



Comune di SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

Committente

ARCALE IMMOBILIARE S.R.L.
Via Negrinelli 14
39100 Bolzano (BZ), Italy

Progetto

Progetto:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "del carro", in Via del Carro nel comune di San Zeno di Montagna

Indirizzo:

Via del Carro, 37010 San Zeno di Montagna (VR)

Progettista/i

alessandrodesantiarchitetto

Progetto Architettonico

Sede Operativa
Via Pascoli, 42/O
37010 - Affi (VR), Italy

E ale_desanti@yahoo.it



D_Vision Architecture

Progetto Architettonico

Sede Operativa
Via Duca d'Aosta, 28/30
25121 - Brescia (BS), Italy

T 0365 1590217
E info@dva.vision
W www.dva.vision

Titolo elaborato

ELABORATO B RELAZIONE PAESAGGISTICA

Firma

@ Copyright

A termine delle vigenti norme sui diritti d'autore, questo disegno non potrà essere copiato, riprodotto o comunicato ad altre persone o ditte senza l'autorizzazione della società D_Vision Architecture s.r.l.

This document is copyright and may not be reproduced without permission of the owner.

INDICE

1	Documentazione tecnica	3
1.1	Elaborati di analisi dello stato attuale.....	3
1.1.1	Descrizione dell'ambito di intervento	3
2	Indicazione e analisi dei livelli di tutela	5
3	Estratto dell'Accordo di programma n. 3 al P.I. n. 2	10
4	Descrizione dello stato attuale	18
5	Documentazione fotografica dello stato attuale	19
5.1	Intervisibilità dell'area dal territorio circostante	24
6	Elaborati di Progetto.....	27
6.1	Descrizione del Progetto	27
6.2	Materiali di progetto	31
7	Mitigazione ambientale	32

1 Documentazione tecnica

1.1 Elaborati di analisi dello stato attuale

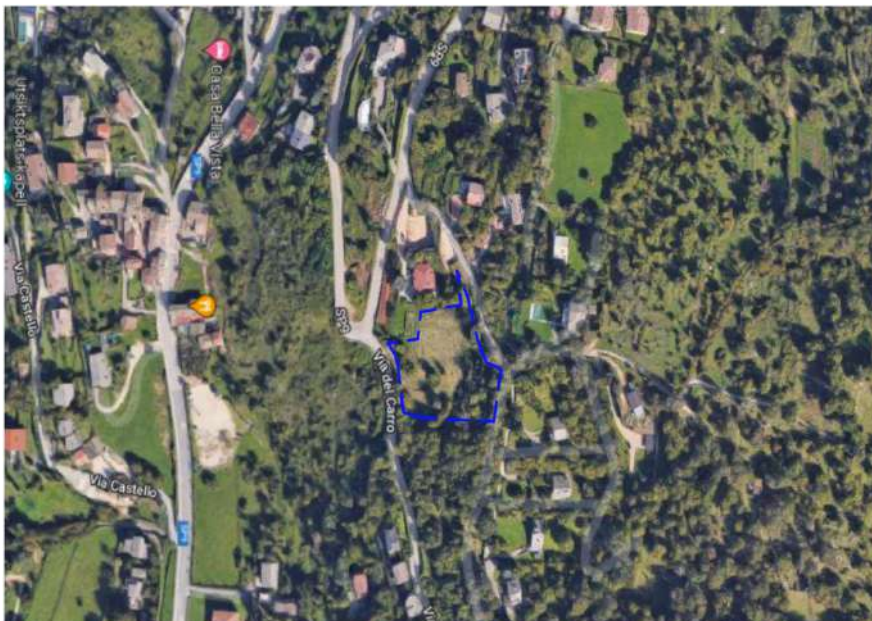
1.1.1 Descrizione dell'ambito di intervento

L'ambito oggetto d'intervento è ubicato in via del Carro nella zona nord est del Comune di San Zeno di Montagna; è individuato nel Piano degli Interventi come accordo di Programma n. 3 che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale.

Dal punto di vista paesaggistico e naturalistico Il territorio di San Zeno di Montagna è caratterizzato dalla modalità con cui è avvenuta la penetrazione umana partendo dai centri pedemontani verso la montagna nonché dalla scarsa presenza idrica in un territorio carsico come quello baldense. Troviamo alle quote più basse un vasto territorio interessato da attività agricole con campi riconoscibili dalla tipica ripartizione e posti in pendio e per questo sostenuti e delimitati da marogne di seregni a secco. Si sale poi alle quote più elevate, dove le colture lasciano il posto ai boschi e prati che modificano radicalmente il paesaggio.

Dal punto di vista del sistema insediativo e infrastrutturale San Zeno si presenta come una delle eccezioni sul sistema abitativo del Baldo, dato che il versante ovest presenta problemi di scoscesità dei terreni che ha determinato il sistema degli insediamenti sulla fascia lago. E' da questi centri, oggi poli di concentrazione turistica, che partono una serie di sentieri e collegamenti che permetteva alla popolazione di mantenere una unità territoriale del luogo e dell'abitare per poi proseguire verso le quote più elevate dove si raggiungevano le malghe, centri di attività dell'allevamento e della produzione casearia.

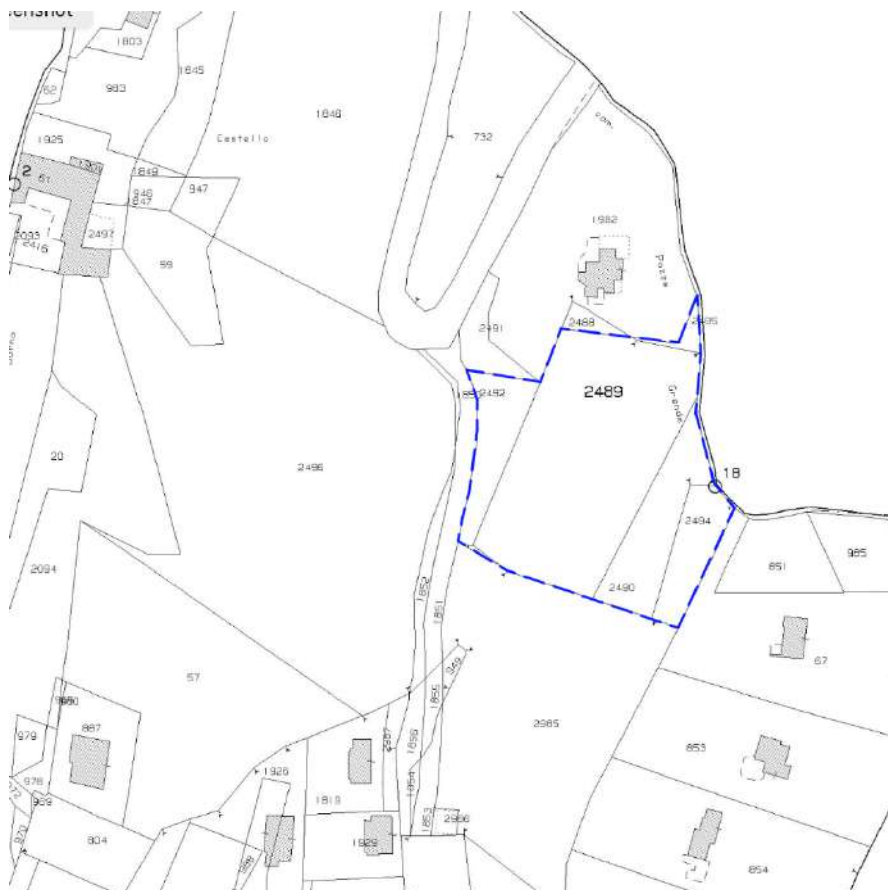
Il tessuto insediativo maggiore è attestato lungo la provinciale n. 9 "della Costabella" che attraversa da Sud a Nord il Capoluogo.



Ortofoto con indicazione sommaria dell'area d'intervento.

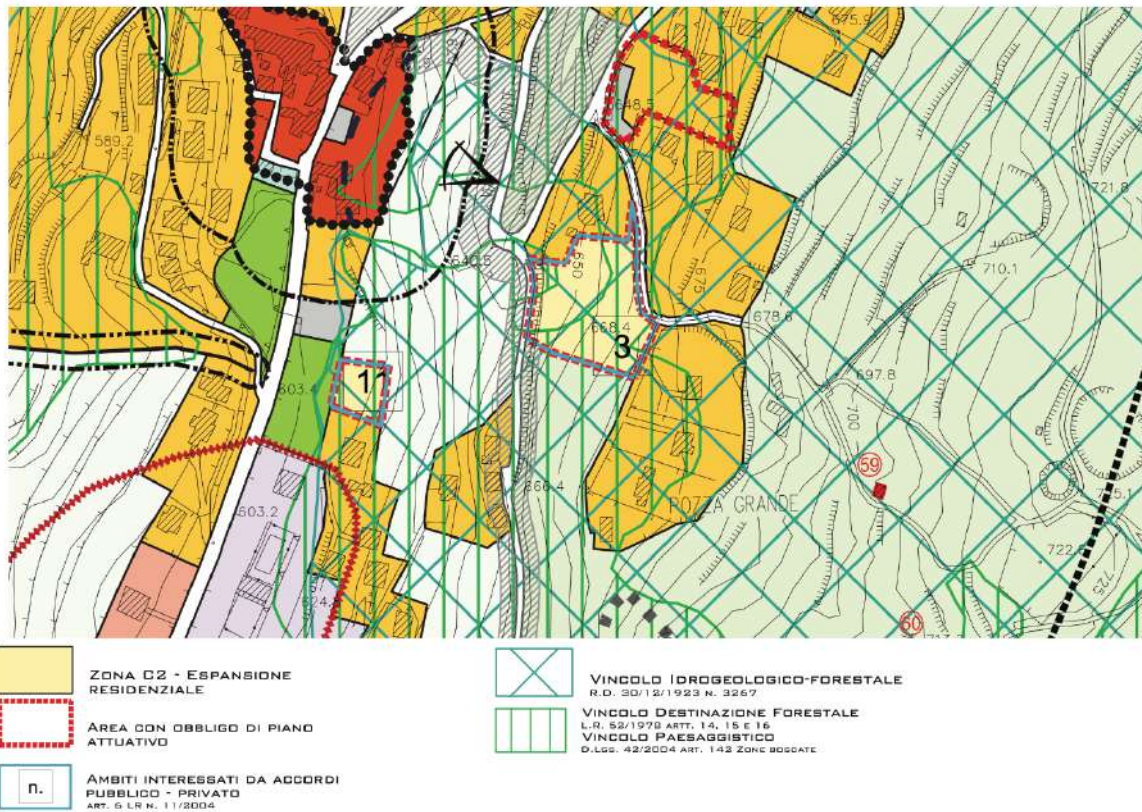
La proprietà attuale del terreno è della ditta SOCIETA'ARCALE IMMOBILIARE SRL, con sede in via Luigi Negrelli, 14, Bolzano, P.IVA 02004700221; di cui il Legale Rappresentante è il Sig.Gianfranco Bergamaschi, c.f.: RBNMKS67E30A952X, nato a Misurata (Libia) l'1 settembre 1948.

Nella fattispecie l'area è censita al Catasto terreni del Comune di San Zeno di Montagna sezione unica, foglio 11mappale n. 2489, 2490, 2492, 2494, 2495.



Estratto di mappa catastale, foglio 11, mappale n. 2489 ; 2490 ; 2492 ; 2494 ; 2495.

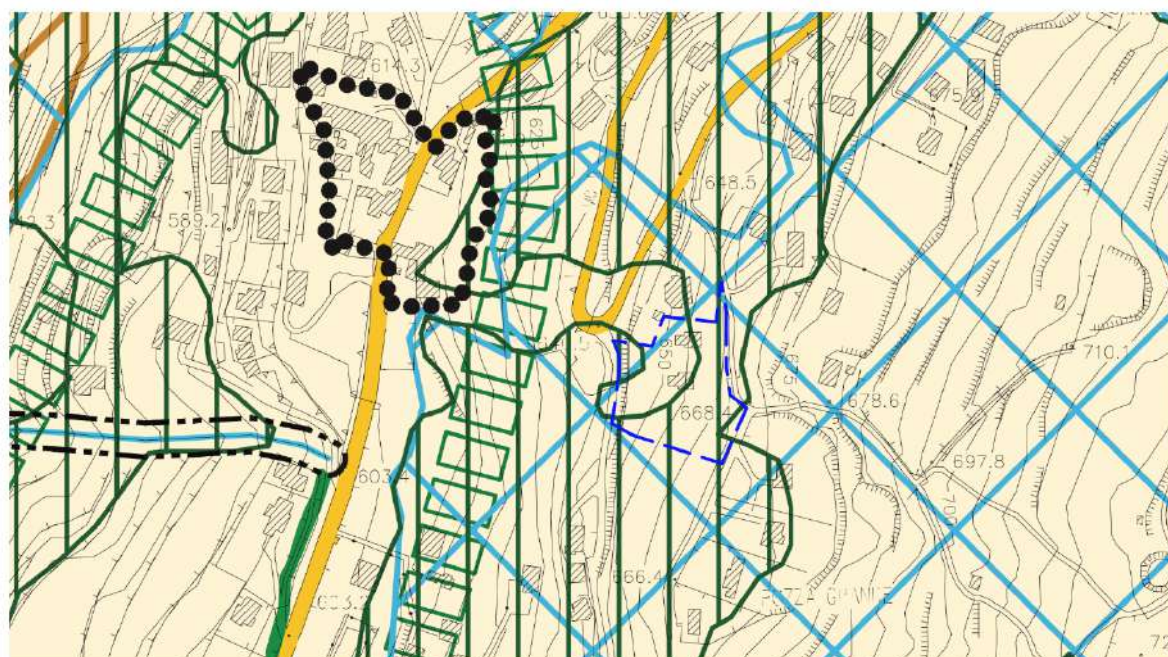
2 Indicazione e analisi dei livelli di tutela



Estratto disciplina P.I. Vigente con individuazione ambito di PUA.

Di seguito è riportata l'analisi della cartografia del vigente Piano degli Interventi in cui è stata inserita l'area in oggetto denominata n.B3 –accordi di programma n. 4.

PAT - Carta dei vincoli



	Vincolo Idrogeologico-forestale R.D.L. 31.12.23, n. 3267
	Vincolo Destinazione forestale (art. 15 L.R. 52/78)
	Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art. 136 - Aree di notevole interesse pubblico

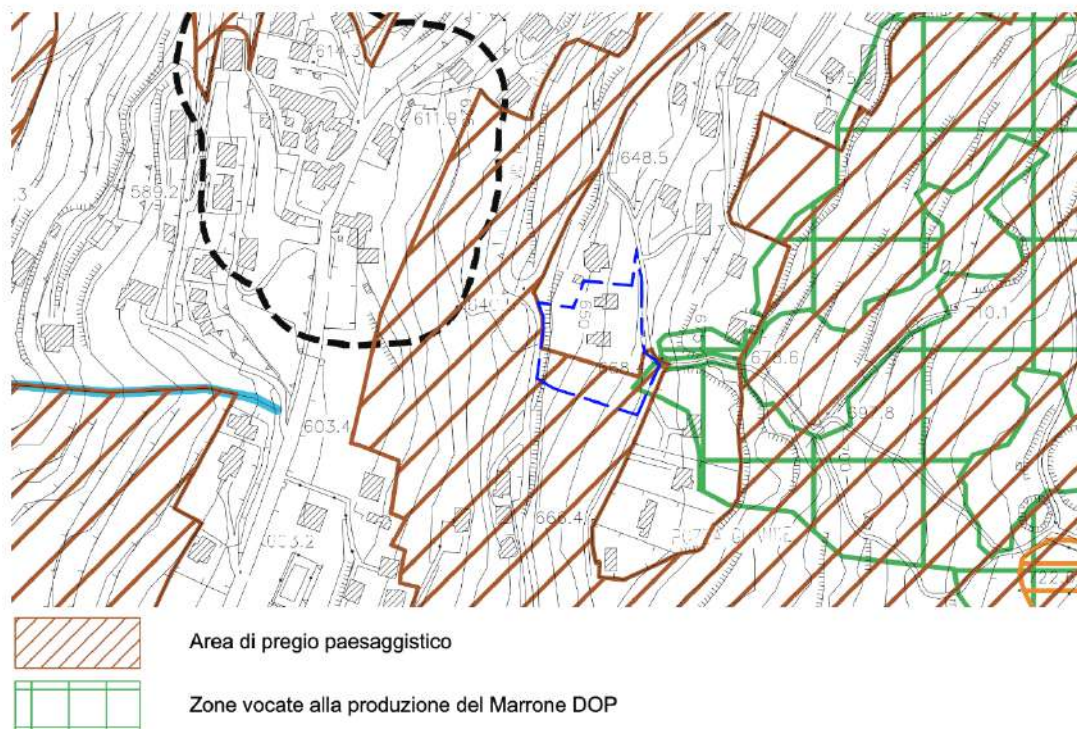
Estratto Tav.1 – Carta dei Vincoli ed elementi della pianificazione territoriale superiore

I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono elementi la cui trasformabilità è definita dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al PAT ed eventualmente specificata con maggior dettaglio dal PAT stesso. I vincoli e gli elementi della pianificazione territoriale superiore sono rappresentati nell'estratto della Tav.1 soprariportata.

VINCOLI CHE INSISTONO SULL'AREA

- Vincolo Paesaggistico D.lgs 42/2004 – aree di notevole interesse pubblico,
- Vincolo Destinazione Forestale (art 15 L.R. 58/78)
- Vincolo Idrogeologico-forestale RD n° 3267/1923, R.D. del 16.05.1926 n. 1126; Lr. Del 13.09.1978 n. 52, P.M.P.F.

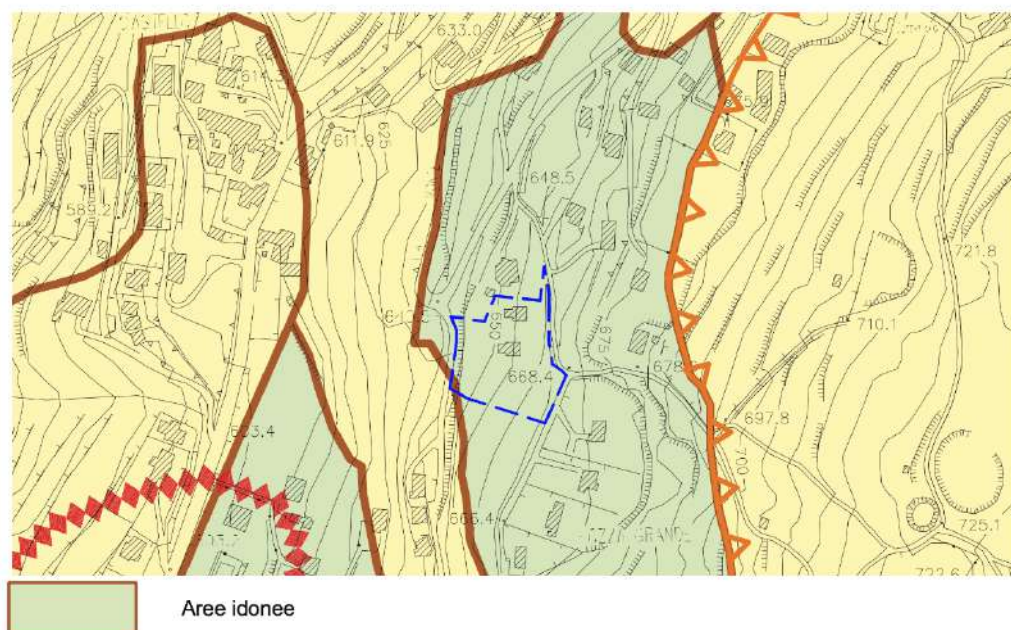
PAT – Carta delle invarianti



Estratto Tav.2 – Carta delle invarianti

Le invarianti sono costituite da elementi la cui presenza, in atto o in prospettiva, è indispensabile al raggiungimento degli obiettivi di piano:

PAT – Carta delle fragilità



Estratto Tav.3 – Carta delle fragilità

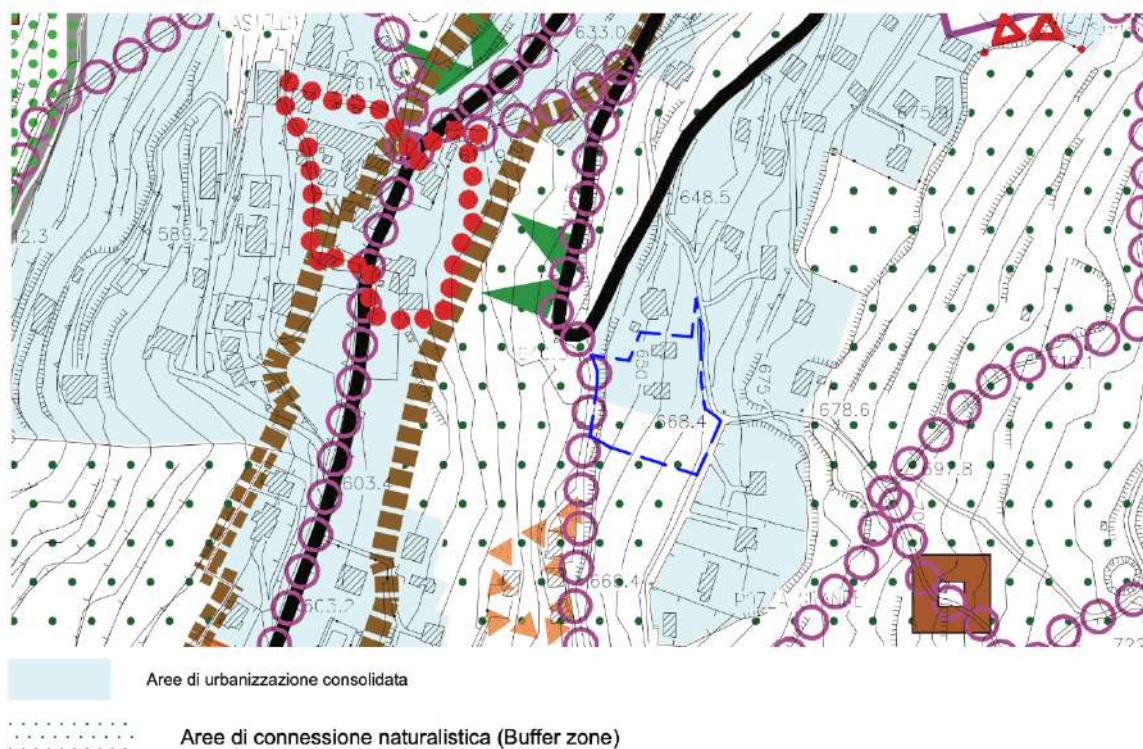
Le fragilità sono elementi caratterizzati da una certa soglia di rischio, rispetto agli insediamenti e all'ambiente. Sono trasformabili nei limiti stabiliti dal PAT e ulteriormente precisati dal PI. Costituiscono fragilità anche alcuni elementi tra le invariati e tra le azioni di tutela.

FRAGILITA' CHE INSISTONO SULL'AREA

AREE IDONEE

Per bassa pendenza, litologie non amplificabili, nessun fenomeno carsico, nessun fenomeno franoso, buone caratteristiche geotecniche (roccia compatta stratificata); in tali aree è possibile la trasformazione e sono obbligatorie indagini geognostiche previste della legislazione vigente.

PAT – Carta delle trasformabilità



Estratto Tav.4 – Carta delle trasformabilità

Il PAT suddivide il territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), definiti sulla base degli specifici caratteri ambientali, insediativi e funzionali, e per essi indica gli obiettivi locali e le scelte progettuali di carattere strutturale e strategico, che ne derivano.

La disciplina di ciascun ATO fa riferimento alle relative risorse culturali, naturali, paesaggistiche, agricole, insediative e produttive presenti nel territorio.

3 Estratto dell'Accordo di programma n. 3 al P.I. n. 2

Il P.I. 2 demanda all'accordo di programma n. 3 l'attuazione dell'area attraverso l'approvazione di un P.U.A. o Permesso di Costruire Convenzionato a destinazione residenziale.

Estratto del Piano degli Interventi – Accordo di Programma n. 3 del P.I. 2

COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)

ACCORDO DEFINITIVO DI PIANIFICAZIONE

EX ART. 6 L.R.V. n. 11/2004

Tra:

Il **COMUNE DI SAN ZENO DI MONTAGNA (VR)** con sede in Contrada Cà Montagna n. 11, Codice Fiscale e P. I.V.A. 00414190231, legalmente rappresentato dall'Arch. Cesare Benedetti nato a Negrar (VR) il 07/09/1964, responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica per Decreto Sindacale n. 172/2017, domiciliato per la carica nella residenza municipale, che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità anche "**Comune**";

e

La Sig.ra **FERRI MIRIAM**, nata il 06/01/1955 nel Comune di Sostana (VR), che nel proseguo del presente atto sarà denominata anche "**Soggetto attuatore**"

PREMESSO CHE

- a. il Comune di San Zeno di Montagna è dotato di P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 3670 del 28.08.1996 e successive modificazioni;
- b. il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in data 28.02.2014 con Conferenza di Servizi, ratificato con deliberazione della GIUNTA REGIONALE VENETO n. 345 del 25 marzo 2014 pubblicata sul B.U.R. n. 39 del 11 aprile 2014;
- c. la L.R.V. 11/2004 attribuisce al P.A.T. la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo ed al P.I. la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- d. l'art. 6 della L.R.V. 11/2004 prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- e. con delibera di C.C. n. 12 del 23.04.2015 avente ad oggetto: "DOCUMENTO DEL SINDACO PER IL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI PREVISTO DALL'ART. 18 COMMA 1 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N. 11 – ILLUSTRAZIONE", è avvenuta l'illustrazione da parte del Sindaco del documento programmatico del primo Piano degli Interventi, con cui si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in formazione, con enti pubblici e privati nonché associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della L.R.V. 11/2004;
- f. con delibera di C.C. n. 25 del 28.09.2015 è stato approvato "L'Atto di Indirizzo - Manifestazioni di interesse e contributo perequativo, quantificazione, iter e modalità di corresponsione";
- g. in data 15.10.2015 si è provveduto alla pubblicazione dell' "Avviso Pubblico" per l'acquisizione delle proposte finalizzate alla formazione del primo Piano degli Interventi;
- h. a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco ed in linea con tale atto, il Soggetto Proponente ha presentato in data 07/12/2015 acquisita al P.G. n. 9192 (rubricata come manifestazione di interesse n. M10/15), una proposta di progetto qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel P.I. del Comune;

1

Sealotte
Gsa
Feni
Cmoun

- i. la suddetta proposta prevede quanto segue: individuazione di una nuova area a destinazione residenziale, per immobili ubicati in Via del Carro, identificati catastalmente al foglio n. 11 mapp.li n. 2489, 2490, 2492, 2494, 2495;
- j. la "Manifestazione di Interesse" avanzata risulta coerente e compatibile con il P.A.T. e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- k. la suddetta "Manifestazione di Interesse" è stata valutata favorevolmente con deliberazione di Giunta Comunale n. 30 del 29.03.2017 e viene pertanto tradotta nel presente accordo;
- l. il rilevante interesse pubblico si sostanzia nella monetizzazione dell'importo perequativo quantificato in € 72.000,00 (settantaduemila/00);
- m. il Soggetto Attuatore si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità dell'intervento urbanistico-edilizio accertando le condizioni dello stato dei luoghi e le eventuali autorizzazioni necessarie di competenza di amministrazioni diverse dal Comune di San Zeno di Montagna;
- n. secondo quanto esposto dal Soggetto Attuatore la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

PRECISATO CHE

- o. che in data 04/05/2017 il Soggetto Attuatore ha sottoscritto fidejussione assicurativa a favore del Comune di San Zeno di Montagna con polizza n. 00067191002106 rilasciata da Cattolica Assicurazione a valere dal 04/05/2017 al 04/05/2018, a garanzia della corresponsione del 50% del contributo perequativo pari a € 36.000,00 (trentaseimila/00) e che la presente somma è volta alla realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento;
- p. il presente Accordo sarà recepito da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di approvazione del primo P.I. del Comune di San Zeno di Montagna;
- q. decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, di cui al presente Accordo, decadranno ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R.V. 11/2004 e si intenderà applicabile, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, l'art. 33 della sopracitata legge; in tali casi il proponente privato non potrà rivendicare alcunché a titolo di rimborso e/o risarcimento e/o indennizzo;
- r. gli interventi di cui al presente Accordo diverranno attuabili a livello edilizio previo rilascio delle opportune autorizzazioni previste per legge. Il soggetto attuatore provvederà direttamente a propria cura e spese alla redazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei progetti edilizi per le richieste dei relativi titoli abilitativi;

DATO ATTO CHE

- s. il Soggetto Attuatore è proprietario pieno ed esclusivo, per atto di compravendita registrato in degli immobili siti in Comune di San Zeno di Montagna aventi una superficie catastale complessiva di 5.495 mq e identificati catastalmente al foglio n. 11, mapp.li 2489, 2490, 2492, 2494, 2495, individuati nel P.R.C. come zona in parte di tipo "C2/c e parte in zona di tipo "Parco Campagna";
- t. l'esatta definizione delle opere edilizie e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa.

CONSIDERATO INOLTRE

- u. che il Comune ritiene che la proposta del Soggetto Attuatore rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli immobili, con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio posti alla base del PAT;

- dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
- dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione del contributo perequativo da parte del Comune di San Zeno di Montagna, per un valore economico significativo, da destinare alla realizzazione di opere pubbliche e/o servizi di interesse pubblico.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

1. Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo e si intendono conosciute ed accettate dalle parti.

Art. 2 – Oggetto dell'accordo

1. L'intervento urbanistico interessa un'area avente superficie territoriale complessivamente pari a 5.352 mq, fatti salvi i più precisi in sede di titolo abilitativo e successivo frazionamento catastale, distinta al Catasto del Comune di San Zeno di Montagna al foglio n. 11 mapp.li n. 2489, 2490, 2492, 2494, 2495, quale ambito di intervento del presente accordo da individuarsi come area a destinazione residenziale;
2. L'intervento ha per oggetto l'A.P.P. n. 3, ATO In 01, per aree identificate al n. C2/7, come riportato nella planimetria allegata al presente atto quale parte integrante dello stesso, consistente nella realizzazione di un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo (PUA); nel caso in cui ricorrano i presupposti di cui all'art. 28-bis del DPR 380/2001 e venga accertata da parte degli Enti competenti la presenza delle principali opere di urbanizzazione, potendo quindi le esigenze di urbanizzazione essere soddisfatte con una modalità semplificata, l'intervento potrà essere realizzato con P.d.C. convenzionato ai sensi del suddetto art. 28-bis del DPR 380/2001.
3. Gli indici urbanistici di riferimento dell'area sono i seguenti:
 - 3.1. superficie territoriale dell'ambito di intervento: 5.352 mq.;
 - 3.2. volume edificabile puntuale: mc 1.600 (di cui 400 esistenti e 1.200 di nuova individuazione);
 - 3.3. superficie coperta massima: 35% della superficie fondiaria;
 - 3.4. livelli fuori terra massimo: 2;
 - 3.5. l'intervento è inoltre subordinato al rispetto degli indici stereometrici definiti dal P.I. per la zona di appartenenza nonché alle prescrizioni fornite dalle norme tecniche del P.I..
4. Le parti convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del P.U.A. può modificare il P.I. in applicazione del punto "Norma di Flessibilità" dell'art. 2 a titolo "Elaborati del P.A.T. e loro efficacia" delle N.T.O., senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i criteri e limiti ivi stabiliti.
5. Le parti si impegnano ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo.

Art. 3 – Oneri ed obblighi del soggetto attuatore

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento nonché la necessaria dotazione di servizi, il soggetto attuatore si impegna:
 - 1.1.a riconoscere al Comune, a titolo di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse, la somma pari ad € 72.000,00 (settantaduemila/00); a fronte della presentazione della ricevuta di versamento del contributo perequativo straordinario di urbanizzazione come sopracitato il Comune provvederà alla restituzione della fidejussione prodotta ai sensi del punto "o" in premessa.
 - 1.1. a realizzare e cedere le dotazioni di aree per servizi per opere di urbanizzazione primaria e secondaria determinate ai sensi di legge da quantificarsi e individuarsi in fase di elaborazione del P.U.A. oppure

alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione dell'intervento urbanistico-edilizio;

- 1.2. a stipulare il presente Accordo nella forma di Atto Pubblico nei termini di 45 giorni dalla data di efficacia del P.I..

Art. 4 – Impegno del Comune

1. Il Comune di San Zeno di Montagna si impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e s.m.e i. e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione del presente accordo.
2. Il Comune San Zeno di Montagna si impegna ad assumere negli atti di pianificazione attuativa le previsioni concordate con il privato per garantire, nel rispetto della disciplina di diritto vigente, il recepimento dei contenuti dell'accordo.

Art. 5 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi, in adempimento alle previsioni del P.I., saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa, affinché possano essere approvati entro i termini stabiliti dal successivo articolo 6;
2. All'istanza di P.U.A. dovrà essere allegato lo schema di convenzione urbanistica che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
 - 2.1. l'impegno a realizzare gli interventi previsti secondo gli indici stereometrici approvati, le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria mancanti ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi preventivi di costo;
 - 2.2. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto scomputando il loro costo unicamente dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione; qualora tuttavia il cessionario si impegni ad applicare prezzi di vendita o canoni di locazione in conformità alle disposizioni vigenti statali e regionali, lo stesso ha titolo all'esenzione dal pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione;
 - 2.3. in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
 - 2.4. i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le modalità circa l'attuazione e la gestione delle stesse;
 - 2.5. le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

Art. 6 - Validità dell'accordo

1. Il presente Accordo diverrà vincolante per l'Amministrazione solo al verificarsi della condizione del suo recepimento da parte del Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del primo piano degli interventi e della definitiva conferma con il provvedimento di approvazione.
2. Qualora nella fase di approvazione del P.I. vengano introdotte variazioni e modificazioni alla proposta di accordo che non modifichino le caratteristiche urbanistiche generali, i parametri dimensionali volumetrici ed il calcolo del beneficio pubblico, l'Accordo sarà da ritenersi a tutti gli effetti valido e vincolante per il soggetto proponente; la sottoscrizione in forma di atto pubblico dell'Accordo non sarà invece dovuta se le

variazioni introdotte, tali da modificare in termini qualitativi e quantitativi i contenuti originali dell'Accordo stesso, vengano respinte dal proponente con comunicazione scritta da far pervenire al Comune entro 20 giorni dalla data di efficacia del P.I.; in tale ultimo caso verrà disposto lo svincolo della garanzia fideiussoria prodotta;

3. Decorso inutilmente il termine di 45 giorni dalla data di efficacia del P.I. per la stipula dell'Accordo pubblico-privato nella forma di Atto Pubblico le previsioni urbanistiche operative di trasformazione decadranno e all'immobile si applicheranno le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti all'Accordo stesso; in tal caso l'Amministrazione provvederà ad escutere la polizza fideiussoria al 50% del suo valore e corrispondente ad € 18.000,00 (diciottomila/00), pari al 25% dell'intero valore del contributo perequativo, quale indennizzo per la trasformazione urbanistica non perfezionata.
4. La validità del presente accordo cessa nel caso dell'entrata in vigore di vincoli derivanti da atti di pianificazione sovraordinata; in tal caso al soggetto attuatore sarà dovuta la restituzione dell'importo perequativo corrisposto senza altra pretesa a titolo di indennizzo.
5. Le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi di cui al presente Accordo decadranno qualora, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del P.I. approvato dal Consiglio Comunale, non siano stati approvati i pertinenti progetti esecutivi; in ogni caso, il soggetto attuatore non potrà alcunché pretendere in relazione agli importi di contributo perequativo straordinario di urbanizzazione concordati e versati, che rimangono comunque dovuti all'Amministrazione con diritto della stessa a trattenerli definitivamente salvo il caso di sua provata inadempienza.

Art. 7 - Recesso

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dal presente accordo, come previsto dall'art. 11 comma 4 della Legge 241/1990, provvedendo alla restituzione del contributo perequativo corrisposto senza che il Soggetto Attuatore possa rivendicare alcunché a titolo di indennizzo e/o risarcimento.
2. Nell'ipotesi di recesso che precede si intenderà applicabile, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, la previsione del P.R.G. previgente.

Art. 8 - Risoluzione

1. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli articoli 3, 5, 6,
2. In tal caso, la risoluzione potrà essere pronunciata, mediante semplice comunicazione raccomandata con cui l'ente dichiara ai privati che intende valersi della succitata clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.
3. Ogni altra ipotesi di risoluzione del presente accordo è regolata dalle norme vigenti.
4. La risoluzione del presente accordo, a qualunque titolo fosse determinata, costituisce il presupposto per l'approvazione di una specifica delibera dell'organo comunale competente di revoca o decadenza delle previsioni dell'atto di pianificazione territoriale ed urbanistica ivi pattuite e di ogni altro atto o provvedimento presupposto, connesso o consequenziale, ai sensi dell'articolo 21 quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 9 - Norme integrative

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale

1. La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

2. Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 11 - Controversie

1. Ai sensi dell'articolo 11, comma 5, della legge 7 agosto 1990, n. 241, è competente a decidere su ogni controversia relativa al presente atto il Giudice Amministrativo.

Art. 12 - Spese

1. Le spese del presente atto, come ogni altra inerente e dipendente, sono a totale carico del soggetto attuatore.

Art. 12 - Privacy

1. I privati prendono atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi e nei limiti di cui al codice approvato con D.L.vo 30 giugno 2003, n. 196, potendo il privato esercitare i diritti ivi contemplati.

Si allega:

1. Allegato A: estratto cartografia di P.I.;
2. Allegato B: estratto catastale.

San Zeno di Montagna (VR),


li, 26/03/2018

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

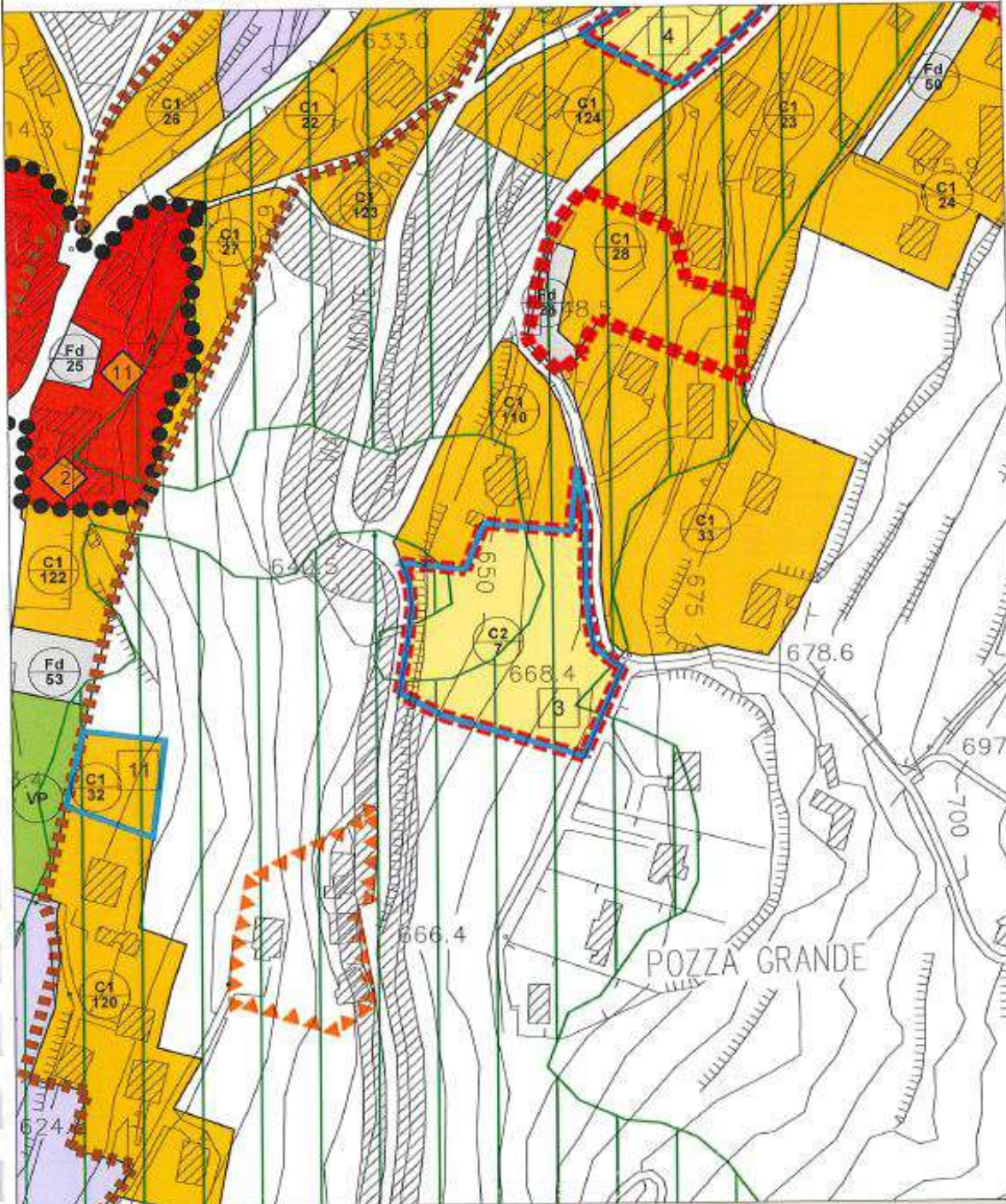
per il **Comune**
arch. *Cesare Benedetti*



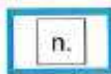
per il **Soggetto Attuatore**
sig.ra *Ferri Miriam*



ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO N. 3 sc. 1:2.000

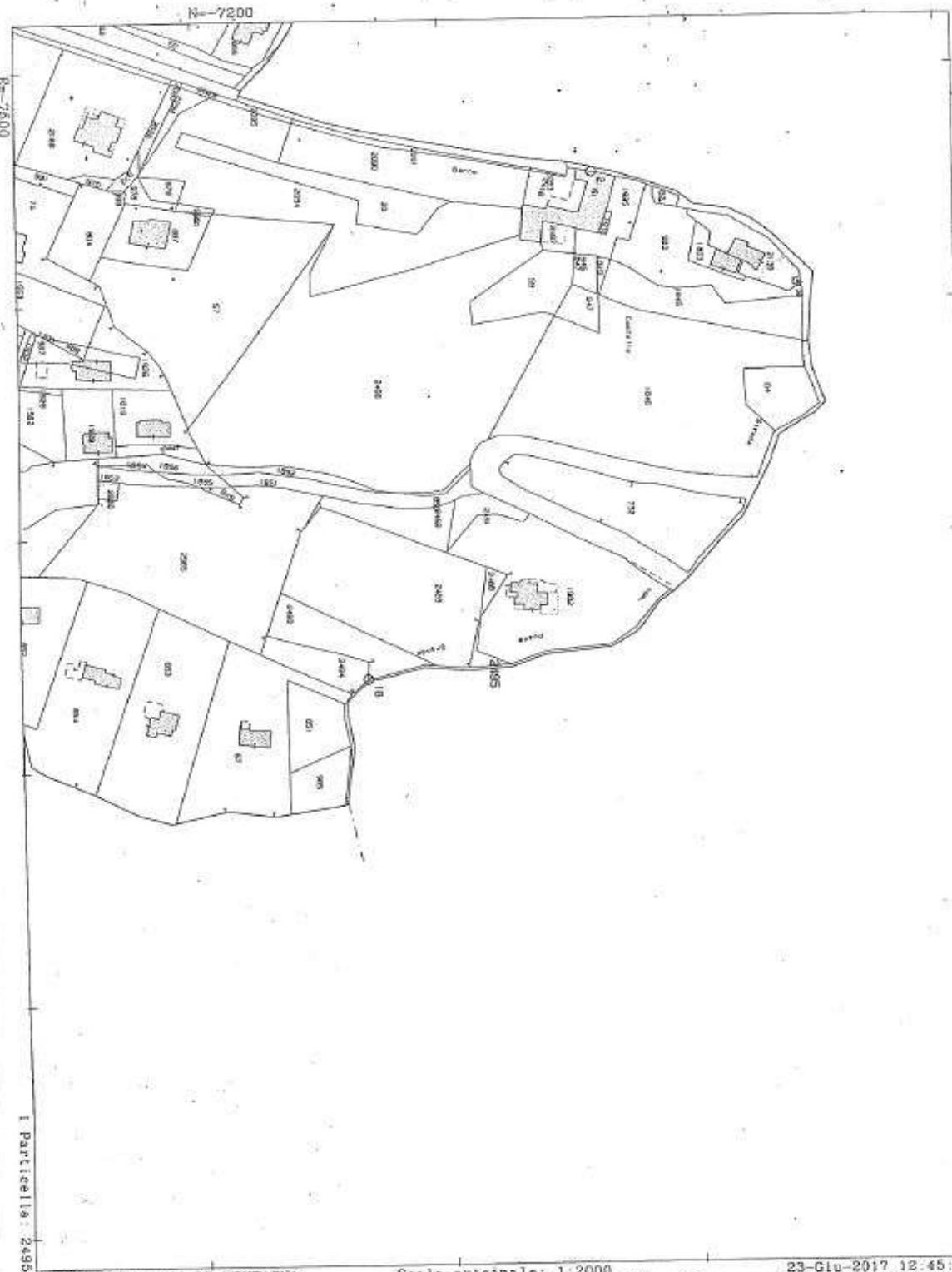


LEGENDA



AMBITI INTERESSATI DA ACCORDI
PUBBLICO - PRIVATO
ART. 6 L.R. N. 11/2004

Paolo De Toni



Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO
 Vis. tel. esente per fini istituzionali

Comune: SAN ZENO DI MONTAGNA
 Foglio: 11

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

23-Giu-2017 12:45:28
 Prot. n. T159494/2017

Paolo De Lorenzis

4 Descrizione dello stato attuale

L'area del presente P.U.A. si presenta come un lotto unico di forma trapezoidale, composta da una porzione più stretta, posta a ovest e confinante con Via del Carro, e una porzione più ampia posta a est. La pendenza, che si sviluppa in senso ovest-est sale verso il versante collinare fino a raggiungere un dislivello di circa 27 metri dalla quota 0.00 di progetto.

Il terreno oggetto di intervento presenta quindi l'andamento in pendenza tipico della collina lacustre e degrada da est verso ovest; l'area attualmente non è interessata da costruzioni.

A nord e a sud il PUA confina con ambiti privati caratterizzati a nord da una costruzione a destinazione residenziale e a sud con un terreno incolto. Ad est sono presenti diversi edifici a tipologia unifamiliare, isolati sui lotti di pertinenza. La qualità dell'edificato è media, non vi sono emergenze architettoniche di rilievo. La densità edilizia è medio-bassa, con altezze contenute entro i due piani fuori terra.

Aree verdi di dimensioni generose circondano l'edificazione.

5 Documentazione fotografica dello stato attuale



Planimetria e rilievo dell'area di intervento allo stato attuale e indicazione dei coni di ripresa fotografica.

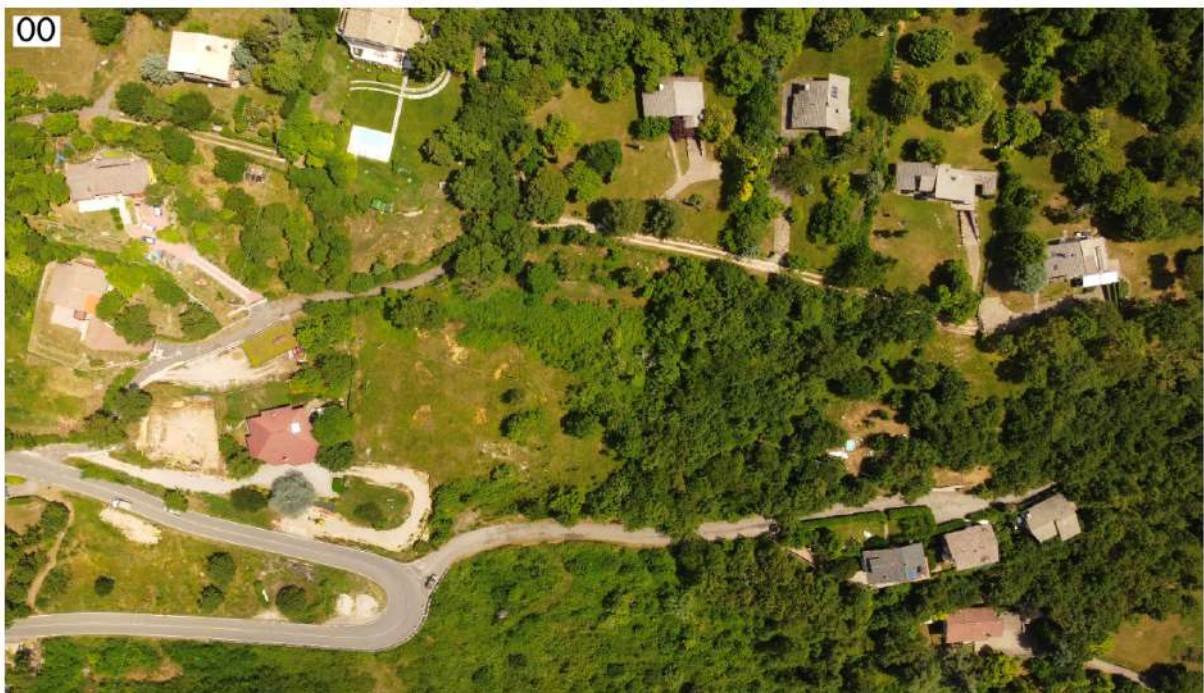


Foto drone 1, vista zenitale



Foto drone 2, vista da sudt



Foto drone 3, vista da nord



Foto drone 4, vista da ovest



Foto interna 1



Foto interna 2



Foto interna 3



Foto interna 4

5.1 Intervisibilità dell'area dal territorio circostante

Di seguito si riportano alcune viste dai punti principali a dimostrazione che l'area in oggetto non sarà visibile.



Da una posizione sopraelevata lungo Via Bertel il lotto non risulta visibile



Dal centro di San Zeno di Montagna, il terreno non risulta visibile.

Stringendo il focus sull'area immediatamente prossima all'ambito, esso non risulta visibile poiché nascosto dalla vegetazione e dal costruito.



Dall'incrocio tra la SP9 (Via Montebaldo) e Via Bertel il terreno non è visibile.



Scendendo da Via Monte Baldo, il costruito e la vegetazione coprono alla vista il terreno.



Sempre procedendo su Via del Carro verso sud, il terreno è coperto dalla folta vegetazione

6 Elaborati di Progetto

6.1 Descrizione del Progetto

Il planivolumetrico riportato negli elaborati grafici allegati al presente PUA è indicativo delle sagome di progetto, modificabili nella fase di definizione dei fabbricati previsti.

La scelta progettuale è stata quella di creare un dialogo con il costruito circostante attraverso i materiali impiegati e le forme semplici, realizzando fabbricati unifamiliari o bifamiliari come quelli limitrofi con generose aree pertinenziali a verde che circondano i fabbricati.

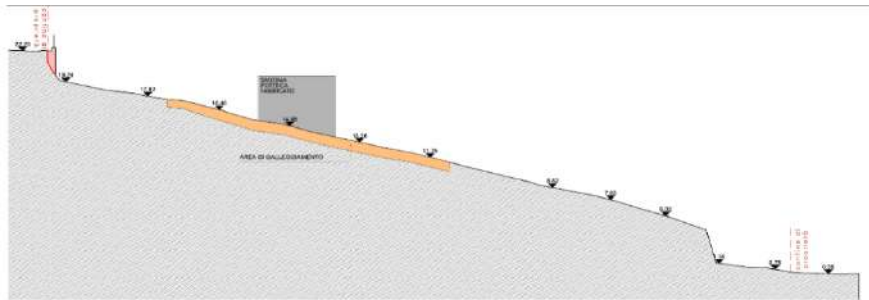
Verranno ristrette al minimo le opere di sbancamento, ed i fabbricati saranno parzialmente interrati. Come prescritto dal Piano degli Interventi 2 essi si svilupperanno su due piani, con altezza complessiva non superiore a 6,5 mt.

Il progetto sotto il profilo planimetrico è composto da 3 blocchi disposti lungo le linee forti del terreno e sono state sfruttate le balze esistenti per incassare i fabbricati nel terreno per nasconderli quanto più possibile alla vista panoramica.

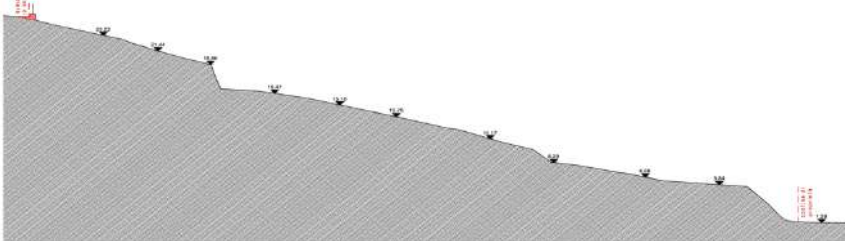


Schema distribuzione blocchi

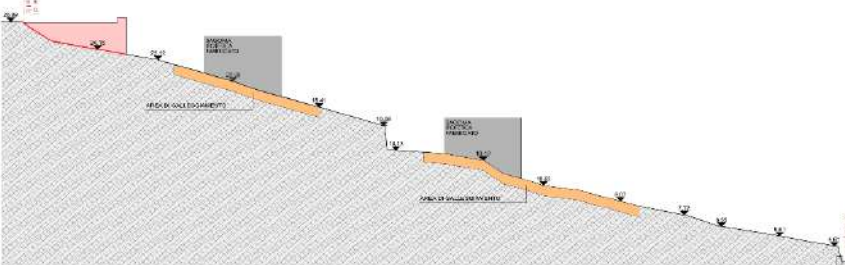
Viene indicata un'area di "galleggiamento" all'interno delle quali potrà essere progettato il fabbricato, nel rispetto delle norme di piano.
 La sagoma indicata nelle piante e nelle sezioni è indicativa della posizione e dell'altezza massima prevista all'intradosso dei solai di copertura.
 Nella fase di progetto edilizio le coperture potranno essere sia a falde orizzontali che a falde inclinate anche sullo stesso corpo di fabbricato.
 Le opere e/o manufatti che non costituiscono volume potranno subire qualsiasi variazione planivolumetrica e di ubicazione da valutare in sede di rilascio del permesso di costruire da richiedere successivamente all'approvazione del PUA.



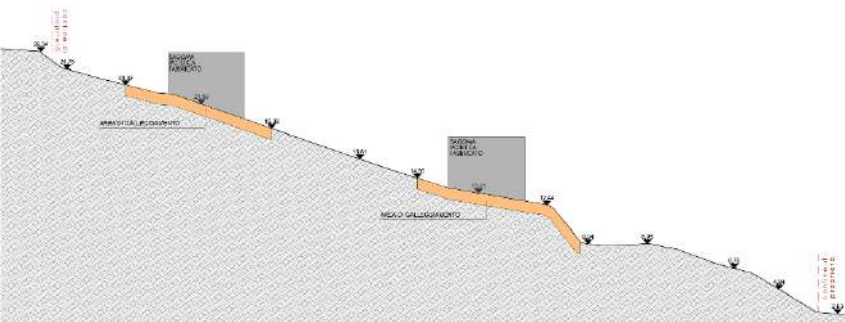
Sezione S.R. 01



Sezione S.R. 02



Sezione S.R. 03



Sezione S.R. 04

LEGENDA

-  Perimetro PUA
 -  Distanza dai Confini - 5m
 -  Strada Esistente
 -  Opere in Progetto del PUA - Costruzioni
 -  Opere in Progetto del PUA - Demolizioni
 -  Aree di Galleggiamento
 -  Sagoma ipotetica Fabbricati in Progetto
- 2 Il fabbricato presente all'interno dell'area di galleggiamento n.2 potrà stare ad una distanza minima pari a 2 m dall'area a parcheggio e dall'allargamento stradale.

Di seguito si riportano dei concept visivi di ipotesi di insediamento dei volumi del Planivolumetrico di progetto. Tali schemi, non vincolanti ai fini della determinazione delle tipologie edilizie e del linguaggio architettonico, hanno il solo scopo di illustrare il collocamento dei volumi edificati all'interno del lotto.



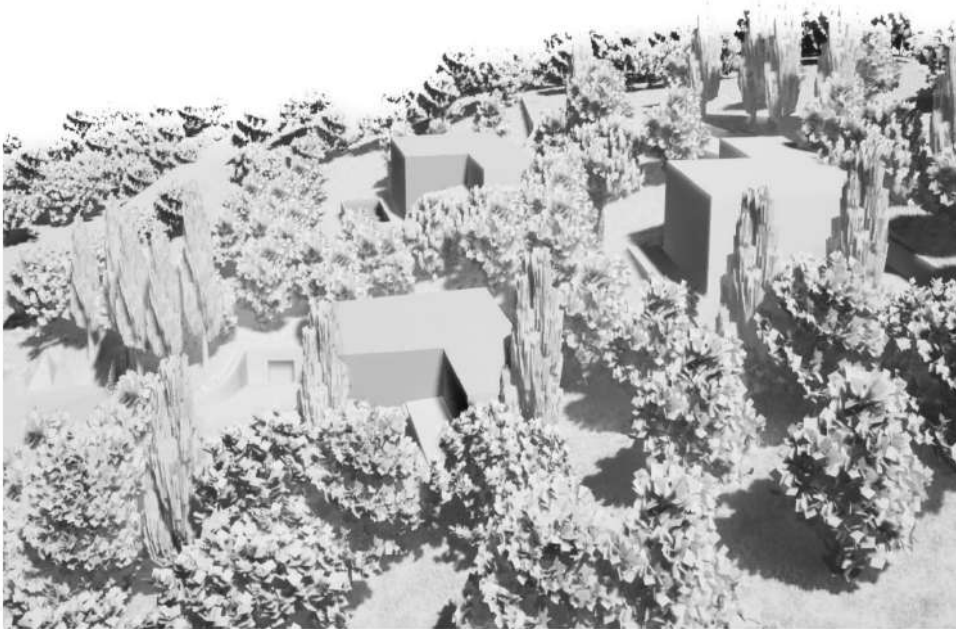
Vista aerea



Vista frontale a volo d'uccello



Vista laterale a volo d'uccello - da nord verso sud



Vista laterale a volo d'uccello - da sud verso nord

6.2 Materiali di progetto



Rivestimento in pietra locale



Percorsi in Grigliato erboso



Rivestimento in pietra locale



Lattonomie ed infissi



Recinzioni



Pavimentazione accessi carrabili

7 Mitigazione ambientale

Al fine di mitigare l'intervento in oggetto, verranno indicate le seguenti prescrizioni:

1. E' stata mantenuta come livelletta per il costruito la linea naturale del terreno per non far emergere ulteriormente i nuovi fabbricati, contenendo pertanto il più possibile modifiche morfologiche dell'originario assetto del terreno che è stato con il PUA mantenuto tale. I fabbricati pertanto andranno a posizionarsi sulla linea naturale del terreno.
2. Eventuali riporti di terreno verranno demandati con le istanze paesaggistiche relative al progetto dei fabbricati.
3. Le aree esterne tra i fabbricati dovranno essere oggetto di piantumazioni arboree con numero significativo ed idoneo di alberature autoctone quali olivi, roverelle, lecci ecc...
4. Le recinzioni lungo le proprietà dei singoli fabbricati dovranno essere di disegno uguale in modo da risultare univoco il disegno delle stesse. Le caratteristiche materiche e cromatiche dovranno essere quelle della tradizione ed integrate nel contesto ed integrati con piantumazioni a verde.
5. I muri di contenimento dovranno essere limitati allo stretto necessario, realizzati in calcestruzzo e rivestiti con pietra locale posata a secco ed opportunamente mitigata con piantumazioni a verde.
6. I fabbricati dovranno presentare soluzioni architettoniche che mantengano il più simili possibili le caratteristiche estetiche e percettive, in particolare per quanto attiene i caratteri compositivi e materici delle facciate e delle coperture che dovranno perfettamente integrarsi nel contesto.
7. I fabbricati dovranno presentare facciate con cromatismi non brillanti e dalle cromature tradizionali evitando l'utilizzo del bianco.
8. La realizzazione di eventuali piscine dovrà prevedere fondali di colori assimilabili alle tonalità del grigio verde azzurro non dissimili dal lago e pertanto non eccessivamente chiare.