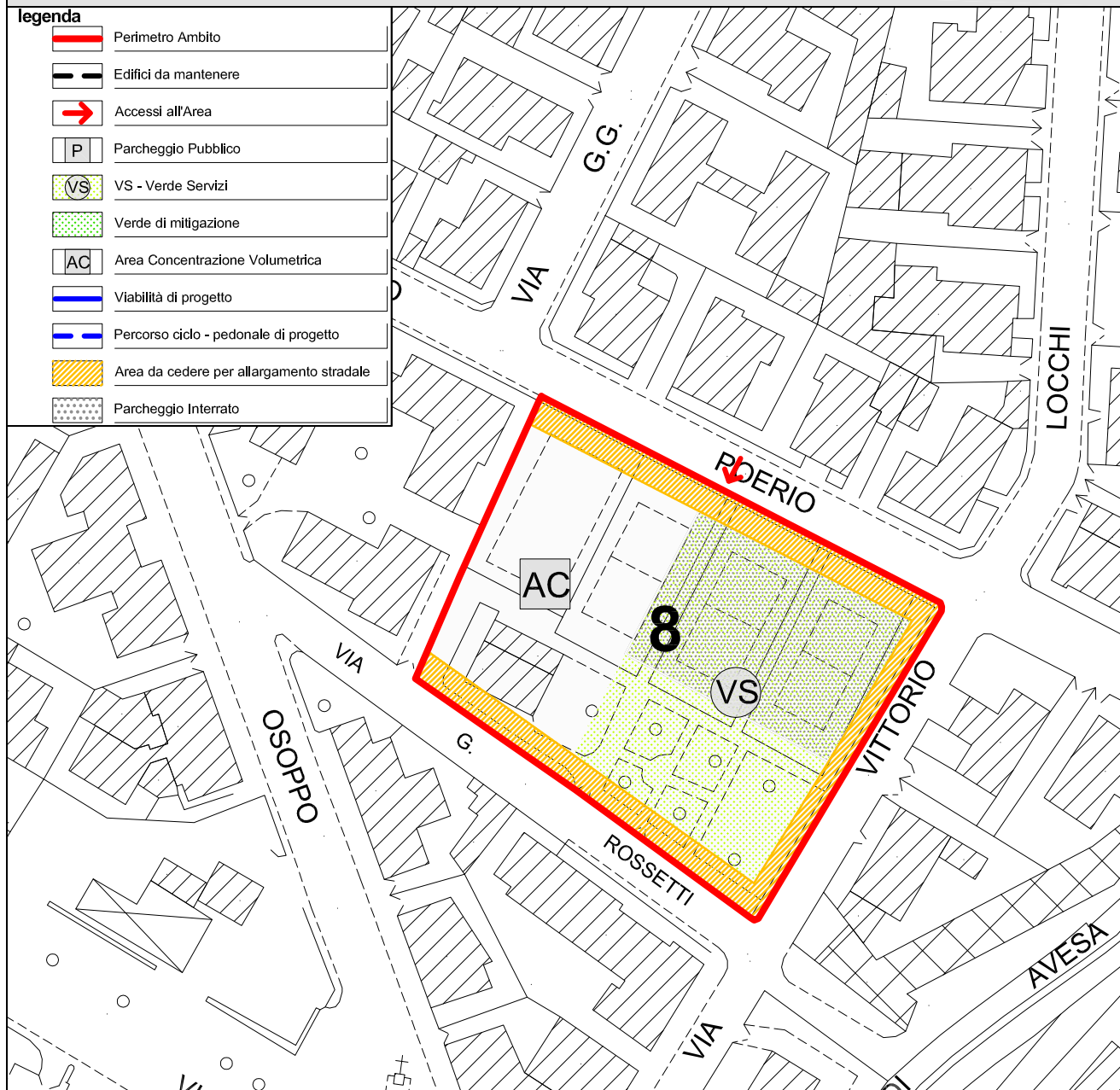


SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale
	Parcheggio Interrato



CARATURE URBANISTICHE

ST	5.660 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	2.400 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*	2.400 mq
N. Piani Fuori terra	max n.5
VS	min. 50%
Parcheggi privati interrati	1.650 mq

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

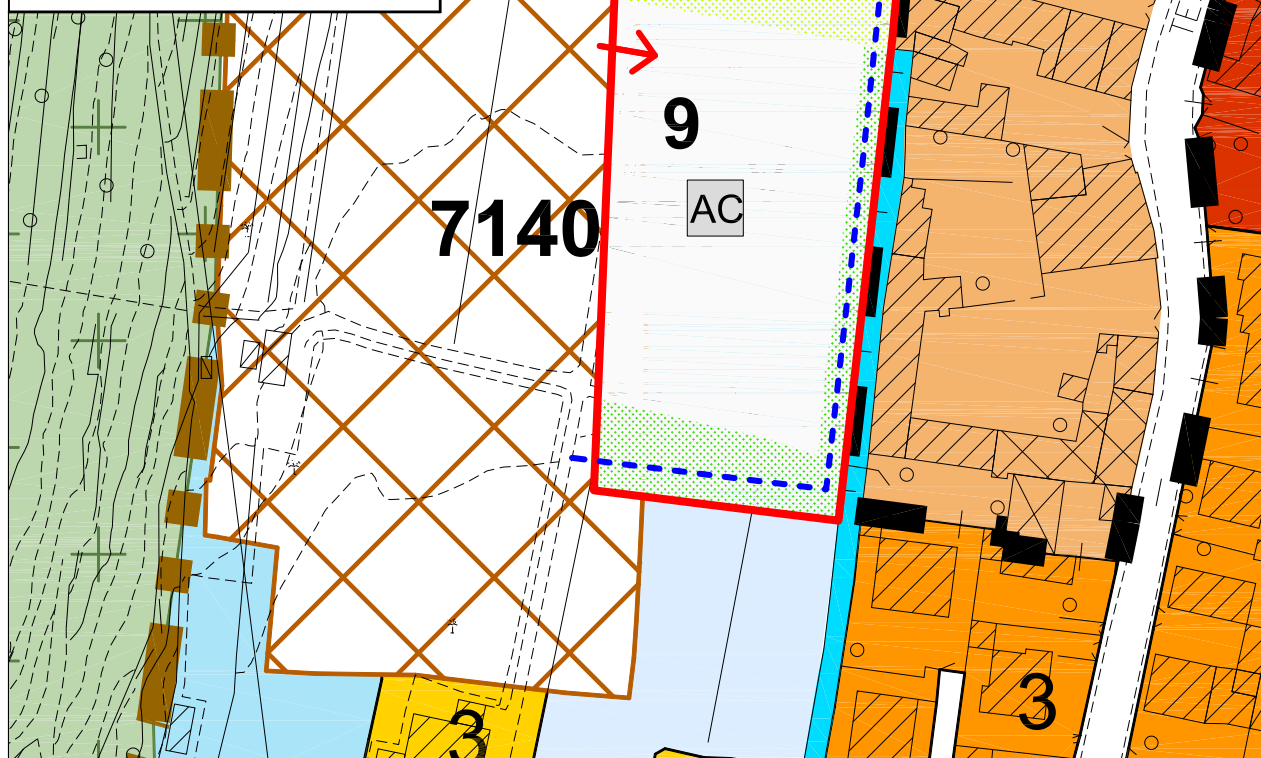
PRESCRIZIONI:

1. Dovranno essere mantenute le alberature di pregio esistenti nell'area Sud-Est dell'ambito.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	4.629 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	2.800 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	2.800 mq
N. Piani Fuori terra	max n.5
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS

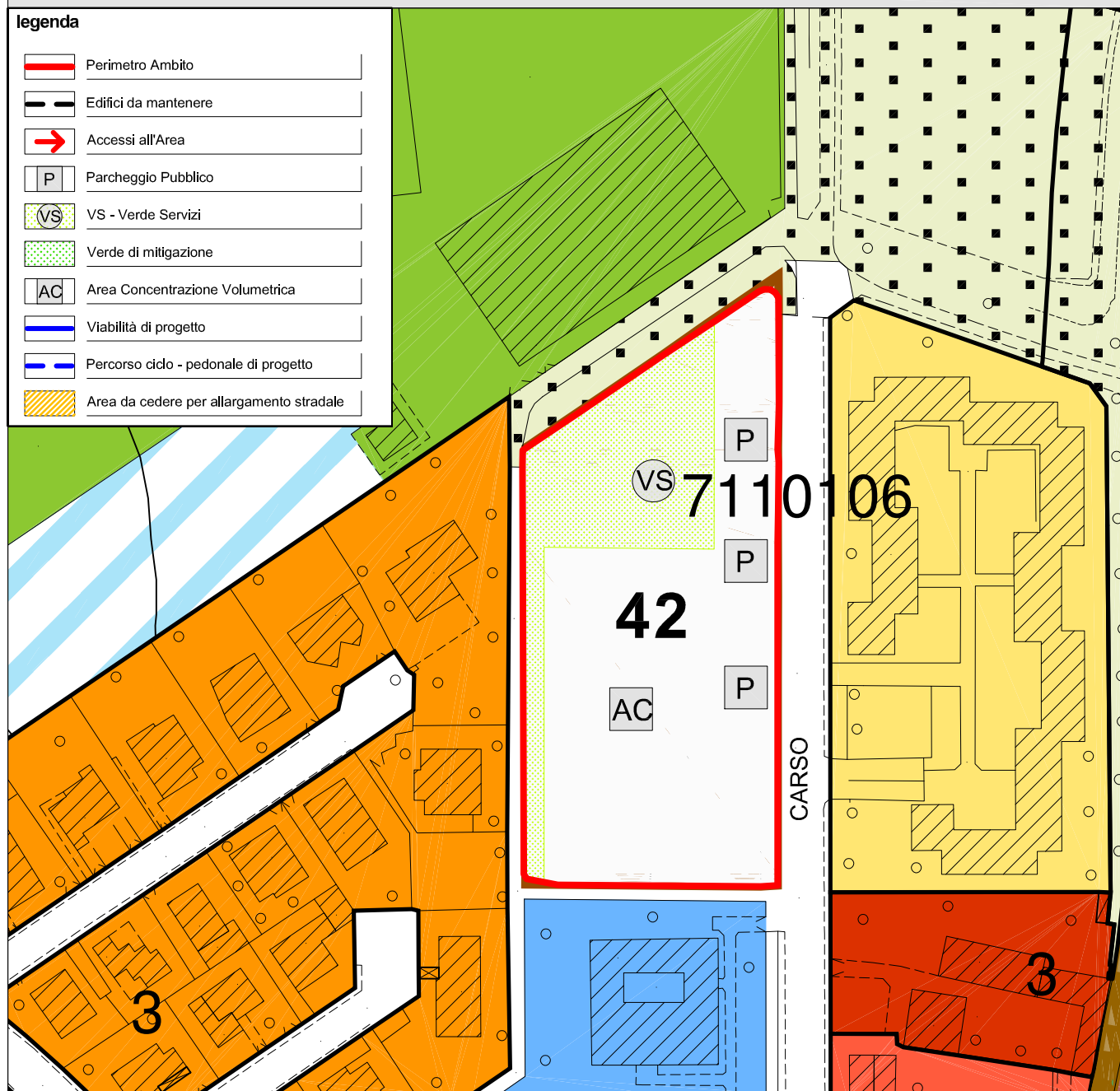
PRESCRIZIONI:

- all'interno dell'area VS dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale, nella parte Nord dell'ambito in corrispondenza del ponte sul progno, che colleghi il Circolo Parrocchiale di via Tesi con l'area verde attrezzata di via Gallo e con la nuova lottizzazione di via Selva;
- l'intervento dovrà prevedere la naturalizzazione viva del progno di Quinzano per favorire lo sviluppo della vegetazione ripariale.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST *	5.748 mq
Classe Perequativa	n.6
U1 - Abitativi	1.150 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	1.150 mq

N. Piani Fuori Terra	max n. 2
VS	min. 50 %

* Il valore della Superficie Territoriale è intesa al netto delle superfici di proprietà del Comune di Verona e delle aree vincolate ad uso pubblico a seguito della convenzione del PUA 7110106.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

1. Il progetto di PUA dovrà relazionarsi con gli spazi pubblici circostanti individuando la localizzazione più opportuna per la cessione di area a VS.

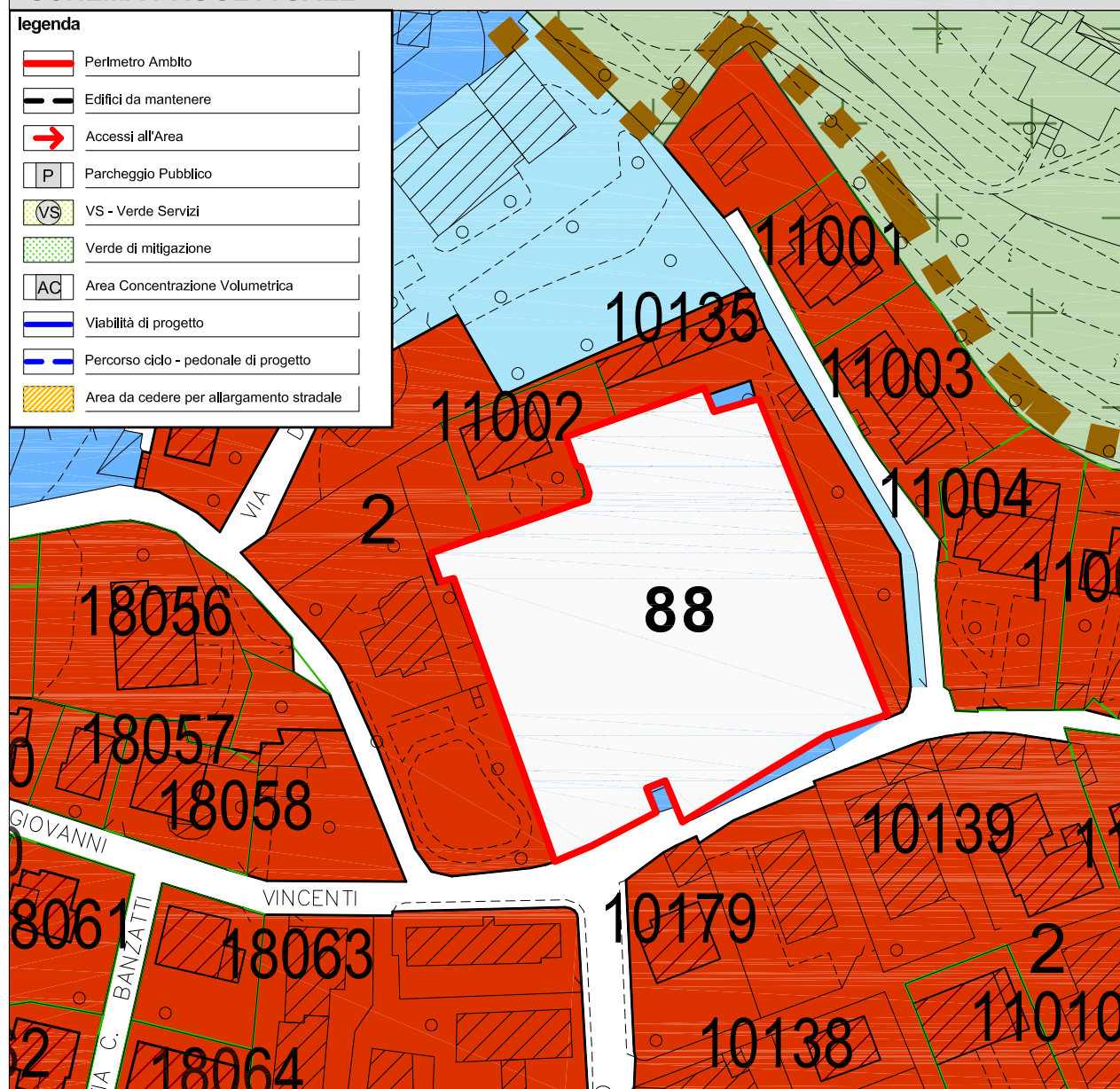
PRESCRIZIONI:

1. Il progetto di PUA dovrà prevedere la realizzazione di spazi destinati a parcheggio per la fruizione delle aree a verde.
2. 5 metri a parcheggio lato lungo Via Carso, P2 parcheggio pubblico, area da cedere.
3. Prima della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione la ditta dovrà produrre un parere dell'Autorità di Bacino del fiume Adige in merito alla localizzazione dell'edificabilità indicata in scheda.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST /
Classe Perequativa assente (cambio d'uso)

U1 - Abitativi * 3.500 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 3.500 mq

N. Piani Fuori terra esistenti /
VS /

*circa il 75% della superficie esistente autorizzata

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato ☒
PUA ☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

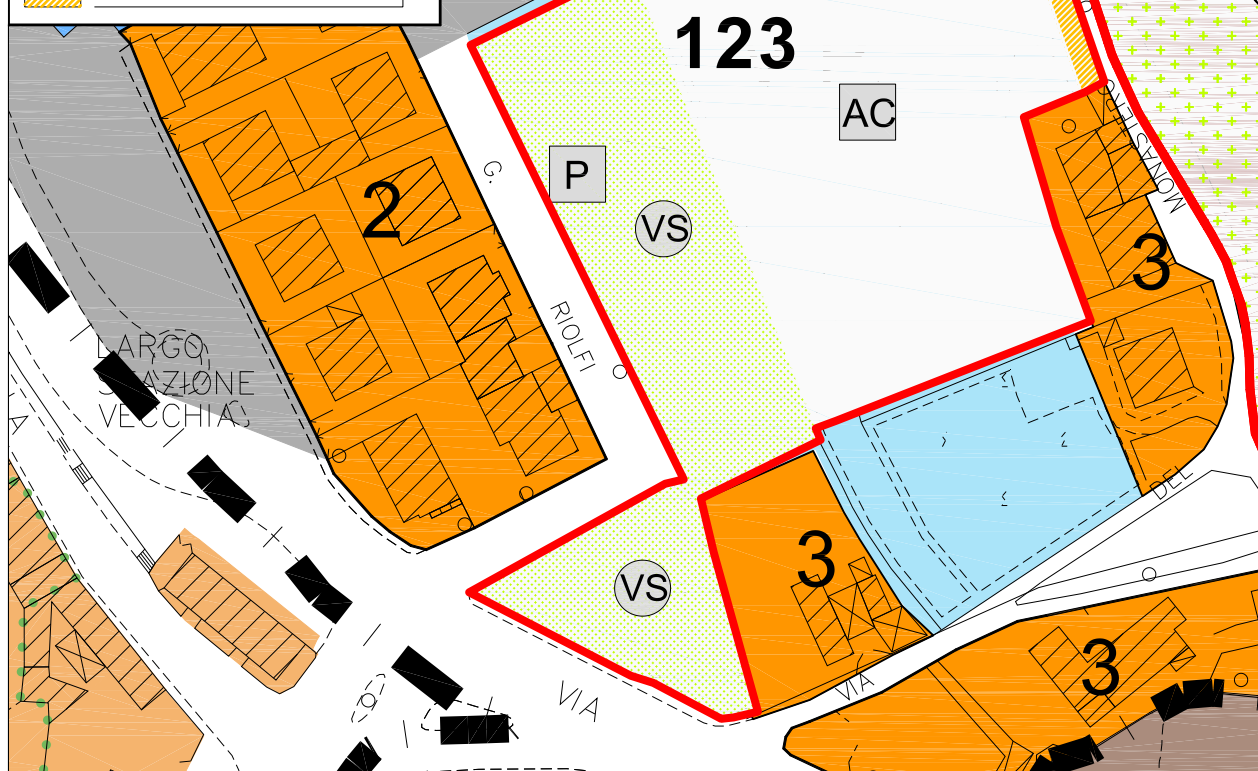
PRESCRIZIONI:

- dovranno essere previsti un congruo numero di posti auto come parcheggi pertinenziali a prezzi convenzionati con priorità di acquisto per i residenti di Valdona senza garage (min. n.20 posti auto).

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	11.804 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	1.800 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	1.800 mq
N. Piani Fuori terra	max n. 2
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- il planivolumetrico dovrà rapportarsi correttamente agli spazi aperti antistanti villa Monastero
- il progetto dovrà valorizzare i segni storici presenti nell'ambito (muri in sasso, canalette irrigue, etc.) in particolare relativamente agli accessi e alla realizzazione di parcheggi e di allargamenti stradali.

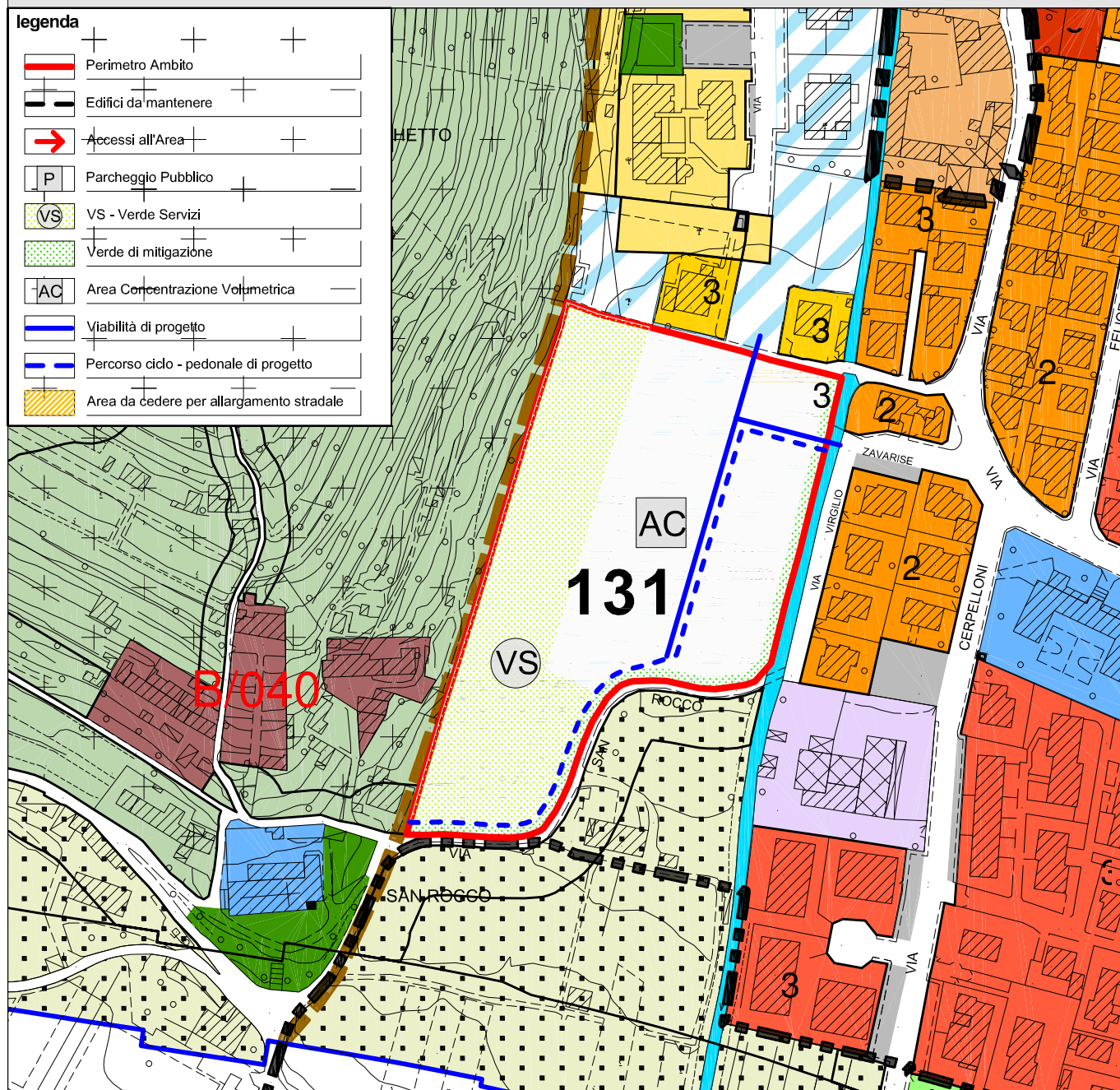
PRESCRIZIONI:

- dovrà essere ceduta una fascia di terreno su via del Monastero per allargamento stradale.
- lungo via Riolfi deve essere realizzato un parcheggio alberato.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	20.746 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	6.500 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	6.500 mq

N. Piani Fuori terra	max n.4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- il progetto dovrà prevedere la conservazione delle aree a siepi o filari esistenti.

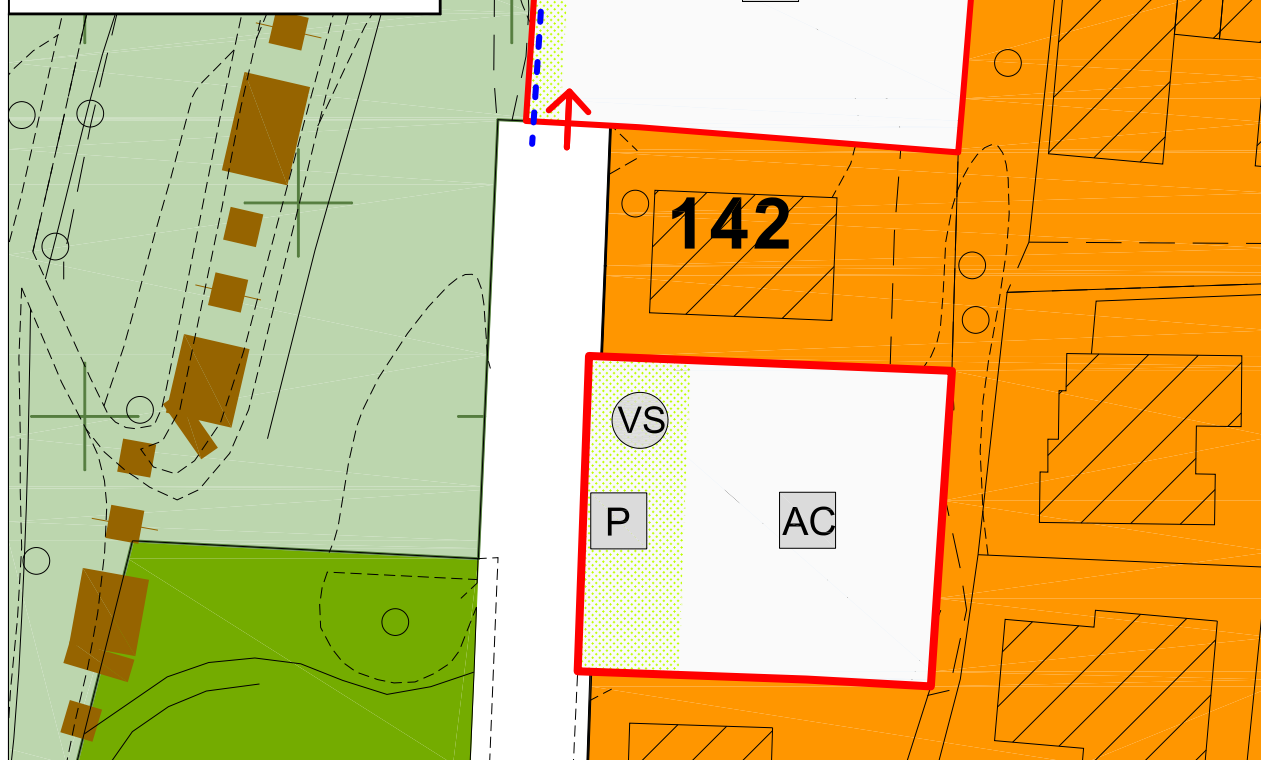
PRESCRIZIONI:

- la VS dovrà essere ceduta all'Amministrazione e dovrà essere realizzata come parco pubblico; la fascia a VS posta fra l'area di concentrazione volumetrica ed il versante collinare di San Rocchetto dovrà essere oggetto di intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale;
- la strada e i parcheggi di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzati all'interno dell' AC;
- dovrà essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale che colleghi via Zavarise a via S. Rocco;
- Contestualmente alla trasformazione dovrà essere realizzato un intervento di rinaturazione del torrente Quinzano nell'intero tratto compreso fra il limite nord dell'area di progetto ed l'intersezione con via S. Rocco;
- l'efficacia delle mitigazioni dovrà essere oggetto di specifica valutazione ai sensi del Dlgs 152/2006 e s.m.i.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	2.538 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	650 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	650 mq
N. Piani Fuori terra	max n.4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

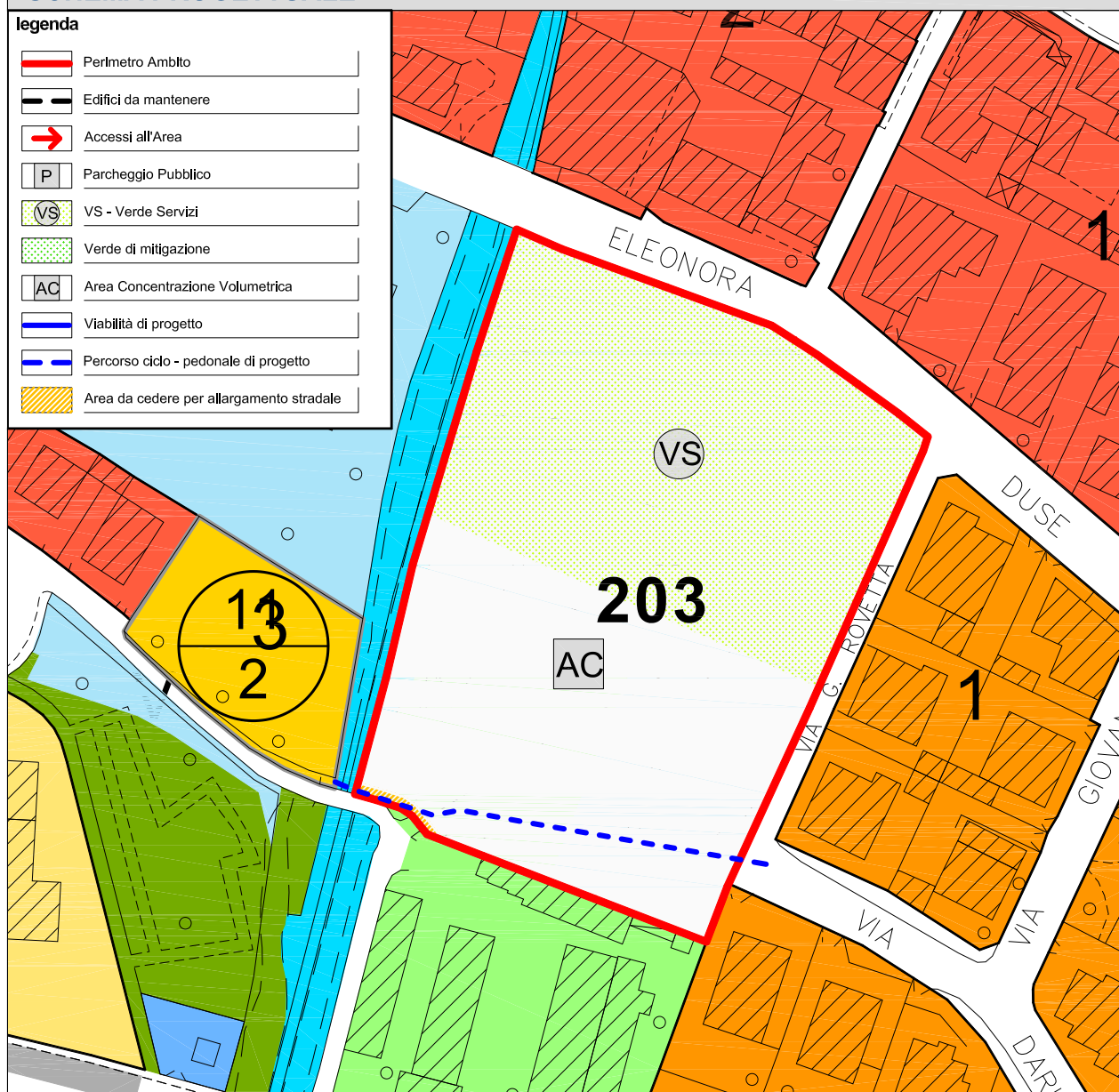
PRESCRIZIONI:

1. dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico lungo via Zenari a servizio del parco giochi esistente.
2. dovrà essere previsto un percorso ciclo-pedonale di collegamento tra via Marsala e via Zenari nella parte Nord dell'ambito.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	9.708 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	1.800 mq
U2 - Commerciali	650 mq
U3 - Terziari	650 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	3.100 mq
N. Piani Fuori terra	max n.3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- il progetto dovrà prevedere la conservazione delle aree a siepi o filari esistenti.

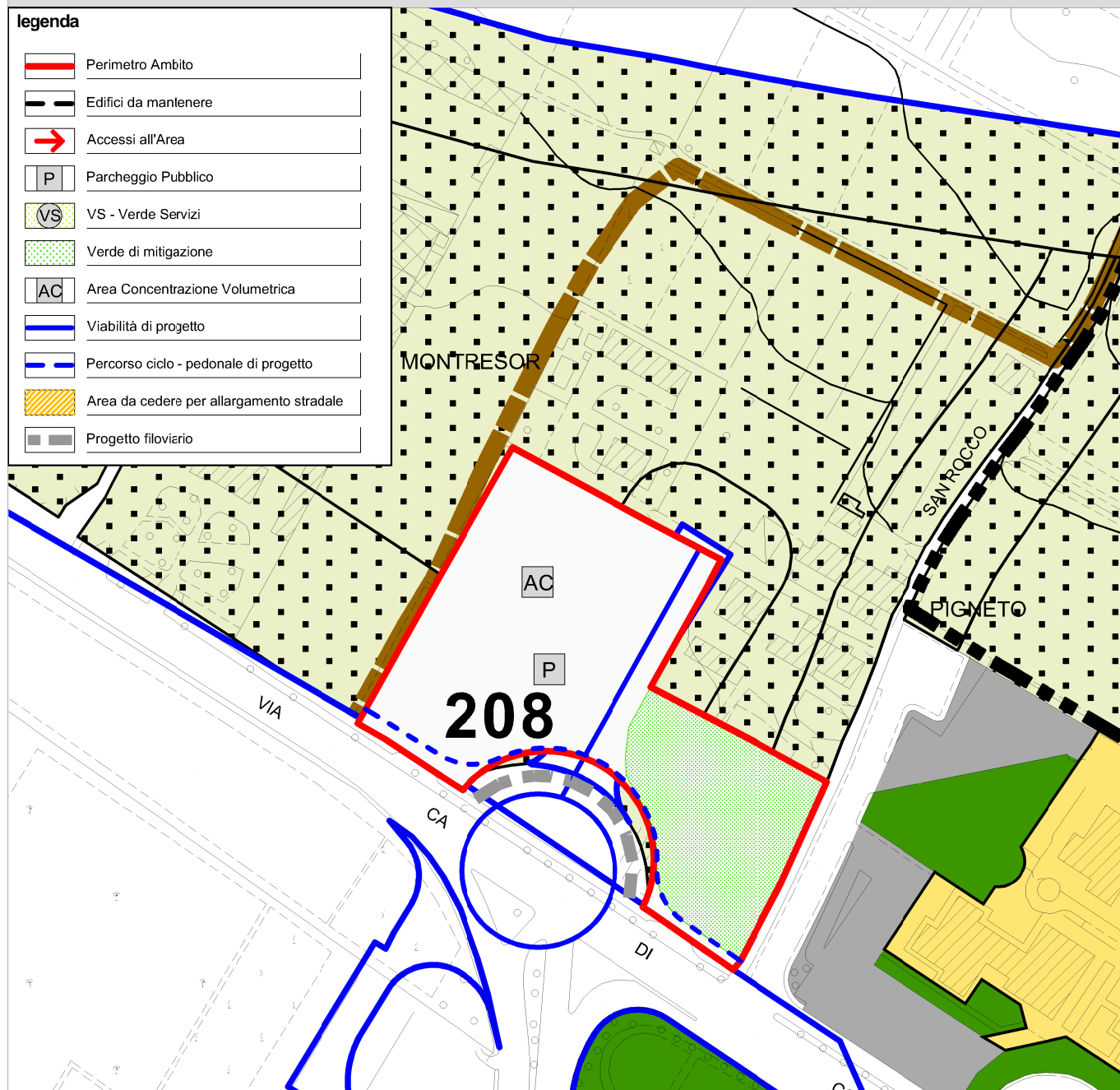
PRESCRIZIONI:

- l'edificazione dovrà essere concentrata prevalentemente nella parte Sud del lotto;
- all'interno dell'area dovranno essere localizzate le seguenti funzioni:
 - area verde con piastra sportiva polivalente e parco giochi.
- nella parte Sud del lotto dovrà essere previsto un collegamento ciclopeonale tra via Dariff e lo stradello del Saval, per favorire una direttrice interna verso il Parco dell'Adige nord;
- il 25% delle aree verdi sia composta di specie arboreo - arbustive;
- va mantenuta l'attuale area a parcheggio.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale
	Progetto filoviaro



CARATURE URBANISTICHE

ST *	12.700 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	0 mq
U2 - Commerciali	2.498 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	2.498 mq

N. Piani Fuori terra	max n. 2
H	max 9 mt
VS	min. 50%

* Il valore della Superficie Territoriale è comprensiva di parte delle aree soggette ad esproprio secondo il progetto filoviaro e secondo la variante 305/2010 - Traforo delle Torricelle

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

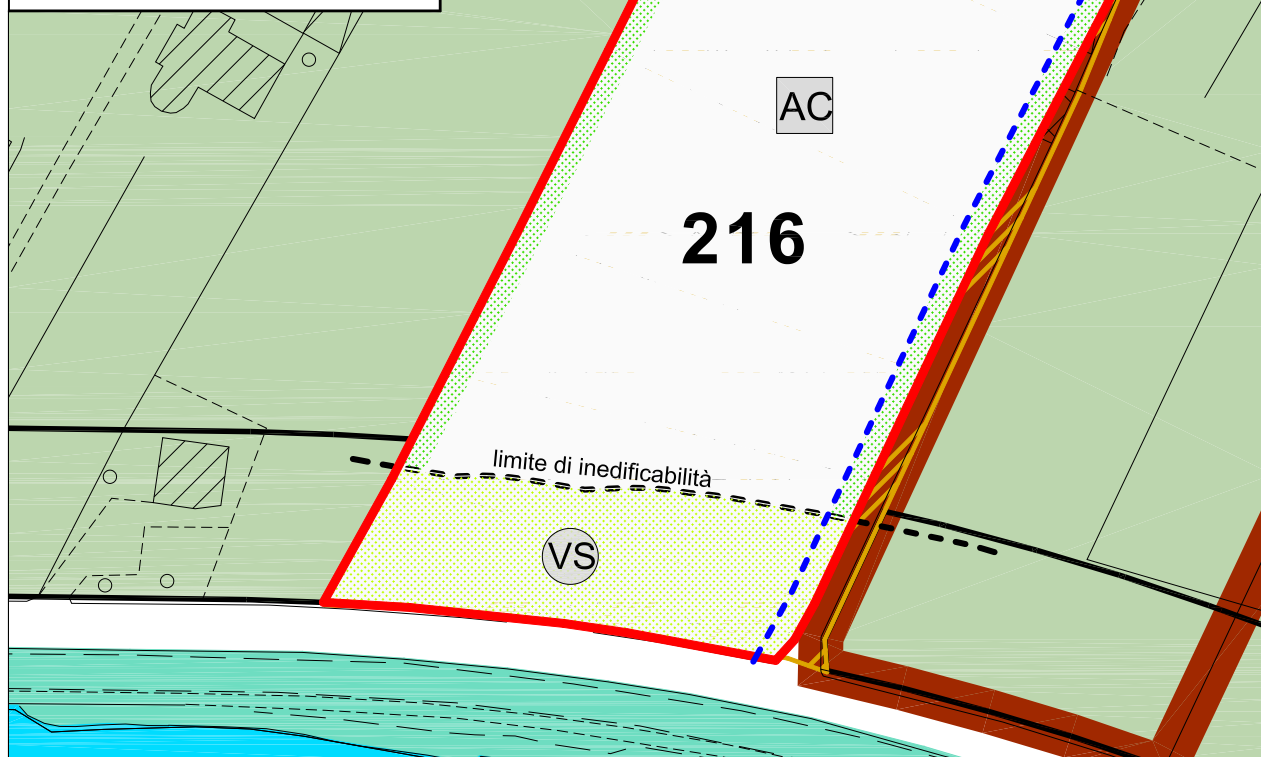
PRESCRIZIONI:

1. Dovrà essere progettata e realizzata, come opera di urbanizzazione primaria, la rotonda all'intersezione tra via Cà di Cozzi e viale Caduti del Lavoro funzionale all'intervento di trasformazione, in accordo con il progetto preliminare del sistema filoviaro redatto da AMT Spa.
2. L'area ineditata nella parte Est dell'ambito dovrà essere attrezzata per il collegamento ciclopeditonale con l'insediamento residenziale ad Est e con l'insediamento rurale a Nord, ponendo particolare attenzione alla viabilità pedonale attualmente esistente lungo via S. Rocco e delimitata da un muro in pietra oggetto di riqualificazione.
3. La dotazione di parcheggi P2 potrà essere reperita anche all'interno dell'area AC. In ogni caso tutti i parcheggi dovranno prevedere al loro interno alberature a basso fusto nella misura di un albero ogni 6 posti auto; maggior definizione sarà indicata in sede di titolo abilitativo.
4. In considerazione dell'art. 9 delle NTA del PAQE, si dovranno prevedere adeguate soluzioni progettuali contenenti accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dall'infrastruttura sul paesaggio collinare retrostante.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	13.786 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	4.150 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	4.150 mq
N. Piani Fuori terra	max n. 3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.
- dovrà essere opportunamente progettata l'accessibilità in sicurezza all'ambito da Lungadige Attiraglio;
- la progettazione del verde dovrà essere coerente con l'ambito fluviale e in particolar modo con il sistema storico di vegetazione lineare direzionato verso il fiume.

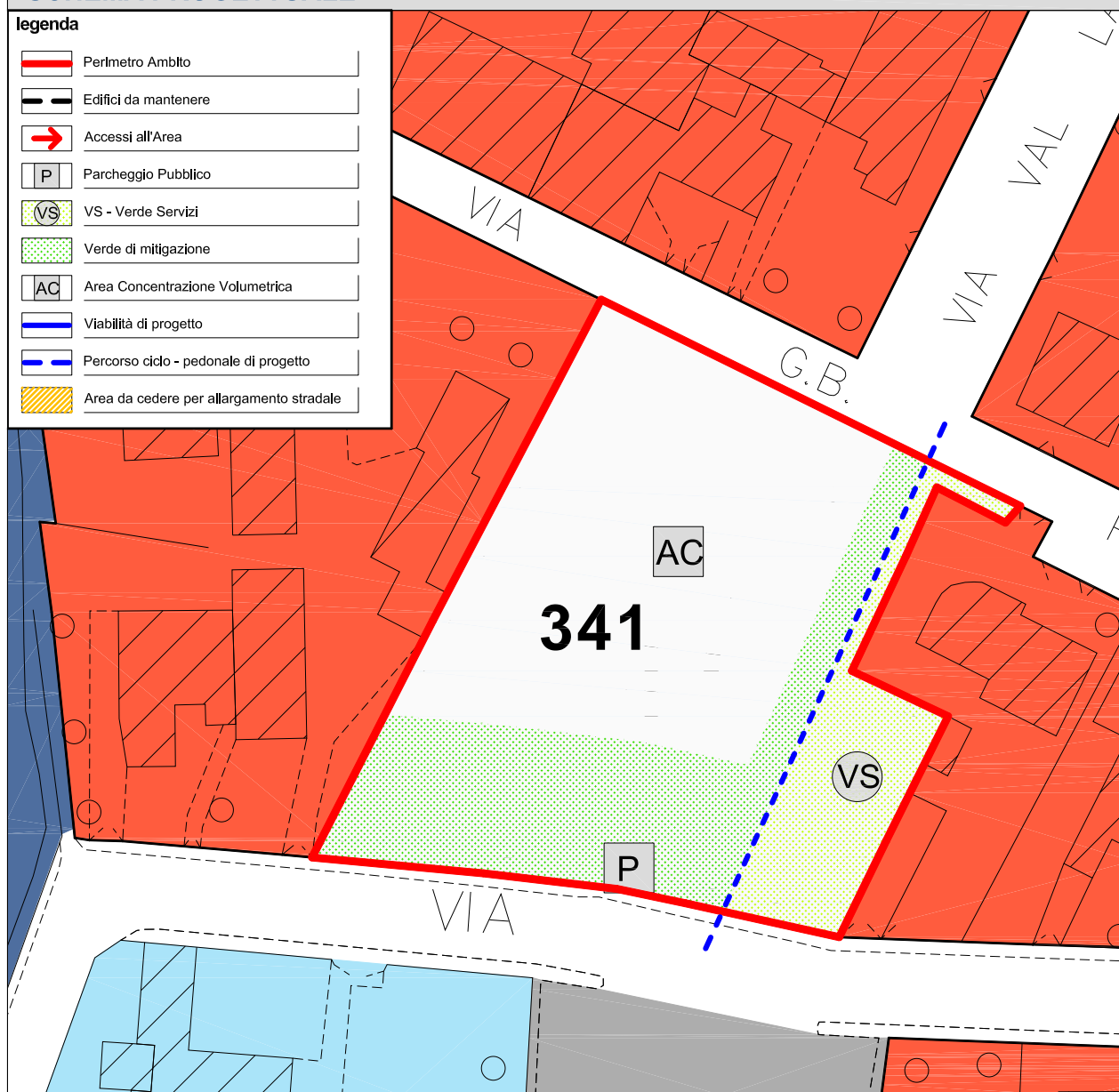
PRESCRIZIONI:

- All'interno della fascia di tutela ambientale generata dal fiume Adige di cui all'art. 17 del PAT, in attuazione del disposto dell'art. 17.02 al fine di garantire un'adeguata salvaguardia dell'ambito prospiciente il fiume Adige si prescrive l'inedificabilità assoluta nei primi 50 metri di profondità, dai 50 ai 100 metri viene fissato un limite massimo in elevazione di 1 piano (escluso il piano terra);
- al di fuori della fascia di tutela di cui all'art. 17 del PAT, è ammessa un'elevazione fino a 2 piani (escluso il piano terra);
- lungo il perimetro dell'area di intervento dovranno essere previsti quinte arboree ed elementi di carattere naturalistico e ambientale atti a garantire un inserimento mitigato del progetto nel contesto di rilevante valenza paesaggistico ambientale rappresentato dal Parco dell'Adige.
- il 25% delle aree verdi sia composta di specie arboree - arbustive

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	2.549 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	650 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	650 mq
N. Piani Fuori terra	max n.3
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

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

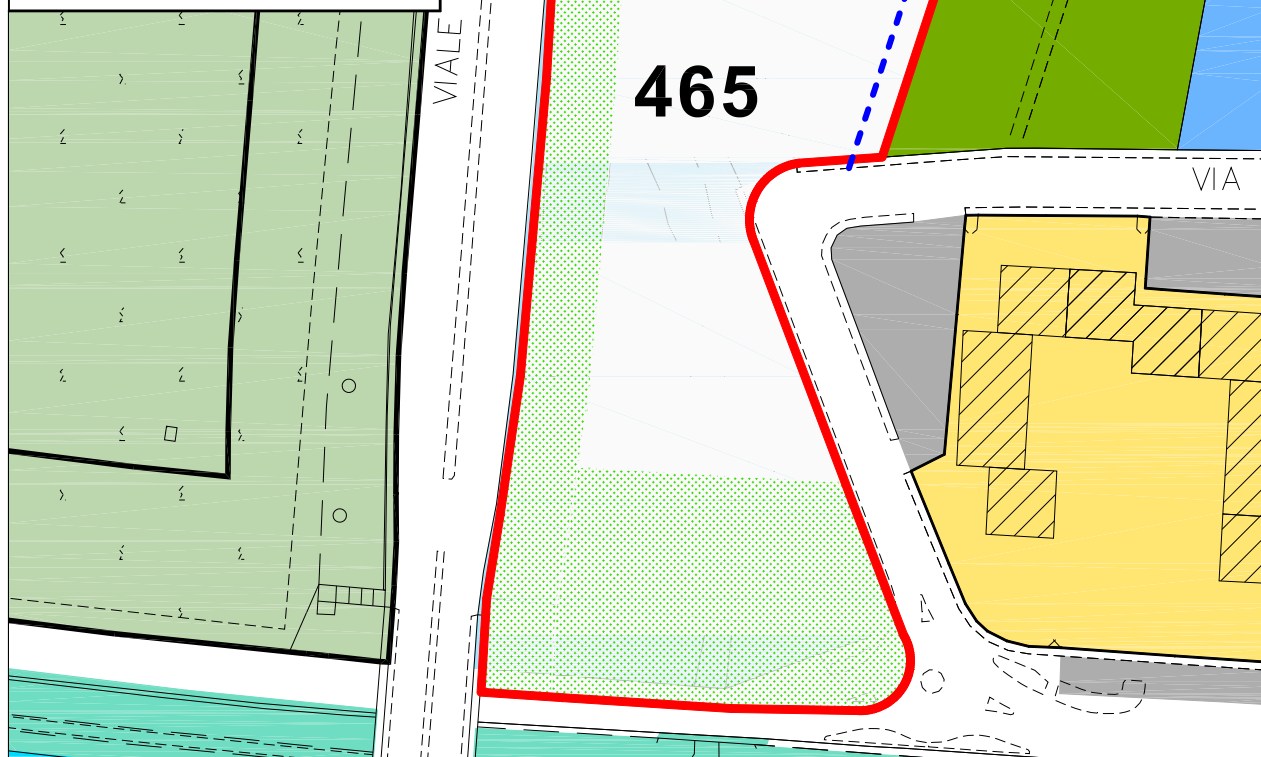
PRESCRIZIONI:

2. All'interno dell'area VS dovranno essere localizzate le seguenti funzioni:
 - a) dovrà essere realizzato un parcheggio al servizio della scuola materna Alessandri di fronte all'attuale parcheggio pubblico in via Del Ponte;
 - b) dovrà essere previsto un percorso ciclo-pedonale interno all'ambito di collegamento tra via Pighi e via Del Ponte;
3. dovrà essere realizzata una fascia di verde di mitigazione lungo il lato Ovest del lotto.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST*	8.749 mq
Classe Perequativa	n°3A
U1 - Abitativi	0 mq
U2 - Commerciali	0 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (impianti sportivi privati)	1.050 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	1.050mq
N. Piani Fuori terra	max n.3
VS	min. 50%

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

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☐
PUA	☒

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

DIRETTIVE:

- siano conservate le aree a siepi/filari;
- le sistemazioni a verde siano progettate con particolare riferimento al sito Adige e alle aree agricole.
- il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

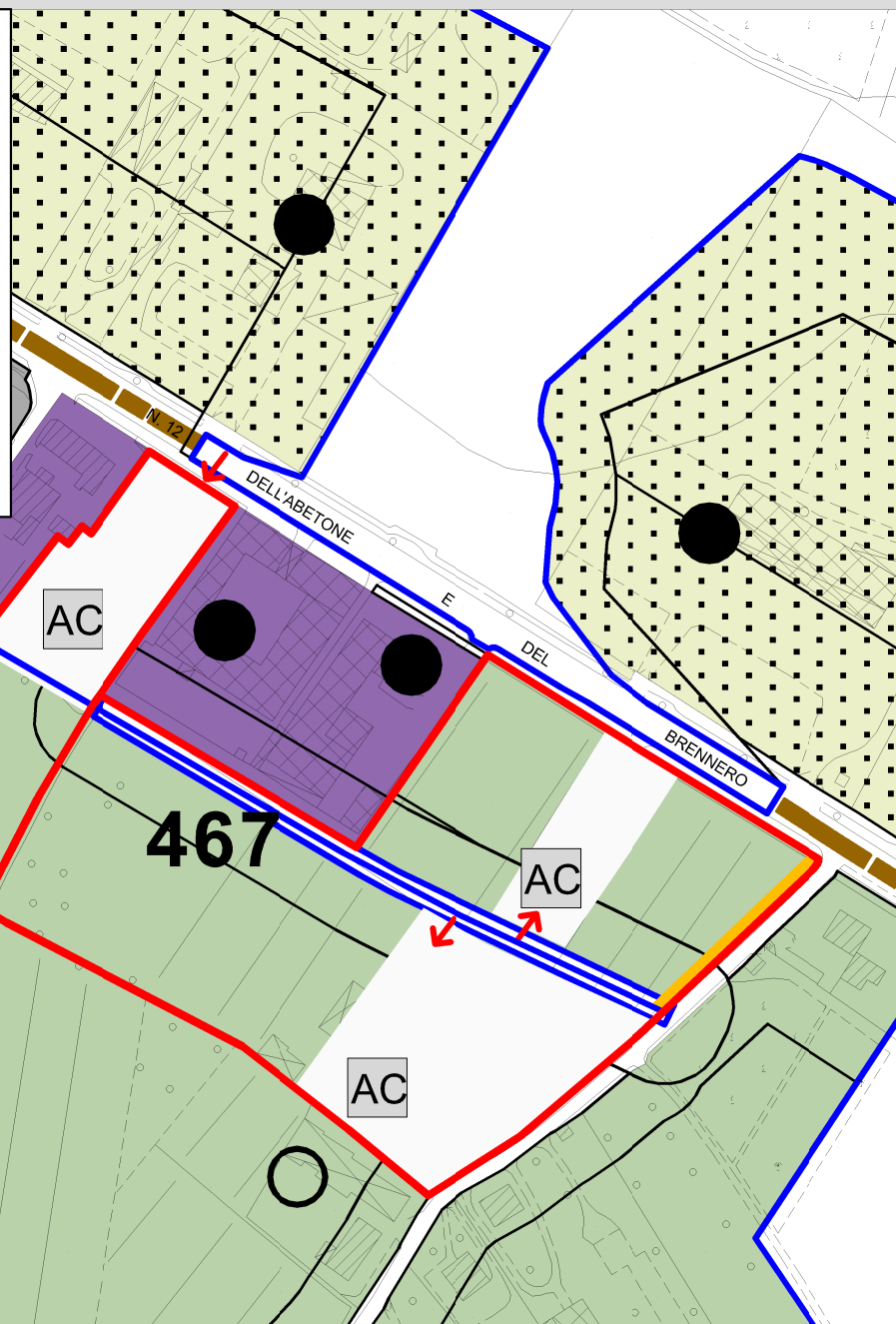
PRESCRIZIONI:

- dovrà essere realizzato un percorso ciclo-pedonale interno all'ambito di collegamento tra via Saval e la zona a Nord su viale Caduti del Lavoro.
- il 25% delle aree verdi sia composto da specie arboreo - arbustive;

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	26.724 mq
Classe Perequativa	n.1
U1 - Abitativi	543 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 *	543 mq

N. Piani Fuori Terra	max n. 2
VS	min. 50 %

* SUL attribuita, oltre all'esistente, come credito edilizio per cessione di area per la formazione del parco dell'Adige (18.115x0,03) da trasferire su area idonea all'edificazione (AC).

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

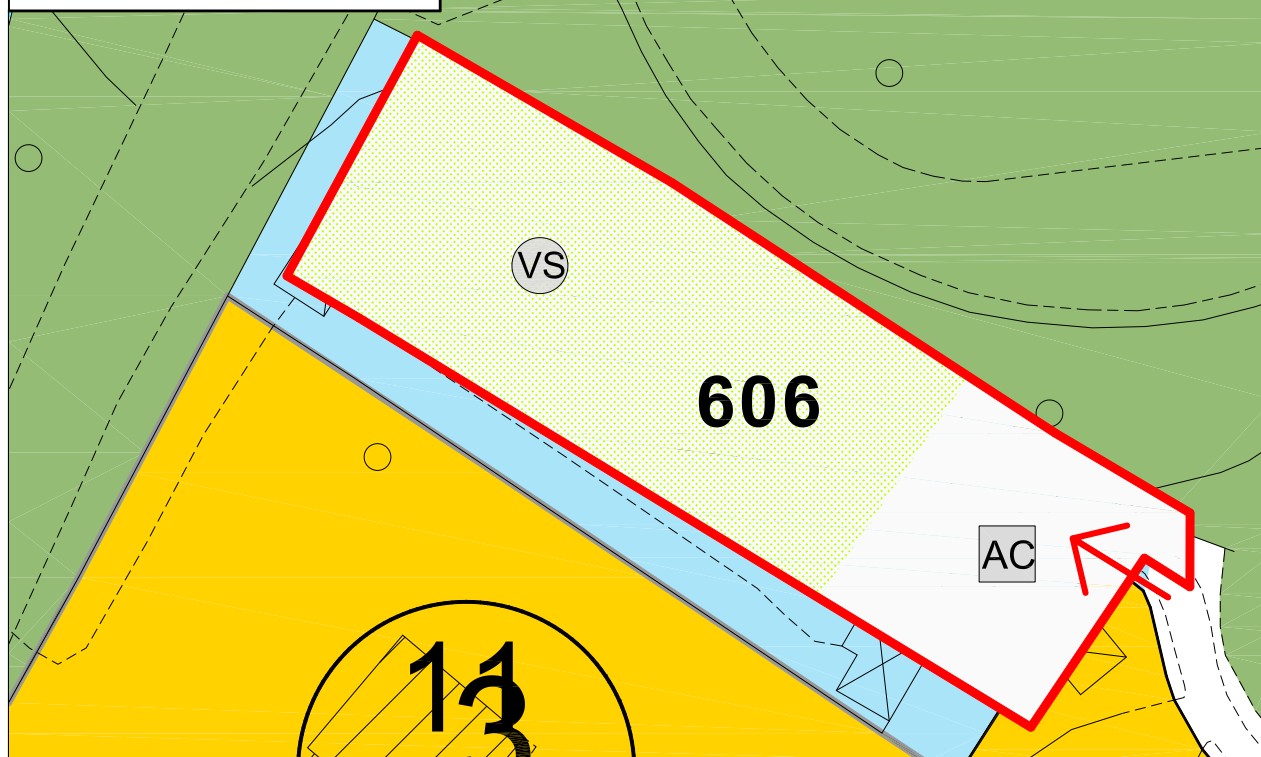
PRESCRIZIONI:

1. Il Comparto Urbanistico convenzionato dovrà essere progettato comprendendo e relazionandosi con l'edificio esistente. La Sul esistente nell'ambito viene considerata con funzione U1 - abitativo.
2. Il Comparto Urbanistico convenzionato dovrà prevedere la realizzazione dell'allargamento della diramazione di Via Cà di Cozzi e della viabilità interna all'ambito funzionale alla nuova edificazione.

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Area
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area da cedere per allargamento stradale



CARATURE URBANISTICHE

ST	1.931 mq
Classe Perequativa	n°6
U1 - Abitativi	300 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	300 mq
N. Piani Fuori terra	max n.3
VS	70%

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	☒
PUA	☐

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

PRESCRIZIONI:

1. L'area VS dovrà essere destinata all'ampliamento del parcheggio del "Polisportivo Avesani", l'edificazione verrà localizzata sulla restante parte del lotto.