

TAVOLA: **10.2**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DELL'ANALISI
AGRONOMICA E DELLE
PROPOSTE DI
INTERVENTO

DATA: **26.03.2015**

REV.: **---**

FILE:
S:\COMUNI\VERONA\GOTTARDI\
PIA RESIDENZIALE\TAVOLE 2014

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

denominato "Montenigo", in attuazione al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 e successive integrazioni - scheda norma 443

IL PROGETTISTA:



I PROPONENTI:

MONTENIGO SRL

Sig. GOTTARDI GIANCARLO

PREMESSA

Per incarico ricevuto dal proprietario signor Gottardi Giancarlo, io sottoscritto p.a. Diego Zanin, libero professionista iscritto al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della provincia di Verona al n°649, procederò a redigere la relazione di analisi agronomica inerente la Scheda Norma n. 443 approvata ed inserita nel vigente Piano degli Interventi del comune di Verona.

La presente fase è propedeutica alla presentazione del PUA come previsto dalla normativa vigente.

La presente relazione illustrerà gli interventi di carattere agronomico e gli aspetti paesaggistici ed ambientali collegati.

L'intervento che si propone, raggiunge tutti gli obiettivi previsti dalla Legge Regionale 11/2004 art. 6 e dalle norme del PAT e P.I. del comune di Verona approvati e che sono:

- 1) sostenibilità ambientale della proposta
- 2) riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto
- 3) equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina

Il tutto verrà dimostrato con gli elaborati allegati alla proposta di cui la presente relazione è parte integrante.

DESCRIZIONE ATTUALE DEL FONDO (al momento della presentazione della manifestazione di interessi)

Nel caso specifico trattasi di un fondo rustico acquistato dal signor Gottardi Giancarlo, che per molti anni è rimasto senza manutenzione ed al momento della presentazione della manifestazione di Interessi (2009) versava in uno stato di totale abbandono.

Il fondo è ubicato in località Montenigo a nord-est della frazione di Montorio.

Trattasi di un unico corpo fondiario principale ubicato in zona collinare a giacitura variabile da leggermente acclive ad acclive.

La superficie è pari ad ettari 22.77.54 e l'identificazione catastale è la seguente:

Comune di Verona foglio 94 m. n.72, 73, 74, 75, 76, 77, 79, 80, 82, 83, 84, 85, 87, 89, 95, 98, 99, 104, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 118, 119, 128, 130, 132, 133, 134, 162, 167, 168, 169, 171, 199, 310, 312, 314, 316, 318, 320 e foglio 140 m.n. 159, 393,394,395,396,397,398.

Il fondo è direttamente collegato alla viabilità pubblica rappresentata dalla strada che collega la frazione Montorio con Pian di Castagnè (via Delle Rive).

Attualmente sono presenti tre accessi, uno nella parte bassa ed uno nella parte alta del fondo.

La natura geopedologica dei terreni è rappresentata dal Biancone, ossia calcari e calcari argillosi bianchi e grigiastri con liste e lenti di selce per lo più nera, fittamente

stratificati con intercalazioni di marne e di argille grigie e verdastre risalenti all'era del Cenomaniano-Valanginiano.

Tali caratteristiche, assieme all'esposizione del versante della collina a sud-ovest, rendono i terreni particolarmente adatti alla coltivazione della vite e dell'ulivo che sono le coltivazioni più diffuse nella zona.

Dal punto di vista della fertilità del terreno, la stessa è direttamente correlata allo spessore dello strato attivo del terreno che a seconda della pendenza varia dai 20/40 cm nelle zone meno pendenti a 0/10 cm nelle zone fortemente pendenti.

Questa componente condiziona la presenza delle colture agrarie che, dove la pendenza è maggiore, sono rappresentate dal bosco e dall'incolto, mentre nelle zone meno pendenti, sono rappresentate dal prato e dall'ulivo(anche se in stato di semi abbandono).

Nel fondo sono presenti sentieri che sono in parte già utilizzabili ed in parte no ma tutti necessitano di una sistemazione per renderli praticabili.

Sono presenti anche diversi terrazzamenti con alcuni muri a secco che necessitano anch'essi di manutenzione e pulizia.

Le colture attualmente presenti e le relative superfici stimate sono:

Uliveto	Ha. 2.00.00
Prato	Ha. 6.80.00
Incolto produttivo	Ha. 6.00.00
Bosco	Ha. 6.50.00
Tare incolti e fabbricati	Ha. 1.47.54

La porzione ad uliveto è caratterizzata dalla presenza di piante che per una parte sono in discreto stato vegetativo e necessitano di una pulizia dell'area e di potature per la ripresa produttiva e da un'altra parte invece, che è stata assorbita dall'avanzamento del bosco a causa dell'abbandono, dove le piante necessitano di interventi più importanti sia a livello di potatura ma anche di tipo agronomico perché non sono in buono stato vegetativo e risultano comunque recuperabili. In questo ultimo caso è necessario pulire ed eliminare la parte boschiva (di scarsa rilevanza) per creare le condizioni di ripresa vegetativa favorendo il passaggio della luce ed evitando la competizione fra diverse specie.

E' necessario infine infittire l'impianto con il posizionamento di nuove piante anche in sostituzione di quelle in peggiore stato vegetativo e di coltivazione.

Le varietà di ulivo presenti sono le tipiche della zona per la produzione di olio quali il Frantoio, Grignano, Favarol, Leccino ecc.

Le porzioni a prato hanno buone caratteristiche agronomiche con discreti franchi di coltivazione e pendenze non elevate.

Tutte le porzioni si prestano alla realizzazione di nuovi vigneti ed uliveti specializzati.

L'incolto è in gran parte leggermente imboscato con la presenza allo stato arbustivo di specie arboree da legno.

Circa metà della superficie ricadente nella parte alta del fondo, trovandosi in zona fortemente pendente, non risulta recuperabile e destinata all'imboscamento definitivo.

La parte di incolto posta a sud del fondo ed estremo nord est è invece recuperabile previo intervento di pulizia per l'impianto di ulivi e vigneti specializzati.

Il bosco infine è presente in parte con buone caratteristiche forestali per la presenza di specie tipiche ed a forte valenza come il rovere, la roverella, il frassino, il carpino ed il ginepro. Allo stato arbustivo nel sottobosco troviamo il biancospino, la sanguinella, i mughetti ed il pungitopo.

Alcune porzioni di bosco sono quasi impraticabili perché necessitano di una pulizia del sottobosco ed uno spollonamento, mentre altre porzioni si trovano in discreto stato e l'intervento di pulizia e spollonamento necessario è di minore entità. Le altezze delle piante variano dai 7 ai 15 metri mentre i diametri variano da 10 a 30 cm.

Fabbricati:

Il fondo comprende due gruppi di fabbricati, uno è la "Villa Montenigo" e l'altro comprende volumi di scarso pregio ubicati nella porzione a nord del fondo che era una cava dismessa.

La Villa Montenigo è un edificio di pregio (e per questo già censito nello strumento urbanistico) che però ha delle superfettazioni consistenti in volumi che ne penalizzano il valore architettonico.

Le strutture presenti invece nella zona della ex cava sono superfettazioni di scarso valore architettonico che incidono negativamente dal punto di vista paesaggistico sull'area.

Descrizione urbanistica

(Ubicazione del fondo oggetto di trattazione nelle tavole del **Piano degli Interventi** approvato)

TAV. 1 Vincoli della Pianificazione

Il fondo ricade in parte nel “Vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 art. 4. in parte nel “zona vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 zone boscate”, in parte in “fascia di rispetto Idrografia- art.17” ed in parte nel “vincolo idrogeologico forestale RDL 1126/1926 – art. 7”

Tav. 2.1 Il Paesaggio. Tutela del Paesaggio

Il fondo ricade parzialmente in:

- zona elementi di natura storica. Paesaggio storico art. 57
- zona elementi di natura paesaggistico ambientale art. 57-27-45 vincolo paesaggistico-zone boscate

Tav. 2.2 Il paesaggio. Unità di Paesaggio

Il fondo ricade totalmente in Ambito per la formazione del Parco delle Colline Veronesi art. 57-137

Tav. 3.1 Rete Ecologica. Ambiti ed elementi di Interesse Naturalistico ed Ambientale

Il fondo ricade parzialmente in “Aree Boscate e Grandi Alberi. Zone Boscate art. 58 lett.c.”

Tav. 3.2 Rete Ecologica. Zonizzazione

Il fondo ricade totalmente in “ Area di connessione naturalistica. Ambito delle colline e fondovalle art. 61”.

Tav. 4.1 e 5.1 Piano degli Interventi. Regolativo

Il fondo ricade totalmentre nella scheda norma n. 443

Valenza Paesaggistica ed Ambientale

Il fondo ricade in una zona a vocazione naturalistico ambientale costituita dai versanti collinari ad elevato interesse paesaggistico dove sono presenti gli elementi tipici delle sistemazioni agrarie del luogo per la coltivazione dell'ulivo e della vite con presenza di aree boscate in parte di elevato valore forestale e terrazzamenti con contenimenti in pietra a secco.

Considerato lo stato in cui versa il fondo tutte queste componenti non vengono evidenziate e prevale una situazione di abbandono.

Per meglio comprendere quanto sin d'ora illustrato sono stati predisposti degli elaborati grafici (allegati alla domanda di manifestazione di Interessi) inerenti la valutazione agronomica che consistono nelle Tavole 1, 2, 3, 4.

DESCRIZIONE E FINALITA' DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento proposto riguarda il fondo sin qui descritto che come già illustrato è stato recentemente acquistato e che per molti anni è rimasto senza manutenzione e versa in uno stato di abbandono.

L'attuale proprietà è intenzionata a recuperare tutto il complesso immobiliare costituito dal fondo agricolo della superficie complessiva di mq. 227.754 e dai fabbricati su di esso presenti, costituiti da una villa padronale con barchessa ed annessi rurali.

Pertanto il recupero dell'ambito si tradurrà sia in interventi di carattere ambientale che di conservazione del paesaggio.

Le azioni che si propongono sono le seguenti:

- recupero, dove fattibile, delle aree incolte e semiboscate;
- miglioramento di alcuni boschi di buona valenza forestale;
- realizzazione di un nuovo sentiero naturalistico ;
- sistemazione ambientale ed agraria dell'area ex cava fortemente degradata con demolizione delle superfetazioni con trasposizione dei volumi, da collocare nella parte a sud del fondo e ripristino della coltivazione agraria;
- demolizione con trasposizione dei volumi da collocare nella parte a sud del fondo, relativi alle superfetazioni adiacenti la "Villa Montenigo", e ad un vecchio rustico ora rudere che oggi non risultano più idonei al contesto della villa e nemmeno utili all'attività agricola che si praticava un tempo;

- realizzazione di vigneti ed uliveti specializzati, in tutte le aree attualmente a prato, che rappresentano colture tipiche dei luoghi di notevole valenza paesaggistica e che consente un giusto equilibrio tra redditività ottenibile e sfruttamento del territorio.

La proposta prevede altresì la cessione a titolo gratuito per uso pubblico all'Amministrazione Comunale di un'area identificata catastalmente da una porzione della particella catastale n° 159 del foglio 140 da destinare a parcheggio, area di sosta belvedere anche per ciclisti (assai presenti in questa zona), con la possibilità al pubblico di percorrere il sentiero in progetto da realizzare nel fondo per delle passeggiate naturalistiche nell'area sistemata.

Per quanto riguarda la descrizione e lo sviluppo progettuale dell'intervento edilizio da realizzare come indicato nella scheda norma approvata della manifestazione di interessi n. 443, a compensazione degli interventi di recupero ambientale ed agrario sopra descritto, si rimanda alle tavole specifiche.

Il fondo sopra descritto, è concesso in conduzione all'azienda agricola Panato Rina con regolare contratto di affitto di lunga durata.

Alcuni interventi di recupero del fondo sono già stati realizzati come verrà di seguito indicato.

E' in corso di costruzione una nuova struttura agricola produttiva per le necessità di coltivazione del fondo da destinare a ricovero attrezzi agricoli, deposito prodotti e frantoio aziendale per molire le proprie olive e produrre olio.

Tale ultimo intervento, anche se non rientrante tra quelli previsti nella manifestazione di interessi, oltre a confermare l'intenzione di recuperare il fondo alla coltivazione, contribuisce alla tipicizzazione agricola del territorio tramite l'ottenimento di uno dei prodotti caratteristici delle nostre colline qual'è l'olio extra vergine di oliva di prima spremitura (olio DOP).

L'azienda agricola conduttrice del fondo sarà responsabile della gestione e mantenimento delle colture vecchie recuperate e nuove che saranno presenti ad intervento ultimato.

Alcuni interventi di recupero previsti nella manifestazione degli interventi originaria sono stati modificati in quanto da una più attenta analisi agronomica e dello stato dei luoghi sono risultati non idonei e fattibili e sono stati modificati.

AZIONI DI NATURA AGRONOMICA ED AMBIENTALE PREVISTE

1)Recupero di area incolta e parzialmente boscata per impianto di vigneto specializzato foglio 94 m.n. 74,75,79,80

L'area attualmente è costituita in parte da un prato in stato di semiabbandono caratterizzato da buon franco di coltivazione ed in parte da un'area incolta che con il passare degli anni si è imboscata.

E' prevista la sistemazione ambientale ed agraria del terreno con l'impianto di un nuovo vigneto specializzato.

La superficie interessata dal recupero ambientale ed agrario è di Ha 2,30 circa.

Per questo intervento sono state già presentate le richieste di autorizzazione sia al Servizio Forestale Regionale (già rilasciata) che al settore Edilizia Privata SUAP del comune di Verona (in itinere).

L'intervento non appena ottenute tutte le autorizzazioni verrà eseguito.

2) Recupero area ex cava fortemente degradata ricadente sulla particella catastale n. 134 del foglio 94

Trattasi di un area fortemente degradata dal punto di vista agrario e paesaggistico ambientale dove erano presenti volumi di superfetazioni che nella Scheda Norma n. 443 sono oggetto di ricollocazione.

L'intervento di sistemazione ambientale ed agraria con demolizione delle superfetazioni e il ripristino della coltivazione con impianto di un uliveto specializzato, dopo aver ottenuto tutte le autorizzazioni edilizie e forestali (Aut. B.A. n. 06.03/008774/2013, Nulla Osta Forestale n. 167086/2014 SCIA n. 06.03/003937/2014), è già stato realizzato.

Superficie agraria utile recuperata per impianto uliveto circa Ha. 0.30.00

3) Recupero area incolta ricedente sulla particella catastale n. 134 del foglio 94

L'area attualmente è un incolto produttivo ex prato che non si è imboscato.

L'intervento previsto consiste nella pulizia e ripristino del prato e sistemazione agraria per l'impianto di un vigneto o uliveto specializzato.

La superficie interessata all'intervento è pari a circa Ha. 1.80.00 di recupero di area agraria utile alla coltivazione

4) Recupero bosco e uliveto abbandonato su area individuata catastalmente al foglio 94 m.n. 111,112,113,114,118,119

Per quanto riguarda la parte boscata l'intervento consiste nel taglio con pulizia e spollonatura delle piante. Tale intervento è in corso di realizzazione ed effettuato in collaborazione con il personale del Servizio Forestale Regionale.

Per quanto riguarda gli uliveti da recuperare è previsto un intervento di potatura straordinario e la liberazione dalle piante ed arbusti infestanti che li hanno invasi

5) Realizzazione sentiero forestale su area individuata catastalmente al foglio 94 m.n. 74,75,76,77,83 e foglio 140 m.n. 393,398

E' prevista la realizzazione di un nuovo sentiero naturalistico, da realizzarsi in gran parte all'interno di un'area boscata ed in parte su prato che costeggerà uno dei nuovi vigneti da realizzare e la struttura agricolo produttiva in corso di realizzazione.

Lo scopo è quello di creare un percorso naturalistico per consentire al pubblico di fare gite panoramiche e naturalistiche o guidate o scolaresche.

Il sentiero partirà nei pressi dell'area che verrà ceduta al comune di Verona per la realizzazione di un parcheggio con belvedere sulla valle.

Il sentiero sarà realizzato mantenendo il fondo naturale con alcune staccionate in legno e cartelli illustrativi delle particolari essenze arboree che caratterizzano il contesto.

E' in corso l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie (il nulla osta Forestale è già stato ottenuto "n. 52469 del 06.02.2015").

Infine , anche se non direttamente previsto e collegato alla Scheda Norma 443, ma elemento che fa comprendere come sia concreta la volontà di recuperare il fondo abbandonato per renderlo coltivato e ben conservato salvaguardandolo dal degrado, il proprietario, tramite l'azienda agricola conduttrice in affitto del fondo, stanno realizzando una struttura agricola produttiva per il ricovero delle attrezzature necessarie alla coltivazione del fondo, per il deposito di prodotti ma anche per la realizzazione di un piccolo frantoio aziendale dove attuare in filiera corta l'attività di produzione di olio ottenuto dalle propri olive e la vendita diretta. Quest'ultimo aspetto contribuisce alla tipicizzazione dell'attività agricola anche dal punto di vista socio culturale per la promozione e lo sviluppo dei prodotti agricoli della zona.

CONCLUSIONE

L'intervento proposto dal punto di vista agronomico ed ambientale si inserisce perfettamente nelle finalità e nel rispetto delle norme di cui alla L.R. 11/2004 e degli Strumenti Urbanistici vigenti in merito alla sostenibilità ambientale della proposta ed alla riqualificazione del territorio.

Consente infatti un netto miglioramento paesaggistico ed ambientale con riordino di un'area particolarmente degradata; questo aspetto è particolarmente significativo data l'estensione del fondo pari ad Ha. 22.77.54.

L'interesse pubblico è quello di attrarre le persone in una zona collinare particolarmente bella per favorire lo sviluppo turistico culturale e sociale della zona e per consentire delle passeggiate in aree e percorsi attrezzati.

Il richiamo di interessi in aree come quella di cui trattiamo che sono svantaggiate dal punto di vista dell'utilizzo agricolo in quanto non consentono sfruttamenti particolari atti a produrre incrementi del reddito dell'imprenditore che svolge l'attività agricola, è di fondamentale importanza per la salvaguardia ed il mantenimento del territorio altrimenti destinato all'abbandono ed al degrado.

La prova di ciò è proprio il fondo oggetto della proposta che per i motivi suddetti era stato abbandonato.

Verona lì 26 MAR 2015

Il tecnico

p.a. Diego Zanin

