

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. 19

GENNAIO
2024

RELAZIONE DI CONFORMITA' ALLE
PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA

PUA n. 719_131, DENOMINATO "SAN ROCCHETTO A QUINZANO"

CONFORMITA' DEGLI ELABORATI GRAFICI E DOCUMENTALI DEL PIANO, COSI' COME INTEGRATO, COMPRESA L'INTEGRAZIONE VOLONTARIA DEL 11.04.2023, AL PARERE VINCOLANTE ESPRESSO DALLA SOPRINTENDENZA AI SENSI DELL'ART. 16 DELLA LEGGE n. 1150 DEL 1942.

PREMESSA

Il PUA n. 719_131 denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" ottiene parere vincolante della Soprintendenza locale espresso ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 1150 del 1942; del richiamato parere viene riportato, per facilità espositiva, stralcio significativo che così recita:

.....

CONSIDERATO che le caratteristiche del piano, così come desumibili dall'esame della documentazione pervenuta alla richiesta in esame sono da ritenersi ammissibili in rapporto alle vigenti norme sulla tutela dei beni culturali e del paesaggio;
Si comunica la verifica positiva con prescrizioni ai sensi dell'art. 16 comma 3 della Legge 1150/1942.
Tutto ciò richiamato e premesso per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 16, comma 3 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150,

QUESTA SOPRINTENDENZA ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

al piano urbanistico attuativo in oggetto con le seguenti prescrizioni:

La zona oggetto del PUA è collocata in un'area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettera d) che ne specifica le caratteristiche di paesaggio pedecollinare punteggiato di architetture residenziali e agricole integrate in una vegetazione ricca e diversificata in termini di varietà di macchie piantumate. Questa ennesima saturazione di area non edificata dovrà essere maggiormente conforme al tessuto insediativo che è caratterizzato da un edificio la cui altezza non superi 3 piani fuori terra e da sagome di dimensioni più ridotte.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA
Piazza San Fermo, 3 - 37121 Verona - TEL. 0458050111 - CF 80022500237 - IPA CER15H
PEO sabap-vr@beniculturali.it - PEC mbac-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it - WEB www.sabap-vr@beniculturali.it

al piano urbanistico attuativo in oggetto con le seguenti prescrizioni:

- considerato che le rotatorie sono funzionali a smaltire notevoli volumi di traffico, dovrà essere prevista un'intersezione a incrocio tradizionale alternativa alla rotatoria;
- il collegamento ciclopedonale dovrà essere studiato in funzione della reale congruenza e continuità del percorso, dovrà essere il più contenuto possibile e inserito in un progetto di valorizzazione dell'ambito che includa il muro e il capitello, conservando il più possibile le essenze arboree e il brando di paesaggio agrario residuo;
- considerato il tessuto insediativo circostante i fabbricati dovranno avere un'altezza massima fuori terra di 3 piani (max m 10,50 alla gronda di copertura piana o a falde con pendenza del 30%);
- l'attraversamento del Progno di Quinzano dovrà essere quanto più ridotto possibile e tutto l'argine dovrà mantenere l'attuale vegetazione ripariale;
- le opere di mitigazione dovranno essere studiate conservando il paesaggio tradizionale privilegiando il mantenimento delle colture esistenti e non limitarsi a "schermature" che tentano un mascheramento del tutto improbabile oltre che dannoso dal punto di vista percettivo perché obliterante il contesto collinare di fondo.
- Considerato l'alto rischio archeologico, dovrà essere prevista l'assistenza di archeologi professionisti per tutti gli scavi. A tal fine la committenza potrà affidare apposito incarico ad operatori esterni, i cui oneri non saranno a carico di questa Soprintendenza. Resta inteso che la direzione tecnico-scientifica delle indagini, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, art. 88, compete alla Scrivente, a cui dovranno essere comunicati, quanto prima possibile, il nominativo degli operatori prescelti e la data di inizio lavori, per poter programmare eventuali sopralluoghi.

Si specifica che il presente parere è reso esclusivamente per la procedura di cui all'art. 16 della Legge 1150/42. Restano salvi tutti gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

Risulta utile ricordare che il planivolumetrico relativo al PUA n. 719_131 sottoposto all'attenzione della Soprintendenza, per la preventiva approvazione, prevedeva l'edificazione massima su **quattro piani** come segue:

LOTTI/ U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.181 mq	1.292 mq
2	1.141 mq	1.181 mq.
3	1.141 mq	1.190 mq.
4	1.198 mq	1.188 mq
5	1.155 mq	1.188 mq
6	725 mq	ESISTENTE
7	1.278 mq	1.027 mq
8	1.550 mq	ESISTENTE + 84 mq.
TOTALE SC. 131	TOT. 9.369 mq.	TOT. 7.150 mq.

va precisato, che i complessivi 7.150 mq di SUL derivano dall'applicazione del comma 3 dell'art. 4 delle NTO del PI comunale – SCHEDA NORMA 131, SUL 6.500 mq ($6.500 \times 1,1 = 7.150$ mq).

PRIME CONSIDERAZIONI

Il parere rilasciato dalla Soprintendenza relativo al PUA n. 719_131 riporta un preciso elenco di prescrizioni (vedasi pagina precedente) alle quali il PUA deve necessariamente conformarsi prima dell'adozione; a tal riguardo si precisa, che sono state prodotte integrazioni grafiche e documentali che danno compiuto conto dell'avvenuta conformazione del PUA alle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza.

Con riferimento all'elenco prescrizioni steso per punti dalla Soprintendenza in fase di espressione del parere favorevole si precisa come segue:

- 1) la rotatoria inizialmente prevista nelle tavole grafiche di piano è stata sostituita con un incrocio a raso così come prescritto;
- 2) la sezione della pista ciclabile è stata ridotta da 3,00 m a 2,50 m, mentre il percorso è stato mantenuto invariato perché già in grado di garantire la continuità richiesta;
- 3) il planivolumetrico riportato nelle tavole 18 e 18.1 inoltrate nel giugno u.s. è stato conformato alla prescrizione togliendo il quarto piano. Per la dimostrazione dell'avvenuta conformazione del piano alle prescrizioni della Soprintendenza si rimanda alle tavole appena sopra richiamate (nel seguito qui verrà fornito stralcio) che espongono oltre al planivolumetrico elaborati comparativi – foto inserimenti, che danno conto dell'avvenuto adeguamento alle prescrizioni;
- 4) l'attraversamento del Progno di Quinzano è stato ridotto di 50 cm, va precisato che le attuali sponde dell'argine essendo in muratura non consentono interventi specifici di rinaturalizzazione.

Relativamente alla prescrizione espressa al punto 5), vista la natura della stessa, e la conseguente mancanza di immediate ricadute sui volumi edificabili proposti con il piano, si ritiene che la stessa debba trovare effettivo riscontro nella successiva fase di stesura del progetto definitivo (progetto per PdC) o meglio in fase di dettagliata definizione delle opere di mitigazione che come indicato dovranno perlopiù essere indirizzate alla conservazione del paesaggio esistente e al mantenimento delle colture esistenti.

Per quanto attiene alla prescrizione esposta al punto 6) si prende atto e nulla si ritiene di dover aggiungere in questa fase.

INTEGRAZIONI VOLONTARIE

La committenza nell'aprile 2023 ha prodotto integrazioni volontarie, che per quanto di interesse per la presente relazione di conformità al rilasciato parere della Soprintendenza, sono così sintetizzabili:

- estratto copertina TAV. 10 – APRILE 2023

NUOVA TAVOLA in riferimento alla richiesta di integrazioni fascicolo n° 06.02/00779/2021 protocollo istanza n°0586671 del 20/12/2022	
TAV. 10	APRILE 2023
RELAZIONE ILLUSTRATIVA	

- estratto tabella (pag. 12)

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.		

Le integrazioni volontarie si sono avvalse di foto-inserimenti e planivolumetrici comparativi tra quanto inizialmente inviato alla Soprintendenza (edifici con 4 piani fuori terra) e quanto adeguato sia alle prescrizioni della Soprintendenza sia alle integrazioni volontarie inviate nell'aprile u.s. e perfezionate nell'immediato giugno a seguire.

A seguire si produce stralcio della documentazione già in possesso dell'amministrazione comunale, che si ritiene più significativa al fine della conformazione del piano alle prescrizioni della Soprintendenza indicate nel rilasciato parere favorevole.

Si sottolinea, come facilmente riscontrabile anche dagli stralci documentali esposti nel seguito, che la documentazione prodotta risulta allineata alle prescrizioni della Soprintendenza sia per quanto attiene al numero dei piani massimi realizzabili fuori terra prescritti in massimo tre e H max pari a 10,50 m, sia per quanto attiene al carattere generale indicato dalla Soprintendenza stessa nel preambolo al quale fanno seguito le prescrizioni, là dove viene auspicata una riduzione delle sagome, così da conformare il nuovo intervento residenziale alla morfologia insediativa esistente.

Quanto approvato dalla Soprintendenza, ancorché con prescrizioni, consente la realizzazione di una SUL massima pari 7.150 mq, quanto prodotto a oggi in ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza e nelle integrazioni volontarie prevede una rimodulazione, con un'edificazione massima per 6.500 mq di SUL da distribuirsi su massimo tre piani con H max 10,50 m , dando così concreta risposta alla richiesta di

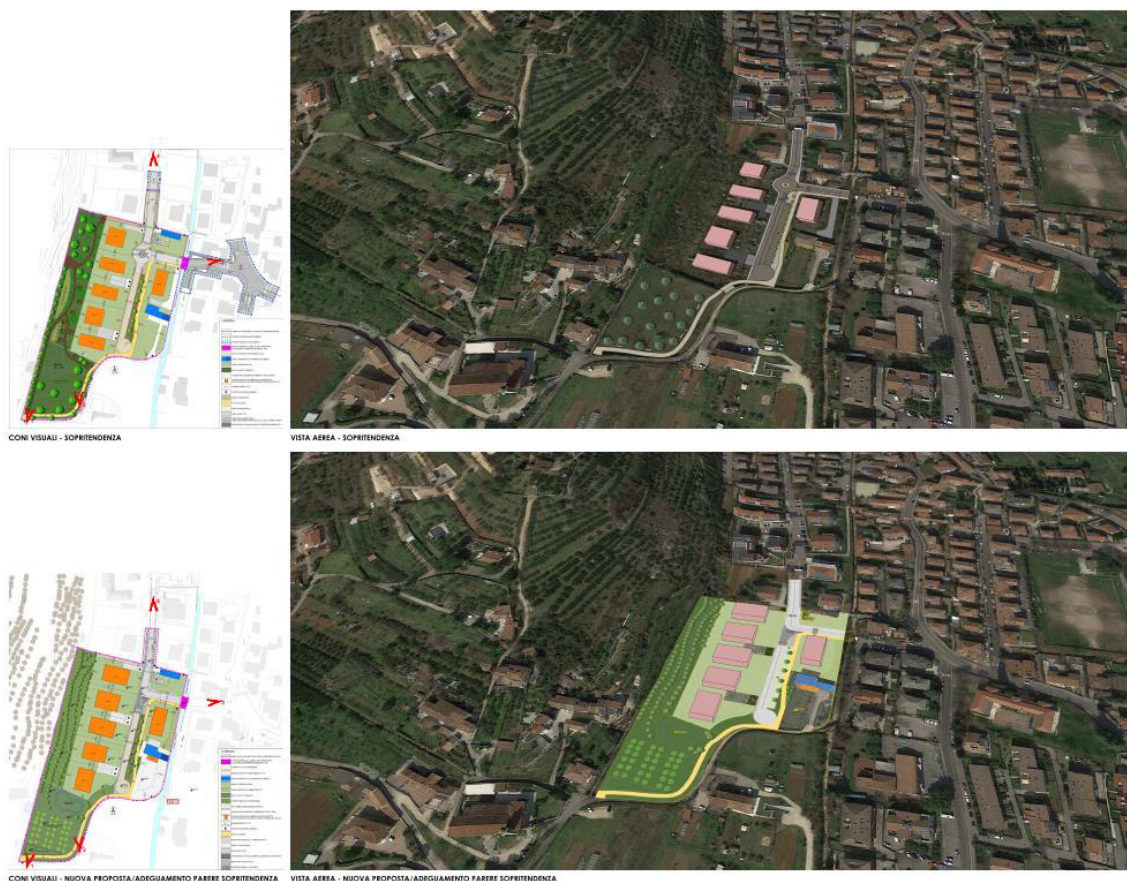
contrazione della sagome, che perdono capacità edificatoria per 650 mq di SUL e un piano di sviluppo fuori terra.

A riprova di quanto appena sopra affermato si espongono estratti documentali già nella disponibilità della pubblica amministrazione:

- estratto copertina TAV. 18 – GIUGNO 2023



- estratto TAV. 18 – GIUGNO 2023



- ESTRATTO TAVOLA 18.1 – GIUGNO 2023



- estratto TAV. 18 – GIUGNO 2023



Per completezza si riporta tabella comparativa che conferma la compatibilità tra quelle che sono le prescrizioni della Soprintendenza e quanto rimodulato con integrazione volontaria:

LOTTI / U.M.I.	SF Superficie Fondiarie <i>Soprintendenza</i>	SF Superficie Fondiarie <i>Rimodulazione</i>	SUL Superficie Utile Lorda <i>Soprintendenza</i>	SUL Superficie Utile Lorda <i>Rimodulazione</i>	N piani	N piani
n.	Mq.	Mq.	Mq.	Mq.	N.	N.
1	1.181 mq	1.386 mq	1.292 mq	1.212 mq	4	3
2	1.141 mq	1.374 mq	1.181 mq	1.212 mq	4	3
3	1.141 mq	1.349 mq	1.190 mq	1.090 mq	4	3
4	1.198 mq	1.353 mq	1.188 mq	1.090 mq	4	3
5	1.155 mq	1.389 mq	1.188 mq	1.070 mq	4	3
6	725 mq	725 mq	ESISTENTE	ESISTENTE	2	3
7	1.278 mq	1.314 mq	1.027 mq	742 mq	4	3
8	1.550 mq	1.550 mq	ESISTENTE+ 84 mq.	ESISTENTE + 84 mq.	2	3
	9.348 mq.	10.440 mq.	7.150 mq.	6.500 mq.		

Va sottolineato che:

- la SUL complessiva viene conformata alla SUL prevista in SCEDA NORMA, max 6.500 mq;
- il numero massimo dei piani viene contenuto in tre con H max 3,50 m;
- le sagome vengono evidentemente contratte come da indicazione della Soprintendenza;
- le modeste variazioni della superficie fondiaria di alcune UMI, introdotte per una più corretta ripartizione della complessiva SUL prevista (che ricordiamo essere inferiore per 650 mq rispetto a quella autorizzata) sui lotti, risultano prive di ricadute negative in termini di conservazione e rispetto del paesaggio vista la sostanziale riduzione della SUL potenzialmente realizzabile su ogni singola UMI con la sola eccezione della UMI 2, che registra un aumento della SUL pari a 31 mq (2,6 %), aumento che risulta ampiamente contenuto nella ragionevole variazione del 10%.

CONCLUSIONI

A seguito di quanto sopra esposto, dell'avvenuto deposito degli elaborati grafici e documentali prodotti in ottemperanza alle integrazioni richieste nonché a quanto integrato volontariamente si ritiene di aver dato conto della conformità, del piano, così come sopra complessivamente integrato, al rilasciato parere della Soprintendenza - prot. n. 0107348 del 23 marzo 2022 a firma del dott. Vincenzo Tinè.