

OGGETTO:

PROGETTO PER PIANO URBANISTICO ATTUATIVO UNITARIO
"SAN ROCCHETTO A QUINZANO"
ai sensi dell'art. 20 L.R.V. 11/2004
SCHEMA NORMA N° 131
loc. QUINZANO ATO 2 CIRCOSCRIZIONE 2°

SOGGETTI ATTUATORI:

MORGANA S.r.l	P.I 04038630234
AITECO COSTRUZIONI S.r.l	P.I 03841050234
EGG PROPERTY S.r.l	P.I 04877930232
SILVESTRI SANDRO	C.F SLVSDR74H17L781L
NONIEGO DINA	C.F NNGDNI35A67L781V
BERTOLDI MARIA	C.F BRTMRA55P43E502B
RESIDORI DEBORA	C.F RSDDBR76C71L781U

MORGANA S.R.L P.I 04038630234

AITECO COSTRUZIONI S.R.L P.I 03841050234

EGG PROPERTY S.R.L P.I 0487793232

SILVESTRI SANDRO C.F SLVSDR74H17L781V

NONIEGO DINA C.F NNGDNI35A67L781V

BERTOLDI MARIA C.F BRTMRA55P43E502B

RISIDORI DEBORA C.F RSDDBR76C71L781U

IL PROGETTISTA

ARCH. LONARDI MARTINA C.F: LNRMTN88B45B296I

NUOVA TAVOLA

TAV. 10

GENNAIO
2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATI PROGETTUALI SUDDIVISI TRA PUA-OUUU e OOPP

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e progetto preliminare dell'opera pubblica:

ELENCO ELABORATI PUA

1	TAV 1	ESTRATTO DEL P.I.
2	TAV 2	RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO E ELENCO MAPPALI
4	TAV 4.1	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA-
5	TAV 4.2	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – SEZIONI A-A -
6	TAV 4.3	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – SEZIONI B-B -
7	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI
8	TAV 6.1	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
9	TAV 6.2.1	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL' ART. 8 e 44 DELLA N.T.O. DEL P.I.
10	TAV 6.3	DICHIARAZIONE PGRA
11	TAV 6.4	ATTESTAZIONE SISMICA
12	TAV 7.1	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
13	TAV. 7.1 bis	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO (rif. Parere Soprintendenza prot. 34851/2021)
14	TAV 7.2	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – SEZIONI DI PROGETTO A-A -
15	TAV 7.3	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – SEZIONI DI PROGETTO B-B -
16	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE
17	TAV 9.1	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE ACQUE BIANCHE-
18	TAV 9.2	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE ACQUE NERE-
19	TAV 9.3	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE ACQUEDOTTO-
20	TAV 9.4	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE ENERGIA ELETTRICA-
21	TAV 9.5	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE TELEFONICA-
22	TAV 9.6	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE GAS-
23	TAV 9.7	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA-
24	TAV 9.8	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -OPERE PRIMARIE CON PARTICOLARI COSTRUTTIVI-
25	TAV 9.9.1	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -PONTE PIANTE E SEZIONI (OPERA DI P.U.A. ESTERNA ALL'AMBITO)-
26	TAV 9.9.2	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -PONTE RELAZIONE IDRAULICA (OPERA DI P.U.A. ESTERNA ALL'AMBITO)-

27	TAV 9.9.3	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE -PONTE RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA (OPERA DI P.U.A. ESTERNA ALL'AMBITO)-
28	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DEL P.U.A.
29	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE
30	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE DEL PUA
31	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
32	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
33	TAV 15	SCREENING VINCA
34	TAV 16	SCREENING VIABILITA'
35	TAV 17	RELAZIONE NULLA OSTA PREVENTIVO
36	TAV 18	TAVOLA FOTOISERIMENTI
37	TAV 18.1	CONI VISUALI – FOTOINSERIMENTI
38	TAV 19	RELAZIONE DI CONFORMITA' ALLE PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA

ELENCO ELABORATI OOPP

- . OOPP – TAV_1 – ESTRATTI P.I ..
- OOPP – TAV_2 – PLANIMETRIA CATASTALE
- OOPP – TAV_3 – CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO
- OOPP – TAV_4 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- OOPP – TAV_5 – INFRASTRUTTURE ESISTENTI
- OOPP – TAV_6 – OPERE DI URBANIZZAZIONE
- OOPP – TAV_7 – RETE ACQUE BIANCHE
- OOPP – TAV_8 – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- OOPP – TAV_9 – SEMAFORO
- OOPP – TAV_10 – PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
- OOPP – TAV_11 – RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA di proprietà privata per una ST pari a mq 20.937, comprende l'ambito della scheda norma 131 e aree limitrofe di proprietà del soggetto attuatore relative ad opere di urbanizzazione primaria, i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N.	PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUP. MQ.
1	MORGANA SRL	104	336	1.990
		104	258	6.900
		104	333	144
		104	334	132
		104	335	84
		104	260	12
2	AITECO COSTRUZIONI SRL e	104	337	4.569
	EGG PROPERITY S.R.L	104	276	131
		104	212	1.410
		104	244	1.369
		104	245	645
		104	246	645
		104	247	121
		104	209	160
3	AITECO COSTRUZIONI SRL	105	812	165
		105	810	185
4	SILVESTRI SANDRO E NONIEGO DINA	104	259	200
		104	239	517
		104	261	8
5	BERTOLDI MARIA – RESIDORI DEBORA	104	277	34
		104	279	377

	BERTOLDI MARIA – RESIDORI DEBORA	104	175	55
		104	176	594
		104	41	430
		104	211	60
TOTALE AMBITO			Mq	20.937

L'intervento di PUA inoltre coinvolge aree di proprietà comunale destinate sia al completamento delle opere viabilistiche di urbanizzazione primaria (collegamento con via Selva), che al progetto di opera pubblica a contributo di sostenibilità relativo alla riqualificazione della viabilità di via Zavarise. Il tutto identificato catastalmente come segue:

MAPPALI DI PROPRIETA' COMUNALE

N.	PROPRIETA'	FG.	MAPP.	SUP. MQ.
	COMUNE DI VERONA	105	832	195
		105	ST 10/parte	
		105	ID2/parte	

DIMOSTRAZIONE VALORE < 51% E DELLA SUPERFICIE DEL 75%

DEI SOGGETTI SOTTOSCRITTORI

N. PROPRIETA'	FG.	MAPP.	QUALITA'	CL.	SUP. MQ.	R.D.	R.A.	ARE	COEFF.	VALORE
1 MORGANA SRL	104	336	SEM. IRR. ARB.	1	1.990	19,53	11,82	00.19.90	112,50	1.329,75
	104	258	SEM. IRR.	U	6.900	62,36	42,76	00.69.00	112,50	4.810,50
	104	333	SEM. IRR.	U	144	1,30	0,89	00.01.44	112,50	100,13
	104	334	SEM. IRR.	U	132	1,19	0,82	00.01.32	112,50	92,25
	104	335	SEM. IRR.	U	84	0,76	0,52	00.00.84	112,50	58,50
	104	260	AREA RURALE		12			00.00.12	112,50	0,00
2 AITECO COSTRUZIONI SRL EGG PROPERTY SRL	104	337	SEM. IRR. ARB.	1	4.569	44,83	27,14	00.45.69	112,50	3.053,25
	104	276	SEM. IRR. ARB.	1	131	1,29	0,78	00.01.31	112,50	87,75
	104	212	SEM. IRR.	U	1.410	12,74	8,74	00.14.10	112,50	983,25
	104	244	SEM. IRR.	U	1.369	12,37	8,48	00.13.69	112,50	954,00
	104	245	SEM. IRR.	U	645	5,83	4,00	00.06.45	112,50	450,00
	104	246	SEM. IRR.	U	645	5,83	4,00	00.06.45	112,50	450,00
	104	247	SEM. IRR.	U	121	1,09	0,75	00.01.21	112,50	84,38
	104	209	SEM. IRR.	U	160	1,45	0,99	00.01.60	112,50	111,38
3 AITECO COSTRUZIONI SRL	105	810	SEM. IRR. ARB.	1	185	1,82	1,10	00.01.85	112,50	123,75
	105	812	SEM. IRR. ARB.	1	165	1,62	0,98	00.01.65	112,50	110,25
4 SILVESTRI SANDRO - NONIEGO DINA	104	259	SEM. IRR.	U	200	1,81	1,24	00.02.00	112,50	139,50
	104	239	ENTE URBANO		517	1572,66		00.05.17	126,00	198.155,16
	104	261	AREA RURALE		8			00.00.08	112,50	0,00
5 RESIDORI DEBORA - BERTOLDI MARIA	104	277	SEM. IRR. ARB.	1	34	0,33	0,20	00.00.34	112,50	22,50
	104	279	SEM. IRR. ARB.	1	377	3,70	2,24	00.03.77	112,50	252,00
	104	175	SEM. IRR. ARB.	1	55	0,54	0,33	00.00.55	112,50	37,13
	104	176	SEM. IRR. ARB.	1	594	5,83	3,53	00.05.94	112,50	397,13
	104	41	FU DA ACCERT		430	1777,44		00.04.30	126,00	223.957,44
	104	211	FU DA ACCERT		60			00.00.60	112,50	0,00

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma 131 ad esclusione

- di quanto previsto al punto 4, così come previsto dall'accordo di pianificazione all'art. 3, in quanto non è applicabile perché in contrasto con le caratteristiche delle sponde del Progno di Quinzano, le quali, essendo artificiali e cioè in muratura, non consentono di attuare la naturalizzazione atta a favorire lo sviluppo della vegetazione ripariale, anche in forza di quanto stabilito dal Genio Civile il 18 giugno 2012, P.G. n. 141854, con parere scritto
- di quanto previsto al punto 1 in quanto non esistono delle aree a siepi o filari esistenti.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – I Vincoli

Art. 27, Vincolo art. 136 Dlgs 42 2004 Beni Paesaggistici, D.M. 07/03/1966 (2° Vincolo Collina)
G.U.20/04/1966 n.104

Art. 43, Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi, UNITA B: bassa di pianura e fondovalle

Art. 31, Vincolo sismico classe 2

Art. 52, Aeroporti fasce di rispetto

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57-28, ELEMENTI DI NATURA STORICA Aree archeologiche a rischio (b - c)

ART. 57-27, ELEMENTI DI NATURA PAESAGGISTICO AMBIENTALE Buffer di 150 mt rispetto ai crinali

Art. 57, Limiti fisici alla nuova edificazione, M - muro

Art. 57, Unità 5, Ambiti della Pianura Valliva (Tra Versanti Collinari)

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

Art. 60, corridoio ecologico secondario

Art. 62, Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana

TAVOLA 5.- Disciplina operativa P.I.

Art. 155 e seguenti - SCHEDA NORMA 131 ATO 2

DISEGNO URBANO PROPOSTO

Descrizione attuale dei luoghi:

L'intervento progettato va ad interessare un terreno posto a est dell'abitato di Quinzano, ai piedi del monte Cavo.

Il terreno si presenta pianeggiante con leggera pendenza verso sud senza nessuna coltura in corso.

Confini: a est per una parte confina con il Progno di Quinzano e per una parte, come pure a sud, con via San Rocco, a ovest con le pendici del monte Cavo, mentre a nord con il PUA scheda n. 09 e con il PUA San Rocco.

All'interno dell'ambito del PUA si trovano due edifici, a due piani, di civile abitazione, quello più a nord ha accesso da via Fabbricato Scolastico mentre quello a più sud con accesso da via San Rocco, i proprietari dei due edifici, hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione 18-12-2013 rep. 11677 notaio Elena Borio ma di fatto non intervengono direttamente nel PUA.

Di particolare pregio si rileva la presenza del muro di recinzione, in sasso dell'altezza superiore ai due metri, tipico della zona, che confina con ad est e a sud con via San Rocco e delimita a nord la nuova zona a verde posta a sud del PUA. Una parte a nord di tale muratura è crollata, sarà cura e onere del lottizzante ripristinarla con le stesse caratteristiche dell'esistente recuperando il più possibile i materiali crollati, in tale muratura verranno eseguite due brecce per il passaggio della pista ciclopedonale e per il collegamento con il verde di forestazione. Amia ha richiesto l'allargamento a sei mt. del passo carraio posto a sud, per poter accedere alla manutenzione della zona a verde, lungo tutto il confine ad ovest esiste una muratura di sostegno in sasso, tale muratura verrà sistemata e ripristinata per le parti ammalorate con le stesse caratteristiche dell'esistente.

Reti esistenti: all'interno dell'ambito si trova una linea area di corrente elettrica di proprietà AGSM, tale linea verrà interrata a cura e spese del lottizzante, esiste poi una tubazione consortile interrata di irrigazione posta a confine sul lato ovest e nord.

Stato di progetto:

Seguendo quanto previsto dalla scheda norma 131 si è proceduto a progettare il collegamento di via Selva con via Zavarise con la realizzazione di un ponte sopra il Progno di Quinzano e con la creazione di un incrocio per il collegamento con i parcheggi di lottizzazione, si è poi prevista la pista ciclopedonale da via Zavarise fino a San Rocchetto, e un'ampia zona a verde e servizi posta a sud.

Il PUA prevede infatti la costruzione di un nuovo tratto stradale di collegamento con via Selva, in parte su sedime del soggetto attuatore (entro ambito) ed in parte su sedime di proprietà comunale; tale tronco stradale, eseguito quale opera di urbanizzazione primaria con le medesime caratteristiche dell'esistente appena ultimato a monte dello stesso, si identifica nella più ampia valutazione programmatica di strada circonvallatoria dell'abitato di Quinzano. La realizzazione della nuova viabilità di PUA andrà a migliorare la viabilità decongestionando il traffico esistente in centro storico di Quinzano.

Il nuovo ponte sul Progno di Quinzano, posto all'interno dell'ambito del PUA e oggetto dell'autorizzazione del Genio Civile n.prot. del è opera di urbanizzazione primaria a scomputo in linea con l'indicazione programmatica della strada circonvallatoria dell'abitato di Quinzano. Come previsto dalla scheda norma è posto a nord est del PUA e collegherà lo stesso con via Zavarise. Attualmente sia su lato sinistro sia su quello destro il Progno è limitato da due mura in sasso. A

sinistra alla muratura esistente si appoggia una piccola canaletta di irrigazione e poi una recinzione in cls con soprastante rete metallica che delimita via Zavarise, a destra la muratura funge da recinzione al terreno oggetto di PUA. Con la costruzione del nuovo ponte la muratura di sinistra, presentandosi non livellata, verrà regolarizzata con una minima rifilatura, mentre la muratura di destra verrà parzialmente demolita fino all'imposta del terreno naturale. Il tutto per la larghezza del nuovo ponte che avrà le seguenti caratteristiche geometriche: luce netta 7.30 m, larghezza della carreggiata 7.00 m, larghezza marciapiede 1.50 m e larghezza pista ciclabile 2.50 m. La struttura dell'impalcato è costituita da travi in calcestruzzo armato, collegate tra loro con una soletta in calcestruzzo armato. La pavimentazione della carreggiata sarà costituita da uno strato di conglomerato bituminoso. I lati esterni del marciapiede e della pista ciclabile saranno protetti da un parapetto in cemento armato avente altezza netta rispettivamente di circa 30 cm e 50 cm e spessore pari a 30 cm con soprastante ringhiera metallica alta 1.10 m.

Il piano di lottizzazione prevede inoltre:

- un'area fondiaria per la realizzazione di n.8 UMI di cui n. 6 UMI destinati a nuova edificazione e le restanti 2 UMI già edificate. Il disegno urbano proposto prosegue l'edificazione esistente andando a completare il centro abitato di Quinzano. Gli edifici come da scheda norma avranno un'altezza di tre piani, due piani in meno di quelli esistenti nella lottizzazione adiacente "San Rocco" e nella scheda norma 09 già completamente costruiti.

- una zona a standard a parcheggio pubblico corredato di adeguata piantumazione (acer campestre globosum) di mitigazione del calore e di arredo urbano, posto lungo la nuova sede stradale sarà con leggera pendenza verso sud seguendo l'andamento naturale del terreno e terminante con un cul de sac per permettere di effettuare l'inversione di marcia. In corrispondenza dell'UMI 05 verrà posta un'area verde di mitigazione larga 7,50 metri utile per ampliare il collegamento delle aree pubbliche lungo la ciclabile e per non precludere successive valutazioni viabilistiche.

In assolvimento delle PRESCRIZIONI della scheda norma (punto 1) è prevista la cessione all'Amministrazione di area VS realizzata nella parte a sud dell'ambito come parco pubblico; mentre la fascia posta fra l'area di concentrazione volumetrica ed il versante collinare di San Rocchetto sarà oggetto di intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale; si rileva pertanto che la VS nel suo complesso è costituita da due sotto-ambiti, uno posto a sud coincidente con un brolo esistente di indubbio valore paesaggistico completamente recintato in muratura in sasso, ed un secondo posto a ovest di forma rettangolare con andamento prevalente lungo l'asse nord-sud specificatamente destinato alla forestazione urbana.

L'intervento prevede la realizzazione di una pista ciclo pedonale con attraversamento sud, sud-est, nord, nord-est; la ciclabile si innesta a sud su via San Rocco e a nord sul nuovo ponte di attraversamento del progno di Quinzano. Il brolo posto a sud dell'ambito di intervento risulta attraversato dalla ciclabile che lambisce i lati sud ed est; internamente al brolo trova spazio: un bacino per la raccolta delle acque meteoriche (circa 263 mc), un'ampia superficie destinata a frutteto così da evocarne le possibili antiche funzioni, mentre a sud trova spazio un'area attrezzata per il benessere fisico (circa 230 mq).

Per quanta riguarda l'irrigazione dell'area è previsto il posizionamento di un pozzetto elettrovalvole a cui verranno poi collegati irrigatori statici e dinamici.

Nella fascia di VS prevista a ovest, avente forma rettangolare di circa 25 x 145 m sarà realizzato un percorso ciclo pedonale a completamento/integrazione di quello principale sopra descritto. L'area

verrà perlopiù piantumata con ulivi, già ampiamente presenti nel limitrofo declivio che sale fino a San Rocchetto, con il preciso scopo di dare continuità alle superfici piantumate ampliandone la percezione visiva

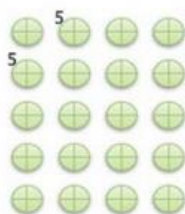
L'art. 8 punto 07 disciplina ecologica – ambientale relativa alla scheda norma 131, prevede 2 alberi ogni 100 mq di SUL (Da) e 2 arbusti ogni 100 mq di SUL (Dar) pertanto nel caso specifico si dovranno mettere a dimora 213 alberi (Da) e 213 arbusti (Dar).

L'eventuale messa a dimora di ulteriori specie arboree ai fini del progetto di forestazione urbana dovrà tenere conto di quanto indicato nel Regolamento comunale per la tutela e l'incremento del verde pubblico e privato del comune di Verona, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 18/02/2021.

Può essere utile ricordare che in accordo con l'allegato U del suddetto regolamento, sono state individuate piante forestali idonee al territorio collinare veronese da considerarsi utili dal punto di vista dell'assorbimento degli inquinanti gassosi e di altri inquinanti. Le specie a seguire garantiscono una buona resistenza allo stress idrico e ben si adattano alla presenza in ambienti boscati: *Acer campestre*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus ornus*, *Ostrya carpinifolia*, *Prunus avium*, *Quercus cerris*, *Quercus ilex*, *Sambucus nigra*.

Ai fini della messa a dimora degli alberi da frutto è prevista la realizzazione di un sesto di impianto regolare in cui la distanza tra le piante sarà di 5 m. Al fine di garantire diversità e movimento nel popolamento, sarà necessario prevedere una piantumazione mista con almeno 4 specie diverse.

SESTO IMPIANTO QUADRATO



Le specie arbustive saranno anch'esse riconducibili al cingolo vegetazionale di cui fa parte l'area in esame. Saranno quindi specie tipiche della fascia collinare tipicamente rappresentata nell'area in esame da Orno-ostrieti e da Ostrio-querceti, in cui la presenza di leccio (*Q. ilex*) è abbondante.

Le specie sono state scelte sempre in accordo con il regolamento del verde comunale vigente.

Si prevede quindi la piantumazione di essenze arbustive sia nella zona di riforestazione, lungo il perimetro della zona alberata, sia nella zona del brolo. Le specie selezionate sono: Biancospino (*Crataegus monogyna*), Corniolo (*Cornus mas*), Nocciolo (*Corylus avellana*), Fusaggine (*Euonymus europaeus*), Ligustrello (*Ligustrum vulgare*), Sambuco nero (*Sambucus nigra*), Scotano (*Cotinus coggygria*).

Il sesto di impianto previsto per le piantumazioni arbustive ricalcherà quello sopra descritto, con una distanza tra i fusti di 2 m.

Al fine del soddisfacimento delle previsioni dettate dalla DISCIPLINA ECOLOGICO-AMBIENTALE, come detto, si metteranno a dimora 213 alberi e 213 arbusti; tenuto conto dell'effettiva disponibilità

di superficie a VS, qualora il rispetto delle misure di impianto sopra indicate non consentisse la messa a dimora delle quantità previste sia per gli alberi (Da) sia per gli arbusti (Dar), si provvederà alla monetizzazione di eventuali quote di Da e Dar non realizzabili. Si sottolinea che l'intento progettuale proposto è orientato alla messa a dimora del maggior numero di alberi e arbusti previsti dalla disciplina ecologico-ambientale sopra richiamata.

In coerenza con quanto riportato dal PI all'art. 57, limiti fisici, M – muro, la proposta di progetto non altera i manufatti esistenti. Il tutto sarà conforme a quanto previsto dal decreto legislativo 152/2006
soggetto a specifica valutazione.

Nr. Repertorio	ATO	DISCIPLINA ECOLOGICA - AMBIENTALE ART. 8 NTO				QUOTA ERS (SUL)	ALTRE INDICAZIONI PROGETTUALI
		Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (Da)	Densità arbustiva (Dar)		
131	2	30%	30%	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 Mq		1. In attuazione della prescrizione dell'art.51, comma 1, delle NTA del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA in adeguamento alla variante 23 al PI approvata, in relazione ai progetti di strade, edifici, impianti, ecc. gli elaborati progettuali dovranno contenere la previsione di specifici interventi di compensazione ambientale idonei a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico attualmente esistente (suolo ineditato), quantificati con metodi analitici. 2. In attuazione degli articoli 46, 47, 48, e 50, comma 2, delle NTA del PTCP, in sede di rimodulazione del progetto di PUA e delle opere pubbliche di sostenibilità in adeguamento alla variante 23 al PI approvata, gli elaborati progettuali, il rapporto preliminare ambientale VAS e la VINCA dovranno: a) prevedere concrete misure di mitigazione dell'impatto degli edifici e delle opere di urbanizzazione primaria sul paesaggio tutelato con particolare riferimento ai con visuali da via San Rocchetto rispetto al fondale panoramico collinare verso ovest (chiesa di San Rocchetto e il fondovalle a nord); b) adottare soluzioni progettuali orientate a mantenere il più possibile le caratteristiche ed il ruolo eco-relazionale delle aree in trasformazione nei confronti degli habitat circostanti a sud ed ad ovest non edificati e l'area nucleo individuata sulla collina; 3. La convenzione allegata al PUA adottato dovrà essere rimodulata prevedendo: a) La ridefinizione del contributo di sostenibilità in rapporto alla riduzione della SUL; b) L'assunzione da parte del soggetto proponente ed il trasferimento ai successori e/o aventi causa degli obblighi conseguenti all'attuazione delle previsioni progettuali di attuazione nel PUA dei precedenti punti 1 e 2 in sede di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio comunque denominato e della sua attuazione; 4. In applicazione della legislazione vigente e dei criteri desumibili dal parere motivato screening VAS Regione Veneto n.93 del 24/05/2019, l'approvazione del PUA è subordinata al previo ottenimento del parere favorevole della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ai sensi dell'art. 28, comma 2, della legge 1150/42 e succ. modificaz. ed integraz. Ed all'esito favorevole della procedura di screening VAS e VINCA ai sensi dell'art. 7 bis delle NTO del PI-Variante 23 approvata.

Il disegno urbano proposto come sopra descritto risulta pertanto coerente con quanto è previsto nella scheda norma 131.

Come opera perequativa da realizzare con il contributo di sostenibilità è prevista la sistemazione dell'incrocio tra via Zavarise e via Fabbriato Scolastico.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI E FLESSIBILITA' ART. 4 COMMA 2 NTO

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a **20.937 mq.**

Superficie di scheda 131 20.746 mq

Superficie catastale PUA 20.937 mq

Superficie reale PUA 20.937 mq

Variazione perimetro max. < 10%

mq. 20.587 x 10% = mq. 2.059

mq. 20.937 – mq. 20.587 = mq. 350 < mq. 2.059

SUL SCHEDA 131**6.500 mq.**

Si precisa che i 6.500 (seimilacinquecento) mq. di SUL sono riferiti alla nuova potenzialità edificatoria, esclusi quindi i fabbricati esistenti che verranno mantenuti.

La SUL con destinazione d'uso Residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTI/ U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	SUL (Superficie Utile Lorda)	N. PIANI	ALTEZZA MAX
1	1.386 mq	1.212 mq	3 piani	10.50
2	1.374 mq	1.212 mq.	3 piani	10.50
3	1.349 mq	1.090 mq.	3 piani	10.50
4	1.353 mq	1.090 mq	3 piani	10.50
5	1.389 mq	1.070 mq	3 piani	10.50
6	725 mq	ESISTENTE	3 piani	10.50
7	1.314 mq	742 mq	3 piani	10.50
8	1.550 mq	ESISTENTE + 84 mq.	3 piani	10.50
TOTALE SC. 131	TOT. 10.440 mq.	TOT. 6.500 mq.		

Calcolo contributo di sostenibilità per la realizzazione dell'opera pubblica:

SUL 6.500 MQ X 100 EURO/MQ = 650.000 EURO

di cui somme già corrisposte: 10.000 euro in data 10/03/2017 quale versamento volontario

Le aree pubbliche VS previste nel PUA sono:

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.005 mq
STRADA di collegamento con via Selva (mq. 350 di proprietà di una Ditta proponente il PUA)	350 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	997 mq
VERDE PUBBLICO	4.197 mq
VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE	3.380 mq
PISTA CICLABILE a standard primario minimo (art. 63 prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)	568 mq
TOTALE	10.497 mq

La dotazione dovuta di VS da scheda norma è pertanto soddisfatta:

mq. 10.497 > mq.10.468,5 (min.50% della ST)

SF mq. 10.440 + **VS** Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) mq. 10.497 =

ST superficie catastale AMBITO PUA mq. 20.937.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO – USI ACCESSORI ART. 159 NTO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è **2.924 mq.** (97 ab. *numero abitanti teorici* * 30mq/ab; *numero di abitanti teorici* = SUL /66,7)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 650 mq (SUL*1/10)

Dotazione minima a verde è: mq.2924-650 mq= mq. 2274

Il PUA prevede le seguenti superfici a standard:

AREE PARCHEGGIO	997 mq
VERDE PUBBLICO	4.197 mq
VERDE PUBBLICO DI MITIGAZIONE	3.380 mq
CICLABILE (ART.63 prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale)	568 mq
TOTALE	9.142 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq.9.142 risultano assolvere lo standard complessivo e le singole dotazioni sia a verde che a parcheggio.

In applicazione dell'art. 159, comma 6 e comma 11 si prevede un futuro utilizzo di quota di uso regolato a commerciale e direzionale entro il limite del 20% rispetto alla SUL originaria di scheda norma ($6.500 \times 0.20 = \text{mq. } 1.300$) tra gli usi ammessi UT2, UT3/1, UT4.

Lo standard di area a parcheggio pubblico P2 per gli eventuali usi accessori sarà valutato fino alla concorrenza di mq 347 ($\text{mq } 997 - \text{mq } 650$).

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La Permeabilità SPt richiesta pari al 30% della ST ($\text{ST} \times 30\% = 20.937 \times 0.30 =$) MQ. 6.281 mq è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = verde pubblico attrezzato mq. 4.197, verde pubblico di mitigazione mq. 3.380

Totale Spt = 7.577 verificato

La Permeabilità SPf prescritta all'interno dei lotti, pari al 30% della SF, $\text{SF} \times 30\% = 10.440 \times 0.30 = \text{MQ. } 3.134$ mq è verificata

Nel caso in sede edilizia non fosse possibile garantire la permeabilità prevista possono essere adottate delle misure compensative, ai sensi dell'art.8/co.1 delle NTO del PI e secondo le modalità ivi previste.

CALCOLO DA E Dar

NUOVA ST TOTALE	MQ.	20.937
AREA A STRADE E PARCHEGGI	MQ.	2920 (1005+350+997+568)
AREA PER CALCOLO DA e Dar	MQ.	18.017
DA e DAR STRUMENTI ATTUATIVI 50%	MQ.	9.008,5
DA e DAR SUPERIORE A 2.000 MQ. DI SUL X 2	MQ.	18.017
DA 2 ALBERI OGNI 100 MQ.	N.	360
Dar 2 ARBUSTI OGNI 100 MQ.	N.	360

Il PUA prevede:

	S.F. (sup. fondiaria)	% SPf	SPf	N. ALBERI	N. ARBUSTI
LOTTO 1	1.386 mq	30%	416 mq.	22	22
LOTTO 2	1.374 mq	30%	412 mq.	22	22
LOTTO 3	1.349 mq	30%	405 mq.	22	22
LOTTO 4	1.353 mq	30%	406 mq.	22	22
LOTTO 5	1.389 mq	30%	417 mq.	22	22
LOTTO 6	725 mq	30%	218 mq.	14	14
LOTTO 7	1.314 mq	30%	394 mq.	20	20
LOTTO 8	1.550 mq	30%	465 mq.	15	15
TOT. LOTTI PRIVATI	10.440 mq.		3.132 mq.	159	159
AREE PUBBLICHE VERDE ATTREZZATO			4197 mq.	80	80
AREE PUBBLICHE VERDE MITIGAZIONE			3.372 mq.	121	121
TOTALE			10.706 mq.	360	360

PREVENTIVO E QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) computa con importo per opere di urbanizzazione di **€ 1.090.000,00**

PREVENTIVO E QUADRO ECONOMICO OPERE PUBBLICHE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere a contributo di sostenibilità (OP.TAV. 10) computa con importo di **€ 518.000,00**