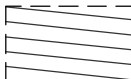
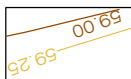
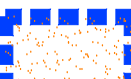
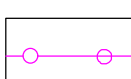
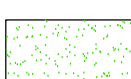
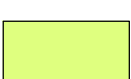


REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "SANTA CATERINA"
SCHEDA NORMA "E4" ATO 5 Località
Palazzina, Verona

Tavola	Oggetto	
7	PLANIVOLUMETRICO	
	7.1 DATI	
	7.2.1 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO-GENERALE	
	7.2.2 DISTANZE DA CONFINI ED EDIFICI	
	7.3.1 SEZIONI	
Scala	7.3.2 SEZIONI	
	7.4 CESSIONI E VINCOLI	
	7.4.1 PARTICOLARE P2	
	7.5 PERMEABILITA'	
Progettista		Proprietà
Arch. Alfredo Paschetto		Società Agricola Aspes di Trentarossi Paola & C. Società Imprendo Building S.r.l.
Data		
10/10/2023		
STUDIO ARCHITETTURA		
Via Don Gregorio Segala, 55/a - 37139 Verona - tel. 0458905106		

-  AMBITO PUA
-  EDIFICI ESISTENTI
-  EDIFICI FUTURA EDIFICAZIONE
PUA 7190269122
-  CURVE DI LIVELLO
-  STRADA PUBBLICA DI PROGETTO
-  STRADA PUBBLICA DI PROGETTO
INTRA AMBITO/EXTRA AMBITO
-  PARCHEGGI PUBBLICI P2
-  PERCORSO PEDONALE/MARCIAPIEDE
-  ACCESSO CARRAIO DI PROGETTO
-  SENSO DI MARCIA
-  PERCORSO PRIVATO PEDONALE DI PROGETTO
-  STRADA PRIVATA DI PROGETTO
-  MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE DELLE UMI
FUORI TERRA
-  DELIMITAZIONE UMI
-  AREA CON VINCOLO A VERDE DI MITICAZIONE
-  AREA A VERDE PRIVATO
-  AREA A VERDE PUBBLICO
-  ITINERARIO CICLO-PEDONALE

DATI DI RIFERIMENTO

CARATURE URBANISTICHE SCHEDA NORMA -ATO 5 -E4		
ST	Superficie Territoriale Ambito	9213,00 mq.
SUL	Superficie Utile Lorda ammissibile	1382 mq.
VS	Verde e Servizi (min 50% ST)	4606,50 mq.
P	Numero di pian fuori terra	max n.2

Ampliamento del 10% scheda norma E4

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	
SUL AMBITO SCHEDA NORMA "E4"	1382 MQ.
SUL AMBITO PUA (AMPLIAMENTO)	1520,20 MQ.
Aumento di SUL <10% ai sensi Art.4 NTO* 1382 *10%= 138,20 mq. Verifica ampliamento SUL :mq.1520,20 - 1382 = 138,20 ≤ 138,20 * Ampliamento sul istanza parere preliminare 700_0056 del 24/06/2021	

CARATURE URBANISTICHE PARAMETRI DI RIFERIMENTO CON RIPERIMETRAZIONE (istanza preliminare 700_0056 del 24/06/2021)		
ST	Superficie Territoriale Ambito TAV.1.1 mq.9768+(ID1+ID2)	9989,66 mq.
SUL	Superficie Utile Lorda ammissibile	1520,20 mq.
SF	Sup.Fondiarria mq.9768-VS mq.4884,03+mq.1052,24 VM	5936,21mq.
UT	Indice Utilizzazione Territoriale	0,16 mq/mq
VS	Verde e Servizi (min 50% ST di proprietà mq.9768)	4884,00 mq.
P	Numero di pian fuori terra	max n.2
CI	Capacità insediativa (66,7 mqSUL/ab) Art. 8, comma 1 NTO del PI Var.23	23 ab
	Dotazione minima di servizi (residenza 30 mq/ab) Art.20, comma 2, punto a) NTO del PI Var.23	690 mq.
P2	Supergicie parcheggio P" - pubblici (100mq/10 mq.SUL) Art.14, comma 3, NTO del PI Var.23	152 mq.
SPT	Superficie Permeabile Territoriale (30% ST di progetto) Art.8, comma 1 NTO, del PI Var.23	2930,4
SPF	Superficie Permeabile Fondaria (30% SF) Art.8, comma 1, NTO del PI Var.23	1780,86 mq.
DA/ Dar	Densità arborea/arbustiva (3 al+3 ar /100 mq.ST) 50% ST (di proprietà)-strade e parcheggi(9768-1560,79)/2=4103,60	n. 124 alberi n. 124 arbusti

DATI DI PROGETTO

CARATURE URBANISTICHE SCHEDA DI PROGETTO		MQ.
VS	1 Superficie a Verde Pubblico da cedere	2021,00
	2 Superficie a Parcheggio Pubblico P2 da cedere	119,46
	3 Superficie Pista Pedonale da cedere	250,00
	4 Superficie P2 da vincolare mq.253,37(escluse mq.33,63 opere da realizzare su proprietà Conagro)	253,37
	5 Verde di Miticazione da vincolare	1052,24
6	Superficie nuova strada mq.484,39 + Marciapiedi mq.266,96 da cedere	751,35
7	Superficie Marciapiedi da vincolare mq.158(escluso mq.188,03 opere da realizzare su proprietà Conagro)	158,04
8	Superficie Allargamento stradale su Strada Santa Caterina da vincolare mq.229,07+ spazio di manovra mq.49,50	278,57
TOTALE SUPERFICIE A VERDE E SERVIZI		4884,03
TOTALE STANDARD URBANISTICI MQ.2643,83 (1+2+3+4)		
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE MQ.3831,79 (1+2+3+4+6+7+8)		
TOTALE PARCHEGGI P2 MQ.372,83 (2+4)		
OPERA EXTRA AMBITO DI MQ.31,34 PER ESTENSIONE DEL MARCIAPIEDE SINO ALL'INCROCIO CON VIA SAN GIOVANNI LUPATOTO		
OPERA AMBITO DA REALIZZARE MA DI PROPRIETA' DEL CONAGRO DI MQ.33,63 (P2) e MQ.188,03 (MARCIAPIEDE)		

CARATURE URBANISTICHE FONDIARIE				
N.	Superficie Fondiarie mq.	SUL mq.	Verde di Miticazione mq.	Superficie Permeabile (30%) mq.
UMI 1	1527,00	360,00	393,34	458,00
UMI 2	2075,00	590,00	293,00	622,5
UMI 3	1783,92	570,20	205,61	535,18
UMI 4	390,00	0,00	0,00	4,89
UMI 5	160,29	0,00	160,29	160,29
0,00	5936,21	1520,20	1052,24	1780,86

VERIFICHE
Verifica VS: 4884,03mq > 4884,00 mq.
Verifica STANDARD ABITANTE : 2643,83 mq. ≥ 690,00 mq.
Verifica PARCHEGGI PUBBLICI P2: 372,83 mq ≥ 152,00 mq.
Verifica SUPERFICIE PERMEABILE SpT : 2021+250+1780,86= 4051,86 mq > 2930,40 mq

DATI DI PROGETTO

Quantificazione essenze arboree ed arbustive (DA e DAR)			
ST	SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO di proprietà mq. 9768	9989,66 mq.	
STRADE /P2	SUPERFICIE STRADE E PARCHEGGI (STANDARD da cedere/vincolare)	1560,79mq.	
DA	Densità arborea 3 alberi/100 mq di 50%(ST- strade e parcheggi)	n.124	
DAR	Densità arbustiva 3 arbusti/100 mq di 50%(ST- strade e parcheggi)	n.124	
Quantificazione essenze arboree ed arbustive in area pubblica e privata			
DA	n. 91 alberi area verde pubblica	n. 33 alberi in area privata	
DAR	n. 91 arbusti area verde pubblica	n. 33 arbusti in area privata	
UMI	SUP. FONDIARIA mq.	DA n.	DAR n.
UMI 1	1527,00	3	10
UMI 2	2075	5	13
UMI 3	1783,92	4	10
UMI 4	390,00	0	0
UMI 5	160,29	21	0
TOTALI DA/DAR PRIVATI		33	33

Quantificazione essenze arboree ed arbustive		
AREA VERDE ATTREZZATO DI PROGETTO (DA e DAr)		
DA	ACER CAMPESTRE	16
DA	MORUS (gelso)	25
DA	PRUNUS SERRULATA "KANZAN"	23
DA	FRAXINUS ORNS	12
DA	QUERCUS ILEX	15
TOTALI DA su area verde pubblica		91
DAr	CYTISUS	12
DAr	FORSYTHIA	21
DAr	CALYCANTHUS	9
DAr	PITTOSPORUM NANUM	21
DAr	PONTINIA RED ROBIN	17
DAr	LIGUSTRUM JAPONICA	11
TOTALI DAr su area verde pubblica		91



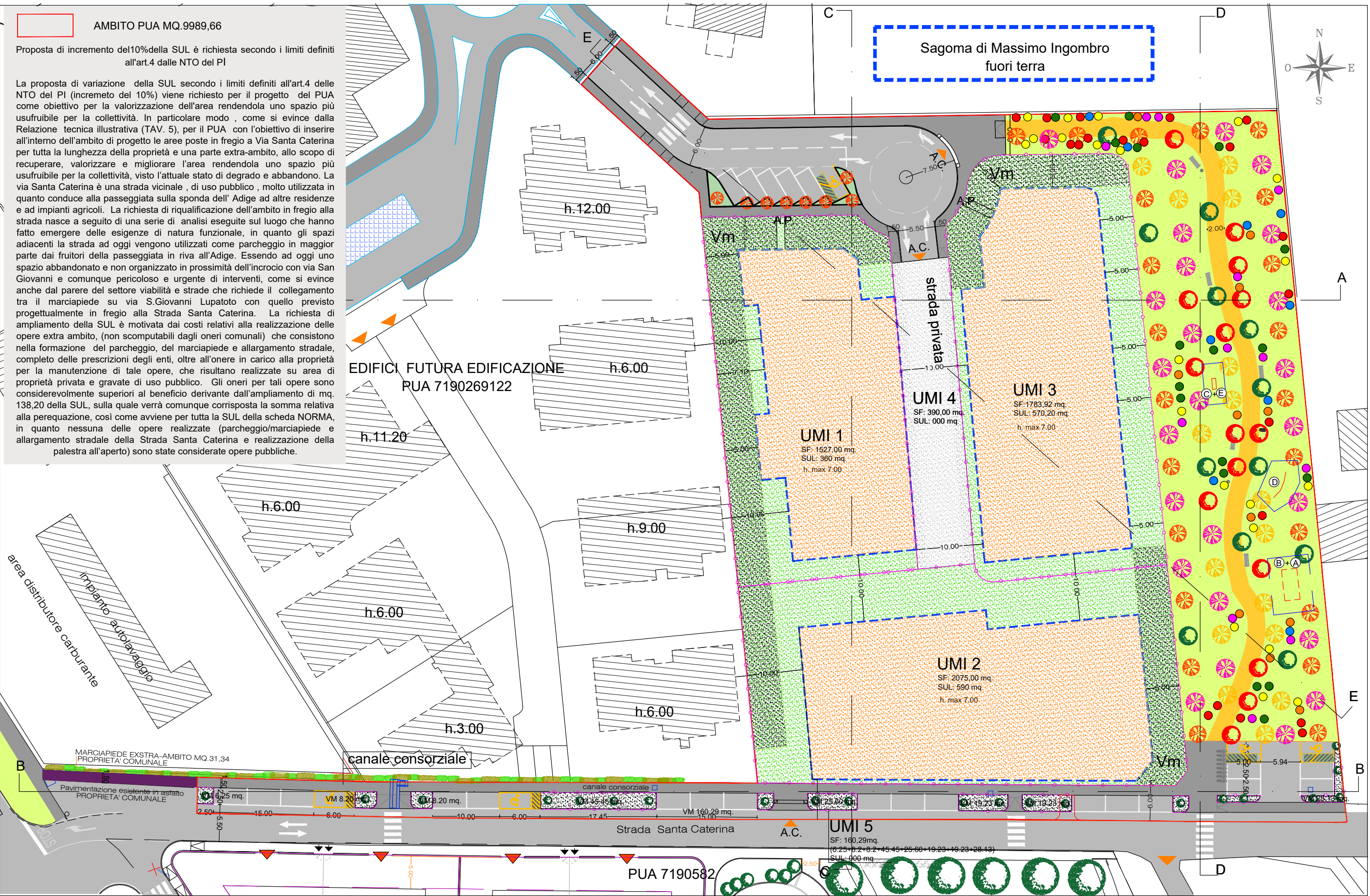
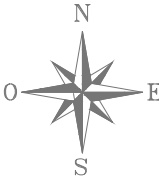
AMBITO PUA MQ.9989,66

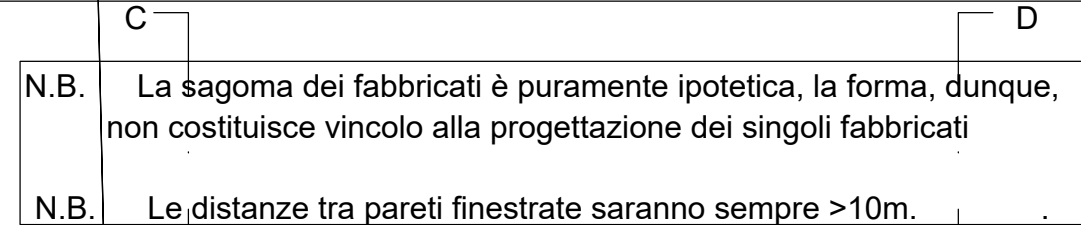
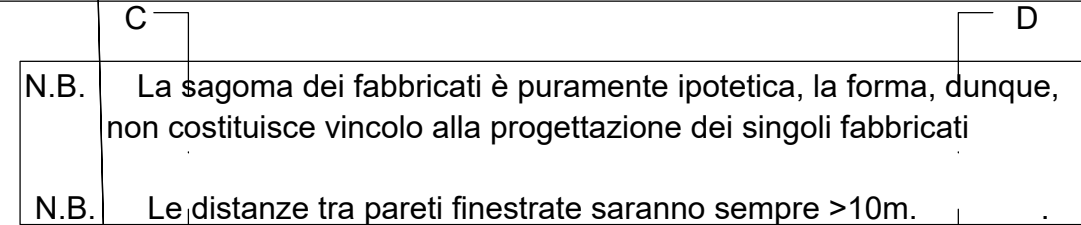
Proposta di incremento del 10% della SUL è richiesta secondo i limiti definiti all'art.4 dalle NTO del PI

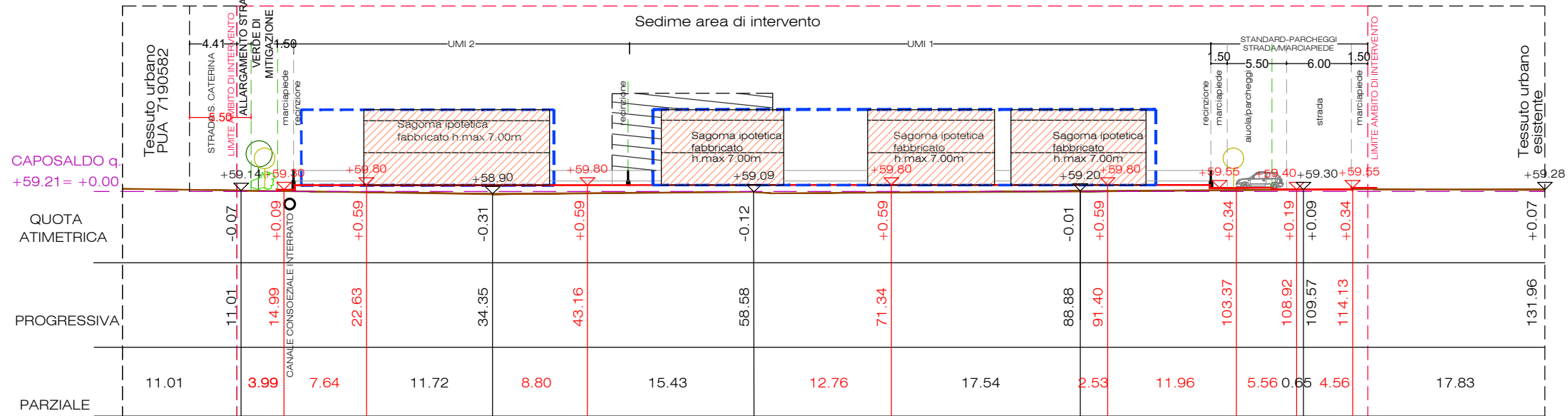
La proposta di variazione della SUL secondo i limiti definiti all'art.4 delle NTO del PI (incremento del 10%) viene richiesto per il progetto del PUA come obiettivo per la valorizzazione dell'area rendendola uno spazio più usufruibile per la collettività. In particolare modo, come si evince dalla Relazione tecnica illustrativa (TAV. 5), per il PUA con l'obiettivo di inserire all'interno dell'ambito di progetto le aree poste in fregio a Via Santa Caterina per tutta la lunghezza della proprietà e una parte extra-ambito, allo scopo di recuperare, valorizzare e migliorare l'area rendendola uno spazio più usufruibile per la collettività, visto l'attuale stato di degrado e abbandono. La via Santa Caterina è una strada vicinale, di uso pubblico, molto utilizzata in quanto conduce alla passeggiata sulla sponda dell'Adige ad altre residenze e ad impianti agricoli. La richiesta di riqualificazione dell'ambito in fregio alla strada nasce a seguito di una serie di analisi eseguite sul luogo che hanno fatto emergere delle esigenze di natura funzionale, in quanto gli spazi adiacenti la strada ad oggi vengono utilizzati come parcheggio in maggior parte dai fruitori della passeggiata in riva all'Adige. Essendo ad oggi uno spazio abbandonato e non organizzato in prossimità dell'incrocio con via San Giovanni e comunque pericoloso e urgente di interventi, come si evince anche dal parere del settore viabilità e strade che richiede il collegamento tra il marciapiede su via S.Giovanni Lupatoto con quello previsto progettualmente in fregio alla Strada Santa Caterina. La richiesta di ampliamento della SUL è motivata dai costi relativi alla realizzazione delle opere extra ambito, (non scomputabili dagli oneri comunali) che consistono nella formazione del parcheggio, del marciapiede e allargamento stradale, completo delle prescrizioni degli enti, oltre all'onere in carico alla proprietà per la manutenzione di tale opere, che risultano realizzate su area di proprietà privata e gravate di uso pubblico. Gli oneri per tali opere sono considerevolmente superiori al beneficio derivante dall'ampliamento di mq. 138,20 della SUL, sulla quale verrà comunque corrisposta la somma relativa alla perequazione, così come avviene per tutta la SUL della scheda NORMA, in quanto nessuna delle opere realizzate (parcheggio/marciapiede e allargamento stradale della Strada Santa Caterina e realizzazione della palestra all'aperto) sono state considerate opere pubbliche.

EDIFICI FUTURA EDIFICAZIONE
PUA 7190269122

Sagoma di Massimo Ingombro
fuori terra

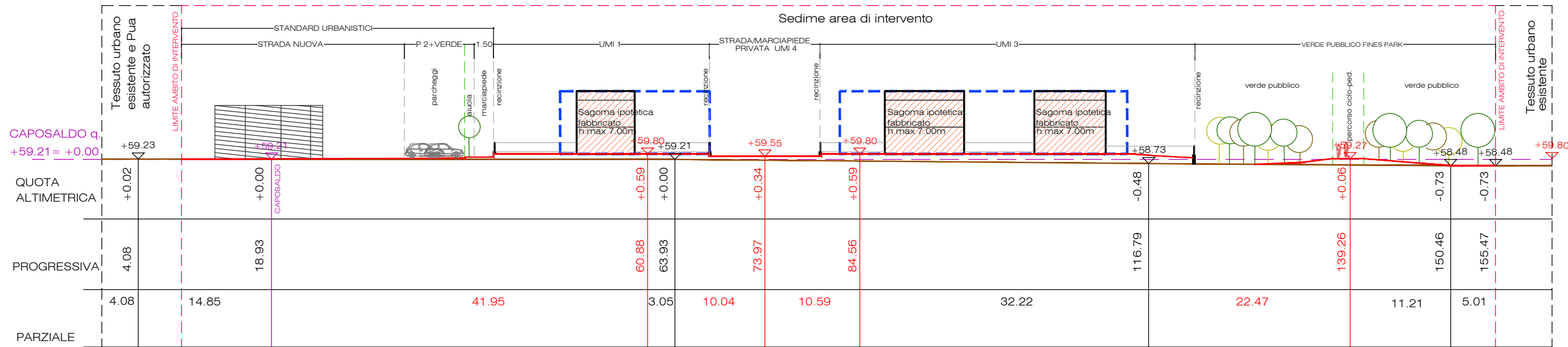
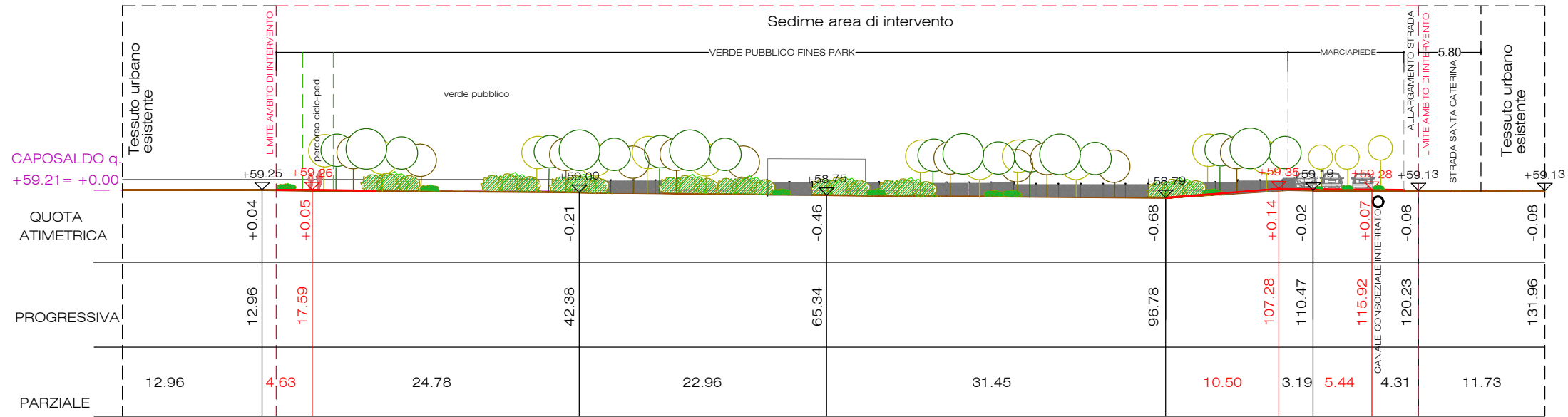


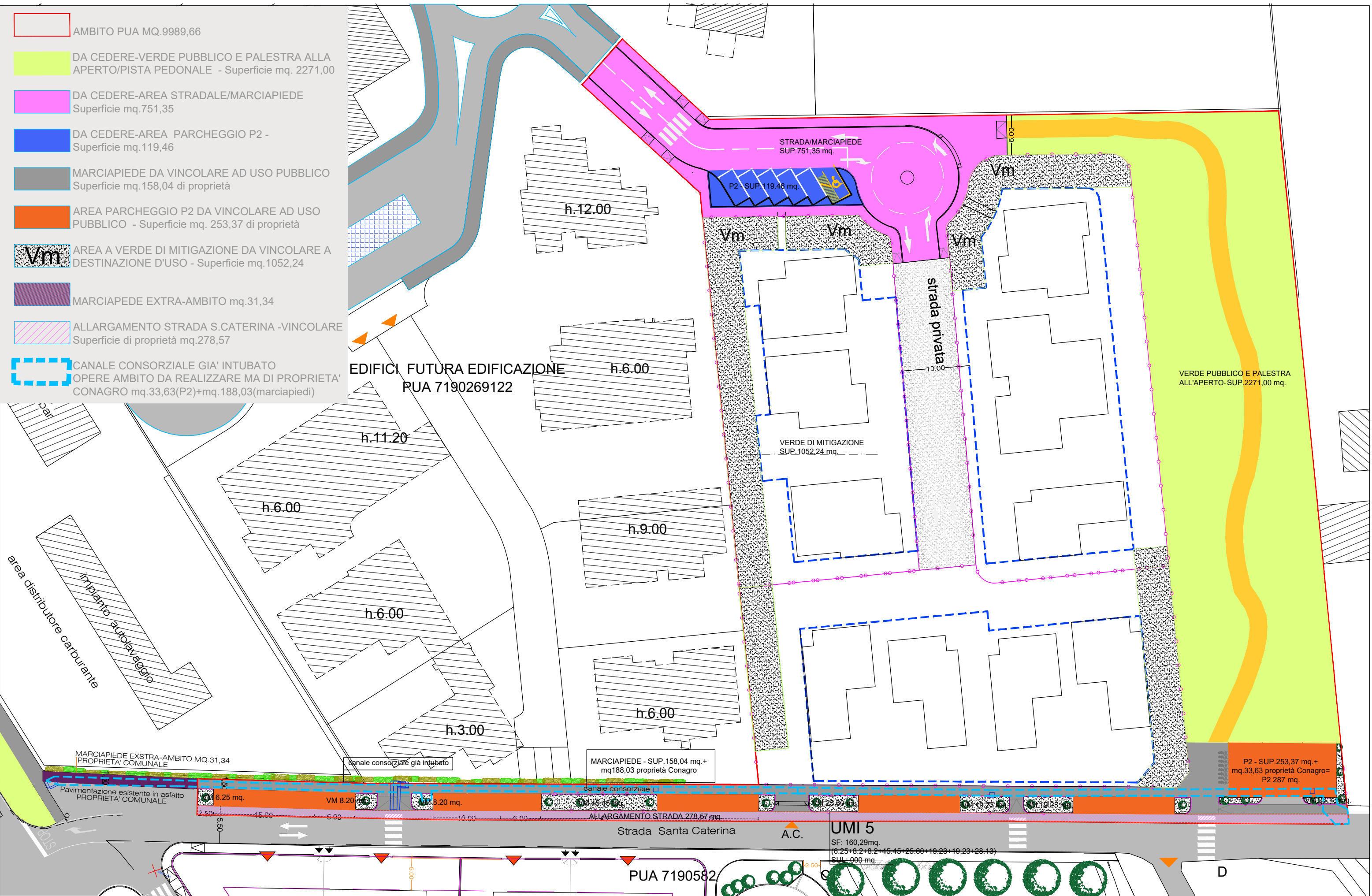


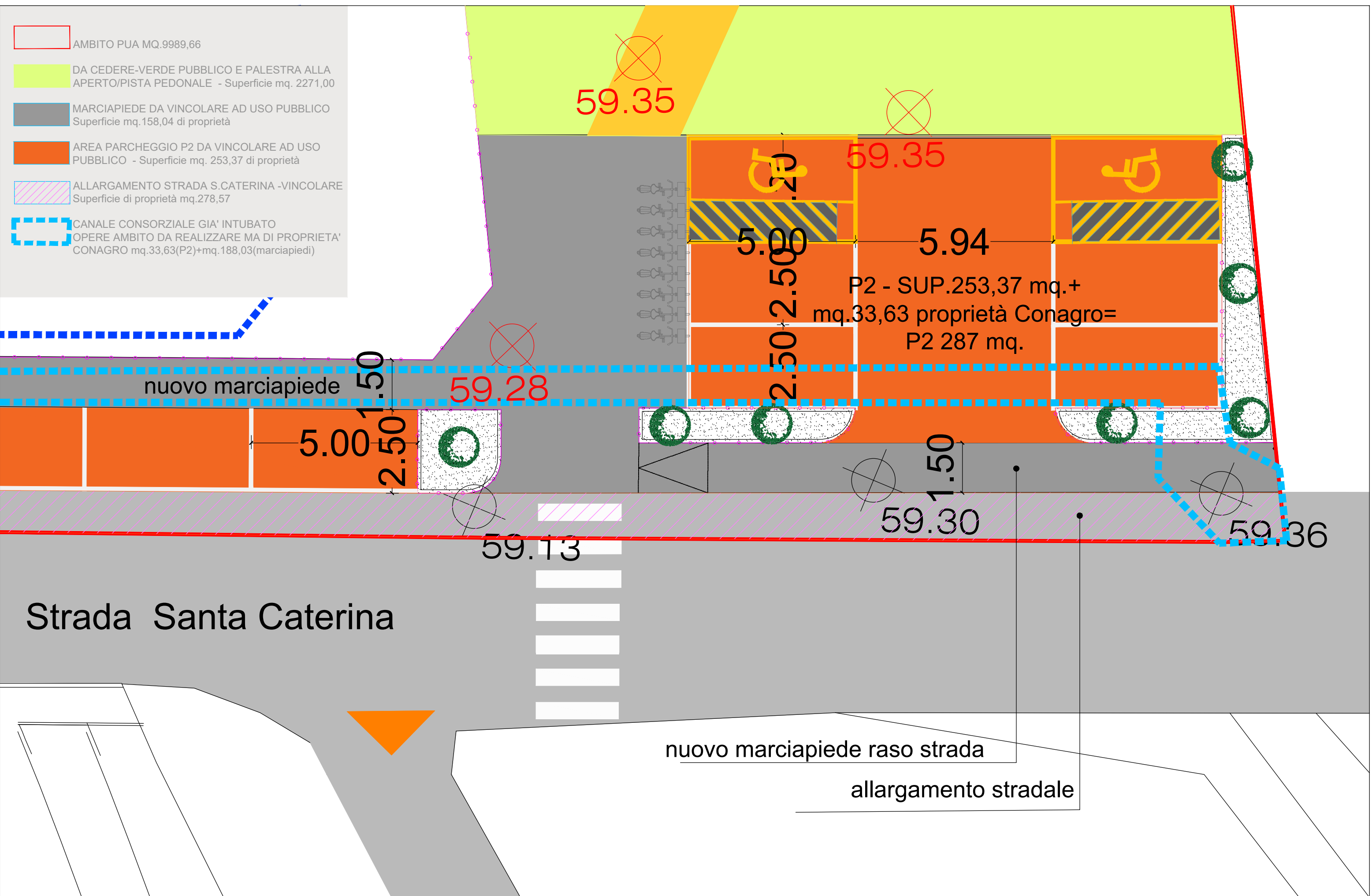


- AMBITO PUA
- EDIFICI ESISTENTI
- EDIFICI FUTURA EDIFICAZIONE PUA 7190269122
- SAGOMA IPOTETICA EDIFICIO DI PROGETTO
- MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE DELLE UMI FUORI TERRA

QUOTA ALTIMETRICA 0.00
corrisponde al caposaldo di m.59.21







The diagram shows a side profile of a car chassis. A large, hatched rectangular area represents the engine compartment. Inside this area, the text "distributore carburante" (fuel distributor) is written vertically. To the right of the engine compartment, the text "impianto autolavaggio" (self-cleaning device) is written vertically. The diagram is labeled "Fig. 1" in the bottom right corner.

**VERDE
ATTREZZATO**
mq.2271,00

SCALA
1 : 500