

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., [REDACTED] C.F. 03611090238

LA PROPRIETA'

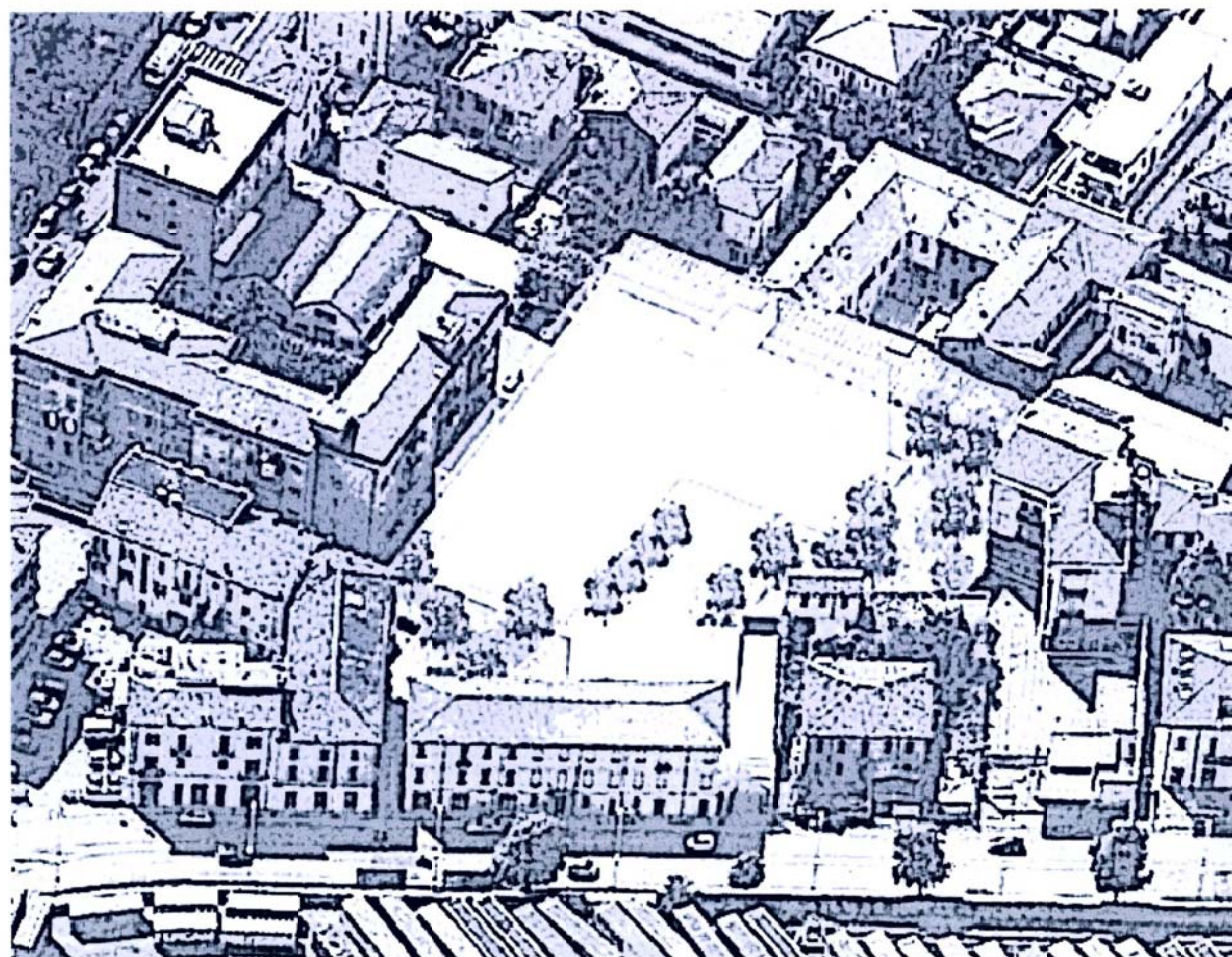

PBS IMMOBILIARE S.R.L.

Alberto Scarsini
(Legale Rappresentante)

PROGETTISTA

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
VERONA

Antonio Biondani
[REDACTED]
settore architettura
ARCHITETTO
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

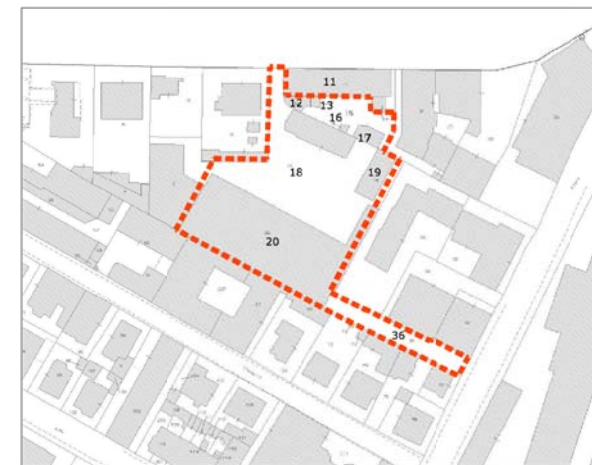
P.I. Vincoli - scala 1:2000



CTR scala 1:2000



CATASTO 1:2000 foglio 297



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	Variazione di rimodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	AB

PLANIMETRIA STATO ATTUALE scala 1:500

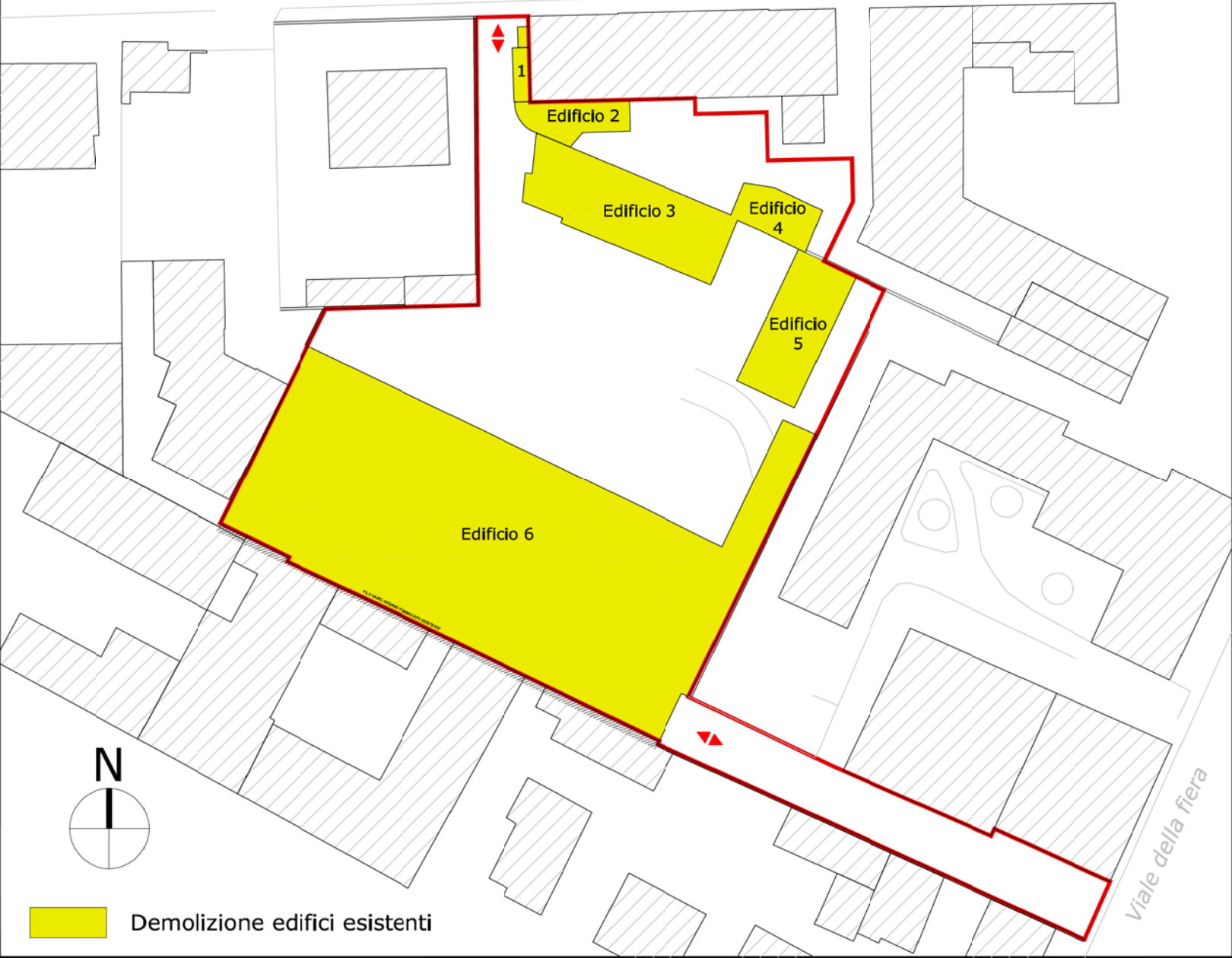
Stradone Santa Lucia

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:

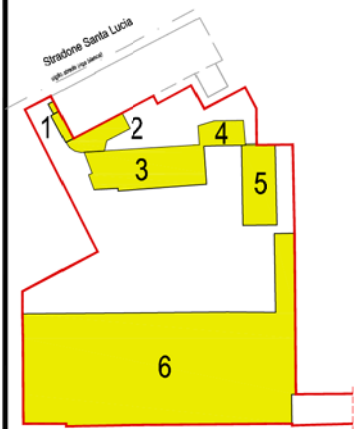
PLANIMETRIA STATO ATTUALE

1/500

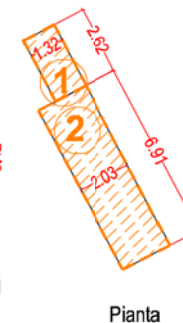
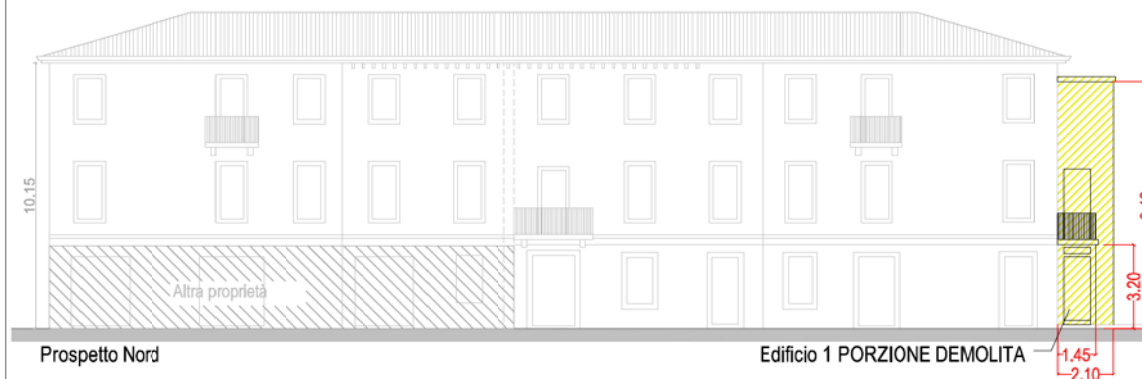
04

DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO



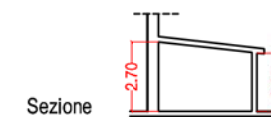
EDIFICIO 1



EDIFICIO 2



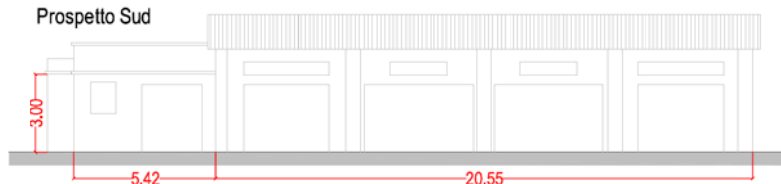
Pianta



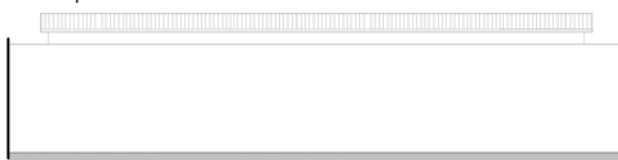
Sezione

EDIFICIO 3

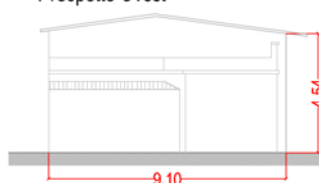
Prospetto Sud



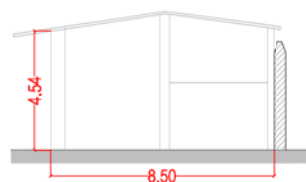
Prospetto Nord



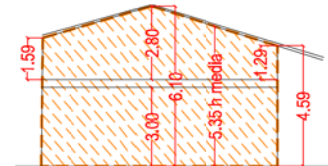
Prospetto Ovest



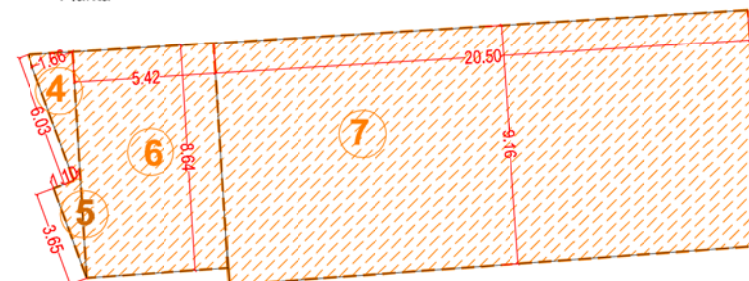
Prospetto Est



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

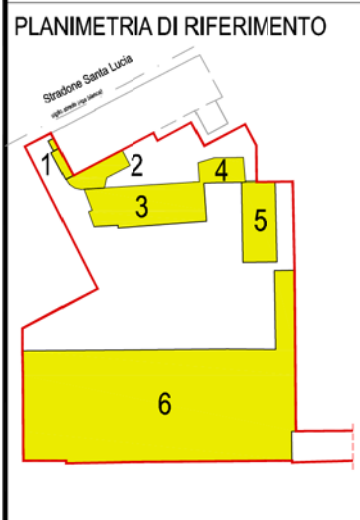
DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

Oggetto: Scala: Elaborato:

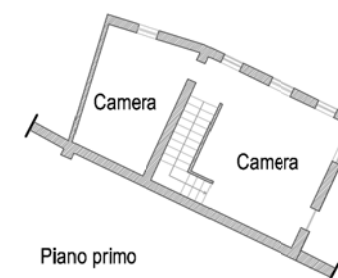
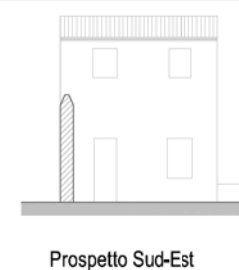
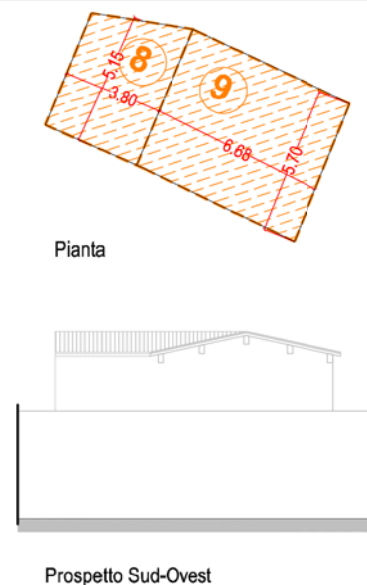
1/200

05

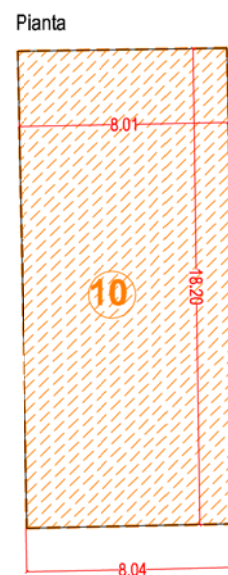
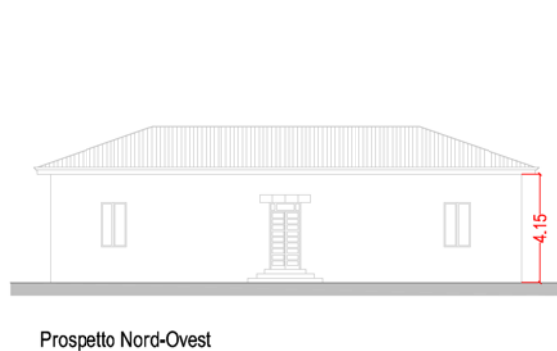
DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI



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

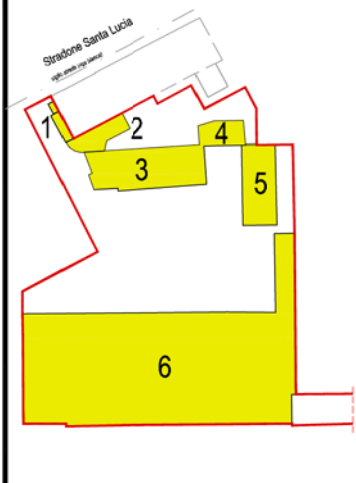
Oggetto: Scala: Elaborato:

1/200

06

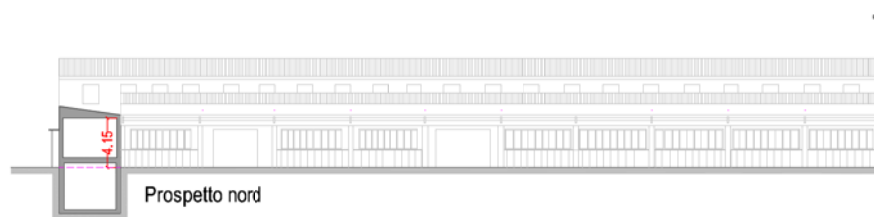
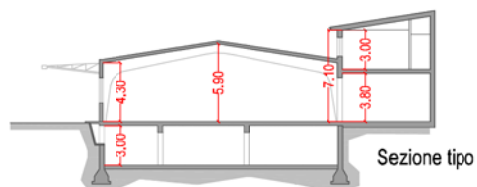
DIMOSTRAZIONE, CALCOLO E CONVERSIONE IN SUL EDIFICI ESISTENTI

PLANIMETRIA DI RIFERIMENTO

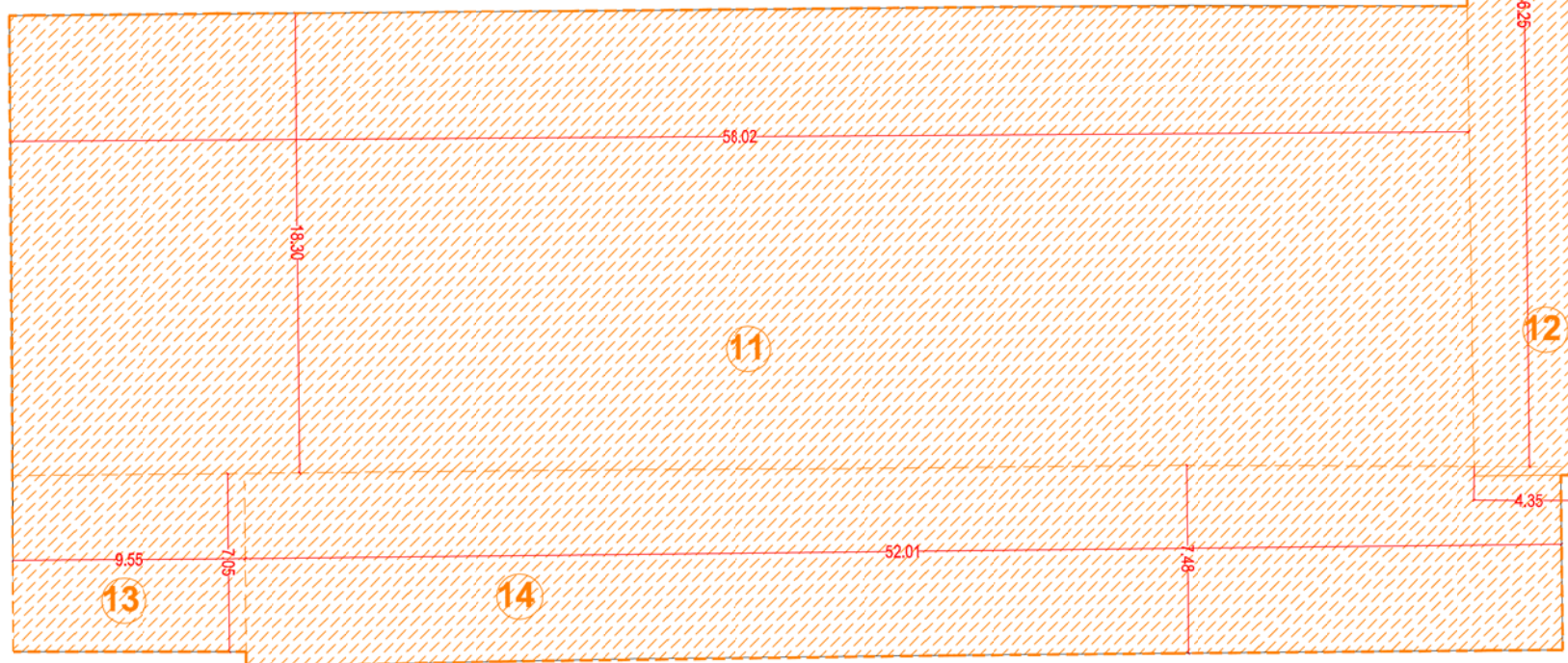


EDIFICIO 6

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			



Pianta



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

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

Viale della fiera

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:

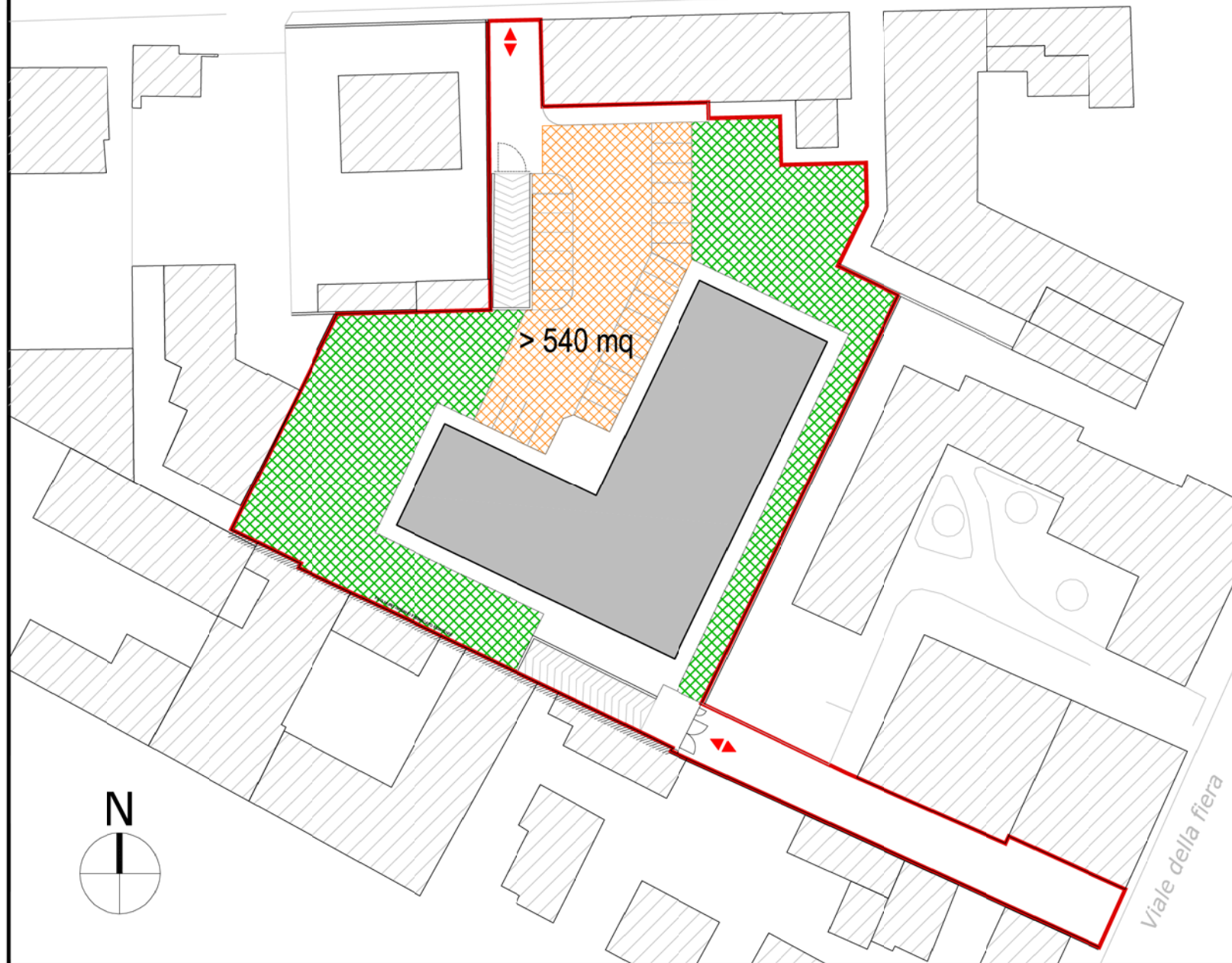
PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO

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)

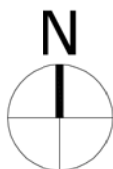


superficie minima
da realizzare 540 mq

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	Varianze di rmodulazione del P.I. di Verona	FB	FB	GC

Oggetto: Scala: Elaborato:

FOTOINSERIMENTO VOLUMETRICO

-

11