale S.p.T

vedi REPERTORIO NORMATIVO del P.I. sezione 1 Scheda Norma 55 - ATO 3

Spt	1.927mq x 30% = 578 mq calcolata su ST catastale	SP in aree in cessione	51,00 mq	
		SPf	578 mq - 51 mq = 527 mq ≥ 32,55 % della SF L'individuazione della S.P.f. all'interno del lotto unico viene rimandata in sede di presentazione del Progetto Edilizio	
SP <i>interne all'ambito ma esterne alla ST</i>	632 mq + 200 mq + 329 mq + 33 mq = 1.194 mq			
SP <i>esterna all'ambito</i>	19 mq + 11 mq + 53 mq + 40 mq + 6 mq + 42 mq + 12 mq + 73 mq = 256 mq			

