

VARIANTE DI RIMODULAZIONE DEL P.I. DI VERONA

Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al P.I., ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

RIQUALIFICAZIONE AREA DISMESSA (EX AUTOMOTOR) STRADONE SANTA LUCIA, 21 - VERONA

Ditta proponente:

PBS IMMOBILIARE S.R.L., Via L.Pirandello 3/N - 37047 San Bonifacio (VR) C.F. 03611090238

LA PROPRIETA'

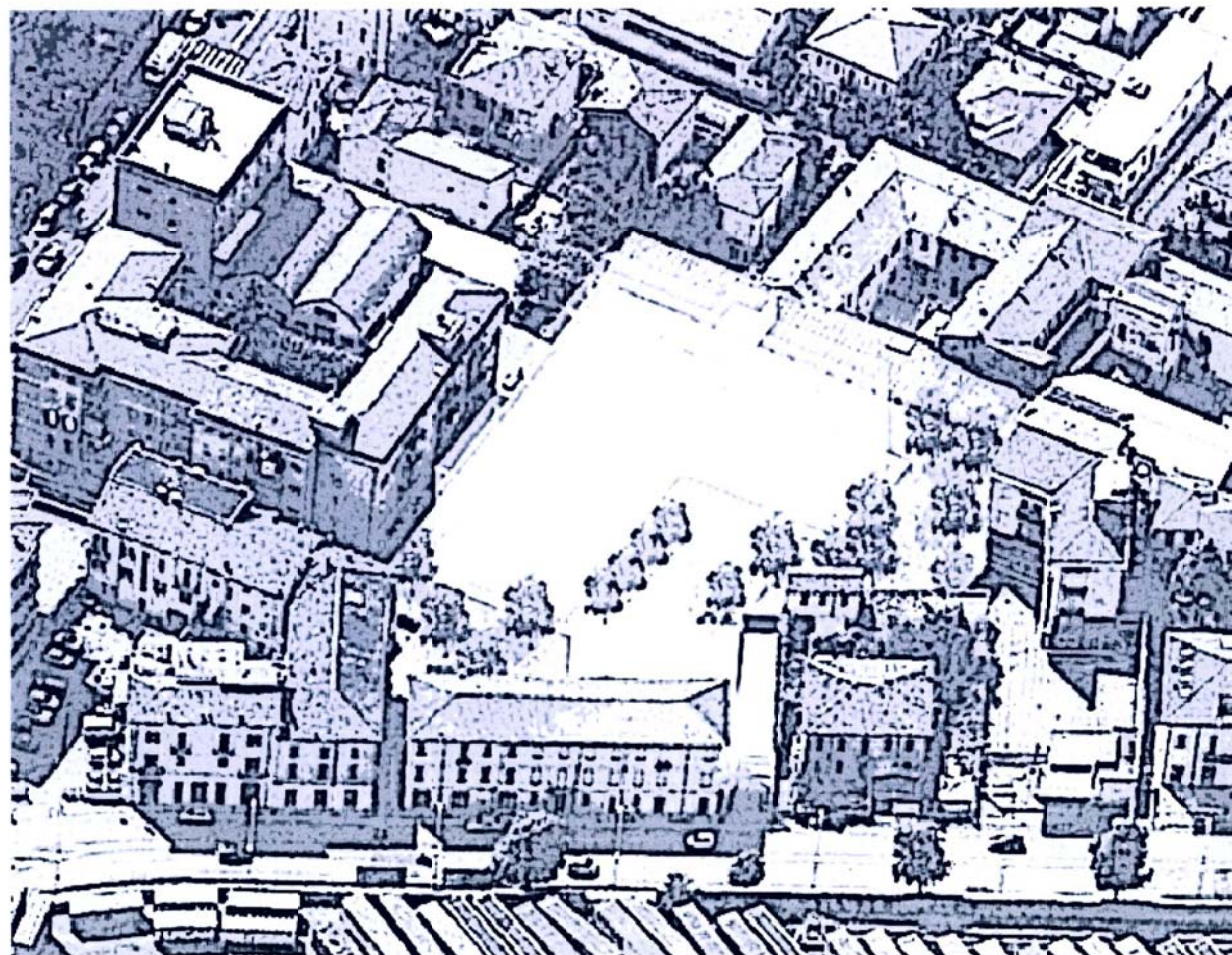

PBS IMMOBILIARE S.R.L.

Alberto Scarsini
(Legale Rappresentante)

PROGETTISTA

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Arch. Antonio Biondani



Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La ditta **PBS IMMOBILIARE srl** proprietaria degli immobili oggetto della proposta intende riqualificare l'area dismessa che ospitava le officine meccaniche denominate "Automotor", presso lo Stradone Santa Lucia, 21, Verona. L'area è collocata tra "Verona Fiere" e l'area ferroviaria "RFI" adiacente alla zona ZAI di Verona.

Il tessuto circostante è di carattere prettamente residenziale (art. 104 NTO) pertanto si propone una nuova destinazione d'uso compatibile con la residenza, precisamente una **R.S.A. (residenza sanitaria assistita)**.

Previa la demolizione degli edifici esistenti, contraddistinti sugli elaborati grafici con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6, si propone di realizzare un'unica struttura ad "L" che si integra con il tessuto urbano e che non satura il lotto. Tale struttura sarà composta da **n.5 piani** fuori terra per un'altezza massima di 17,00 metri e svilupperà una **SUL di 5.400,00 mq**, i parcheggi privati (**P1**) saranno collocati al piano interrato con una superficie minima di 2.160,00 mq (4mq/10mq SUL), mentre i parcheggi pubblici (**P2**) nell'area esterna al piano terra con una superficie minima di 540,00 mq (1mq/10mq SUL). Infine, l'area verde proposta corrisponde a circa 1.435,00 mq.

file: 8322_C2_a_A08_00_relaz illustr.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
30/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto: Scala: Elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

-

00

Tessuto TCb2
Art. 104 P.I.

Categoria A.4
Unità Edilizia 17025

P.I. Operativo-Regolativo - scala 1:2000



Art. 114 - Ambito di progettazione
di Programmi Complessi

FOTOPIANO



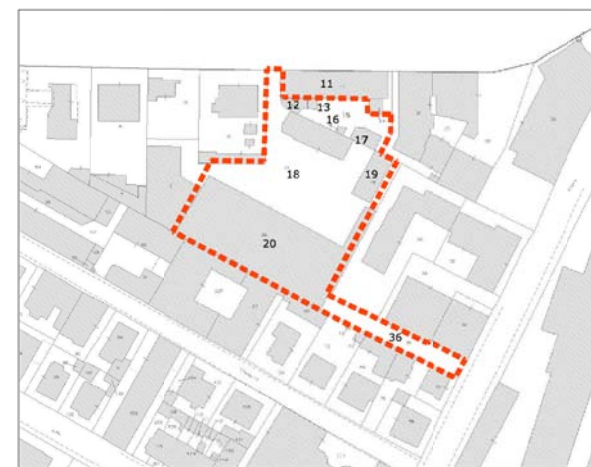
Art. 52 - fascia di rispetto
ferroviario

Art. 39 - ricarica acquiferi
vulnerabilità intrinseca

P.I. Vincoli - scala 1:2000



CATASTO 1:2000 foglio 297



CTR scala 1:2000



Proprietà	Fg	n. mappale catasto terreni	n. mappale catasto fabbricati
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238 *	297	11*	11*
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	12	11
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	13	11
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238 **	297	15**	
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	16	17
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	17	17
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	18	102
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	19	102
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	20	102
PBS IMMOBILIARE S.R.L. con sede in San Bonifacio - CF 03611090238	297	36	

* mappale Interessato in parte

** area gravata da servitù (vedere tav. di progetto - passaggio 2,00 m)



file: 8322_C2_a_A01_00_estratti.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

ESTRATTI DI MAPPE CON INDIVIDUAZIONE AREA E PROPRIETA'

Oggetto: Scala: Elaborato:

1/2000

01



Foto 1_ Vista da Stradone S. Lucia



Foto 2_ Vista da Viale della Fiera



Foto 5_ Dal cortile interno verso edifici confinanti ad est



Foto 6_ Dal cortile interno verso edifici confinanti ad ovest



Foto 3_ Dal Condominio a sud-est dell'area
Fotografando in direzione nord



Foto 4_ Dal Condominio a sud-est dell'area
Fotografando in direzione sud-ovest



Foto 7_ Dal vicolo dello stradone Santa Lucia verso l'area



Foto 8_ Dall'area verso viale della fiera

file: 8322_C2_a_A02_00_doc foto.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPI	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB



Foto 9_ Dal cortile interno verso edifici



Foto 10_ Dall'interno dell'officina



Foto 11_ Interrato dell'officina



Foto 12_ Interno degli uffici sopra l'officina



file: 8322_C2_a_A02_00_doc foto.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Varianze di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Scala: - Elaborato: **03**

PLANIMETRIA STATO ATTUALE scala 1:500

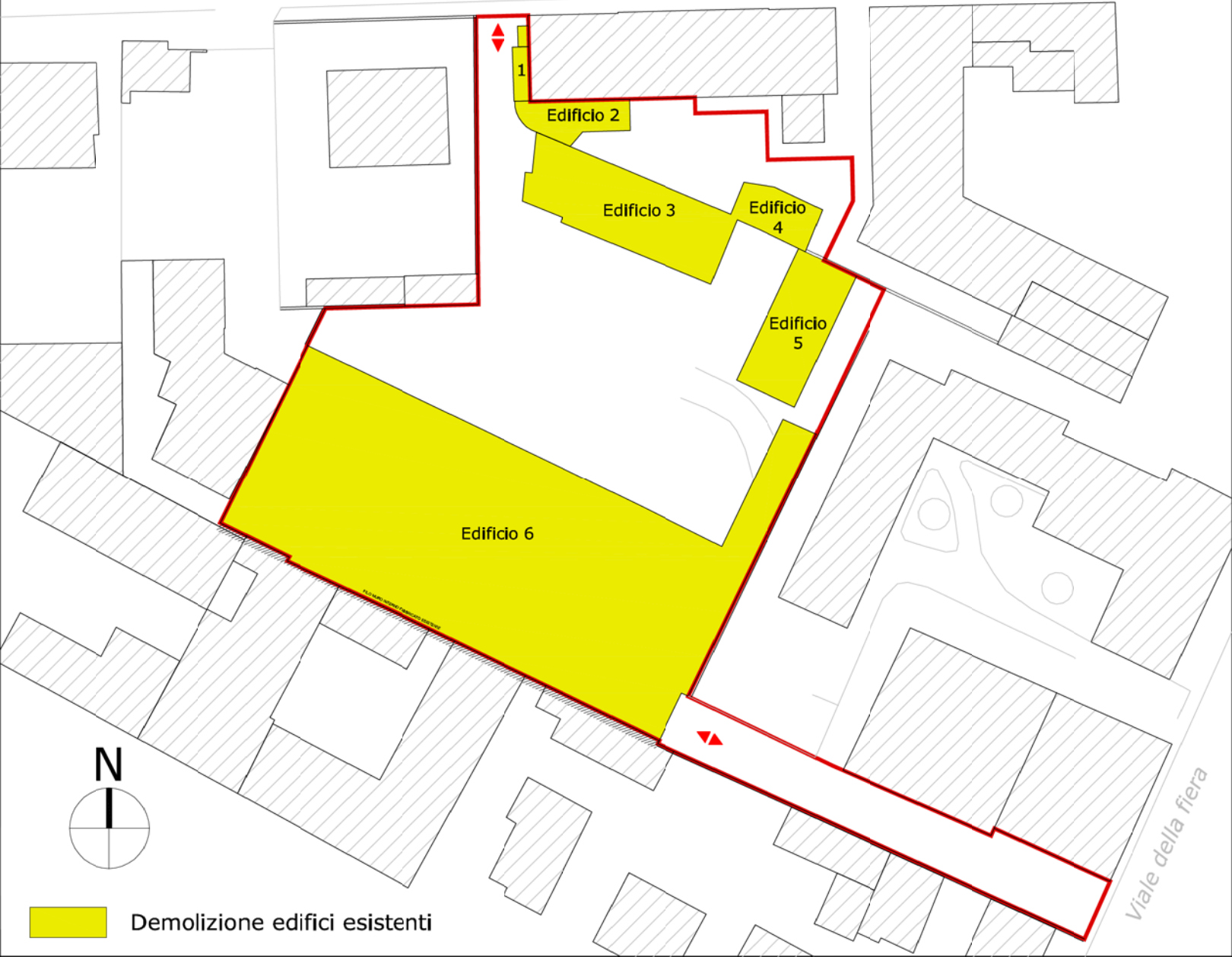
Stradone Santa Lucia

DESTINAZIONE D'USO

Edifici:

- 1. Residenziale;
- 2. Residenziale;
- 3. Produttivo;
- 4. Residenziale;
- 5. Residenziale;
- 6. Produttivo;

Area interessata



file: 8322_C2_a_A03_00_plan attuale.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto: Scala: Elaborato:

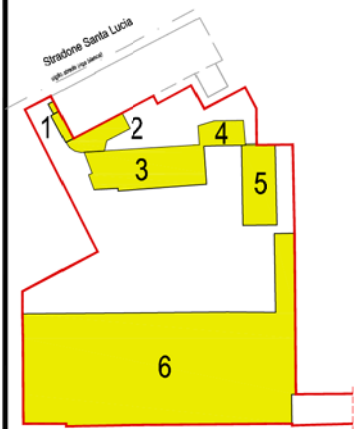
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

1/500

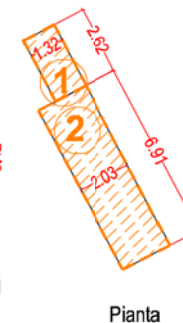
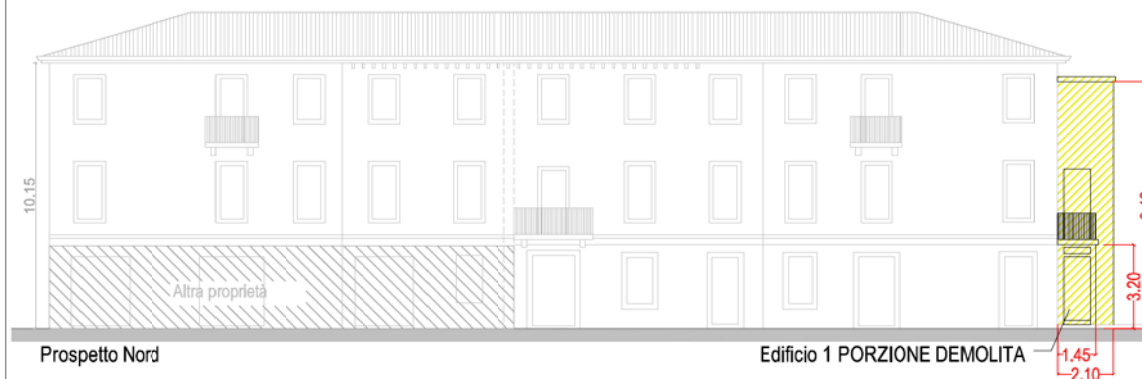
04

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



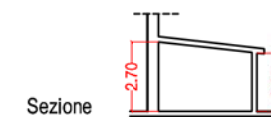
EDIFICIO 1



EDIFICIO 2



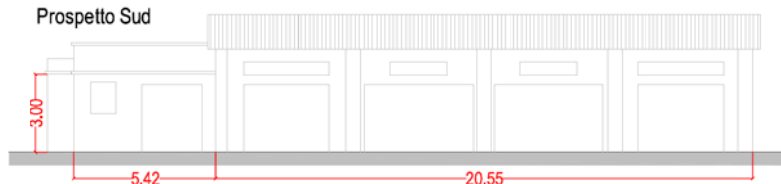
Pianta



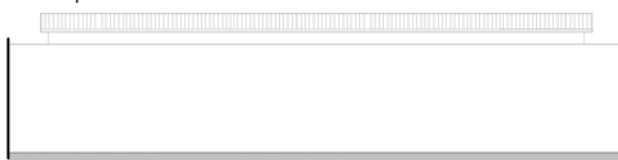
Sezione

EDIFICIO 3

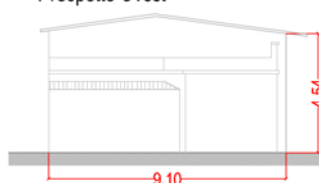
Prospetto Sud



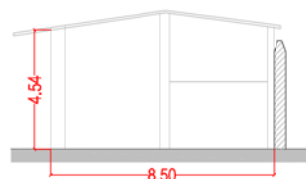
Prospetto Nord



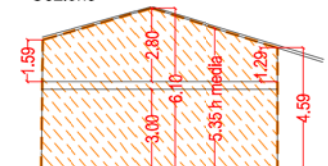
Prospetto Ovest



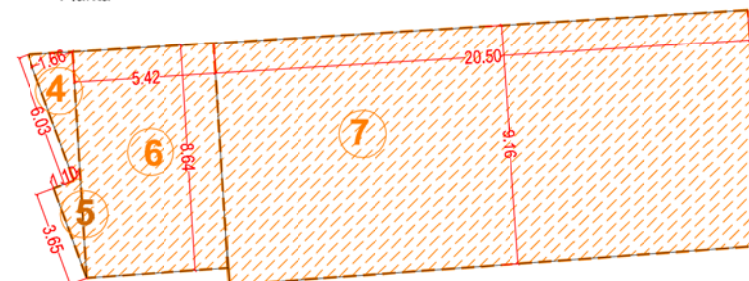
Prospetto Est



Sezione



Pianta



* Residenziale (coefficiente di conversione 3)
Produttivo (coefficiente di conversione 4)

edificio	n	L1 (m)	L2 (m)	h (m)	Volume (mc)	mc totali	Fattore * conversione	SUL (mq)
1	1	2,62	1,32	3,20	11,07	143,20	3	47,73
	2	6,91	2,03	9,42	132,14			
2	3	52,00	(polilinea)	2,53	151,50	1.166,15	4	291,54
	4	6,03	1,66/2	3,00	15,01			
	5	3,65	1,10/2	3,00	6,02			
	6	5,42	8,64	3,00	140,49			
	7	20,50	9,16	5,35	1.004,62			

file: 8322_C2_a_A04_00_SUL esistente.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

Oggetto: Scala: Elaborato:

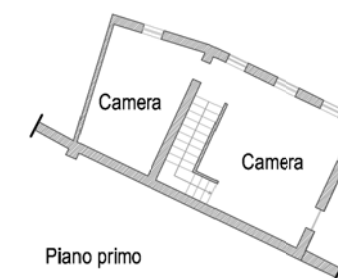
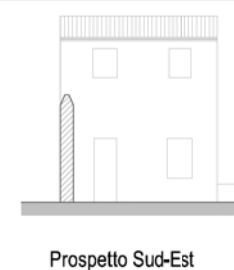
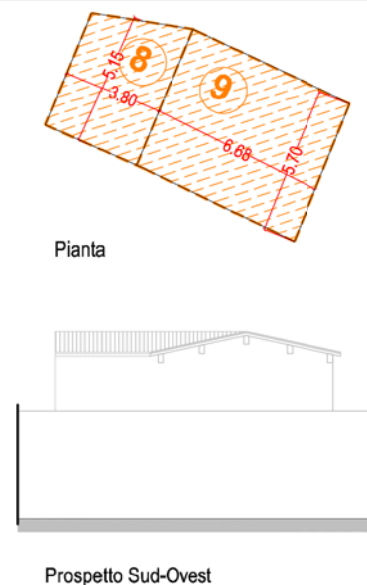
1/200

05

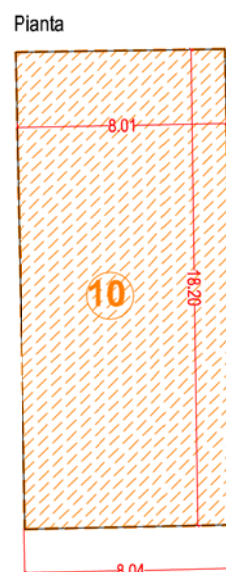
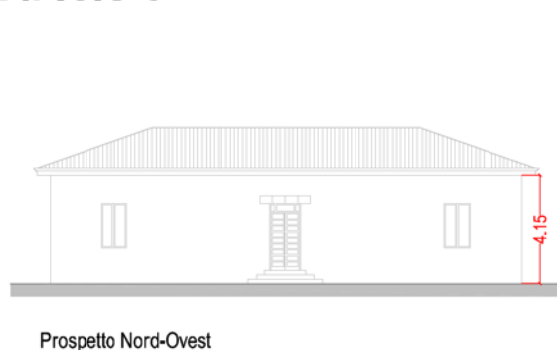
DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI



EDIFICIO 4



EDIFICIO 5



Residenziale (coefficiente di conversione 3)
Produttivo (coefficiente di conversione 4)

edificio	n	L1 (m)	L2 (m)	h (m)	Volume (mc)	mc totali	Fattore * conversione	SUL (mq)
4	8	3,80	5,15	6,35	124,27	366,05	3	122,02
	9	6,68	5,70	6,35	241,78			
5	10	18,20	8,20	4,15	619,35	619,35	3	206,45

file: 8322_C2_a_A04_00_SUL esistente.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

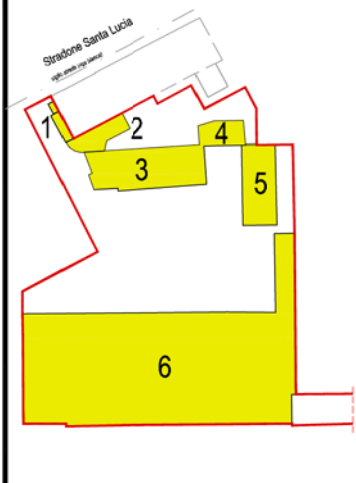
Oggetto: Scala: Elaborato:

1/200

06

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

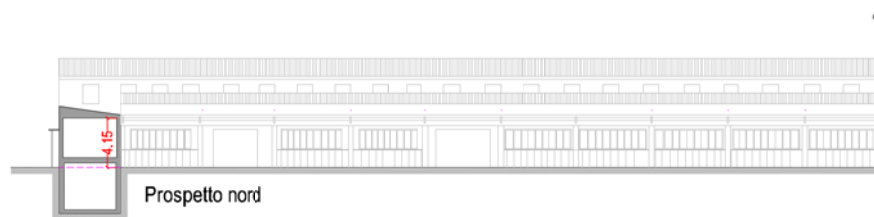
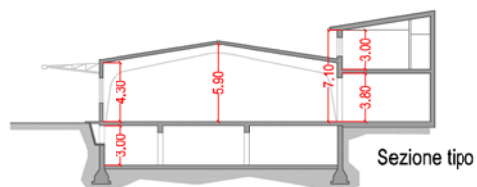
PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



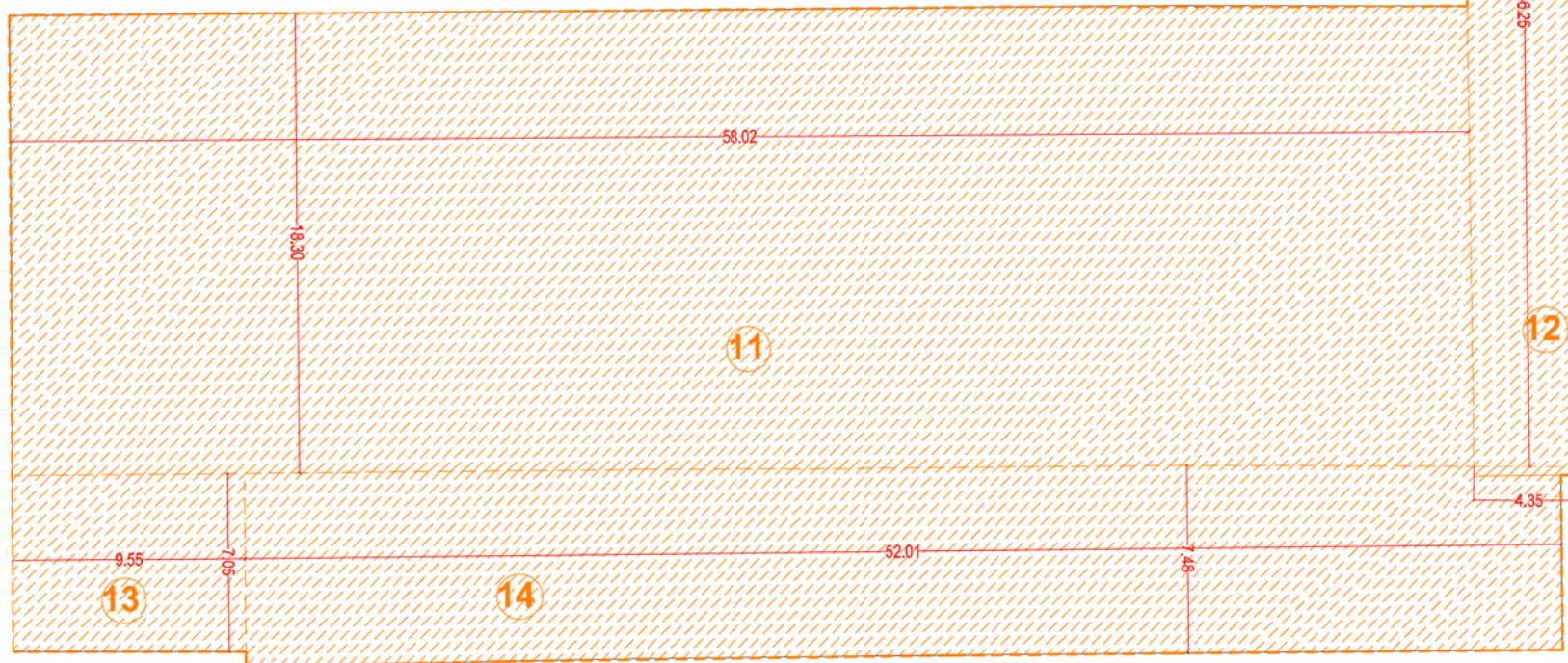
EDIFICIO 6

edificio	n	L1 (m)	L2 (m)	h (m)	Volume (mc)	mc totali	Fattore * conversione	SUL (mq)
6	11	58,00	18,30	5,10	5.413,14	9.325,24	4	2.331,31
	12	36,25	4,47	4,15	672,46			
	13	9,55	7,05	7,10	478,03			
	14	52,00	7,48	7,10	2.761,62			

* Residenziale (coefficiente di conversione 3)
Produttivo (coefficiente di conversione 4)



Pianta



file: 8322_C2_a_A04_00_SUL esistente.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

Oggetto: Scala: Elaborato:

1/200

07

RIEPILOGO CONTEGGI

CALCOLO VOLUME ESISTENTE E CONVERSIONE IN SUL

* Residenziale (coefficiente di conversione 3)
Produttivo (coefficiente di conversione 4)

edificio	n	L1 (m)	L2 (m)	h (m)	Volume (mc)	mc totali	Fattore * conversione	SUL (mq)
1	1	2,62	1,32	3,20	11,07	143,20	3	47,73
	2	6,91	2,03	9,42	132,14			
2	3	52,00	(polilinea)	2,53	151,50	151,50	3	50,50
3	4	6,03	1,66/2	3,00	15,01	1.166,15	4	291,54
	5	3,65	1,10/2	3,00	6,02			
	6	5,42	8,64	3,00	140,49			
	7	20,50	9,16	5,35	1.004,62			
4	8	3,80	5,15	6,35	124,27	366,05	3	122,02
	9	6,68	5,70	6,35	241,78			
5	10	18,20	8,20	4,15	619,35	619,35	3	206,45
6	11	58,00	18,30	5,10	5.413,14	9.325,24	4	2.331,31
	12	36,25	4,47	4,15	672,46			
	13	9,55	7,05	7,10	478,03			
	14	52,00	7,48	7,10	2.761,62			
TOTALE						9.944,58		3.049,55
								3050 mq

VOLUME TOTALE ESISTENTE 9.944,58 mc CHE CORRISPONDE A 3.050,00 mq DI SUL

file: 8322_C2_a_A04_00_SUL esistente.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPi	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto: Scala: Elaborato:

RIEPILOGO CONTEGGI

-

08

PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO scala 1:500

Stradone Santa Lucia



IPOTESI DI PROGETTO

Dati Stereometrici

Destinazione d'Uso:

Residenza Sanitaria Assistita (R.S.A.)

Superficie ambito:

4.480,00 mq (circa)



SUL di progetto proposta:

5.400,00 mq

Lotto edificabile

Altezza massima:

17,00 m

Piani fuori terra:

5

Conformità alle norme urbanistiche

Distanza dai confini:

5,00 m

Distanza dal ciglio stradale:

5,00 m

Distanza dai fabbricati:

10,00 m

file: 8322_C2_a_A05_00_plan progetto.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
29/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto:

Scala:

Elaborato:

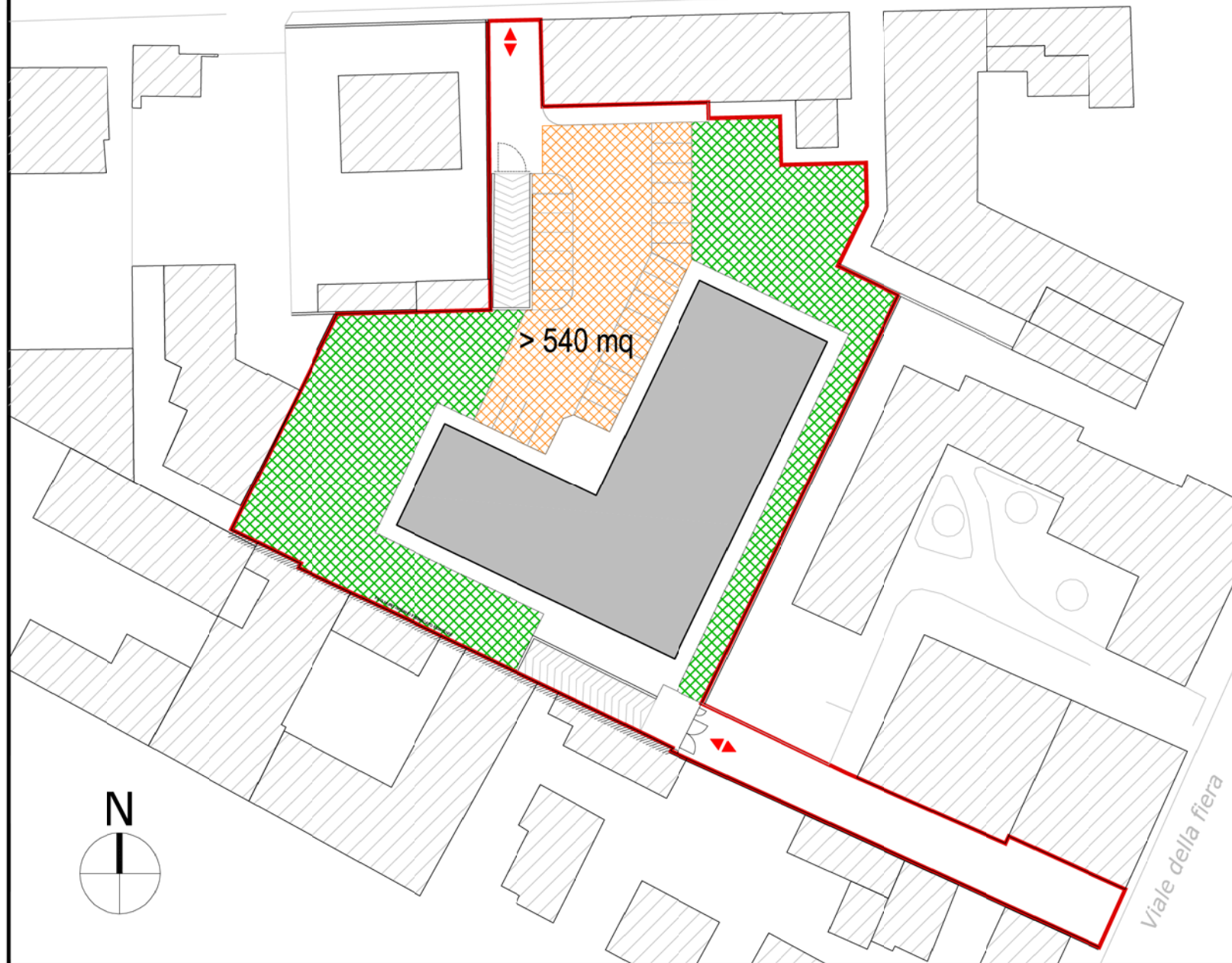
PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO

1/500

09

ZONING DI PROGETTO scala 1:500

Stradone Santa Lucia



STANDARD

Destinazione d'uso assimilabile alla
Residenza

P1 (4mq/10mq SUL)

Collocati nell'interrato
(Piano-1) superficie minima
da realizzare 2.160 mq

P2 (1mq/10mq SUL)



superficie minima
da realizzare 540 mq

VERDE



superficie proposta 1.435 mq

file: 8322_C2_a_A05_00_plan progetto.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
30/06/2016	Variante di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

Oggetto: Scala: Elaborato:

ZONING DI PROGETTO

1/500

10



VISTA AREA STATO ATTUALE



VISTA AREA STATO DI PROGETTO

file: 8322_C2_a_A07_00_fotoinserimento.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPT	RPg
29/06/2016	Variante di rmodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	GC

Oggetto: Scala: Elaborato:

FOTOINSERIMENTO VOLUMETRICO

-

11