

Comune di Verona

Provincia di Verona

TITOLO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINAZIONE (LOCALITÀ SACRA FAMIGLIA - VERONA)

TIPOLOGIA (Scheda Norma n° 379, Tessuto Perimetrato n°,
Accordo di Programma n. 0185349/2023 del 16/05/2023 fascicolo 6.2 n.387/2023 ...)

UBICAZIONE (Via Saturno, Via Vigasio, Via Ca' Brusà, Via Apollo - Quartiere/Località SACRA
FAMIGLIA, Verona - ATO 10, Circoscrizione 5)

FASCICOLO

PLANIVOLUMETRICO

6

TAVOLE

- 6.1 PLANIMETRIA
- 6.2 SEZIONI
 - 6.2 A Longitudinali
 - 6.2 B Longitudinali
 - 6.2 C Trasversali
- 6.3 FOTOSIMULAZIONI
 - 6.3 A Fotosimulazione zenitale - coni ottici
 - 6.3 B Fotosimulazioni
 - 6.3 C Planivolumetrico
- 6.4 DATI
 - 6.4 A Carature urbanistiche
 - 6.4 B Tabella sinottica
- 6.5 VS - AREE A SERVIZI
- 6.6 CESSIONI e VINCOLI
- 6.7 PERMEABILITA'

GRUPPO DI LAVORO

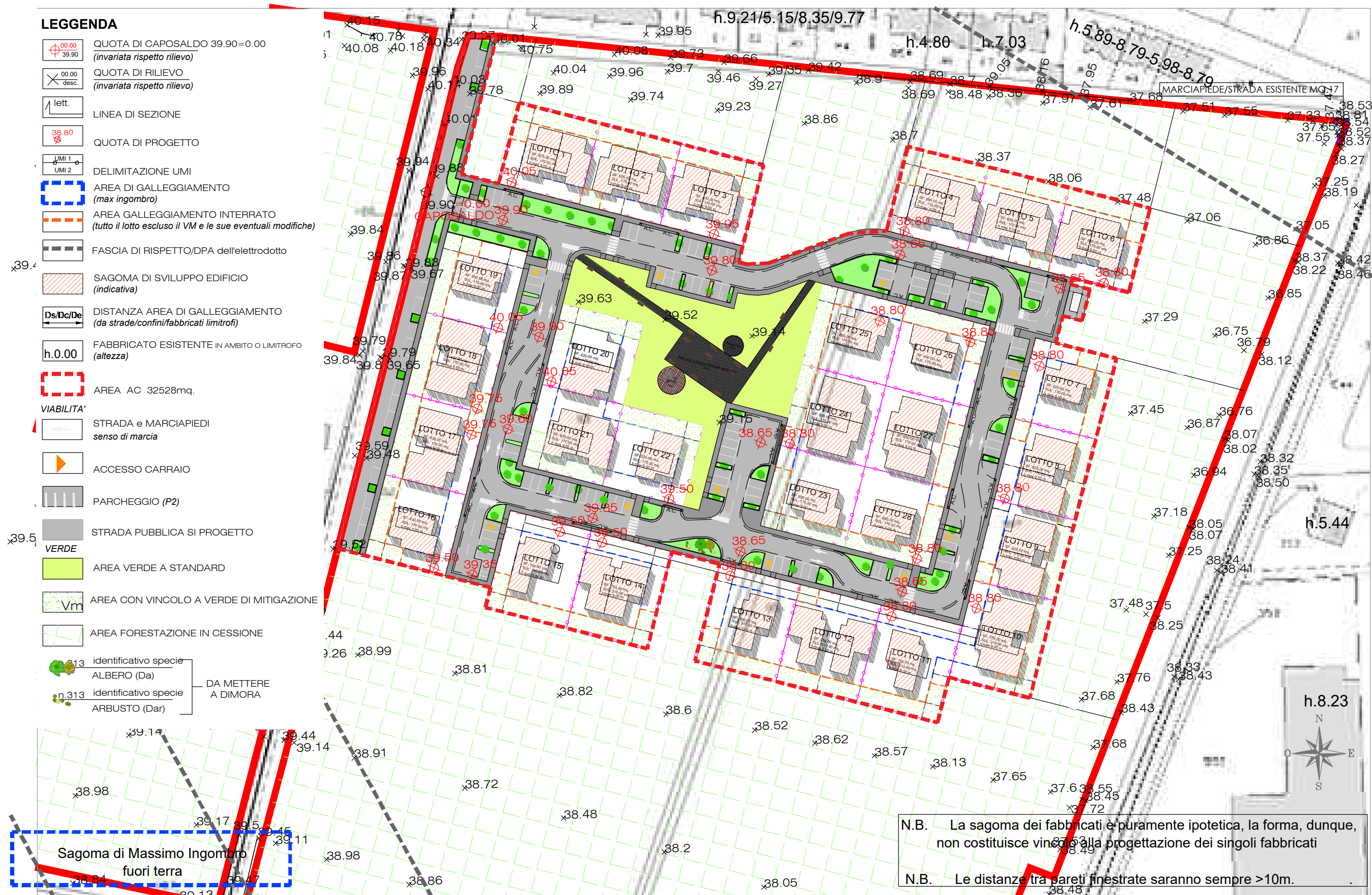
committenti	ulteriori figure professionali o integrazione committenti	progettista
SITTA S.R.L		Arch. Alfredo Paschetto

AGGIORNAMENTI

data 30/10/2025 num.rev.

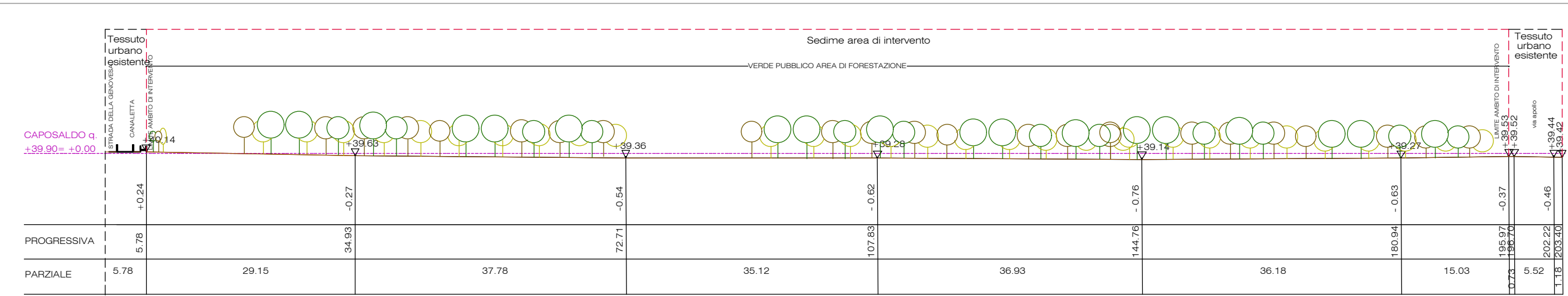
LEGGENDA

- QUOTA DI CAPOBALDO 39.90=0.00
(invariata rispetto rilievo)
- QUOTA DI RILIEVO
(invariata rispetto rilievo)
- LINEA DI SEZIONE
- QUOTA DI PROGETTO
- DELIMITAZIONE UMI
- AREA DI GALLEGGIAMENTO
(max ingombro)
- AREA GALLEGGIAMENTO INTERRATO
(tutto il lotto escluso il VM e le sue eventuali modifiche)
- FASCIA DI RISPETTO/DPA dell'elettrodotto
- SAGOMA DI SVILUPPO EDIFICIO
(indicativa)
- DISTANZA AREA DI GALLEGGIAMENTO
(da strade/confini/fabbricati limitrofi)
- FABBRICATO ESISTENTE IN AMBITO O LIMITROFO
(altezza)
- AREA AC 32528mq.
- VIABILITA'
- STRADA e MARCIAPIEDI
senso di marcia
- ACCESSO CARRAIO
- PARCHEGGIO (P2)
- STRADA PUBBLICA SI PROGETTO
- VERDE
- AREA VERDE A STANDARD
- AREA CON VINCOLO A VERDE DI MITIGAZIONE
- AREA FORESTAZIONE IN CESSIONE
- identificativo specie
ALBERO (Da)
- identificativo specie
ARBUSTO (Da)
- DA METTERE
A DIMORA



N.B. La sagoma dei fabbricati è puramente ipotetica, la forma, dunque, non costituisce vincolo alla progettazione dei singoli fabbricati

N.B. Le distanze tra pareti finestrate saranno sempre >10m.



LEGGENDA

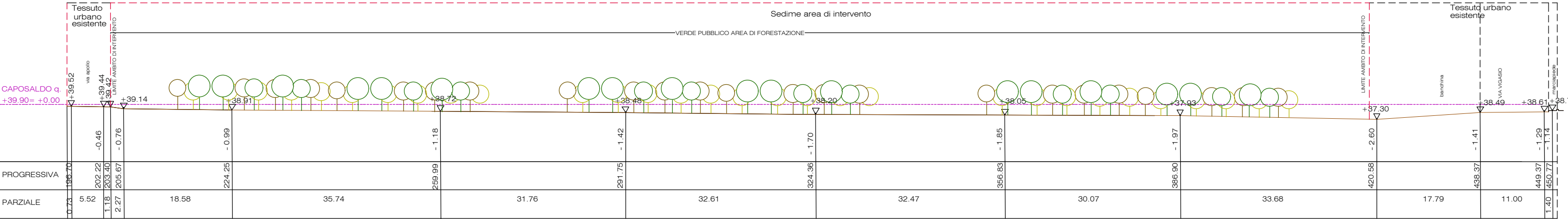
- QUOTA DI CAPOSALDO
(invariata rispetto rilievo 39.90=0.00)
- QUOTA DI RILIEVO
(invariata rispetto rilievo)
- QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA
(riferimento per h edifici)
- QUOTA DI PROGETTO
- DELIMITAZIONE UMI
- AREA DI GALLEGGIAMENTO
(max ingombro)
- SAGOMA DI SVILUPPO EDIFICIO
(indicativa) -H.MAX 9.00m altezza edificio - H.MAXutile 4.50m
- DISTANZA AREA DI GALLEGGIAMENTO
(da strade/confini/fabbricati limitrofi)
- FABBRICATO ESISTENTE IN AMBITO O LIMITROFO
(altezza)

VERDE

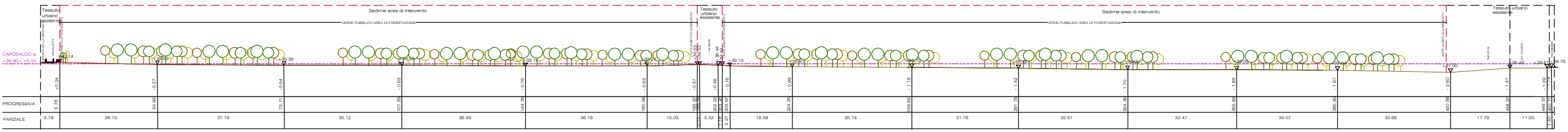
- identificativo specie
- ALBERO (Da)
- identificativo specie
- ARBUSTO (Dar)

DA METTERE A DIMORA

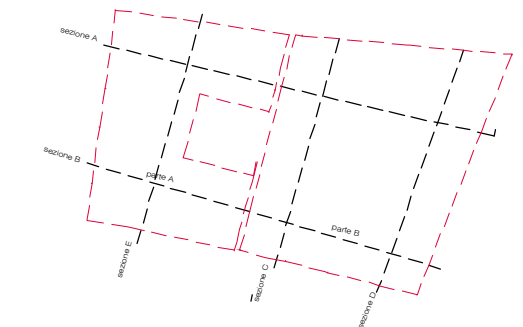
sezione B parte A



sezione B parte B

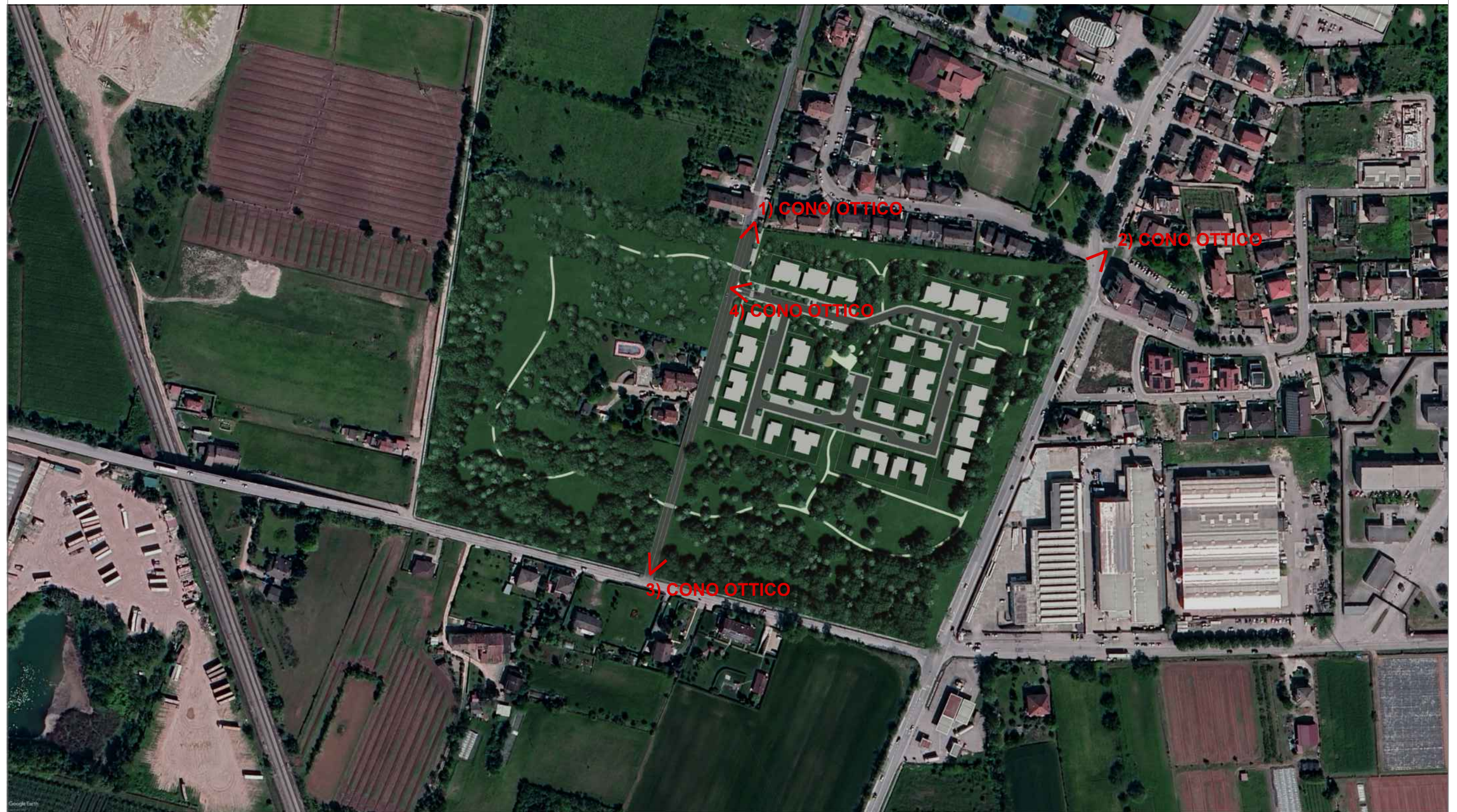


sezione B scala 1/1000





- | | | |
|---|---|--|
|  | QUOTA DI CAPOSALDO
(invariata rispetto rilievo 39.90=0.00) | |
|  | QUOTA DI RILIEVO
(invariata rispetto rilievo) | |
|  | QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA
(riferimento per h edifici) | |
|  | QUOTA DI PROGETTO | |
|  | DELIMITAZIONE UMI | |
|  | AREA DI GALLEGGIAMENTO
(max ingombro) | |
|  | SAGOMA DI SVILUPPO EDIFICIO
(indicativa) -H.MAX 9.00m altezza edificio - H.MAXutile 4.50m) | |
|  | DISTANZA AREA DI GALLEGGIAMENTO
(da strade/confini/fabbricati limitrofi) | |
|  | FABBRICATO ESISTENTE IN AMBITO O LIMITROFO
(altezza) | |



FOTOSIMULAZIONI - 1) CONO OTTICO



FOTOSIMULAZIONI - 2) CONO OTTICO



FOTOSIMULAZIONI - 3) CONO OTTICO



FOTOSIMULAZIONI - 4) CONO OTTICO





N.B. La sagoma dei fabbricati è puramente ipotetica, la forma, dunque, non costituisce vincolo alla progettazione dei singoli fabbricati

N.B. Le distanze tra pareti finestrate saranno sempre $>10\text{m}$.

DATI DI RIFERIMENTO - PIANO DEGLI INTERVENTI		
CARATURE URBANISTICHE - REPERTORIO NORMATIVO PIANO DEGLI INTERVENTI		
SCHEDA NORMA -379 -ATO 10		
CARATURE URBANISTICHE		
ST	Superficie Territoriale Privata	116.528
Classe perequativa		n° 2
SUL (mq)	UT1- Residenziale	5040 mq.
P (n°)	n. Piani Fuori Terra	max n° 2
Forestazione	Superficie da cedere	84.000 mq.
VS	Verde e Servizi (min 50% ST-Forestazione)	16.264 mq.
DIRETTIVE EPRESCRIZIONI		
PRESCRIZIONI	1. Dovrà essere previsto l'allargamento stradale di via Apollo	
	2. La forestazione prevista dovrà essere completata, collaudata e ceduta contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.	
REPERTORIO NORMATIVO- SEZIONE 1		
SPt	Superficie Permeabile territoriale	30%
SPf	Superficie Permeabile fondaria	30%
DA	Densità Arborea	3 alberi/100 mq.
Dar	Censità Arbustiva	3 arbusti/100 mq.

Le Carature Urbanistiche sono riferite quanto stabiito all'art.3 dell'accordo registrato a Verona il 09/02/2024 al n.4102:"la ST di riferimento per i calcoli delle dotazioni, della VS e dei parametri ecologici ambientali è relativa alla superficie al netto della forestazione" (116528mq- 84000mq =32528mq)

DATI DI RIFERIMENTO - PROGETTO DI P.U.A.		
CARATURE URBANISTICHE e PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PROGETTO DI PUA		
CARATURE URBANISTICHE PUA		
ST	Superficie Territoriale Catastale Privata (riferimento art.3 Accordo reg. a Verona 9/02/2024 n.4102-nuova scheda norma)	116528 mq.
ST-REALE	Superficie Territoriale Reale Privata	114380 mq.
SFT di riferimento	ST 116528mq - FORESTAZIONE 84000mq=	32528 mq.
SUL (mq)	UT1- Residenziale	5040 mq.
P (n°)	n. Piani Fuori Terra	max n° 2
Forestazione	Superficie da cedere	84.000 mq.
VS	Verde e Servizi (min 50% ST-Forestazione)	16264 mq.
CI	Capacità inediaiva (66,7 mqSUL/ab)	76 ab
DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI (STANDARD) L.R. n.11/2004-art.NTO del PI		art.32
DOTAZIONE COMPLESIVA MINIMA DI AREE PER SERVIZI (art.20 NTO PI-LR 11/2004)	UT1- Residenziale (30mq*abitante teorico)	2280 mq.
	TOTALE	2280 mq.
di cui P2 Parcheggio pubblico o uso pubblico (art. 13-14 NTO PI)	UT1- Residenziale (CUB -1/10mq.SUL)	504 mq.
	TOTALE	504 mq.
DISCIPLINA ECOLOGICA -AMBIENTALE Repertorio Normativo- Sezione 1		
SPt	Superficie Permeabile territoriale CATASTALE 30%(32528mq*30%)(REALE 30438,4mq)	9758,4 mq.
SPf	Superficie Permeabile fondaria 30% (18490,88mq*30%)	5547,26 mq
DA	Densità Arborea 3 alberi/100 mq (11478mq)*2 per SUL superiore ai mq.2000 art.8 N.T.O. (di cui 375,68 andranno collocati nella forestazione)	688,68
Dar	Densità Arbustiva 3 arbusti/100 mq (11478mq)*2 per SUL superiore ai mq.2000 art.8 N.T.O. (di cui 375,68 andranno collocati nella forestazione)	688,68

DATI DI RIFERIMENTO - AREE PRIVATE										
U.M.I.	USO	SUL	SF	di cui VM	PIANI	H	H	SPf	DA	DAr
Lotti		m q	m q	m q	m ax	m ax	m ax	m q	n.	n.
		Superficie Utile Lorda	Superficie Fondiaria	Verde di Mitigazione (1)	n.	altezza edifici max	altezza utile max	(30% SF) Superficie Permeabile fondiaria	Densità Arborea	Densità Arbustiva
UMI 1	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	8	8
UMI 2	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	8	8
UMI 3	UT1 - Residenziale	170	830	155	2	9	4,50	188	8	8
UMI 4	UT1 - Residenziale	170	850	155	2	9	4,50	195	8	8
UMI 5	UT1 - Residenziale	170	850	155	2	9	4,50	195	8	8
UMI 6	UT1 - Residenziale	210	840	155	2	9	4,50	195	8	8
UMI 7	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	8	8
UMI 8	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	8	8
UMI 9	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	4	4
UMI 10	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 11	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 12	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 13	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 14	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 15	UT1 - Residenziale	210	750	155	2	9	4,50	225	9	9
UMI 16	UT1 - Residenziale	170	830	155	2	9	4,50	188	8	8
UMI 17	UT1 - Residenziale	170	830	155	2	9	4,50	188	8	8
UMI 18	UT1 - Residenziale	170	830	155	2	9	4,50	188	8	8
UMI 19	UT1 - Residenziale	170	830,88	155	2	9	4,50	188	8	8
UMI 20	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	5	5
UMI 21	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	5	5
UMI 22	UT1 - Residenziale	170	825	155	2	9	4,50	187,5	8	8
UMI 23	UT1 - Residenziale	170	850	188	2	9	4,50	195	8	8
UMI 24	UT1 - Residenziale	170	850	100	2	9	4,50	195	8	8
UMI 25	UT1 - Residenziale	170	850	150	2	9	4,50	195	8	8
UMI 26	UT1 - Residenziale	170	850	185	2	9	4,50	195	8	8
UMI 27	UT1 - Residenziale	170	850	100	2	9	4,50	195	8	8
UMI 28	UT1 - Residenziale	170	850	188	2	9	4,50	195	8	8
TOTALE MQ.		5040	18490,88 m q.	4317 m q.	2	9 h.m ax	4,50 h.m ax utile	5550 30%	208 n°.	208 n°.

AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO				
IN CESSIONE	AC	Strade mq.4164,99+ Marciapiedecon alberature mq.2845,65+ Allargamento strada via Apollo mq.734,55 +Marciapiede via Apollo con alberature mq.359,59	mq.	8104,78
	AC	VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (standard)	mq.	2317,13
	AC	STANDARD-PARCHEGGIO PUBBLICO P2 su via Apollo mq.250+ P2 lotto 1200,25	mq.	1450,25
	AC	CABINA ENEL	mq.	58,38
	AC	Marciapiede esistente già realizzato	mq.	17
	TOTALE AREE STANDARD DA CEDERE IN AC		mq.	11947,54
	AREA A FORESTAZIONE		mq.	84000
DA VINCOLARE	AC	VERDE DI MITIGAZIONE	mq.	4317
TOTALE AREE A STANDARD DA CEDERE E VINCOLARE			mq.	16264,54
TOTALE AREE DA CEDERE			mq.	95947,54

PARAMETRI ECOLOGICCO-AMBITENTALI AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO		
DA n. Densità arborea	DAr n. Densità arbustiva	Superficie Permeabile mq.32528 (30%)
n. 93	n. 105	9758,40 mq.(30%)
FORESTAZIONE		
DA n. Densità arborea	DAr n. Densità arbustiva	Superficie Permeabile mq.84000,00 (100%)
n. 745	n. 2504	84000,00 mq.(100%)

T A B E L L A S I N O T T I C A

TABELLA SINOTTICA VERIFICHE									
DEFINIZIONI			CARATURE URBANISTICHE - PARAMETRI		DATI DI PROGETTO			VERIFICHE	
			SCHEDA NORMA e REP. NORM.		PIA				
			mq	TOTALE	AREE PRIVATE (SF)	AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	TOTALE		
ST (mq) (*=superficie catastale) (**= superficie reale)		di proprietà privata	(*) 116528	(*) 116528	18490,88	95947,54	(**)	+/- % (applicazione flessibilità art. 4 delle NTO del PI)	
							114438,4		
SUL (mq)		UT1 - Residenziale	5040,00	5040,00	5040,00		5040,00	+/- % (applicazione flessibilità art. 4 delle NTO del PI)	
Superficie Utile Lorda		UT2 - Commerciale	mq		mq				
		UT... -	mq		mq				
N. PIANI max			2	n° 2			n° 2	assolto	
VS (mq) Verde e Servizi (min. 50% ST privata 116528mq-Forastazione 84000mq= 32528mq)=50% di 32528,00			16264,00	16264,0	4317	11947,54	16264,5	assolto	
di cui:	Aree pubbliche o di uso pubblico stradali, attrezzature pubbliche, impianti						95947,54		
	Art. 20 - DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI (standard)	P2		mq	504,00		1450,25	1450,25	assolto
	(L.R. 11/2004)	Parcheggio pubb. o uso pubb.							
		ALTRI SERVIZI VERDE ATTREZZATO		mq	1776,00		2317,13	2317,13	assolto
		MONETIZZAZIONE STANDARD		mq					non prevista
		TOTALE		mq	2280,00		3767,38	3767,38	assolto
		area per servizi							
SPt (32528 mq*30%)		30% Sup. Territoriale	mq.	9758,40	5550,00	4961,95	10512,0	assolto	
SPf (18490,88mq*30%)		30% Sup. Fondiaria	mq.	5547,26	5550,00		5550,00	assolto	
DA PER FORESTAZIONE						n. 745	n. 745	assolto	
Densità Arborea (verde pubblico e privato)		n. 3 alberi/100 mq(x2)		n. 688,68 (di cui n.388 collocati nella forestazione)	n. 208	n. 93	n. 301		
Dar PER FORESTAZIONE				n. 688,68 (di cui n.375,68 collocati nella forestazione)	n. 208	n. 2504	n. 2504	assolto	
Densità Arbustiva (verde pubblico e privato)		n. 3 alberi/100 mq(x2)				n. 105	n. 313		

LEGGENDA

- Sup. 8.102,54 mq.
STRADA e MARCIAPIEDI
- Sup. 1.452,49 mq.
PARCHEGGI
- Sup. 2.317,13 mq.
AREA VERDE A STANDARD
- Sup. 17,00 mq.
AREA DA CEDERE PER MARCIAPIEDE
ESISTENTE SU VIA VIGASIO
- Sup. 4317 mq.
AREA CON VINCOLO A VERDE DI MITIGAZIONE
- Sup. 1192,33 mq.
ARRREDO DEI PARCHEGGI
- AREA AC 32528mq.



