

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. 17

GENNAIO  
2024

RELAZIONE NULLA OSTA PREVENTIVO  
ART. 16 L.1150/42

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO UNITARIO "SAN ROCCHETTO" IN LOCALITÀ QUINZANO  
AI SENSI DELL'ART. 20 LRV 11/2004  
SCHEDA NORMA N. 131**

**RELAZIONE PROPEDEUTICA ALL'ACQUISIZIONE DEL PREVISTO NULLA OSTA PREVENTIVO  
DI CUI ALL'ART. 16 DELLA LEGGE N. 1150 DEL 1942**

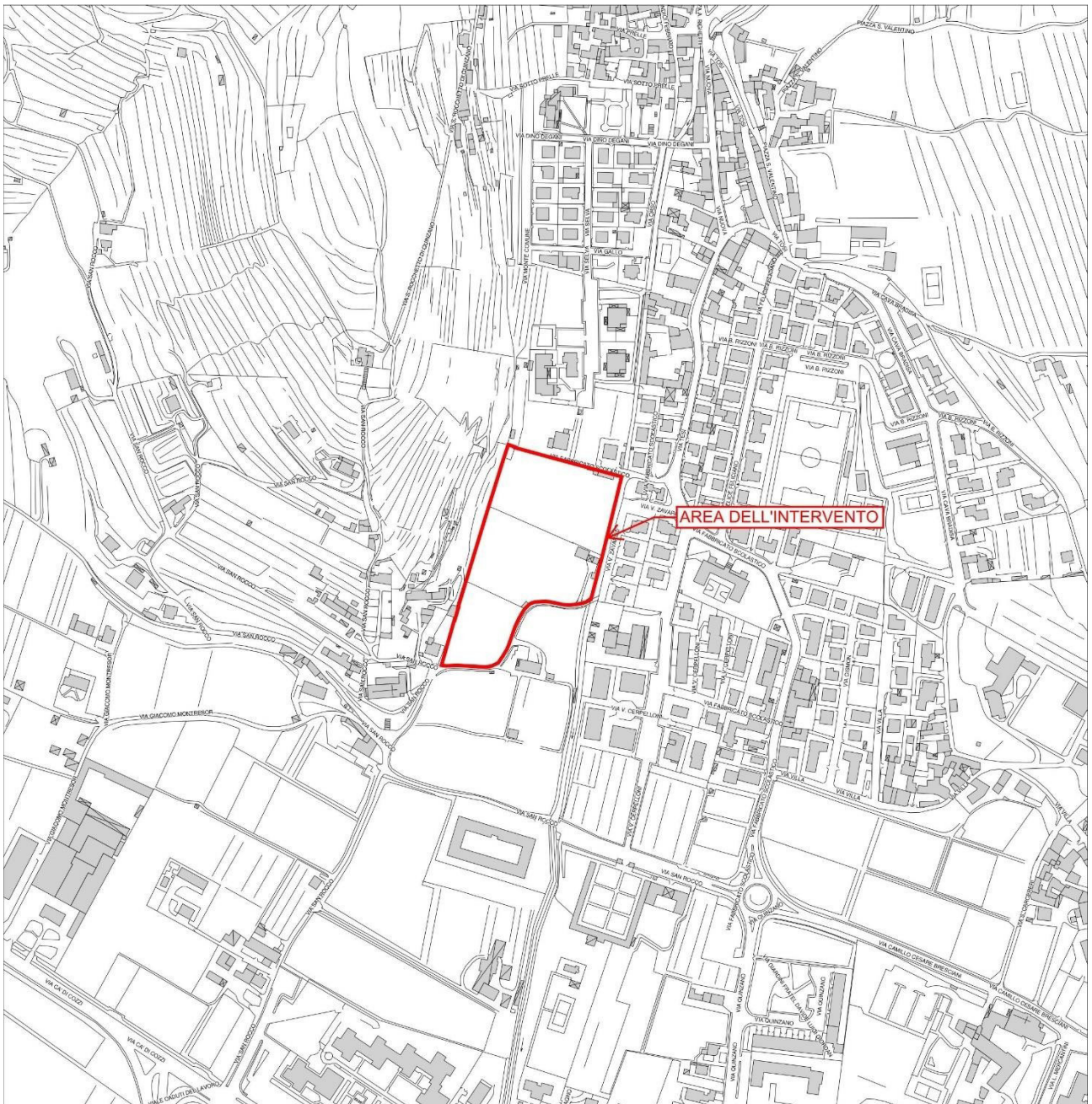
**RICHIEDENTI**

Immobiliare Eureka S.r.l, Sar.Mar S.p.a, Legnaghese cantieri S.r.l, Leardini Alessandro procuratore del Sig. Silvestri Ottino, Bertoldi Maria e Risidori Debora.

**TIPOLOGIA DELL'OPERA**

Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "San Rocchetto" in località Quinzano prevede l'edificazione di palazzine ad uso residenziale e una serie di opere complementari quali il completamento e la sistemazione della viabilità di accesso compreso un nuovo ponte sul Prognò di Quinzano, un collegamento ciclopedonale tra via Zavarise e via San Rocco e la sistemazione a verde della parte a sud del comparto e di una fascia ai piedi del versante collinare.

## ESTRATTO CARTOGRAFICO CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



L'area di intervento è compresa tra via Fabbricato Scolastico, via Virgilio Zavarise e via San Rocco.



## INQUADRAMENTO URBANISTICO – PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

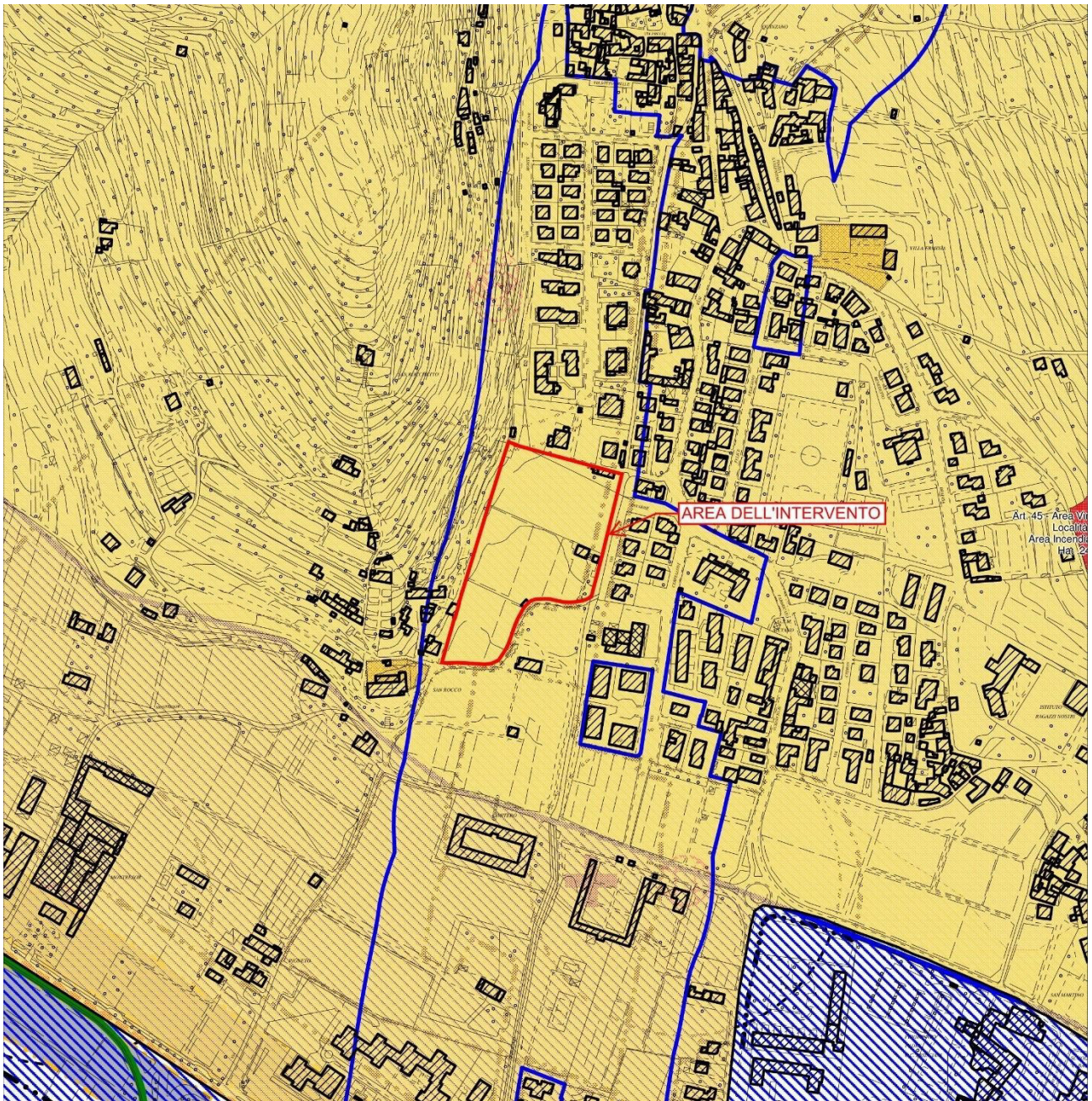


Tavola 1 – Vincoli della Pianificazione

Sull'area sono presenti i seguenti vincoli:

- Vincolo art. 136 Dlgs 42/2004, lettera d)  
2° Vincolo Collina, D.M. 07/03/1966 G.U. 20/04/1966 n. 104;
- Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua – Lettera c) art. 142 Dlgs 42/2004 (Prognò di Quinzano);
- Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi – UNITÀ B: bassa di pianura e fondovalle.



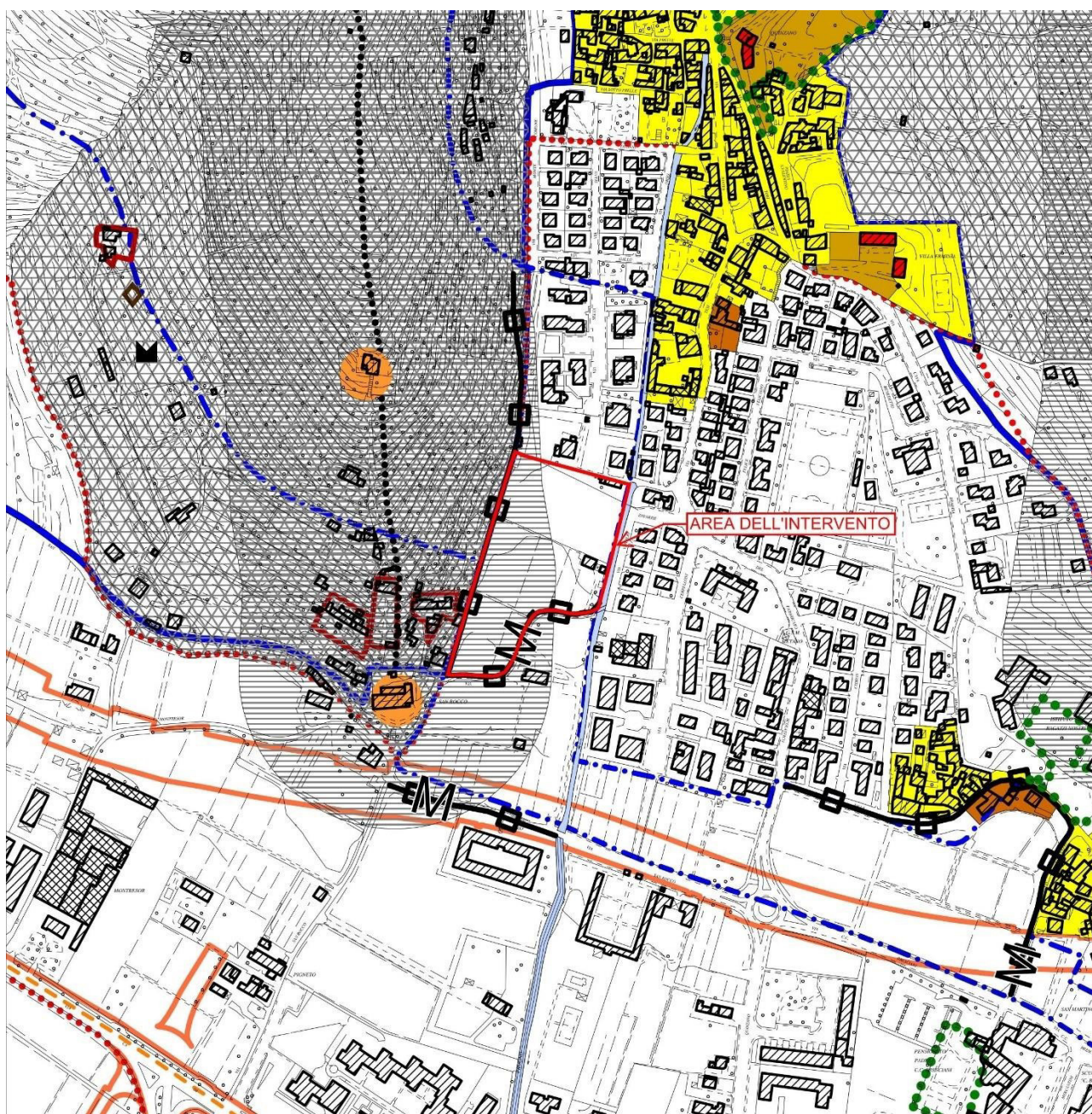


Tavola 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del Paesaggio

L'area è interessata dai seguenti elementi:

- Elementi di natura storica – Aree archeologiche a rischio (b – c);
- Limiti fisici alla nuova edificazione (M – muro).



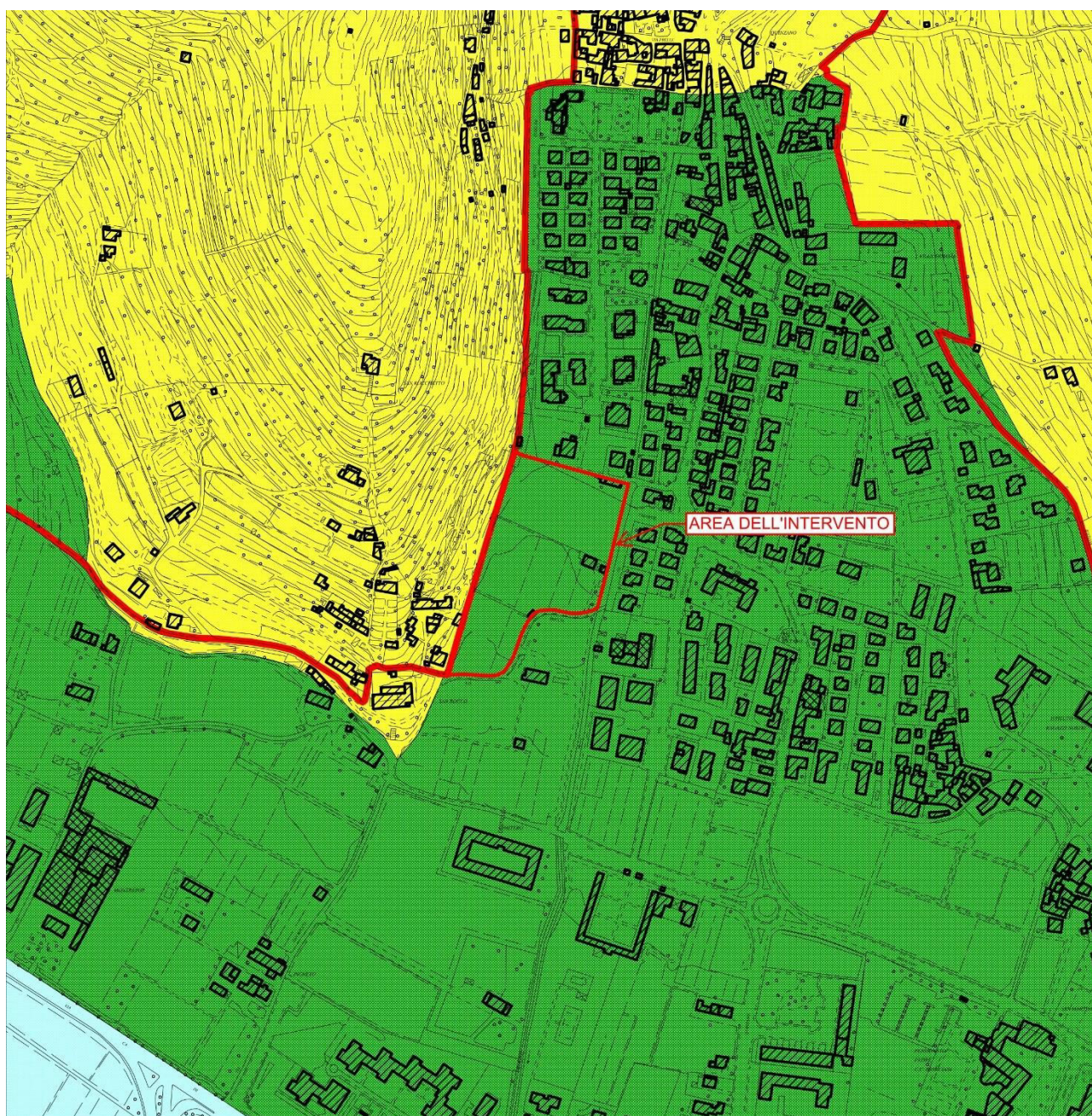


Tavola 2.2 – Il Paesaggio – Unità di Paesaggio

L'intero ambito ricade nell'Unità 5 – Ambito della Pianura Valliva.



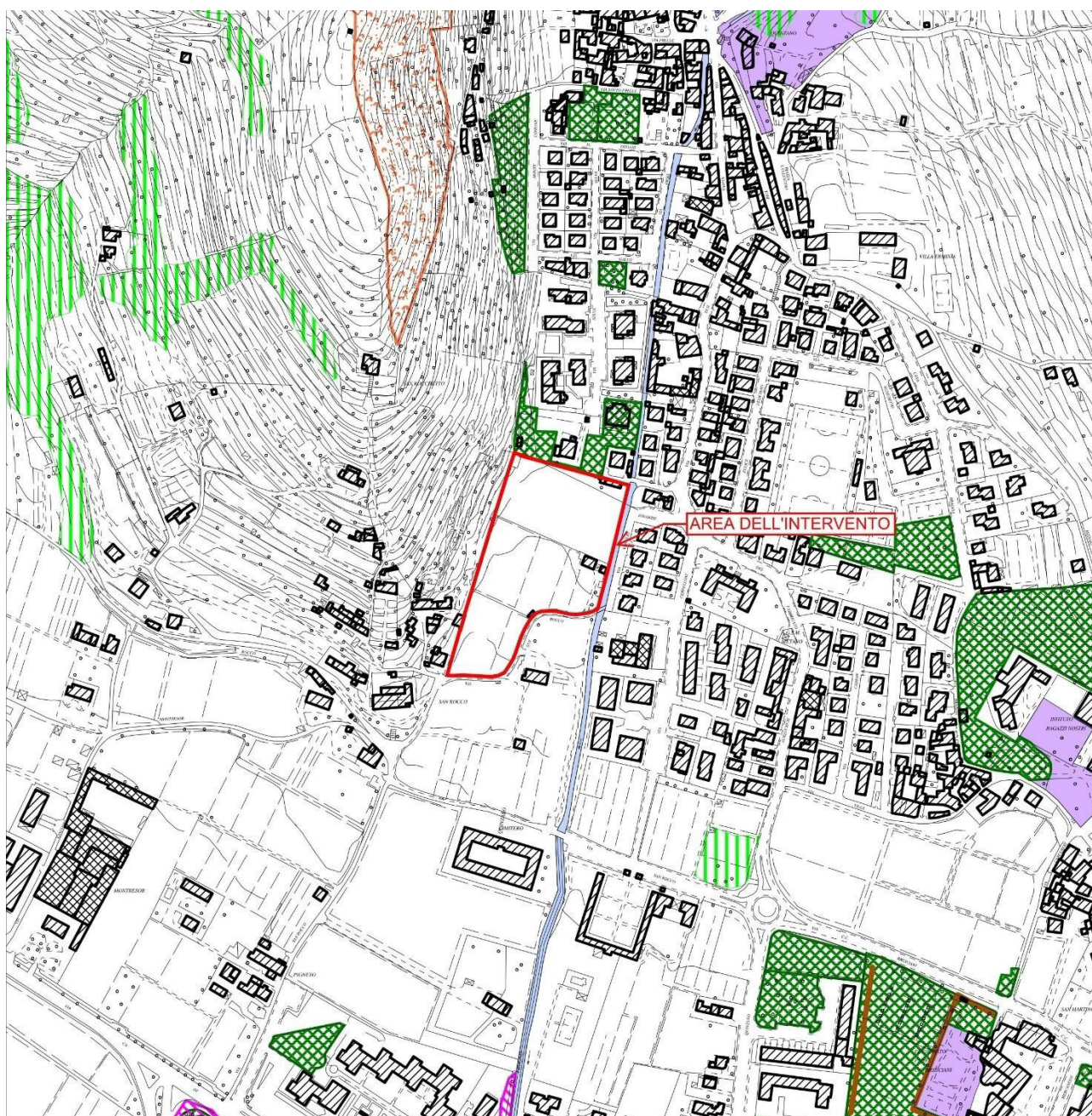


Tavola 3.1 – Rete ecologica – Ambiti ed Elementi

All'interno dell'ambito non vi sono elementi della Rete Ecologica, tuttavia alcuni elementi sono situati lungo il confine nord (Aree Verdi Esistenti) ed est (Rete degli Ecosistemi Acquatici – Progono di Quinzano).



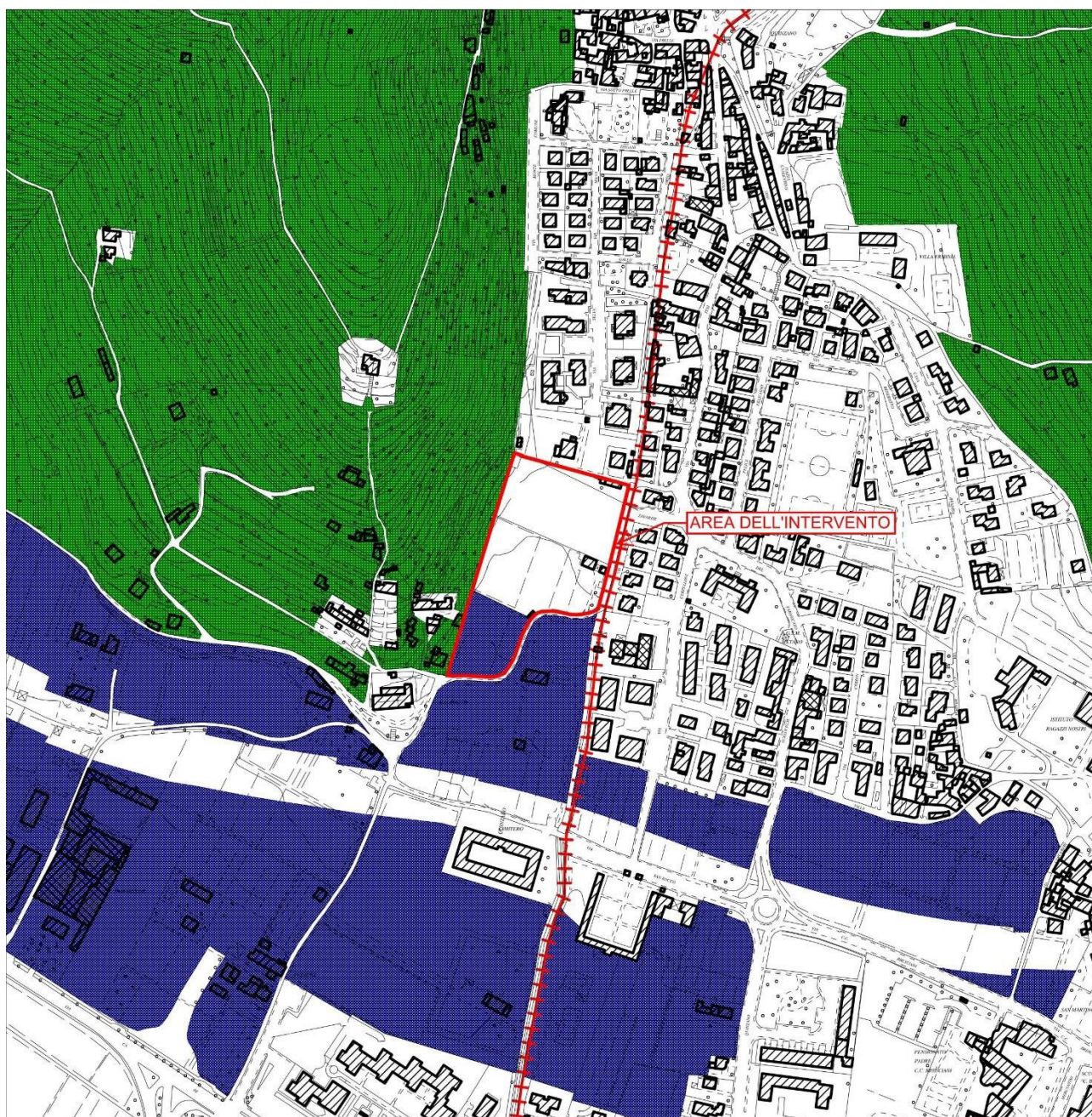


Tavola 3.2 – Rete Ecologica – Zonizzazione

La porzione sud dell'area dell'intervento è indicata come:

- Area di Connessione Naturalistica – Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana.



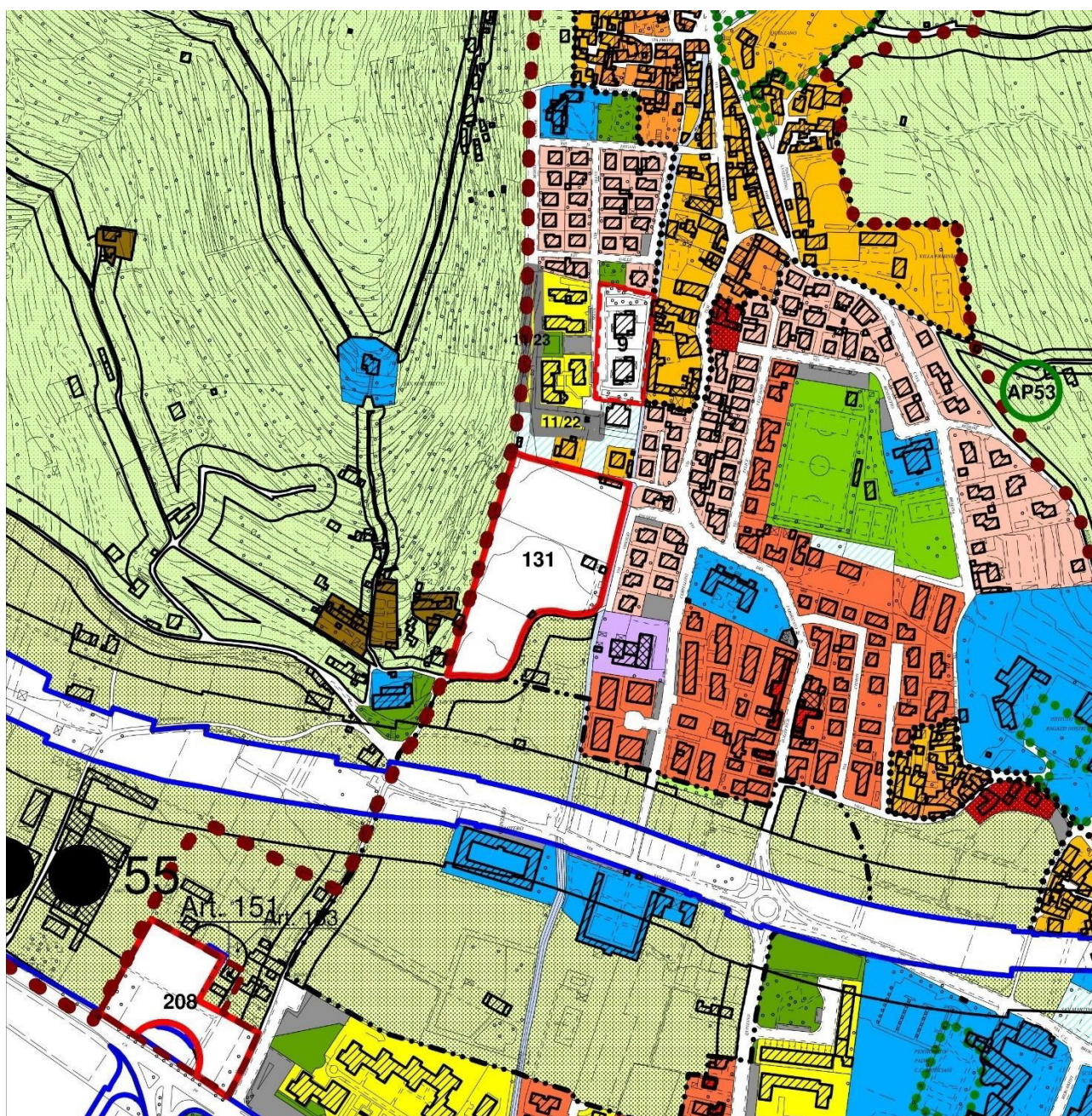
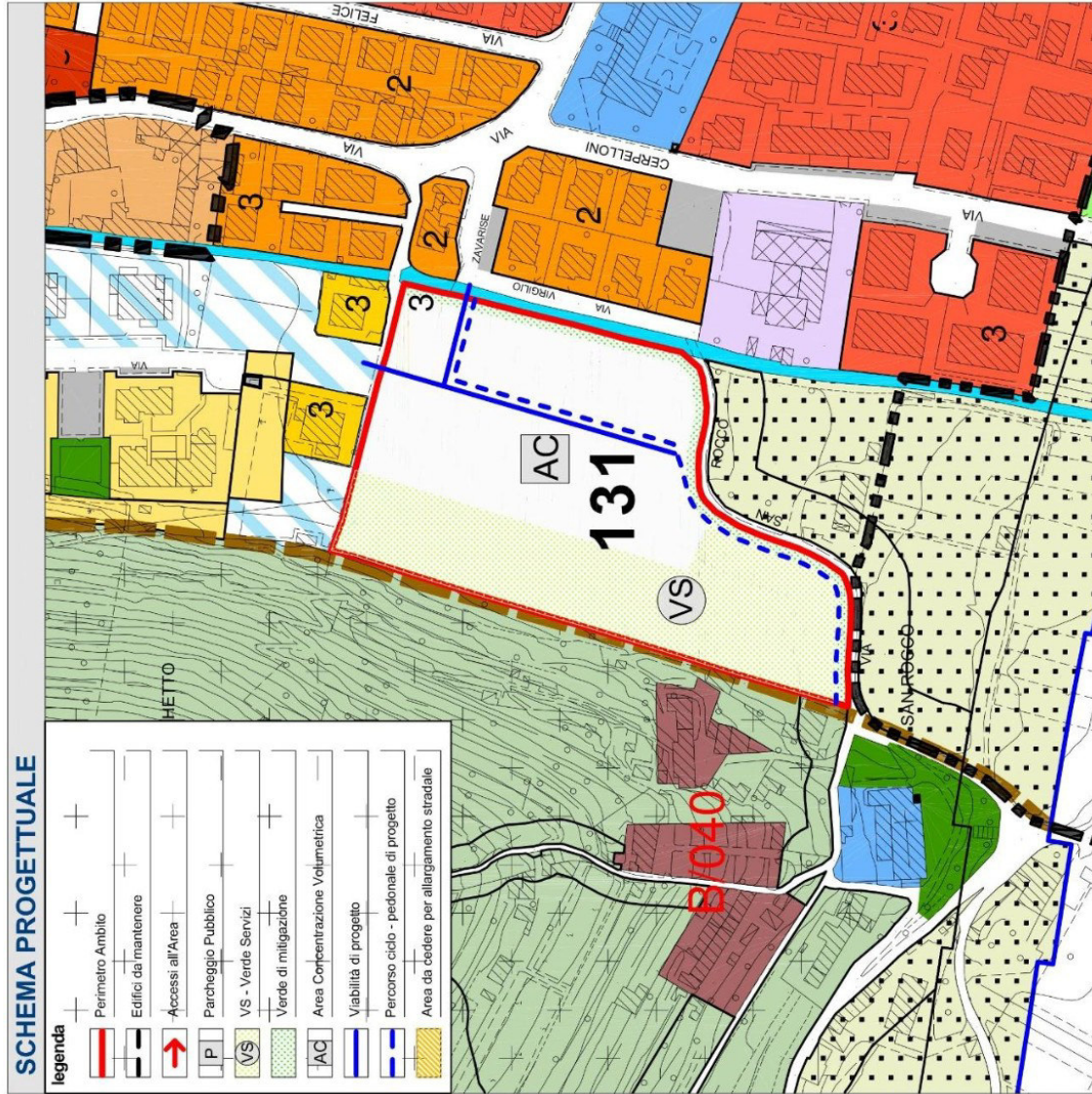


Tavola 4 PI Regolativo – Tavola 5 PI Operativo

- Ambiti soggetti a Scheda Norma – Scheda Norma n. 131





| CARATURE URBANISTICHE                      |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| ST                                         | 20.746 mq n°6   |
| Classe Perequativa                         |                 |
| 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            |
| <b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>               | <b>6.500 mq</b> |
| N. Piani Fuori terra                       | max n.4         |
| VS                                         | min. 50%        |

| MODALITA' DI ATTUAZIONE            |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| Comparto Urbanistico convenzionato | <input type="checkbox"/>            |
| PUA                                | <input checked="" type="checkbox"/> |

| DIRETTIVE E PRESCRIZIONI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>DIRETTIVE:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |
| 1. il progetto dovrà prevedere la conservazione delle aree a siepi o filari esistenti.                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <b>PRESCRIZIONI:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
| 1. 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; |  |
| 2. la strada e i parcheggi di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzati all'interno dell'AC;                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| 3. dovrà essere realizzato un collegamento ciclo-pedonale che colleghi via Zavarise a via S. Rocco;                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
| 4. 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;                                                                                                                                     |  |
| 5. l'efficacia delle mitigazioni dovrà essere oggetto di specifica valutazione ai sensi del Digs 152/2006 e s.m.i.                                                                                                                                                                                                                                               |  |



## CONTESTO PAESAGGISTICO

In linea generale l'intervento si configura come completamento del nucleo urbanizzato di Quinzano, prospiciente all'isolato di via Zavarise e in connessione con le recenti edificazioni poste a nord (PUA "Residence Quinzano" e PUA "San Rocco").

Dal punto di vista paesaggistico sono rilevabili alcuni elementi che caratterizzano il contesto paesaggistico in cui ricade l'area oggetto del PUA che di seguito si descrivono:

- il ripido versante collinare che s'innalza ad ovest dell'ambito fino al crinale del monte Cavo con in sommità l'eremo di San Rocchetto e, più a valle, la chiesa di San Rocco;
- il corso d'acqua denominato "Prognò di Quinzano" che scorre entro due mura in sasso lungo il confine est;
- le mura in sasso che delimitano l'area lungo il piede del versante collinare del monte Cavo e lungo via San Rocco a definire il limite sud e ovest dell'area di intervento.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Preliminarmente va ricordato che il Piano degli Interventi attualmente vigente attribuisce alla Scheda Norma n. 131 una capacità edificatoria pari a 6.500 mq di Superficie Utile Residenziale (SUL) con funzioni insediative di tipo residenziale da distribuirsi su max 3 piani fuori terra; precedentemente la medesima Scheda Norma esprimeva previsioni insediative per 13.000 mq di SUL sempre a destinazione residenziale da distribuirsi su max 4 piani fuori terra.

Va sottolineato che la vigente Scheda Norma prevede la realizzazione di una ampia e profonda fascia di mitigazione (forestazione urbana); la prevista consistenza di quest'ultima unitamente al dimezzamento della SUL realizzabile e il limite di 4 piani fuori terra costituiscono concreto recepimento delle indicazioni fornite dalla Soprintendenza tramite il parere Prot. N. 107348 datato 23 marzo 2022 relativo alla proposta di PUA steso in conformità all'allora vigente Scheda Norma, che come già detto oggi risulta dimezzata nella sua capacità edificatoria destinando ampie superfici alla forestazione urbana (area di mitigazione).

In estrema sintesi la nuova proposta progettuale grazie:

- al dimezzamento delle Superfici Utili Lorde realizzabili;
- ad una edificazione che non eccede i quattro piani fuori terra (a tal riguardo sono stati graficizzati, nel seguito, profili schematici comparativi tra lo "stato proposto in alla soprintendenza" dell'edificato e le "nuova proposta/adeguamento in seguito a parere soprintendenza" dai quali si può facilmente evincere che la nuova proposta non eccede i limiti dell'esistente profilo altimetrico);
- alla messa a dimora di alberature ed arbusti di tipo autoctono su ampia superficie destinata a forestazione urbana;

viene a costituire concreta proposta alle richieste di *"...proposizione di mitigazioni integrate nella morfologia del paesaggio locale ai fini del miglioramento della qualità paesaggistica..."* rendendo la nuova



proposta di PUA “... maggiormente compatibilità con il medesimo ambito...”, così come espressamente indicato nel parere n. 26045 sopra richiamato.

Come accennato preliminarmente le scelte progettuali seguono le indicazioni della Scheda Norma 131 e si possono così sintetizzare:

- edificazione (max 3 piani) in contiguità con l’edificio preesistente (5 e 6 piani) all’interno dell’area di concentrazione edilizia (AC) prescritta dalla suddetta Scheda Norma;
- sistemazione della porzione a sud dell’area d’intervento a parco pubblico (coincidente con l’area individuata nella Tavola 3.2 del PI come “Area di Connessione Naturalistica – Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana”);
- sistemazione a verde di una fascia di circa 30 metri di larghezza soggetta a forestazione urbana fra la nuova edificazione e il versante collinare;
- realizzazione di percorso ciclopeditonale tra via Zavarise e via San Rocco;
- realizzazione di nuova viabilità di connessione tra l’interno dell’ambito, via Selva a nord e via Zavarise a est;
- realizzazione di nuovo ponte sul Progno di Quinzano in funzione delle opere di viabilità sopra descritte;
- manutenzione/ripristino delle murature in sasso esistenti.
- per quanto attiene all’uso dei materiali si rimanda ai contenuti dell’art. 18 delle NTA (pag 12-13) nonché alla tavola n.11 di progetto.

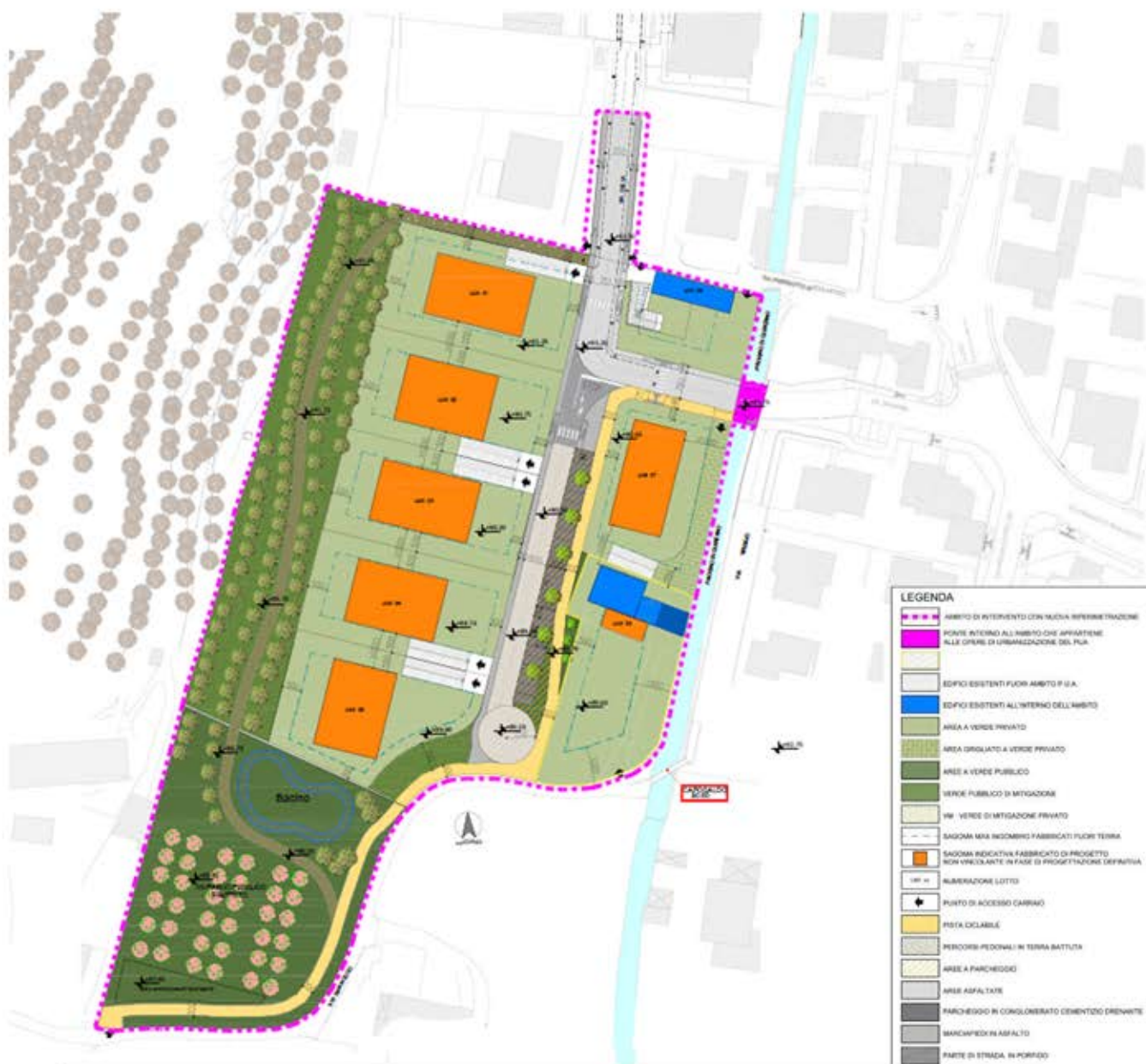
#### **INTERVENTO DI FORESTAZIONE URBANA CON FUNZIONI DI MITIGAZIONE ECOLOGICA DEL SISTEMA ECORELAZIONALE**

La Scheda Norma 131 prevede espressamente un *intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale*.

Tra il versante collinare che sale verso l’eremo di San Rocchetto e l’area d’intervento è prevista una fascia di mitigazione larga circa 30 metri dove saranno inseriti dei percorsi ciclo pedonali e un percorso della salute attrezzato. L’area verrà piantumata con essenze autoctone con la prevalenza di sambuchi per mantenere una continuità visiva con il verde pubblico posizionato a sud – ovest.

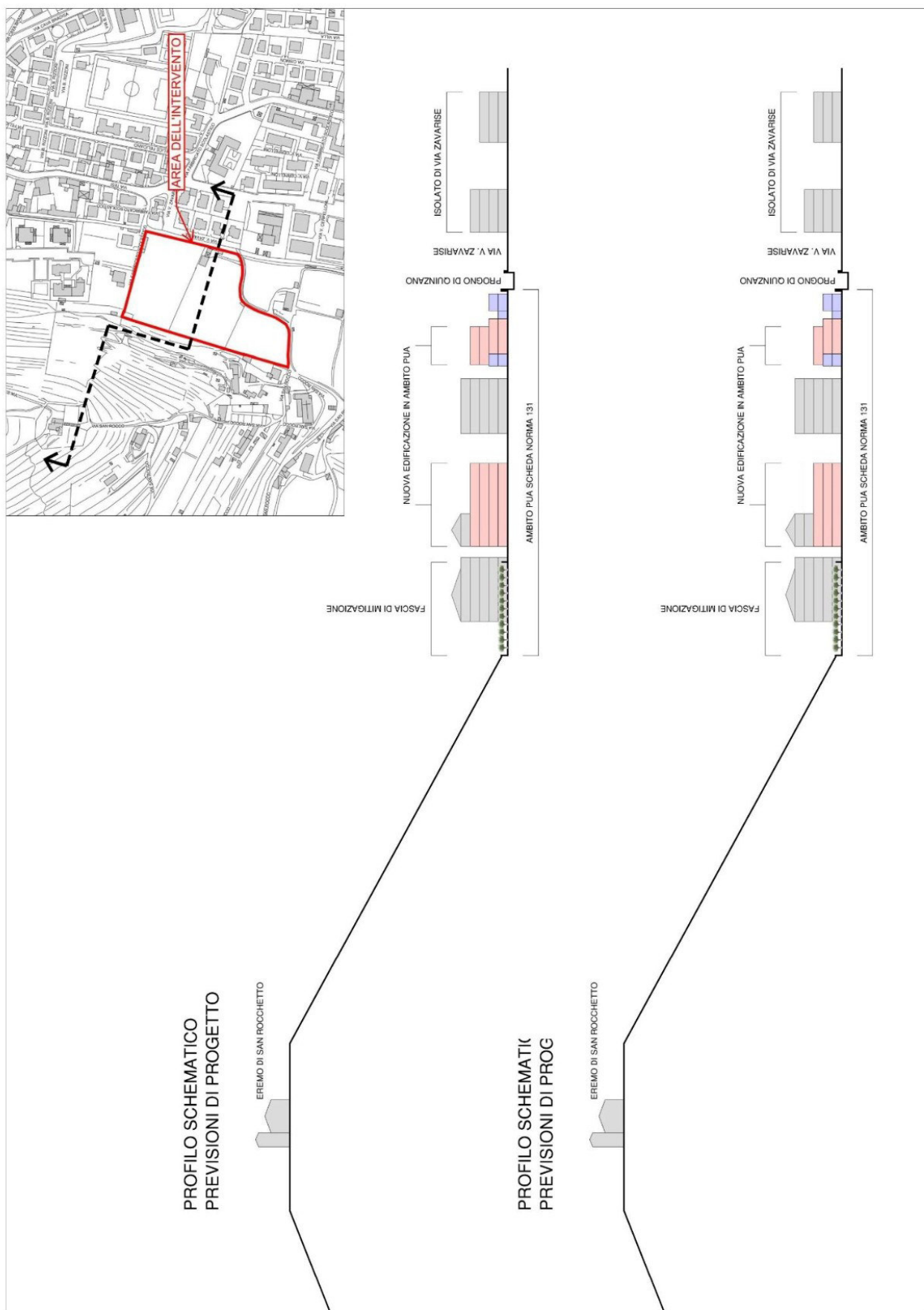
La fascia di mitigazione risultando attigua al parco pubblico di fatto viene a costituire, unitamente al parco, un sistema del verde, che si sviluppa su di una superficie di circa 8.400 mq di superficie. Tale sistema si pone in perfetta continuità con il più ampio ambito vegetazionale pede-collinare esistente; l’integrazione e la diversificazione del verde così ottenuti consentono una maggior fruizione degli spazi a verde da parte dell’intero abitato esistente.





Planimetria generale di progetto del Piano Urbanistico Attuativo

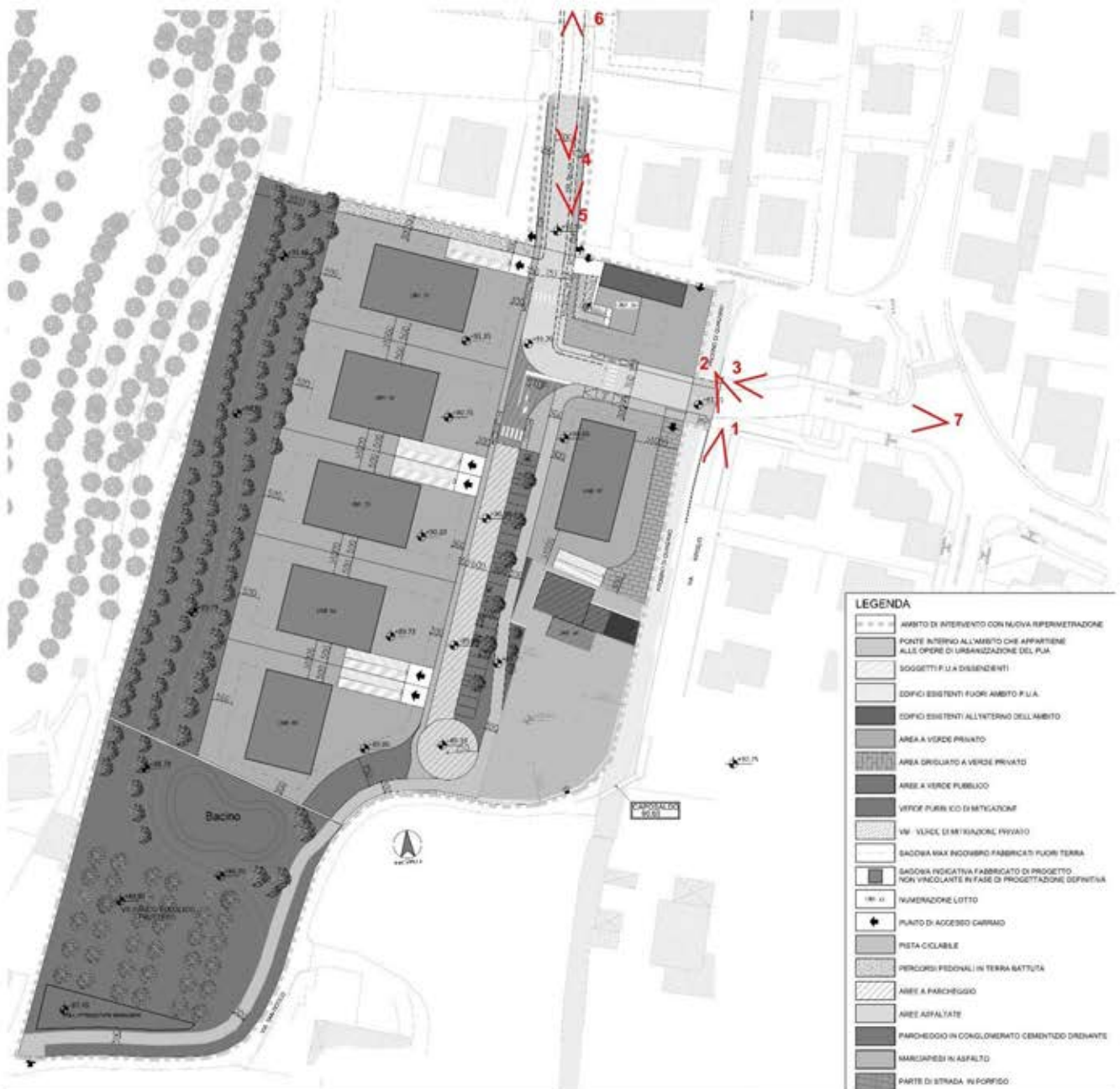






## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Coni visuali documentazione fotografica





Le palazzine lungo via Virgilio Zavarise (3/4 piani) ...



1



2





3

... e le lottizzazioni di via Selva (5/6 piani)



4





5



6



L'accesso da via Zavarise



7

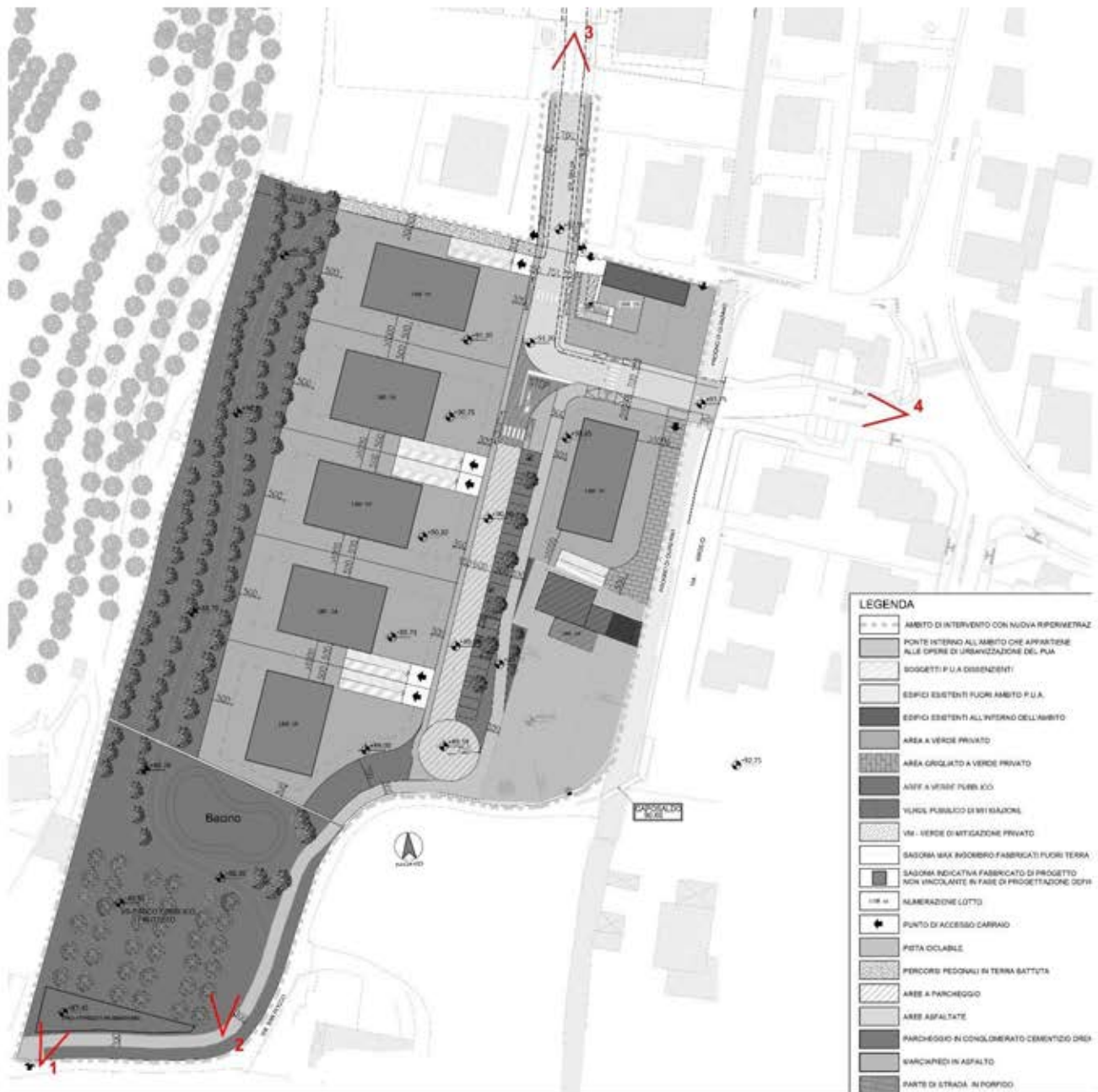
Veduta zenitale





## FOTO INSERIMENTI

Coni visuali foto inserimenti







1



1













4



4





Vista aerea