



Comune di
Marano di
Valpolicella

Provincia di
Verona

VAR. 1 PI
2021

Elaborato

NTO

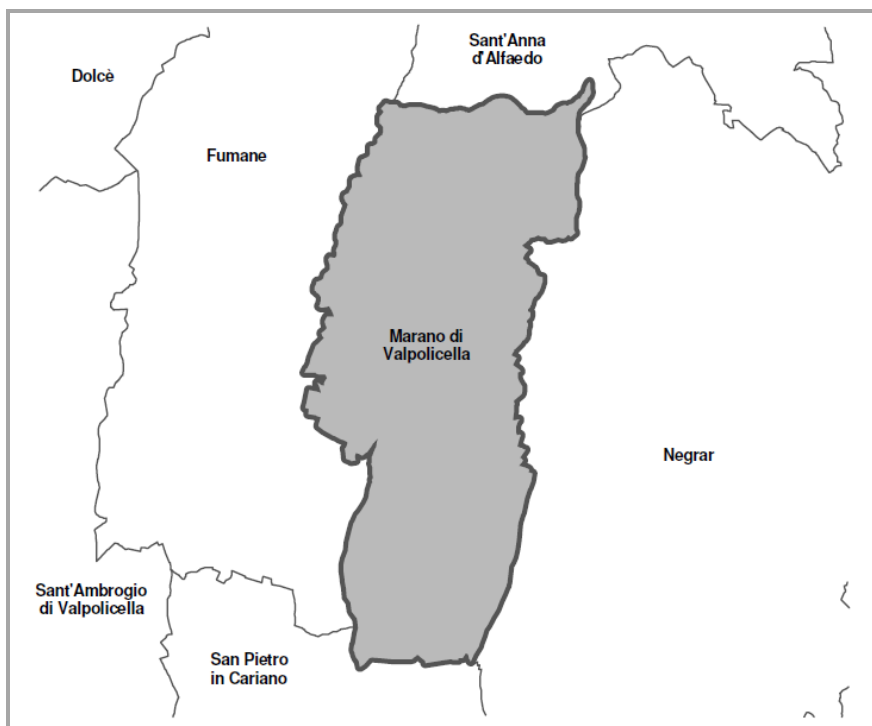
All.

A

Scala

Allegato A alle Norme Tecniche Operative

PIANO DEGLI INTERVENTI



Comune di Marano di Valpolicella

Il Sindaco Giuseppe Zardini

Progettista incaricato

Arch. Nicola Grazioli
31033 Castelfranco V.to (TV)
Via Puccini, 25

SOMMARIO

PREMESSA AL PRESENTE FASCICOLO.....	2
CAPO "A" – NUOVE SCHEDE ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ, LORO DISCIPLINA E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVE SCHEDE.....	1
Parte I^a - Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ	1
Parte II^a - Disciplina delle nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ...21	21
articolo 1 - Disciplina.....	21
articolo 2 - Schema di convenzione.....	24
Parte III^a - Criteri di individuazione di nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ	28
CAPO "B" – SCHEDE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVI EDIFICI	1
Parte I^a - Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo	1
Parte II^a - Criteri di individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo	9
CAPO "C" – SCHEDE PLANIMETRICHE "CS" E "CSR"	1
CAPO "D" – MONITORAGGIO CONSUMO DEL SUOLO LR 14/2017	1
Tabella monitoraggio consumo del suolo LR 14/2017	3
CAPO "E" – STRALCIATO	1
CAPO "F" – PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	2
articolo 1 - Sommario delle principali prescrizioni attive nel P.I. in tema di qualità architettonica e mitigazione ambientale.....	2
articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo	2
articolo 3 – Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale	5
articolo 3.1 - Analisi filologica preliminare e definizione degli interventi di tipo "c" o "d" ..	5
articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali.....	6
articolo 3.3 - Nuove volumetrie calibrate	12
articolo 4 - Azioni di mitigazione e compensazione del sistema insediativo.....	13
articolo 4.1 - Azioni di Mitigazione.....	13
articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica - Compatibilità idraulica.....	13
articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture	17
articolo 4.1.3 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa.....	17
articolo 4.1.4 - Mitigazione per le acque reflue di scarico.....	18
articolo 4.2 - Compensazione ambientale.....	19
ALLEGATO 1: .....pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito dello "Studio di compatibilità idraulica", sviluppato per il PAT vigente.....	21
ALLEGATO 2: .....pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito della "VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)", sviluppata per il Primo PI vigente	24
ALLEGATO 3: .....pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito della "VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)", sviluppata per la Variante 1 al Primo PI vigente.....	27
CAPO "G" – SCHEDATURA EDIFICI A VALORE MONUMENTALE-TESTIMONIALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI	1
CAPO "H" – SCHEDATURA EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE DEL P.A.T. PRIVI DI VALENZE E/O INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO	1
CAPO "I" – SCHEDATURA ELEMENTI DI DEGRADO	1
CAPO "L" – SCHEDATURA ELEMENTI DI IMPATTO AMBIENTALE	1

PREMESSA AL PRESENTE FASCICOLO

1. Ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, il Piano Regolatore Comunale, in seguito definito P.R.C., si articola in disposizioni strutturali contenute nel Piano di Assetto del Territorio, in seguito definito P.A.T., e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi, in seguito definito P.I.
2. Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla legislazione statale e regionale vigente, alla disciplina urbanistica dei Piani sovracomunali vigenti (Piano Regionale Territoriale di Coordinamento - P.T.R.C. e sue varianti, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P. vigente, Piano d'Area "Pianure e Valli Grandi Veronesi"), ai contenuti del P.A.T., alle previsioni e alla disciplina specificata negli elaborati grafici di progetto e nelle presenti Norme Tecniche Operative e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali che si danno per richiamate nel presente fascicolo, fino a successiva eventuale rielaborazione della disciplina specifica anche alla luce degli adeguamenti previsti del Regolamento Edilizio Tipo (RET), richiamando in tal senso la DGR n. 1896 del 22.11.2017 di recepimento del Regolamento Edilizio Tipo in base all'Intesa tra il Governo, e la DGR n. 669 del 15.05.2018 di approvazione delle Linee guida e suggerimenti operativi rivolti ai Comuni per l'adeguamento al Regolamento Edilizio Tipo.
3. Si danno per richiamati i contenuti delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. e, nella fattispecie di questa premessa, quelli del TITOLO I - Disposizioni generali.

CAPO "A" – NUOVE SCHEDE ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ, LORO DISCIPLINA E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVE SCHEDE

Parte I[^] - Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ

Ai sensi del relativo Art. 24 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. che si dà qui per richiamato, sono riportate a seguire le **Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ** inserite dal Primo P.I. e successive varianti, relative alle Ditte di seguito elencate:

n° Scheda FZ	N° Accordo e nome ditta	Località	Tipo attività
1.PI	<i>Acc. A.5 – ditta Marchesini Giampaolo</i>	<i>Baiaghe di Sopra</i>	Officina meccanica - autoriparazioni
2.PI	<i>Acc. A.15 – ditta "Locanda di Nonna Ida"</i>	<i>La Pontarola</i>	Ristorazione
3.PI	<i>Acc. A.6 – ditta Campagnola Giuseppe & C. S.N.S</i>	<i>Agnella</i>	Turistico ricettiva collegata all'attività principale di produzione e commercio vini
4.PI	<i>Acc. A.29 – ditta Prealpen Food Srl</i>	<i>San Rocco</i>	Attività agroalimentare di lavorazione carni bovine e suine e commercializzazione dei relativi prodotti e derivati, rimanendo esclusa l'attività di macellazione o di allevamento e similari.

Si specifica che le schede FZ n. **1.PI / 3.PI** sono state inserite in occasione della stesura del Primo P.I. comunale, mentre la scheda n. **4.PI** in occasione della Variante 1 al Primo P.I. Comunale.

Si specifica inoltre che le schede n. **1.PI** e **4.PI** sono relative ad attività già oggetto di una "Scheda attività produttive fuori zona da confermare" sviluppata dal P.R.G., superata dalla presente nuova schedatura.

Per quanto attiene alle altre **Schede attività produttive fuori zona da confermare** già sviluppate dal P.R.G. di cui il Primo P.I. ha mantenuto l'efficacia per le parti compatibili con il P.R.C. si rimanda in toto agli **Elaborati di progetto relativi alla variante ai sensi dell'art. 126 L.R. 61/85 del P.R.G.**, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica.



COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ

PI
2018

scheda FZ n° 1.PI

ANALISI - DATI GENERALI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	MARCHESINI GIAMPAOLO		
INDIRIZZO	loc. Baiaghe di sopra via Baiaghe		
TIPO DI ATTIVITA'	Officina meccanica - autoriparazioni		
DATA INIZIO ATTIVITÀ	1989 nei fabbricati attuali		
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - ZTO.	Zona "A2 Centri storici rurali" con scheda "Attività produttive fuori zona da confermare"		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: -	Foglio n°: 1	Mapp.n°: 218, 230 e 231

ANALISI - TABELLA DATI

Dati stereometrici complessivi	Superficie esistente - attività	Superficie esistente - residenza			
Area di pertinenza (lotto)	1.768 mq	Piano interrato	204 mq	Piano interrato	50 mq
Superficie coperta totale	605 mq	Piano terra	492 mq	Piano terra	113 mq
Rapporto di copertura	31 %	Altri piani	68 mq	Altri piani	100 mq
N° piani edificati max	3				
Altezza max in gronda	variabile				
Epoca di costruzione fabbricati	Addetti alla attività	Titolo di godimento			
Anno nucleo originario	1989	N° titolari	1	Proprietà	si
Usufruito condono edilizio	si	N° familiari coadiuvanti	1	Affitto	no
Usufruito L.R. 1/82 o L.R. 11/87	si	N° dipendenti a tempo pieno	1	Altro	no
Usufruito Sportello Unico	si	N° dipendenti part time	-		
Usufruito Piano casa (per l'attività produttiva)	si				

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

* dati come da precedente scheda "Attività produttive fuori zona da confermare"

Dotazione di servizi	Situazione degli impianti produttivi	Situazione dei locali			
Spogliatoi con servizi	si	Ottima dotazione avanzata		Ottima locali adeguati e funzionali	
Dotazione area verde: mq	191 mq min *	Discreta comunque efficienti	si	Discreta locali funzionali	si
Dotazione area parcheggio: mq	191 mq min *	Sufficiente dotazione non superata		Sufficiente	
Mensa	no	Insufficiente impianti obsoleti		Insufficiente locali inadeguati	
Infrastrutture tecnologiche di base	Fonti di rifornimento energetico	Allacciamenti ai pubblici servizi			
Cabina elettrica	no	Energia elettrica	si	Acquedotto	no
Centrale termica	si	Gasolio	si	Elettricità	si
Depuratore	no	Gas	no	Fognatura	si
Altro:	Altro:	Gas		Gas	si

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da ovest



vista da est

DATI DI PROGETTO

come da allegato Elaborato grafico di progetto

TABELLA DATI DI AMPLIAMENTO

Dati stereometrici di ampliamento	Nuove superficie di ampliamento - attività		Nuove superficie di ampliamento – residenza		
Nuova area di pertinenza	1.309 mq	Piano interrato	230 mq	Piano interrato	0 mq
Nuova superficie coperta	230 mq	Piano terra	140 mq	Piano terra	0 mq
Nuova altezza max in gronda	invariato	Altri piani	0 mq	Altri piani	0 mq

TABELLA DATI COMPLESSIVI

Dati stereometrici complessivi di progetto	Superficie totale - attività		Superficie totale – residenza		
Area di pertinenza (lotto)	3.077 mq	Piano interrato	434 mq	Piano interrato	50 mq
Superficie coperta totale	835 mq	Piano terra	632 mq	Piano terra	113 mq
Rapporto di copertura	26 %	Altri piani	68 mq	Altri piani	100 mq
N° piani edificati max	invariato				
Altezza max in gronda	invariato				
Superfici scoperte a verde (min. 10 %)	307 mq				
Superfici scoperte a parcheggio (min. 10 %)	307 mq				

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

Ogni intervento è condizionato alla prescrizione che venga redatto in progetto planivolumetrico unitario, comprendente anche l'esistente, che preveda un complessivo riordino ambientale, sia delle strutture che degli spazi scoperti, con particolare attenzione alla definizione degli elementi architettonici.

Data la collocazione, le caratteristiche tipologico costruttive dell'intervento di ampliamento ammesso dovranno essere congrue ai caratteri tipologici previste dal PI per gli edifici nei Centri Storici Rurali; andranno comunque rimosse le eventuali superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente.

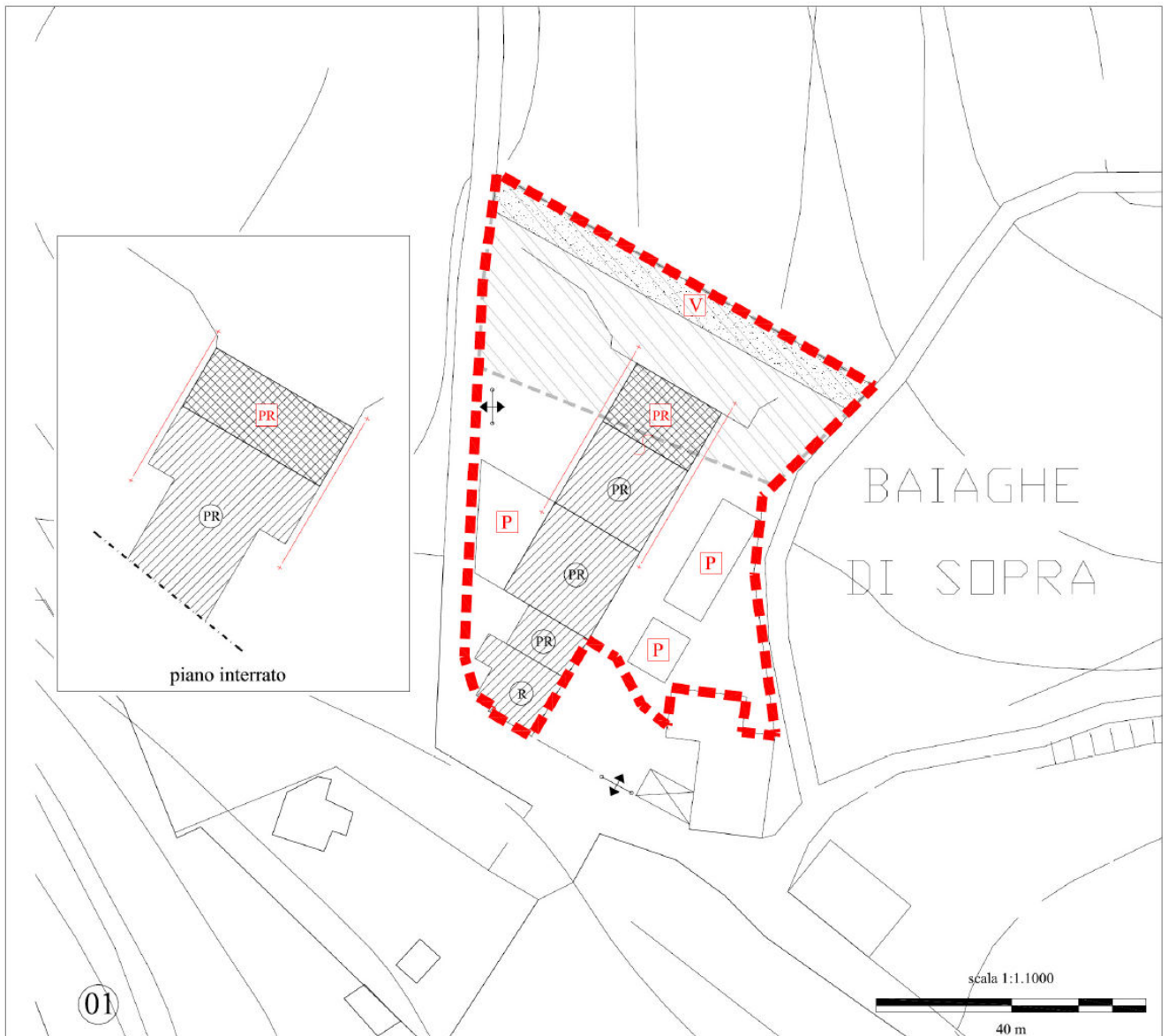
La destinazione d'uso consentita e gli interventi previsti, strettamente dipendenti dall'attività in essere, potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri da verificarsi in sede di IED:

- l'intervento di nuova edificazione è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulla planimetria allegata [alla scheda Attività produttive fuori zona da confermare] dettagliata sia per il piano terra che per il piano interrato: le sagome planimetriche, il volume e l'altezza indicati nella scheda, sono da intendersi massimi: il nuovo edificio dovrà quindi svilupparsi entro questa planivolumetria, fatto salvo l'obbligo di costruire in aderenza all'edificio esistente nel rispetto degli allineamenti ai fabbricati esistenti, come indicato nelle planimetrie del piano terra e del piano interrato, e delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti per la zo di appartenenza: il nuovo edificio dovrà avere altezza massima e andamento delle coperture uguale a quelle del corpo esistente a cui aderisce;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura, adeguando l'attività esistente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, nonché adottando, laddove si renda necessario anche per le parti già esistenti, misure di mitigazione ambientale quali l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri, in relazione alle limitrofe residenze e/o di possibili situazioni di incompatibilità;
- data la collocazione, le caratteristiche tipologico costruttive dell'intervento di ampliamento ammesso dovranno essere congrue alle modalità di intervento previste dal PI per gli edifici nei Centri Storici Rurali; andranno comunque rimosse le eventuali superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente;
- dato il contesto ambientale collinare e di pregio, ogni intervento in questo ambito andrà assoggettato alle disposizioni specifiche e generali per l'edificazione previste dal PAT e dal PI, quali il rispetto delle condizioni di fragilità, l'attenzione all'impermeabilizzazione dei suoli, ecc;
- ogni intervento è condizionato alla prescrizione che venga redatto un progetto planivolumetrico unitario, comprendente anche l'esistente, che preveda un complessivo riordino ambientale, sia delle strutture che degli spazi scoperti, con particolare attenzione alla definizione degli elementi architettonici.




Si specifica che la rappresentazione dello stato di fatto riportata nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO e gli analoghi dati di Analisi sopra riportati hanno valenza indicativa, rimandando in tal senso a quanto regolarmente concessionato e depositato agli Atti comunali.

Le superfici scoperte a verde e a parcheggio minime sopra calcolate saranno vincolate in sede di rilascio titolo abilitativo edilizio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso, potendo trovare anche diversa collocazione rispetto a quanto indicato nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO, fatta salva la dimostrazione del rispetto dei minimi fissati: per quanto attiene alle superfici a verde queste, in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento nel lotto, potranno essere monetizzate. Vedere Accordo A.5 – Marchesini Giampaolo.







ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
 scala 1:1.000













INDICAZIONI DI ANALISI

-  ACCESSO AL LOTTO
-  PASSAGGIO COPERTO
-  FABBRICATI ESISTENTI

INDICAZIONI DI PROGETTO

-  PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA
-  AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA
-  AMPLIAMENTO FABBRICATI MAX AMMESSO
-  FABBRICATO SOGGETTO A CAMBIO D'USO
-  ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI
-  PROSEGUO FALDA/GRONDA FABBRICATI ESISTENTI
-  SEDIME DI AMPLIAMENTO

-  EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE
-  EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE
-  ANNESSO/TETTOIA ESISTENTE

-  EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO
-  AREA A PARCHEGGIO
-  AREA A VERDE
-  FILARI
-  NOTE PUNTUALI
-  ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO
-  FABBRICATO DA DEMOLIRE



COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ

PI 2018

scheda FZ n° 2.PI

ANALISI - DATI GENERALI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	Trattoria la "Locanda di Nonna Ida" di LONARDI IDA		
INDIRIZZO	loc. La Pontarola via Pontarola n°12		
TIPO DI ATTIVITA'	ristorazione		
DATA INIZIO ATTIVITA'	2008 nei fabbricati attuali		
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - ZTO.	Zona "Agricola" con scheda "Attività produttive fuori zona da confermare"		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: -	Foglio n°: 7	Mapp. n°: 488, 53 e 52

ANALISI - TABELLA DATI

Dati stereometrici complessivi	Superficie esistente - attività	Superficie esistente - residenza			
Area di pertinenza (lotto)	2.720 mq	Piano interrato	0 mq		
Superficie coperta totale	290 mq	Piano terra	30 mq		
Rapporto di copertura	9,6 %	Altri piani	230 mq		
N° piani edificati max	2				
Altezza max in gronda	6 m				
Epoca di costruzione fabbricati	2008	Titolo di godimento			
Anno nucleo originario	2008	N° titolari	1	Proprietà	si
Usufruito condono edilizio	si	N° familiari coadiuvanti	---	Affitto	no
Usufruito L.R. 1/82 o L.R. 11/87	no	N° dipendenti a tempo pieno	---	Altro	no
Usufruito Sportello Unico	si	N° dipendenti part time	---		
Usufruito Piano casa	si				

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

Dotazione di servizi	Situazione degli impianti produttivi	Situazione dei locali
Spogliatoi con servizi	Ottima dotazione avanzata	Ottima locali adeguati e funzionali
Dotazione area verde: mq	Discreta comunque efficienti	Discreta locali funzionali
Dotazione area parcheggio: mq	Sufficiente dotazione non superata	Sufficiente
Mensa	Insufficiente impianti obsoleti	Insufficiente locali inadeguati
Infrastrutture tecnologiche di base	Fonti di rifornimento energetico	Allacciamenti ai pubblici servizi
Cabina elettrica	Energia elettrica	Acquedotto
Centrale termica	Gasolio	Elettricità
Depuratore	Gas	Fognatura
Altro:	Altro:	Gas

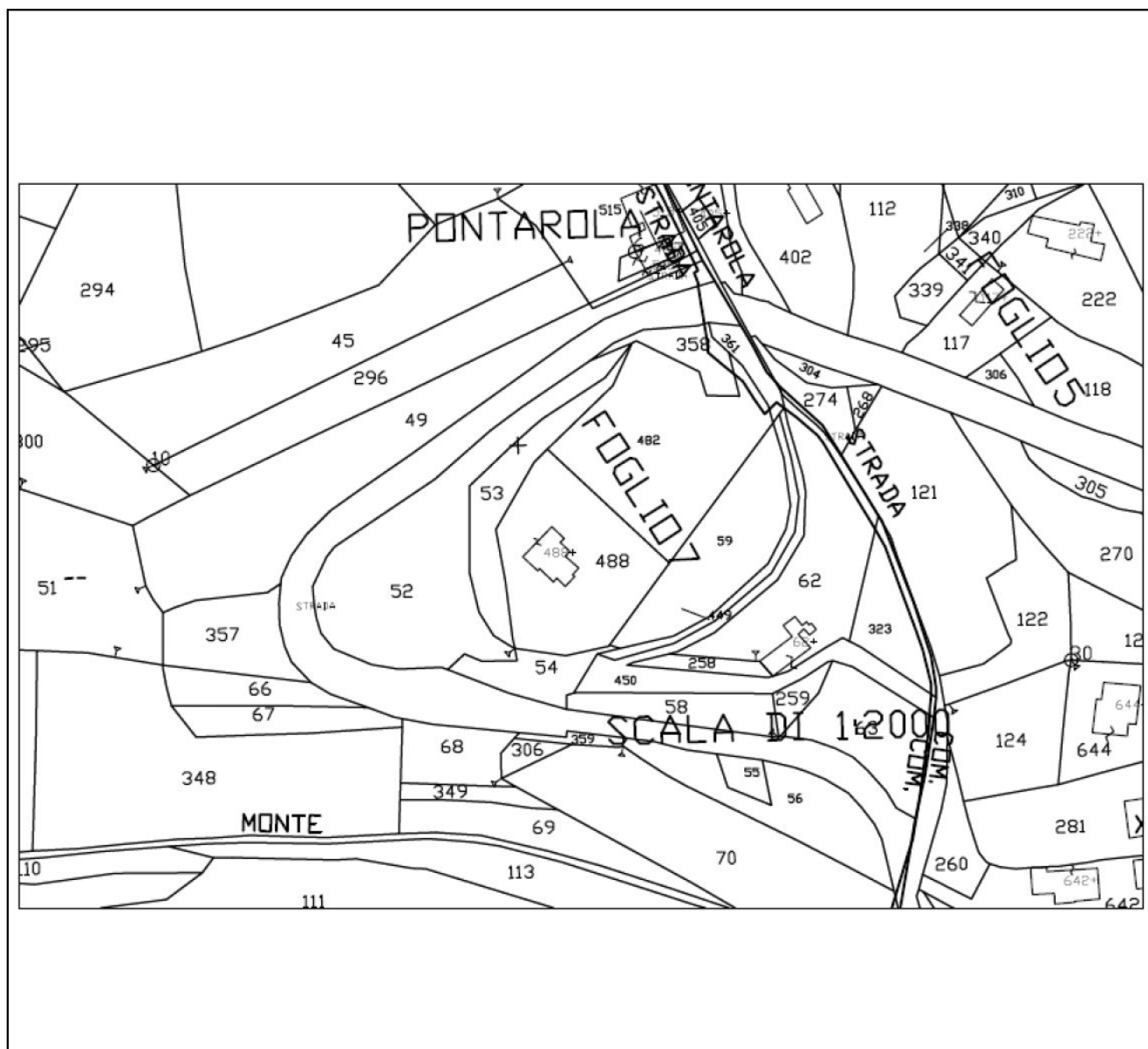
ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

Situazione viaria	Presenza di fattori di sicurezza		Necessità di fattori di sicurezza		
Accesso da strada privata	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Presenza di innesti	<input type="checkbox"/> <i>si</i>	Necessità di innesti	<input type="checkbox"/> <i>no</i>
Accesso da strada pubblica	<input type="checkbox"/> <i>si</i>	Presenza di specchi	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Necessità di specchi	<input type="checkbox"/> <i>si</i>
Sede stradale adeguata	<input type="checkbox"/> <i>si</i>	Presenza di illuminazione	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Necessità di illuminazione	<input type="checkbox"/> <i>si</i>
Sede stradale da allargare	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Presenza di segnaletica stradale	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Necessità di segnaletica stradale	<input type="checkbox"/> <i>no</i>
Sede stradale da asfaltare	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Presenza di rallentatori	<input type="checkbox"/> <i>no</i>	Necessità di rallentatori	<input type="checkbox"/> <i>no</i>

GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

	Con gli edifici		Con l'ambiente
Compatibile.	<input type="checkbox"/> <i>SI</i>	Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)	<input type="checkbox"/> <i>NO</i>
Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.	<input type="checkbox"/> <i>NO</i>	Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante	<input type="checkbox"/> <i>NO</i>
Incompatibile (per le caratteristiche proprie degli edifici)	<input type="checkbox"/> <i>NO</i>	Impatto sulla viabilità esistente	<input type="checkbox"/> <i>NO</i>

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da sud



vista da ovest

DATI DI PROGETTO

come da allegato Elaborato grafico di progetto

TABELLA DATI DI AMPLIAMENTO

Dati stereometrici di ampliamento	Nuove superficie di ampliamento - attività		Nuove superficie di ampliamento – residenza		
Nuova area di pertinenza	0 mq	Piano interrato	0 mq	Piano interrato	0 mq
Nuova superficie coperta	0 mq	Piano terra *	30 mq*	Piano terra	- 30 mq
Nuova altezza max in gronda	invariato	Altri piani	0 mq	Altri piani	0 mq

* a discapito di pari sup. residenziale esistente

TABELLA DATI COMPLESSIVI

Dati stereometrici complessivi di progetto	Superficie totale - attività		Superficie totale – residenza		
Area di pertinenza (lotto)	2.720 mq	Piano interrato	0 mq	Piano interrato	0 mq
Superficie coperta totale	290 mq	Piano terra	290 mq	Piano terra	0 mq
Rapporto di copertura	10,6 %	Altri piani	0 mq	Altri piani	230 mq
N° piani edificati max	2				
Altezza max in gronda	invariato				
Superfici scoperte a verde (min. 10 %)	272 mq				
Superfici scoperte a parcheggio (min. 10 %)	272 mq				

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

Ogni intervento è condizionato alla prescrizione che venga redatto in progetto planivolumetrico unitario, comprendente anche l'esistente, che preveda un complessivo riordino ambientale, sia delle strutture che degli spazi scoperti, con particolare attenzione alla definizione degli elementi architettonici.

La destinazione d'uso consentita e gli interventi previsti, strettamente dipendenti dall'attività in essere, potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri da verificarsi in sede di IED:

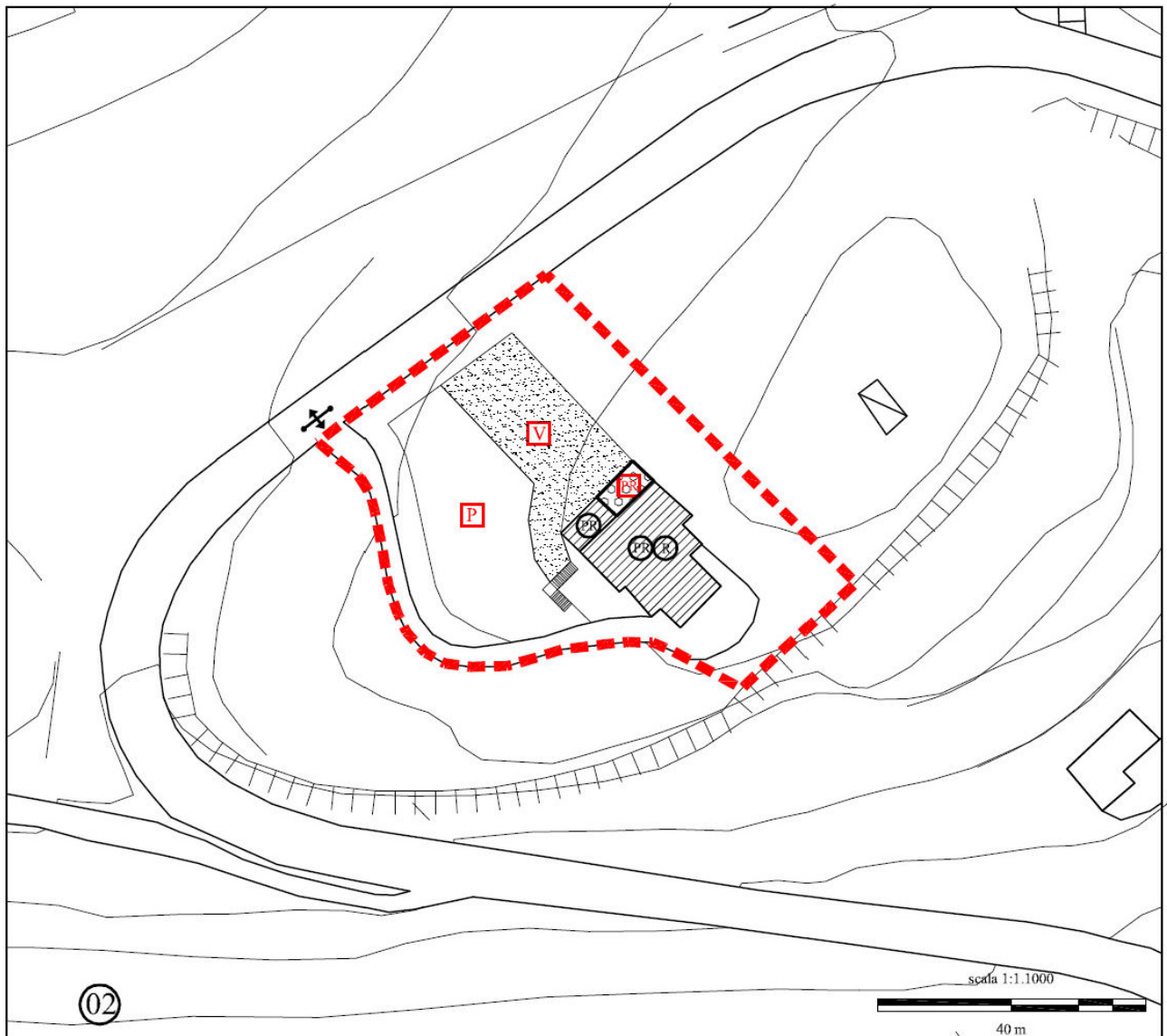
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'ampliamento residenziale esistente realizzato con piano casa è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulla planimetria allegata.

Si specifica che la rappresentazione dello stato di fatto riportata nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO e gli analoghi dati di Analisi sopra riportati hanno valenza indicativa, rimandando in tal senso a quanto regolarmente concesso e depositato agli Atti comunali.

Le superfici scoperte a verde e a parcheggio minime sopra calcolate saranno vincolate in sede di rilascio titolo abilitativo edilizio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso, potendo trovare anche diversa collocazione rispetto a quanto indicato nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO, fatta salva la dimostrazione del rispetto dei minimi fissati: per quanto attiene alle superfici a verde queste, in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento, potranno essere monetizzate.

Vedere Accordo A.15 – Lonardi Ida.

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
 scala 1:1.000



INDICAZIONI DI ANALISI		INDICAZIONI DI PROGETTO	
	ACCESSO AL LOTTO		PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA
	PASSAGGIO COPERTO		AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA
	FABBRICATI ESISTENTI		AMPLIAMENTO FABBRICATI MAX AMMESSO
	EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE		FABBRICATO SOGGETTO A CAMBIO D'USO
	EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE		ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI
	ANNESSE/TETTOIA ESISTENTE		PROSEGUI FALDA/GRONDA FABBRICATI ESISTENTI
	EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO		SEDIME DI AMPLIAMENTO
	AREA A PARCHEGGIO		FILARI
	AREA A VERDE		NOTE PUNTUALI
	FILARI		ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO
	NOTE PUNTUALI		FABBRICATO DA DEMOLIRE
	ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO		
	FABBRICATO DA DEMOLIRE		



COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ

PI
2018

scheda FZ n° 3.PI

ANALISI – DATI GENERALI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	CAMPAGNOLA GIUSEPPE & C. S.N.C di CAMPAGNOLA GIUSEPPE		
INDIRIZZO	loc. Valgatara via Agnella n°60		
TIPO DI ATTIVITA'	turistico ricettiva collegata all'attività principale di produzione e commercio vini		
DATA INIZIO ATTIVITÀ	da attivarsi quale turistico ricettiva dal 1907 quale ditta di produzione e commercio vini		
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - ZTO.	Zona "Agricola" con scheda "Attività produttive fuori zona da confermare"		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: -	Foglio n°: 17	Mapp.n°: 1219

ANALISI – TABELLA DATI

Dati stereometrici complessivi	Superficie esistente – attività		Superficie esistente – residenza		
Area di pertinenza (lotto)	344 mq	Piano interrato	62 mq *	Piano interrato	0 mq
Superficie coperta totale	152 mq**	Piano terra	141 mq	Piano terra	0 mq
Rapporto di copertura	44 %	Altri piani	115 mq	Altri piani	0 mq
N° piani edificati max	3	* piano interrato disassato rispetto ai piani soprastanti			
Altezza max in gronda	6,60 m	** come da proiezione di tutti i piani			
Epoca di costruzione fabbricati	Addetti alla attività *		Titolo di godimento		
Anno nucleo originario	1900	N° titolari	-	Proprietà	si
Usufiuto condono edilizio		N° familiari coadiuvanti	-	Affitto	no
Usufiuto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	si	N° dipendenti a tempo pieno	-	Altro	no
Usufiuto Sportello Unico		N° dipendenti part time	-		
Usufiuto Piano casa		* dati omessi, trattandosi di attività da attivare			

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

Dotazione di servizi *	* dati omessi, trattandosi di attività da attivare							
Spogliatoi con servizi	-	-						
Dotazione area verde: mq	-							
Dotazione area parcheggio: mq	-							
Mensa	-	-						
Infrastrutture tecnologiche di base *	Fonti di rifornimento energetico *		Allacciamenti ai pubblici servizi *					
Cabina elettrica	-	-	Energia elettrica	-	-	Acquedotto	-	-
Centrale termica	-	-	Gasolio	-	-	Elettricità	-	-
Depuratore	-	-	Gas	-	-	Fognatura	-	-
Altro:			Altro:			Gas	-	-

ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

Situazione viaria

Accesso da strada privata
 Accesso da strada pubblica
 Sede stradale adeguata
 Sede stradale da allargare
 Sede stradale da asfaltare

Presenza di fattori di sicurezza

	<i>no</i>	Presenza di innesti
<i>si</i>		Presenza di specchi
<i>si</i>		Presenza di illuminazione
	<i>no</i>	Presenza di segnaletica stradale
	<i>no</i>	Presenza di rallentatori

Necessità di fattori di sicurezza

<i>si</i>		Necessità di innesti		<i>no</i>
	<i>no</i>	Necessità di specchi		<i>no</i>
<i>si</i>		Necessità di illuminazione		<i>no</i>
<i>si</i>		Necessità di segnaletica stradale		<i>no</i>
	<i>no</i>	Necessità di rallentatori		<i>no</i>

GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL' ATTIVITÀ

Con gli edifici

Compatibile.
 Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.
 Incompatibile (per le caratteristiche proprie degli edifici)

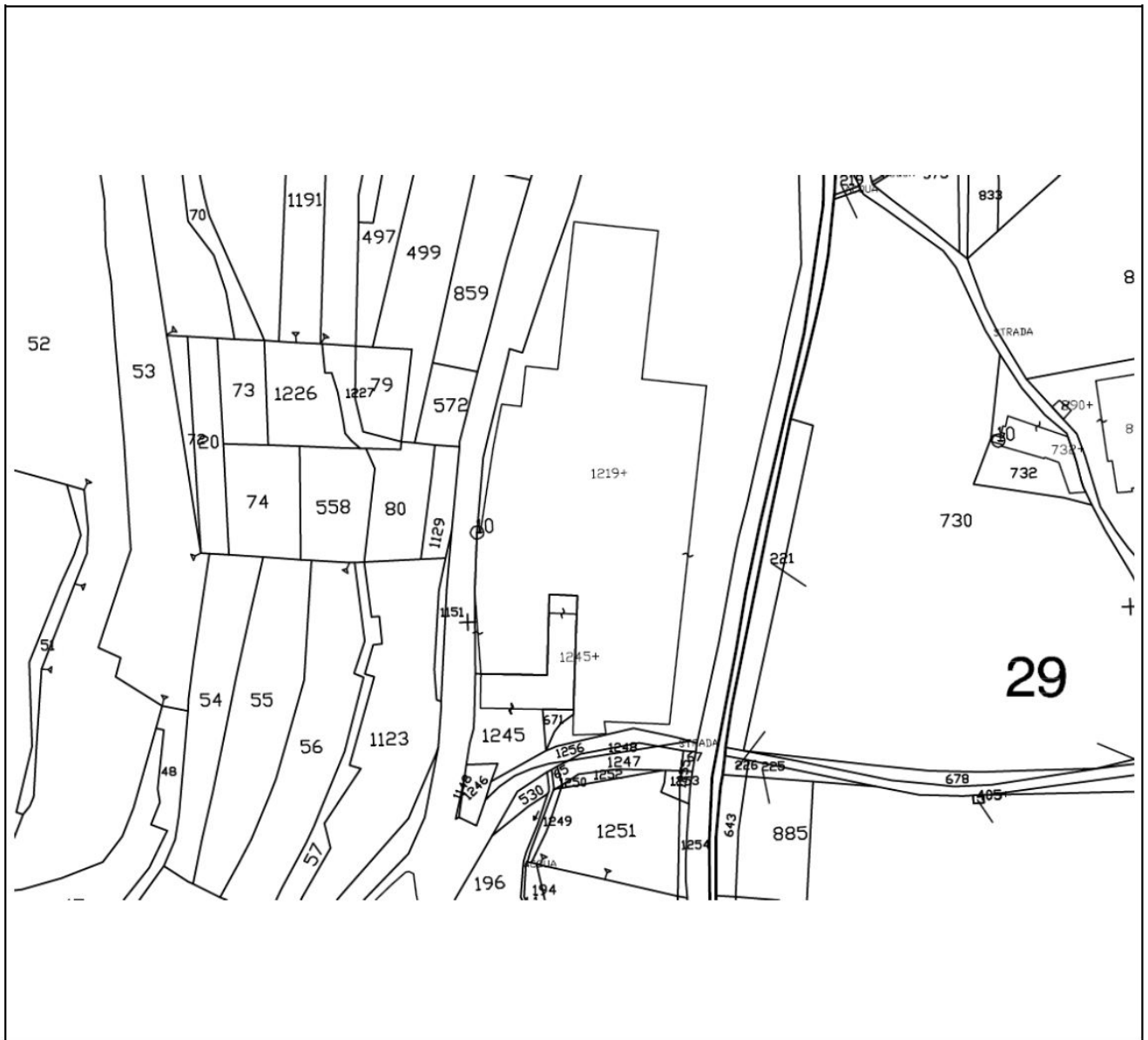
<i>SI</i>	
	<i>NO</i>
	<i>NO</i>

Con l'ambiente

Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)
 Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante
 Impatto sulla viabilità esistente

	<i>NO</i>
	<i>NO</i>
	<i>NO</i>

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista aerea da ovest



vista lungo strada da sud



vista lungo strada da nord

DATI DI PROGETTO

come da allegato Elaborato grafico di progetto

TABELLA DATI DI AMPLIAMENTO

Dati stereometrici di ampliamento	Nuove superficie di ampliamento - attività		Nuove superficie di ampliamento – residenza		
Nuova area di pertinenza	0 mq	Piano interrato	0 mq	Piano interrato	0 mq
Nuova superficie coperta	0 mq	Piano terra	0 mq	Piano terra	0 mq
Nuova altezza max in gronda	invariato	Altri piani	0 mq	Altri piani	0 mq

TABELLA DATI COMPLESSIVI

Dati stereometrici complessivi di progetto	Superficie totale - attività		Superficie totale – residenza		
Area di pertinenza (lotto)	344 mq	Piano interrato	62 mq *	Piano interrato	0 mq
Superficie coperta totale	152 mq**	Piano terra	141 mq	Piano terra	0 mq
Rapporto di copertura	44 %	Altri piani	115 mq	Altri piani	0 mq
N° piani edificati max	3	* piano interrato disassato rispetto ai piani soprastanti			
Altezza max in gronda	invariato	** come da proiezione di tutti i piani			
Superfici scoperte a verde (min. 10 %)	34 mq	*** Trattandosi di attività turistico-ricettiva si considera 1 posto auto (p.a) per ogni camera, stimando la realizzazione di 4 camere, a cui va aggiunto 1 p.a ogni 100 mq sup. utile			
Superfici scoperte a parcheggio ***	7 posti auto				

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

Ogni intervento è condizionato alla prescrizione che venga redatto in progetto planivolumetrico unitario, comprendente anche l'esistente, che preveda un complessivo riordino ambientale, sia delle strutture che degli spazi scoperti, con particolare attenzione alla definizione degli elementi architettonici.

La destinazione d'uso turistico ricettiva consentita e gli interventi previsti, strettamente dipendenti dall'attività principale in essere (vini CAMPAGNOLA GIUSEPPE & C. S.N.S), potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri da verificarsi in sede di IED:

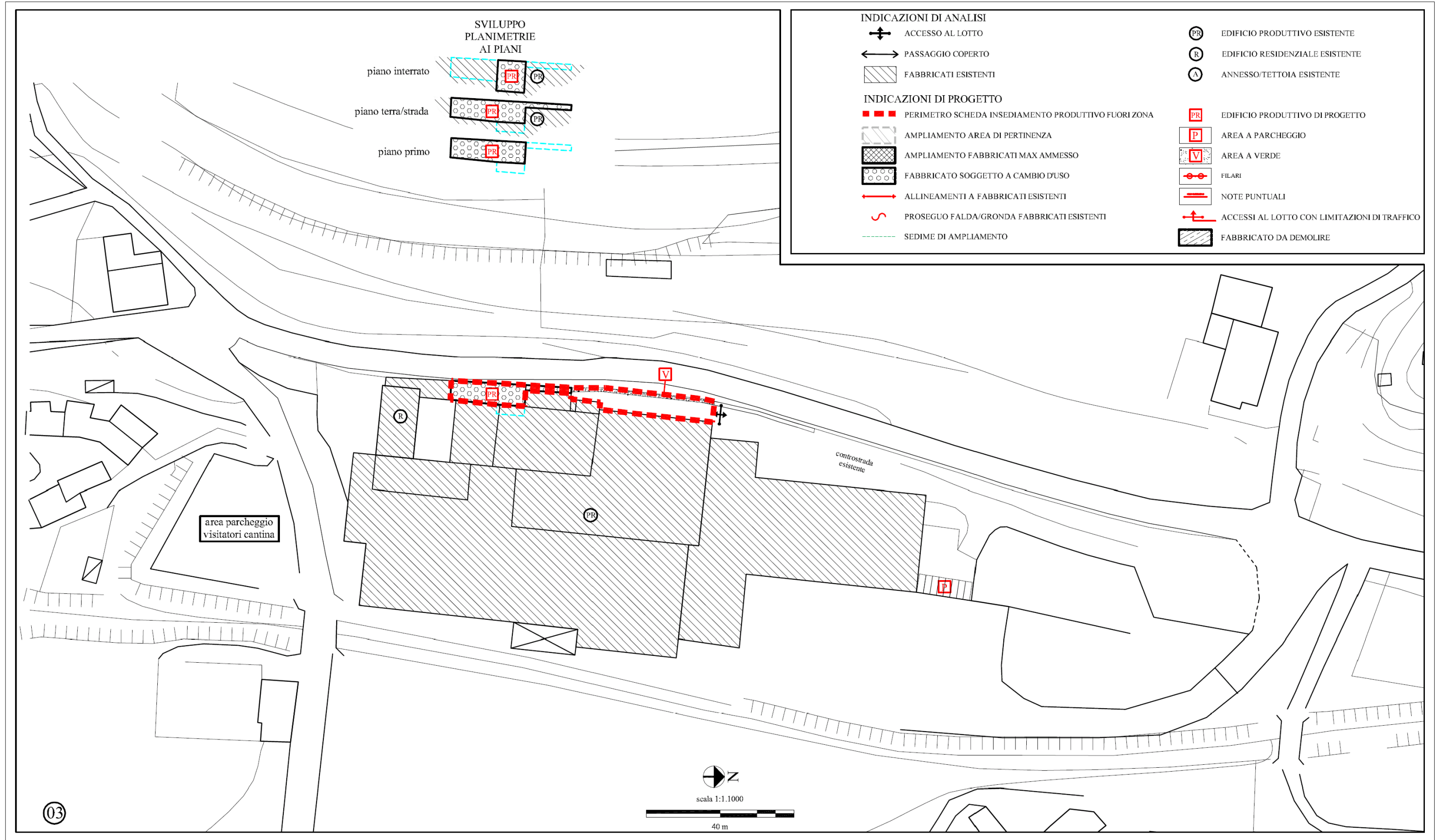
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso è ammesso nei limiti delle superfici esistenti indicate nella scheda (62 mq al p. interrato, 141 mq al p. terra e 115 mq agli altri piani, per una sup. coperta complessiva di 152 mq data dalla proiezione di tutti i piani) come indicate nell'ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO, nei limiti del fabbricato esistente e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti per la zona di appartenenza;
- l'accesso e l'uscita dall'area avverranno unicamente tramite la controstrada esistente posta a nord del lotto, già in uso per l'attività principale;
- mitigazione dei possibili impatti sulle abitazioni circostanti e prevenzione degli inquinamenti di varia natura.

Le superfici scoperte a verde e a parcheggio minime sopra calcolate saranno vincolate in sede di rilascio titolo abilitativo edilizio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso, potendo trovare anche diversa collocazione rispetto a quanto indicato nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO garantendo comunque alla struttura la possibilità di accesso carrai e pedonale in sicurezza dalle aree a parcheggio e a verde individuate: le superfici a parcheggio potranno trovare collocazione anche in luoghi differenti da quelli indicati negli elaborati grafico-relazionali esplicativi comunque rispettando una distanza di 200 m dal fabbricato in oggetto, potendo essere collocati anche nell'area dell'attività principale in essere, salvo in tal caso produrre una dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici di quest'ultima; per quanto attiene alle superfici a verde queste, in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento nel lotto di pertinenza attività turistico ricettiva in oggetto, potranno essere monetizzate.

Si specifica che la rappresentazione dello stato di fatto riportata nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO e gli analoghi dati di Analisi sopra riportati hanno valenza del tutto indicativa, rimandando in tal senso a quanto regolarmente concesso e depositato agli Atti.

Vedere Accordo A.6 – Campagnola Giuseppe.

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
scala 1:1.000





COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

VAR. 1

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA CONFERMARE

PI

2021

scheda FZ n° 4.PI

ANALISI – DATI GENERALI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	PREALPEN FOOD S.r.l.
INDIRIZZO	Marano di V.lla, Via Monti Lessini, 36 San Rocco – sede storica e legale in questione (a Arbizzano di Negrar, Via L. Da Vinci 5, uffici e altro stabilimento)
TIPO DI ATTIVITA'	Attività agroalimentare di lavorazione carni bovine e suine e commercializzazione dei relativi prodotti e derivati, rimanendo esclusa l'attività di macellazione o di allevamento e similari.
DATA INIZIO ATTIVITÀ	1993 come da scheda n° 19 di PRG a nome "Salumificio Stellacotti s.r.l." nei fabbricati attuali
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - Z.T.O.	parte "Zona B" e parte "Zona E agricola" con individuazione di "Attività produttiva fuori zona confermata con scheda PI"
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: Foglio n°: 10 Mapp. n°: 732-763-788-971-972-979-980-981-991-1167-1168- 1169-1171-1172

ANALISI – TABELLA DATI ESISTENTI

(A Marano - dati come da ridisegno su CTR della planimetria scheda n° 19 di PRG)

Dati stereometrici complessivi esistente *	Superficie esistente – attività *	Superficie esistente – residenza *			
Area di pertinenza (lotto)	3.860 mq	Piano interrato	1.021 mq	Piano interrato	0 mq
Superficie coperta totale	1.072 mq	Piano terra e accessori	1.072 mq	Piano terra	0 mq
Rapporto di copertura	28 %	Altri piani	948 mq	Altri piani	0 mq
N° piani edificati max	3	Tot.	3.041 mq		
Altezza max in gronda	12,35	* dati come da ridisegno su CTR della planimetria scheda n° 19 di PRG			
Epoca di costruzione fabbricati ¹	Addetti alla attività	Titolo di godimento ¹			
Anno nucleo originario	1993	N° titolari	3 soci	Proprietà	si
Usufiuto condono edilizio	si	N° familiari coadiuvanti	... ¹ ... ²	Affitto	no
Usufiuto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	no	N° dipendenti a tempo pieno	2 ¹ 300 ²	Altro: mapp. n° 1172 in disponibilità	
Usufiuto Sportello Unico	no	N° dipendenti part time	... ¹ ... ²		
Usufiuto Piano casa (per l'attività produttiva)	no	¹ A Marano ² Totali della Srl (circa)			

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

Dotazione di servizi	Situazione degli impianti produttivi	Situazione dei locali	
Spogliatoi con servizi	si no	Ottima locali adeguati e funzionali	
Dotazione area verde: mq	454	Discreta locali funzionali	
Dotazione area parcheggio : mq	296	Sufficiente	
Mensa	no	Insufficiente locali inadeguati	
Infrastrutture tecnologiche di base	Fonti di rifornimento energetico	Allacciamenti ai pubblici servizi	
Cabina elettrica	si	Acquedotto	si
Centrale termica	si	Elettricità	si
Deputatore	si	Fognatura	si
Altro:	Altro:	Gas	si

ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

(A Marano)

Situazione viaria

Accesso da strada privata
 Accesso da strada pubblica
 Sede stradale adeguata
 Sede stradale da allargare
 Sede stradale da asfaltare

Presenza di fattori di sicurezza

si		Presenza di innesti
si		Presenza di specchi
si		Presenza di illuminazione
	no	Presenza di segnaletica stradale
	no	Presenza di rallentatori

Necessità di fattori di sicurezza

	no	Necessità di innesti		no
	no	Necessità di specchi	si	
si		Necessità di illuminazione		no
si		Necessità di segnaletica stradale		no
	no	Necessità di rallentatori		no

GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

(A Marano)

Con gli edifici

Compatibile.
 Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.
 Incompatibile (per le caratteristiche proprie degli edifici)

SI	
SI	
SI	

Con l'ambiente

Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)
 Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante
 Impatto sulla viabilità esistente

	NO
SI	
SI	

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
(A Marano)



DATI DI PROGETTO

come da allegato Elaborato grafico di progetto

TABELLA DATI DI AMPLIAMENTO

Dati stereometrici di ampliamento	Nuove superficie di ampliamento - attività		Nuove superficie di ampliamento - residenza		
Nuova area di pertinenza	1.010 mq	Piano interrato	40 mq	Piano interrato	0 mq
Nuova superficie coperta	750 mq	Piano terra e accessori	460 mq	Piano terra	0 mq
Nuova altezza max in gronda	invariata	Altri piani	530 mq	Altri piani	0 mq
		Tot. nuova sup.	1.030 mq	Tot.	0 mq

TABELLA DATI COMPLESSIVI

Dati stereometrici complessivi di progetto	Superficie totale - attività		Superficie totale - residenza		
Area di pertinenza (lotto)	4.870 mq	Piano interrato	1.061 mq	Piano interrato	0 mq
Superficie coperta totale	1.822 mq	Piano terra e accessori	1.532 mq	Piano terra	0 mq
Rapporto di copertura	37 %	Altri piani	1.478 mq	Altri piani	0 mq
N° piani edificati max	3	Tot.	4.071 mq	Tot.	0 mq
Altezza max in gronda	12.35				
Superfici scoperte a verde (min. 10 %)	487 mq min				
Superfici scoperte a parcheggio (min. 10 %)	487 mq min				

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

Ogni intervento è condizionato alla prescrizione che a livello edilizio sia redatto un progetto planivolumetrico unitario, comprendente anche l'esistente, che preveda un complessivo riordino ambientale, sia delle strutture sia degli spazi scoperti, con particolare attenzione alla definizione degli elementi architettonici e all'impatto visivo sul paesaggio circostante sia quello naturale sia quello storico-edificato.

Il tipo di attività e gli interventi previsti, strettamente dipendenti dall'attività in essere, potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, e nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri da verificarsi in sede di IED:

- l'intervento di nuova edificazione è ammesso secondo le indicazioni ed entro i limiti planivolumetrici riportati sulla planimetria allegata: la sagoma planimetrica, il volume e l'altezza indicati nella scheda, sono da intendersi massimi: per altro, a parità di superficie di ampliamento prevista nella scheda, l'intervento potrà collocarsi all'interno del "Sedime di ampliamento" specificatamente individuato nell'elaborato grafico di progetto, mantenendo comunque l'aderenza con l'edificato esistente;
- i nuovi edifici dovranno svilupparsi entro i limiti planivolumetrici suddetti, potendosi discostare nei limiti di cui al c. 6 Art. 49 - ACCORDI PUBBLICO PRIVATO delle NTO, fatto comunque salvo il rispetto delle distanze dai confini di proprietà (o minore distanza previo consenso del vicino registrato mediante atto notarile) e dalle strade previsti per la zona di appartenenza, e fatto salvo che:
 - a) che non si tratti di attività moleste o nocive e non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti o, più in generale, per le caratteristiche della zona in cui ricade l'attività;
 - b) che si consegua il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti;
 - c) miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade di uso pubblico; in particolare l'accesso e l'uscita dall'area dei mezzi autoarticolati non potrà più avvenire sulla piazza in prossimità dell'incrocio tra Via Monti Lessini, Sp. 34, Via Tonel, Via Longori, ma previo utilizzo dell'accesso "basso" esistente, limitrofo a Via Del Convento, creando nel lotto la possibilità di girarsi; se fattibile tecnicamente potrà essere proposta in sede edilizia la realizzazione di un eventuale nuovo accesso "alto" posto su Via Tonel, che permetterebbe un'uscita alternativa a quella indicata; ad ogni modo l'ingresso e l'uscita di tutti gli autoveicoli dal lotto dovrà avvenire nel rispetto di marcia, senza ingombrare il sedime stradale ad uso pubblico;
 - d) nel caso di eventuale insediamento di spazi per la commercializzazione dei prodotti e derivati connessi all'attività in essere, adeguamento delle superfici scoperte a parcheggio minime previste dalla presente scheda, nei termini indicati all'Art. 13 - DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI delle Norme Tecniche Operative del PI, compresa l'eventuale loro monetizzazione limitatamente alle sup. aggiuntive;
 - e) adeguamento delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, con impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento;
- prevenzione degli inquinamenti di varia natura, adeguando l'attività esistente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, nonché sulla scorta dei contenuti dell'articolo 4 "Azioni di mitigazione e compensazione del sistema insediativo" di cui al CAPO F del fascicolo NTO ALL. A "Allegato A alle Norme Tecniche Operative", ed in particolare dei sottoarticoli 4.1.1, 4.1.2 e 4.1.4, adottando, laddove si renda necessario anche per le parti già esistenti, misure di mitigazione ambientale quali l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone alberate) atti a mitigare gli impatti visivi, acustici e da

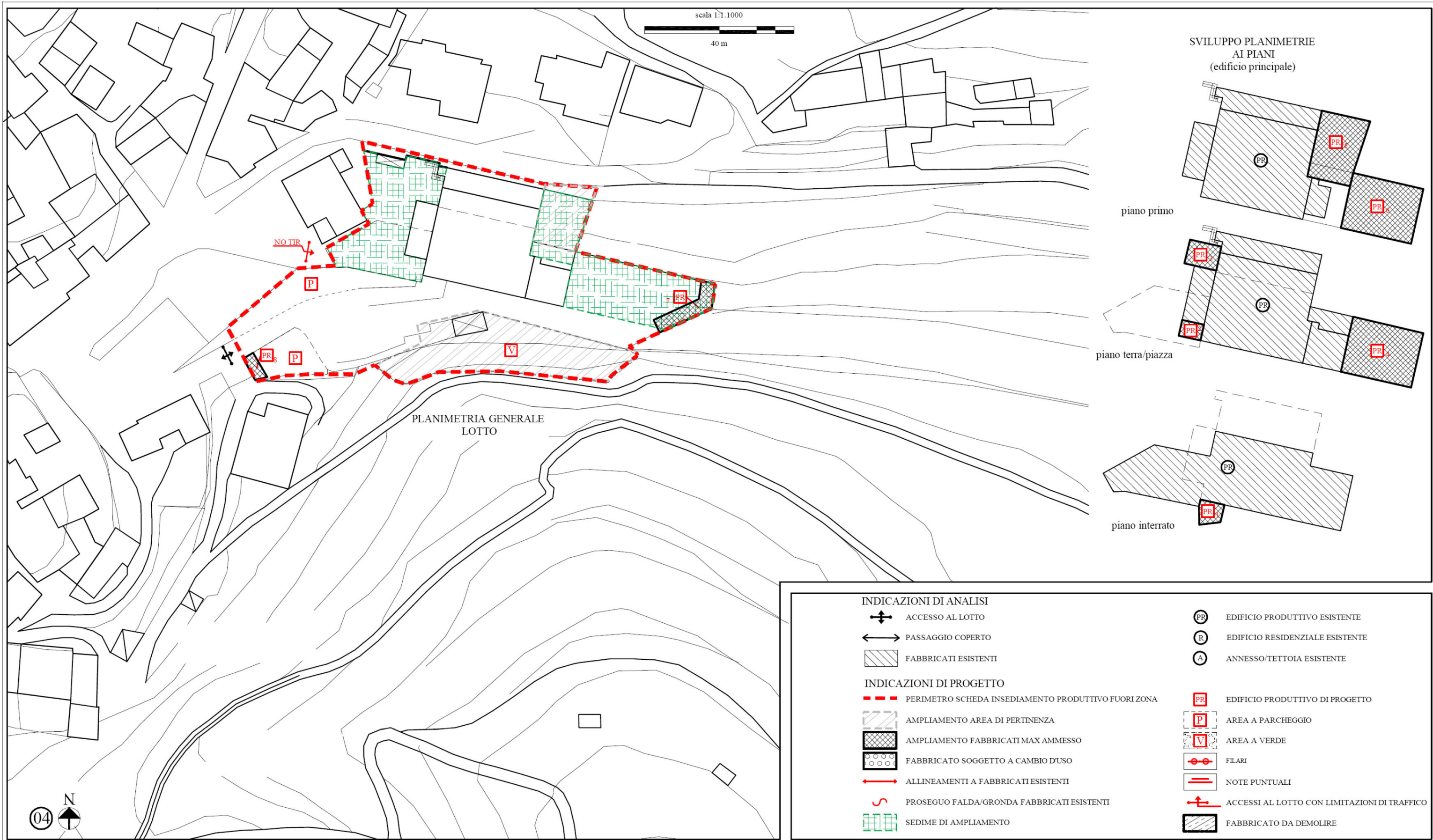
polveri, in relazione alle limitrofe residenze e/o di possibili situazioni di incompatibilità.

Eventuali ulteriori ampliamenti agli immobili in oggetto, derivanti da normativa comunale e/o sovracomunale (quale l'applicazione della LRV n° 14-2019 "Veneto 2050") dovranno essere previsti ed attuati solo previo specifico accordo pubblico-privato ai sensi art. 6 della LRV n°11/2003.

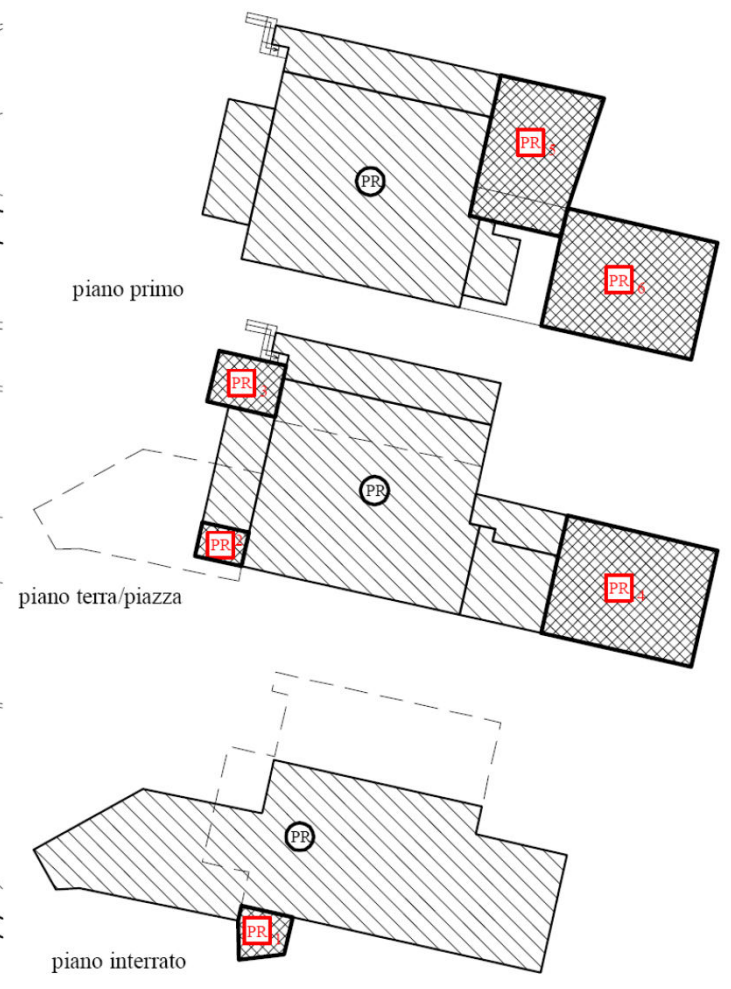
Si specifica che la rappresentazione dello stato di fatto riportata nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO e gli analoghi dati di Analisi sopra riportati hanno valenza indicativa, rimandando in tal senso a quanto regolarmente concesso e depositato agli Atti comunali.

Le superfici scoperte a verde e a parcheggio minime sopra calcolate saranno vincolate in sede di rilascio titolo abilitativo edilizio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso, potendo trovare anche diversa collocazione rispetto a quanto indicato nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO, fatta salva la dimostrazione del rispetto dei minimi fissati: per quanto attiene alle superfici a verde queste, in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento nel lotto, potranno essere monetizzate.

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
scala 1:1.000



SVILUPPO PLANIMETRIE
AI PIANI
(edificio principale)



INDICAZIONI DI ANALISI

- ACCESSO AL LOTTO
- PASSAGGIO COPERTO
- FABBRICATI ESISTENTI
- PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA
- AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA
- AMPLIAMENTO FABBRICATI MAX AMMESSO
- FABBRICATO SOGGETTO A CAMBIO D'USO
- ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI
- PROSEGUO FALDA/GRONDA FABBRICATI ESISTENTI
- SEDIME DI AMPLIAMENTO
- EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE
- EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE
- ANNESSO/TETTOIA ESISTENTE
- EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO
- AREA A PARCHEGGIO
- AREA A VERDE
- FILARI
- NOTE PUNTUALI
- ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO
- FABBRICATO DA DEMOLIRE

Parte II^A - Disciplina delle nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ

articolo 1 - Disciplina

1. A seguire si riportano le norme che disciplinano gli interventi edilizi e urbanistici all'interno dei lotti di pertinenza degli insediamenti produttivi, commerciali e turistico alberghieri riconosciuti dal P.I. tramite **Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ** di cui all'Art. 24 - Attività produttive Fuori Zona confermate con scheda delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., inserite a partire dal Primo P.I. e raccolte nella Parte I^A del presente CAPO "A".
2. Gli interventi di ampliamento previsti nelle schede sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività ivi indicata: con l'insediamento di nuove attività produttive ammesse ai sensi delle presenti norme si devono applicare le disposizioni per le Attività produttive fuori zona da confermare previste all'omonimo Art. 23.3 delle NTO del P.I.
3. Nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività produttiva prevista nella scheda, è sempre consentita la trasformazione dell'area sulla base dei parametri urbanistici e della normativa di zona urbanistica di appartenenza, salvo diverse specifiche contenute nelle NTO del P.I.; il P.I. prevede inoltre la possibile dismissione dell'attività previo il riconoscimento di crediti edilizi.

1.1 - Ambito di applicazione

1. Per tutto quanto non contenuto o specificamente disciplinato dalle presenti Norme, si fa riferimento agli strumenti urbanistici vigenti e alle Leggi statali e regionali in materia.
2. Nella progettazione degli edifici dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla normativa nazionale e regionale vigente nelle diverse materie.
3. I termini del rapporto tra Comune e Ditta sono regolamentati con convenzione, redatta secondo lo "**Schema di convenzione**" riportato a seguire, da sottoscrivere prima dell'attuazione dell'intervento di ampliamento, fatta salva la possibilità – se concorde l'Amministrazione comunale – della debita registrazione del relativo Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004: in particolare i beneficiari degli interventi relativi alle Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ si dovranno impegnare a mantenere la destinazione d'uso dell'attività prevista nella stessa scheda per un arco temporale non inferiore a 20 anni dal rilascio del titolo abilitativo, potendo decadere tale impegno solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse.

1.2 - Zona urbanistica di appartenenza

1. Salvo diversa indicazione contenuta nella scheda stessa, la zona urbanistica di appartenenza dell'area interessata dalle "Attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ" rimane quella indicata nelle Tavole del P.I.
2. Alla luce e nei limiti riportati a seguire nel presente articolo, si danno per richiamate le diverse disposizioni sui criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti posti dal P.I. in relazione alle diverse zone territoriali previste dal P.I. stesso.

1.3 - Definizioni degli spazi scoperti

1. Per "**area di pertinenza**" s'intende l'area strettamente connessa all'attività dell'azienda. I perimetri delle aree di pertinenza sono riportati con specifica grafia sulle schede d'indagine.
2. All'interno dell'area di pertinenza, oltre ai manufatti, sono ricavati gli spazi a verde, giardino, parcheggio, cortile, secondo le definizioni di seguito riportate.
3. Tutte le aree scoperte, compresi i viali di accesso e i cortili, devono essere sistemate e mantenute decorosamente, coltivate e/o inerbate e piantumate o pavimentate.
4. Per area a "**verde privato con vincolo di destinazione ad uso pubblico attività produttiva**" si intende un'area pari al **10 %** dell'area di pertinenza da mantenere rigorosamente a verde all'in-

- terno della zona impegnata dall'insediamento produttivo.
5. La quantità di area a verde indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.
 6. Le aree a verde devono essere coltivate e/o piantumate.
 7. La sistemazione del verde dovrà essere fatta congiuntamente alla costruzione e/o risistemazione dei fabbricati ed è obbligatoria per il perfezionarsi della agibilità degli stabili: a tal fine in sede di rilascio del titolo edificatorio verrà richiesta una specifica polizza fideiussoria a garanzia della loro realizzazione.
 8. Rispetto alle indicazioni dell'ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO è ammessa la trasposizione delle aree a verde ove il progetto dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito dell'area di pertinenza e purché vengano mantenute le quantità minime previste dalla scheda: in caso di dimostrata indisponibilità al loro reperimento nel lotto, o loro riconosciuta inadeguatezza, le aree a verde potranno essere monetizzate, nei termini indicati all'Art. 13, punto 18. Collocazione delle aree a standard secondari e monetizzazione delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.
 9. Per area a "**parcheggio con vincolo di destinazione ad uso pubblico attività produttiva**" si intende un'area pari al **10 %** dell'area di pertinenza stabilmente destinata a spazio di sosta per gli autoveicoli.
 10. Le aree destinate a parcheggio dovranno essere obbligatoriamente pavimentate con pavimentazione drenante; eventuali nuovi piazzali o aree pavimentate esterne dovranno rispettare un rapporto di permeabilità (Rp) = 0,20.
 11. Le schede progettuali indicano la dislocazione e la quantità minima di parcheggio obbligatorio per il rilascio della concessione all'ampliamento.
 12. La quantità di area a parcheggio indicata sulle schede è da intendersi come minimo inderogabile.
 13. Gli spazi destinati a parcheggio vanno mantenuti liberi; non è in ogni caso concesso l'utilizzo come depositi, anche temporanei, di materiali o altro.
 14. Rispetto alle indicazioni della scheda progettuale è ammessa la trasposizione delle aree a parcheggio ove il progetto dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito dell'area di pertinenza e di facile accesso dalle strade pubbliche e purché vengano mantenute le quantità minime previste dalla legislazione vigente.

1.4 - Gli elementi fondamentali del progetto edilizio

1. Qualsiasi intervento all'interno dell'area di pertinenza dovrà essere relazionato progettualmente a tutte le attività esercitate al suo interno.
2. Il progetto dovrà essere corredato di una relazione dettagliata descrittiva sia delle diverse fasi di produzione, con particolare riguardo alle modalità di esecuzione delle varie categorie di lavoro, sia delle eventuali fonti d'inquinamento e sulla produzione e smaltimento dei rifiuti. Di conseguenza dovrà essere studiato il sistema degli impianti e del ciclo produttivo in modo da ridurre al minimo gli effetti nocivi sull'ambiente.
3. Si danno qui per riportati, ai fini delle attenzioni progettuali da mettere in atto per l'eventuale mitigazione delle Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ i contenuti dell'articolo 4 - Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo, riportato al CAPO "F" – Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del presente Allegato A alle NTO.

1.5 - Edifici di nuova costruzione e distanze

1. Gli edifici di nuova costruzione e i volumi edilizi in ampliamento dovranno rispettare le sagome riportate sulle schede di progetto o l'eventuale sedime di ampliamento se indicato.
2. la rappresentazione dello stato di fatto riportata nell'allegato ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO delle singole schede progettuali e gli analoghi dati di Analisi riportati nella medesime schede hanno valenza indicativa, rimandando in tal senso a quanto regolarmente concesso e depositato agli Atti comunali.
3. Qualora la distanza dal confine sia inferiore a 5 m, o alla distanza prescritta dalle N.T.A. relative alla zona urbanistica di appartenenza, dovrà essere prodotto il consenso del vicino registrato e trascritto mediante atto notarile, o in alternativa mediante co-intestazione del progetto.

1.6 - Altezze massime

1. L'altezza massima riportata sulle schede di progetto va misurata come da TITOLO XI INDICI URBANISTICI EDILIZI delle NTO di P.I.
2. Qualora la nuova costruzione debba essere allineata all'esistente e vi sia discordanza tra l'altezza massima consentita e quella legittima dell'edificio adiacente, prevale quest'ultima.

1.7 - Limite massimo degli ampliamenti

1. Le schede progettuali riportano il limite massimo degli ampliamenti concessi.
2. Possono essere concessi ampliamenti più contenuti purché siano stralci significativi in sé conclusi e venga rispettato l'eventuale obbligo di "allineamenti a fabbricati esistenti" e la linea di massimo ingombro indicata nelle planimetrie ("ampliamento fabbricati max ammesso" nonché eventuale "sedime di ampliamento" se indicato).
3. Quando la scheda normativa riporti il perimetro del "sedime di ampliamento", si intende che la nuova edificazione prevista potrà essere attuata all'interno del sedime stesso, anche in posizione diversa da quella indicata sulla scheda, sempre che vengano rispettate le quantità massime indicate.
4. In caso di attuazione per stralci dovrà essere preventivamente elaborato un progetto planivolumetrico complessivo all'interno del quale dovranno essere indicati i perimetri degli stralci; non saranno in ogni caso ammesse realizzazioni parziali che abbiano l'apparenza di edifici non conclusi.
5. Gli ampliamenti concessi sono finalizzati a una migliore organizzazione dell'attività produttiva, alla realizzazione di strutture, magazzini, uffici, mense e quanto altro connesso all'attività stessa.

1.8 - Fabbricati da demolire

1. Gli edifici indicati nella scheda di Piano con specifica retinatura "Fabbricato da demolire" dovranno essere demoliti e il volume non potrà essere recuperato nella nuova costruzione ammessa, salvo indicazioni puntuali nella scheda stessa.
2. La demolizione dovrà essere eseguita prima della realizzazione del progetto di ampliamento.

1.9 - Note puntuali

1. Quando la scheda normativa riporta indicazioni specifiche all'interno delle "NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO", queste sono da considerare come prescrittive e dovranno essere rispettate nel contesto dell'attuazione del progetto di ampliamento.

1.10 - Alberature previste

1. La presentazione del progetto edilizio dovrà essere accompagnata dall'indicazione delle alberature esistenti e previste. In particolare dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e/o siepi lungo i confini del lotto che prospettano verso l'area agricola o verso zone residenziali.
2. Le alberature previste dovranno essere obbligatoriamente poste a dimora prima del rilascio dell'agibilità, anche parziale, degli edifici soggetti agli interventi regolamentati da questo strumento urbanistico.
3. L'imprenditore è obbligato a mantenere le piantumazioni in buone condizioni, a potarle, curarle e sostituire gli esemplari morti.

1.11 - Materiali previsti

1. Si danno per richiamate le diverse disposizioni sui criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti posti dal P.I. in relazione alla zona territoriale in cui ricade l'intervento stesso.
2. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio, specificando i materiali che s'intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, le cornici, le grondaie, le scossaline, le inferriate, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.

3. Sono in ogni caso vietate costruzioni con materiali precari o non finiti.
4. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei materiali da utilizzare, sia per quanto riguarda il costruito che gli spazi scoperti: le scelte architettoniche dovranno, infatti, essere conformi all'ambiente circostante e alle diverse disposizioni sui **criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti** posti dal P.I. in relazione alla zona territoriale in cui ricade l'intervento stesso, fatto salvo quanto specificato nel presente articolo.

articolo 2 - Schema di convenzione

1. Tutti gli interventi previsti per le Attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune che garantisca il risultato di riorganizzazione sia produttiva che urbanistico – ambientale, con la quale verranno regolamentati i termini del rapporto tra Comune e Ditta, ovvero alla debita registrazione del relativo Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004.
2. In particolare i beneficiari degli interventi relativi alle Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ si dovranno impegnare a mantenere la destinazione d'uso dell'attività prevista nella stessa scheda per un arco temporale non inferiore a 20 anni dal rilascio del titolo abilitativo, potendo decadere tale impegno solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse
3. Si riporta lo **Schema di convenzione** da sottoscrivere prima dell'attuazione dell'intervento di ampliamento.

SCHEMA DI CONVENZIONE**COMUNE DI MARANO DI V.LLA**
PROVINCIA DI VERONA**CONVENZIONE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE CONFERMATE CON SCHEDA FZ**

Rep. S.C. n°
Prot. N.

L'anno duemila..... (20....) addì del mese di alle ore,
in Marano di V.la, nella sede municipale avanti a me,,
nato a il, Segretario
Generale del Comune di Marano di V.la, autorizzato per legge a ricevere gli atti ed i
contratti nell'interesse del Comune, senza la presenza di testimoni per la espressa
rinuncia dei contraenti, sono precisamente comparsi:

1) il Sig., che interviene, agisce e
stipula nella qualità di Responsabile Ufficio Tecnico, in rappresentanza e nell'esclusivo
interesse del Comune di Marano di V.la (Codice Fiscale), ai sensi
dell'art. 51 comma 3°, della Legge 08/06/1990 n° 142 e in attuazione della delibera del
Consiglio Comunale n° del con la quale si approva lo
schema di convenzione;

2) il Sig., nato a
..... il e residente a
..... in via n°, nella sua
veste di legale rappresentante della Ditta (*riportare i dati della Ditta*), che d'ora in
avanti in questo atto per sé o per eventuali terzi aventi causa per trasferimento delle
obbligazioni di cui alla presente convenzione verrà indicato come "la Ditta";

PREMESSO CHE:

- la Ditta ha presentato istanza al Comune di Marano di V.la per ottenere la concessione
del diritto a costruire su un'area di sua proprietà, più avanti individuata nelle sue
coordinate catastali, un ampliamento dell'attività esistente;

- i presupposti della convenzione devono essere:

- a) *esistenza di un fabbricato adibito ad attività di produzione industriale o arti-
gianale, commerciale o turistico alberghieri;*
- b) *occupazione di area non destinata a pubblici servizi;*
- c) *esigenza documentata di ristrutturazione produttiva;*
- d) *rispetto dei parametri edilizi di legge;*
- e) *destinazione a parcheggio e/o verde privato di almeno il% della
superficie di pertinenza;*
- f) *definizione delle modalità di attuazione dell'ampliamento;*
- g) *garanzie ed oneri eventuali per la realizzazione degli interventi.*

**TUTTO CIÒ PREMESSO
SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE****Art. 1 Responsabilità**

Le premesse tutte costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e la Ditta
si impegna per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a rispettare, senza
eccezione alcuna, tutti i disposti del presente articolo e dei seguenti ritenendosi e
qualificandosi fin d'ora quale unica responsabile, nei confronti del Comune, dell'esatto
adempimento dei dettami della presente convenzione:

Art. 1 Definizione ambito

Viene dato atto che sull'area descritta al catasto del Comune di Marano di V.IIa (VR) alla Sezione Foglio Mappali n° della superficie di mq catastali e mq reali di proprietà della Ditta, esiste un fabbricato destinato ad attività di produzione industriale, artigianale, commerciale o turistico-alberghiera.

Art. 2 Destinazione di zona

Viene dato atto che l'area descritta al precedente art. 1 è destinata dal vigente strumento urbanistico generale del Comune a zona e che la stessa area non è destinata a pubblici servizi.

Art. 3 Tempi di attuazione

La Ditta s'impegna ad attuare integralmente il progetto approvato, oggetto del Titolo abilitativo n° del ed eventuali varianti che non incidono su volumi e superfici significative, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Art. 4 Quantificazione dell'intervento

Viene dato atto che:

- 1) la superficie reale dell'area di pertinenza del fabbricato industriale esistente è di mq
 - 2) la superficie lorda dell'ampliamento progettato è di mq pari al% della superficie coperta dell'immobile esistente;
 - 3) la superficie lorda dell'immobile esistente (mq) sommata a quella dell'ampliamento in progetto (mq) forma un totale di mq che è pari al% della superficie del lotto di pertinenza;
- Quanto sopra come da confronto e verifica con il parere della C.E.C. in data

Art. 5 Oneri

Oltre all'assoggettamento alla vigente disciplina in materia di oneri di urbanizzazione, l'intervento è assoggettato alla realizzazione delle opere complementari e di tutela ambientale.

Più in particolare la Ditta s'impegna a destinare in perpetuo:

- l'area della superficie di mq, pari al% della superficie del lotto, a parcheggio;
 - l'area della superficie di mq, pari al% della superficie del lotto, a verde privato (*inserire eventuale specifica su monetizzazione delle aree a verde*);
- e a sistemare e mantenere in buono stato tali aree a proprie cure e spese.

Le stesse trovano evidenza nell'allegata planimetria di progetto (allegato sub 1) che è parte integrale e sostanziale della presente convenzione.

La Ditta s'impegna a soddisfare gli eventuali ulteriori standard di legge e quelli previsti dallo strumento urbanistico generale vigente nel Comune.

Art. 6 Obblighi

La Ditta s'impegna a effettuare quanto necessario al fine di ottemperare a tutti gli obblighi relativi alle reti tecnologiche, con particolare riferimento al rispetto della normativa vigente in materia di tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico e delle acque.

In sede di progetto dovranno essere indicate le modalità che si intendono seguire al fine di regolarizzare gli obblighi sopra indicati.

Art. 7 Garanzie

La Ditta, a garanzia dell'integrale rispetto degli impegni assunti con la presente convenzione, presta cauzione mediante costituzione di polizza fidejussoria.

La fidejussione sarà pari al 100% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo reale della costruzione, definiti in sede di progetto esecutivo.

La predetta garanzia sarà prestata per un periodo di cinque anni presunti e comunque fino alla lettera di svincolo del Comune.

Detta garanzia sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale in caso d'inadempienza degli impegni sopra indicati.

Art. 8 Rinuncia all'ipoteca legale

Gli obblighi e i vincoli derivanti dalla presente convenzione obbligano, oltre alla Ditta, i suoi successori e aventi causa e vanno pertanto trascritti alla Conservatoria dei Registri Immobiliari, con piena rinuncia all'eventuale ipoteca legale ed esonero del Sig. Conservatore da ogni analogo responsabilità.

Alla presente convenzione viene allegata per formarne parte integrante e sostanziale tale impegnativa, con la quale la Ditta si impegna per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, a mantenere per la struttura esistente e per il suo ampliamento la destinazione d'uso attuale per un arco temporale non inferiore a 10 (dieci) anni a partire dalla data del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio.

Tale vincolo di destinazione decadrà prima della scadenza ventennale solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse.

Nel caso di cessazione delle attività e/o di trasferimento delle stesse, nelle strutture attuali o in quelle di ampliamento oggetto della presente convenzione potranno subentrare solo ed esclusivamente attività identiche a quelle svolte dalla Ditta concessionaria. Eventuali subentri limitatamente ad attività similari potranno essere ammesse solo ed esclusivamente su conforme parere dell'Amministrazione comunale.

Art. 9 Disposizioni varie

Eventuali divergenze che potessero sorgere tra l'Amministrazione comunale e la Ditta circa l'interpretazione della presente convenzione e della sua applicazione e che non fosse possibile comporre in via amministrativa, saranno deferite al giudizio di un Collegio Arbitrale composto di 3 (tre) arbitri, dei quali 2 (due) scelti rispettivamente da ciascuna parte ed il terzo, con funzione di Presidente, scelto di comune accordo dai due arbitri di cui sopra.

In caso di disaccordo la nomina del terzo arbitro spetterà al Presidente del Tribunale di Verona.

Il collegio arbitrale giudicherà la vertenza secondo le norme del diritto "pro bono et equo".

Tutte le spese inerenti e conseguenti la soluzione delle divergenze di cui al presente articolo saranno a totale ed esclusivo carico della parte soccombente.

La presente convenzione, mentre è impegnativa per la Ditta sin dalla sua presentazione al Comune, diverrà tale per il Comune solo dopo le approvazioni di legge.

Art. 10 Regime fiscale

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della Ditta, che chiede l'applicazione di ogni beneficio di legge e in particolare delle leggi 01/06/1943 n° 666 e 28/01/1977 n° 10, trattandosi di convenzione volta all'applicazione di previsioni urbanistiche.

Letto, confermato e sottoscritto.

Data

Il responsabile Ufficio Tecnico Comunale

La Ditta

.....

.....

Il Rogante

.....

Parte III^ - Criteri di individuazione di nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ

1. Richiamati i contenuti dell'Art. 24 - Attività produttive Fuori Zona confermate con scheda delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. si riportano a seguire i criteri e limiti stabiliti dal Primo P.I. comunale per assegnare, in sede di variante di P.I. previo Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle NTO, gli ampliamenti extra limiti ammessi dalle NTO alle Attività produttive da confermare, previa stesura di specifica nuova **Scheda FZ** analoga a quella già impiegata in sede di Primo P.I. e sua localizzazione con apposita grafia nelle Tavole del P.I.
2. Fatte salve le possibili limitazioni alle destinazioni d'uso previste dalle NTO del P.I. in relazione alla natura e alla collocazione dell'attività produttiva stessa, per le nuova **Scheda FZ** di cui al punto precedente potranno essere ammessi ampliamenti nei limiti di quanto altrimenti consentito dalle procedure di Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 160/2010 e s.m.i.
3. Gli ampliamenti di cui ai punti precedenti sono da ammettersi in relazione alla collocazione della sede aziendale dell'attività esistente, indipendentemente dalla zona in cui si sviluppano gli interventi, fatto salvo che l'area di sviluppo sia in aderenza alla zona della sede aziendale.
4. Si ricorda inoltre che, richiamati i contenuti del punto 50.02 delle NT del P.A.T., tutti gli edifici individuati ai sensi dei punti precedenti se collocati nelle zone **A.CS** Centro Storico ed **E.CSR** Centro Storico Rurale dovranno prevedere destinazioni d'uso compatibili con i contenuti del messaggio figurativo che gli edifici stessi sanno ancora emanare.
5. Gli interventi di trasformazione previsti per tali ulteriori Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ potranno essere autorizzati purché per queste attività si accerti:
 - a) che avvengano nel rispetto dei vincoli, invariati e fragilità di cui al TITOLO VI delle NTO del P.I.;
 - b) che non si tratti di attività moleste o nocive e non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti o, più in generale, per le caratteristiche della zona in cui ricade l'attività;
 - c) che si consegua il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.
6. Gli interventi sono comunque subordinati alla disciplina contenuta nel presente CAPO "A", nonché alla realizzazione di eventuali opere di riequilibrio urbanistico-ambientale qualora ritenute necessarie in relazione alla collocazione e natura dell'attività stessa, quali:
 - a) adeguamento degli standard urbanistici a quanto previsto dalla legislazione vigente, fatto salvo le dotazioni di area a "**verde privato con vincolo di destinazione ad uso pubblico attività produttiva**" e a "**parcheggio con vincolo di destinazione ad uso pubblico attività produttiva**" previste al precedente articolo 1 - Disciplina del presente CAPO "A" da considerarsi comunque minime nei limiti ivi indicati;
 - b) adeguamento della rete viaria nel caso di zone servite da viabilità insufficiente;
 - c) miglioramento delle condizioni degli accessi carrai con sbocco diretto sulle strade di uso pubblico;
 - d) accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno mediante atto unilaterale d'obbligo degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento.
7. Tutti gli interventi previsti per le Nuove Schede attività produttive fuori zona confermate con scheda FZ sono comunque subordinati alla stipula della convenzione di cui al presente CAPO "A", o – concorde l'Amministrazione comunale – alla debita registrazione dell'Accordo Pubblico Privato di cui all'omonimo art. 49 delle NTO, che è comunque previsto per ogni nuovo intervento: in ogni caso i beneficiari degli interventi si dovranno impegnare a mantenere la destinazione d'uso dell'attività prevista nella stessa scheda per un arco temporale non inferiore a 20 anni dal rilascio del titolo abilitativo, potendo decadere tale impegno solo al sopravvenire di norme urbanistiche di livello statale, regionale o comunale che consentano utilizzazioni diverse.
8. Modifiche alla schedatura di progetto già vigente comporteranno l'osservazione dei presenti criteri, fatti comunque salvi gli ampliamenti già ammessi per le parti compatibili con il P.R.C.
9. Si riporta a seguire lo **Schema di Scheda attività produttive fuori zona confermata con scheda** di progetto da sviluppare per ogni attività in sede di Variante al P.I.



COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA DA CONFERMARE

Scheda FZ insediamento produttivo n° ...

PI
2018

ANALISI – DATI GENERALI

DENOMINAZIONE DITTA
O NOME TITOLARE

INDIRIZZO

TIPO DI ATTIVITA'

DATA INIZIO ATTIVITÀ

INDIVIDUAZIONE DI PIANO - ZTO.”

INDIVIDUAZIONE CATASTALE Sez. n°: Foglio n°: Mapp.n°:

ANALISI – TABELLA DATI

Dati stereometrici complessivi	Superficie esistente - attività	Superficie esistente – residenza				
Area di pertinenza (lotto) mq	Piano interrato mq	Piano interrato mq				
Superficie coperta totale mq	Piano terra mq	Piano terra mq				
Rapporto di copertura %	Altri piani mq	Altri piani mq				
N° piani edificati max						
Altezza max in gronda						
Epoca di costruzione fabbricati	Addetti alla attività	Titolo di godimento				
Anno nucleo originario	N° titolari ...	Proprietà <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no		
si	no					
Usufruito condono edilizio <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	N° familiari coadiuvanti ...	Affitto <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no
si	no					
si	no					
Usufruito L.R. 1/82 o L.R. 11/87 <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	N° dipendenti a tempo pieno ...	Altro <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no
si	no					
si	no					
Usufruito Sportello Unico <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	N° dipendenti part time ...			
si	no					
Usufruito Piano casa (per l'attività produttiva) <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no				
si	no					

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

* dati come da precedente scheda "Attività produttive fuori zona da confermare"

Dotazione di servizi	Situazione degli impianti produttivi	Situazione dei locali						
Spogliatoi con servizi <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Ottima dotazione avanzata ...	Ottima locali adeguati e funzionali ...				
si	no							
Dotazione area verde: mq	Discreta comunque efficienti ...	Discreta locali funzionali ...						
Dotazione area parcheggio: mq	Sufficiente dotazione non superata ...	Sufficiente ...						
Mensa <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Insufficiente impianti obsoleti ...	Insufficiente locali inadeguati ...				
si	no							
Infrastrutture tecnologiche di base	Fonti di rifornimento energetico	Allacciamenti ai pubblici servizi						
Cabina elettrica <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Energia elettrica <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Acquedotto <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no
si	no							
si	no							
si	no							
Centrale termica <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Gasolio <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Elettricità <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no
si	no							
si	no							
si	no							
Depuratore <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Gas <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Fognatura <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no
si	no							
si	no							
si	no							
Altro:	Altro:	Gas <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no				
si	no							

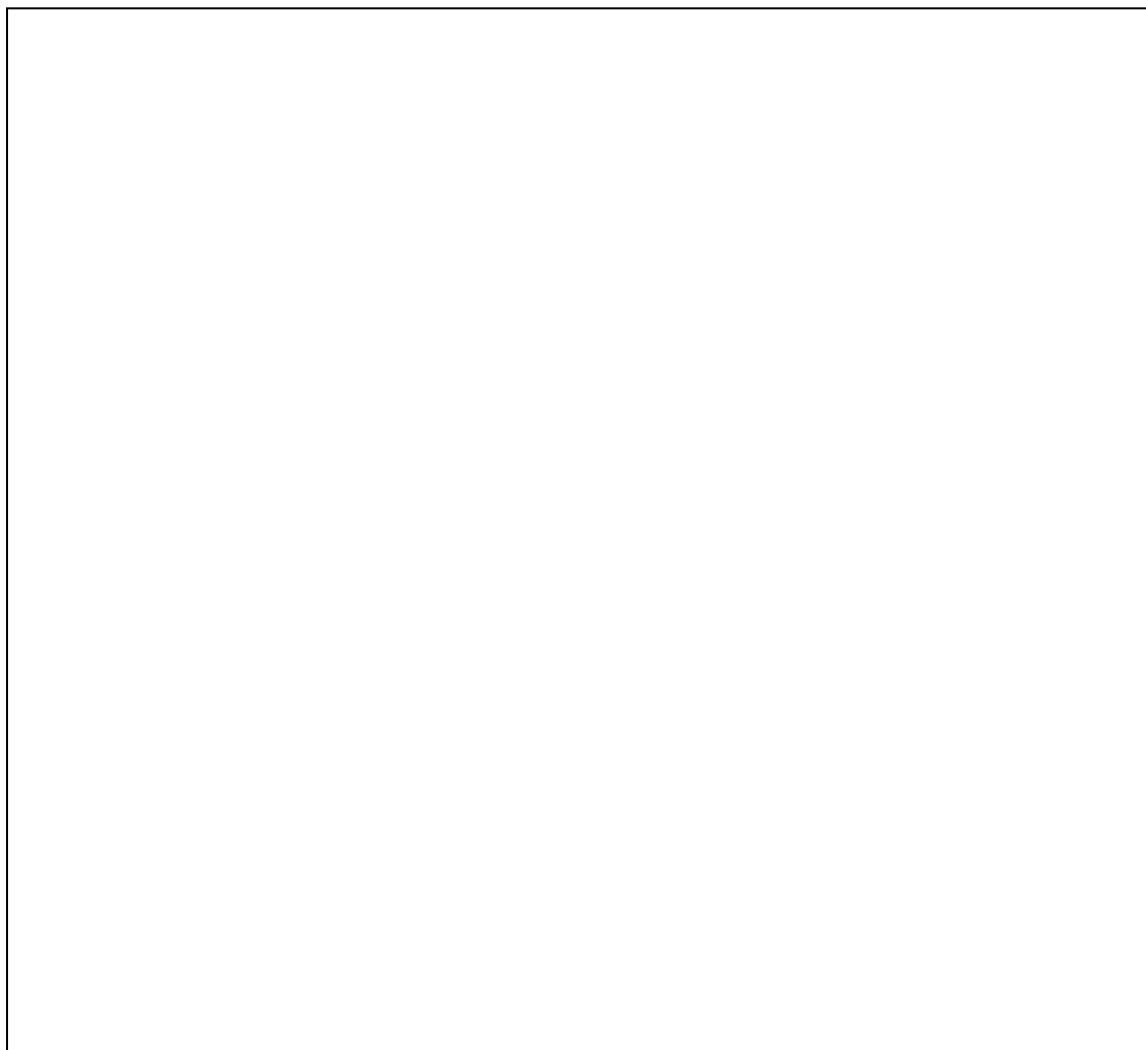
ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

Situazione viaria	Presenza di fattori di sicurezza		Necessità di fattori di sicurezza		
	<i>si</i>	<i>no</i>	<i>si</i>	<i>no</i>	
Accesso da strada privata	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di innesti	<i>si</i>	<i>no</i>
Accesso da strada pubblica	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di specchi	<i>si</i>	<i>no</i>
Sede stradale adeguata	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di illuminazione	<i>si</i>	<i>no</i>
Sede stradale da allargare	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di segnaletica stradale	<i>si</i>	<i>no</i>
Sede stradale da asfaltare	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di rallentatori	<i>si</i>	<i>no</i>

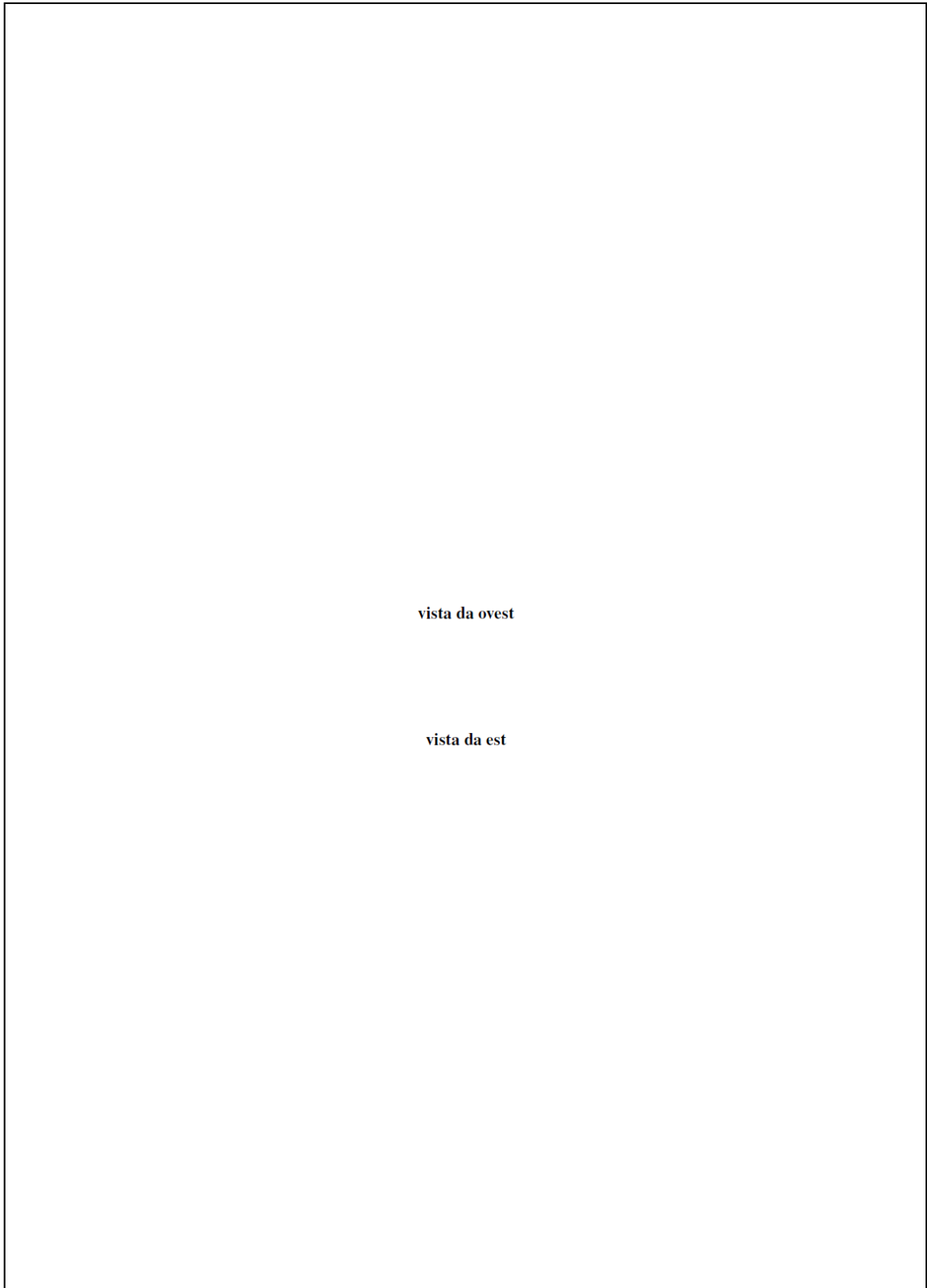
GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL' ATTIVITÀ

	Con gli edifici			Con l'ambiente	
Compatibile.	<i>SI</i>	<i>NO</i>	Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)	<i>SI</i>	<i>NO</i>
Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.	<i>SI</i>	<i>NO</i>	Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante	<i>SI</i>	<i>NO</i>
Incompatibile (per le caratteristiche proprie degli edifici)	<i>SI</i>	<i>NO</i>	Impatto sulla viabilità esistente	<i>SI</i>	<i>NO</i>

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



vista da ovest

vista da est

DATI DI PROGETTO

come da allegato Elaborato grafico di progetto

TABELLA DATI DI AMPLIAMENTO





















Dati stereometrici di ampliamento	Nuove superficie di ampliamento - attività		Nuove superficie di ampliamento - residenza		
Nuova area di pertinenza	.....mq	Piano interrato	.....mq	Piano interrato	.....mq
Nuova superficie coperta	..... mq	Piano terra	.....mq	Piano terra	.....mq
Nuova altezza max in gronda	.....	Altri piani	.....mq	Altri piani	.....mq

TABELLA DATI COMPLESSIVI

Dati stereometrici complessivi di progetto	Superficie totale - attività		Superficie totale - residenza		
Area di pertinenza (lotto)	..... mq	Piano interrato	..... mq	Piano interrato	..... mq
Superficie coperta totale	..... mq	Piano terra	..... mq	Piano terra	..... mq
Rapporto di copertura	..... %	Altri piani	..... mq	Altri piani	..... mq
N° piani edificati max	.....			
Altezza max in gronda	.....			
Superfici scoperte a verde (min. 10 %)	..... mq				
Superfici scoperte a parcheggio (min. 10 %)	..... mq				

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
scala 1:1.000

INDICAZIONI DI ANALISI			
	ACCESSO AL LOTTO		EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE
	PASSAGGIO COPERTO		EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE
	FABBRICATI ESISTENTI		ANNESSE/TETTOIA ESISTENTE
INDICAZIONI DI PROGETTO			
	PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA		EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO
	AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA		AREA A PARCHEGGIO
	AMPLIAMENTO FABBRICATI MAX AMMESSO		AREA A VERDE
	FABBRICATO SOGGETTO A CAMBIO D'USO		FILARI
	ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI		NOTE PUNTUALI
	PROSEGUO FALDA/GRONDA FABBRICATI ESISTENTI		ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO
	SEDIME DI AMPLIAMENTO		FABBRICATO DA DEMOLIRE

CAPO "B" – SCHEDE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVI EDIFICI

Parte I[^] - Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo

Ai sensi dell'Art. 34 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. che si dà qui per richiamato, sono riportate a seguire le **Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo** denominate **Schede NF** inserite a partire dal Primo P.I., relative alle schede di seguito elencate:

n° Scheda NF	N° Accordo e nome ditta	Località	Destinazione ammessa
1.PI	<i>Acc. A.1 - Filippini Luciano</i>	<i>Monte Sant'Urbano</i>	A - Residenza
2.PI	<i>Acc. A.8 - Lonardi Carlo, Lonardi Maria e Lonardi Elena</i>	<i>San Rocco</i>	A - Residenza
3.PI	<i>Acc. A.11 - Giacomuzzi Franco</i>	<i>Canova</i>	A - Residenza
4.PI	<i><u>Stralciata</u></i>		
5.PI	<i>Acc. A.17 - Rizzi Enrico</i>	<i>Prognol</i>	A - Residenza
6.PI	<i>Acc. A.20 - Turco Filippo</i>	<i>Pianadura</i>	A - Residenza
7.PI	<i>Acc. A.21 - Marchesini Roberto</i>	<i>Castelletto di Baiaghe</i>	A - Residenza

Si specifica che le schede NF n. **1.PI / 6.PI** sono state inserite in occasione della stesura del Primo P.I. comunale, mentre la scheda n. **7.PI** in occasione della Variante 1 al Primo P.I. Comunale: con la Variante 1 al Primo P.I. è stata inoltre stralciata la scheda NF n. **4.PI** come da richiesta a Prot. n° 10186 del 12/12/19 e 10207 del 12/12/19 condivisa con D.G.C. n° 19 del 12/03/2021.

I dati dimensionali dello **stato di fatto** riportati nelle **Schede NF** e nei relativi Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 derivano da un rilievo sommario dei fabbricati e hanno la funzione di dare la consistenza dell'oggetto schedato: ai fini del progetto saranno da ritenersi validi i dati derivanti dal rilievo effettivo.

Per quanto attiene alle schede **ABITAZIONI NON FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO** già identificati dal P.R.G. quali "Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1" di cui il Primo P.I. ha mantenuto l'efficacia per le parti compatibili con il P.R.C. si rimanda in toto alle originali schede "A" di "Individuazione delle case sparse soggette a normativa come per la zona B speciale 1", Variante al P.R.G. 1995 come allegati alla D.C.C. n. 30 del 22.06.1995, fino a successiva eventuale rielaborazione della disciplina specifica.



COMUNE DI MARANO DI V.LLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE
NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

PI
2018

scheda NF n° 1.PI

IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)	5	04. Località	Monte Sant'Urbano
02. fg n°	17	05. Via e n°	
03. mapp n°	1188	06. ZTO di appartenenza PI	Zto E, Settore NF-C

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	2	14. Mq superficie coperta	143
11. Presenza di piani sottotetto	No	15. Altezza media	3,60
12. Presenza di piani seminterrati	Si	16. Mc volume fuori terra esistente	516
13. N° vani esistenti	4	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	1.390

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	Deposito/annesso agricolo	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	0
19. Classe di età:	1997	27. N° accessori di tipo precario:	0
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	Ampliamento piano casa (in corso)	21. Stato di conservazione edilizio:	Mediocre
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	No	22. Grado di utilizzo:	Parzialmente utilizzato



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

A **residenza**

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

L'unità è composto da un corpo principale nord ed un corpo secondario sud, rientrante rispetto al precedente. Si specifica che l'intervento di cambio di destinazione d'uso attiene a tutto il corpo sud e solo ad una parte di circa 5,50 m del corpo principale nord in aderenza al precedente.

Vedere Accordo A.1 - Filippini Luciano



COMUNE DI MARANO DI V.LLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE
NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

PI
2018

scheda NF n° 2.PI

IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)

3

04. Località

San Rocco

02. fg n°

14

05. Via e n°

03. mapp n°

816

06. ZTO di appartenenza PI

Zto E, Settore NF-B

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali

2

14. Mq superficie coperta

116

11. Presenza di piani sottotetto

NO

15. Altezza media

4.80

12. Presenza di piani seminterrati

SI

16. Mc volume fuori terra esistente

559

13. N° vani esistenti

5

17. Mq eventuale lotto di pertinenza

1300

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:

deposito/annesso agricolo

24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):

0

19. Classe di età:

2008

27. N° accessori di tipo precario:

0

20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:

No

21. Stato di conservazione edilizio:

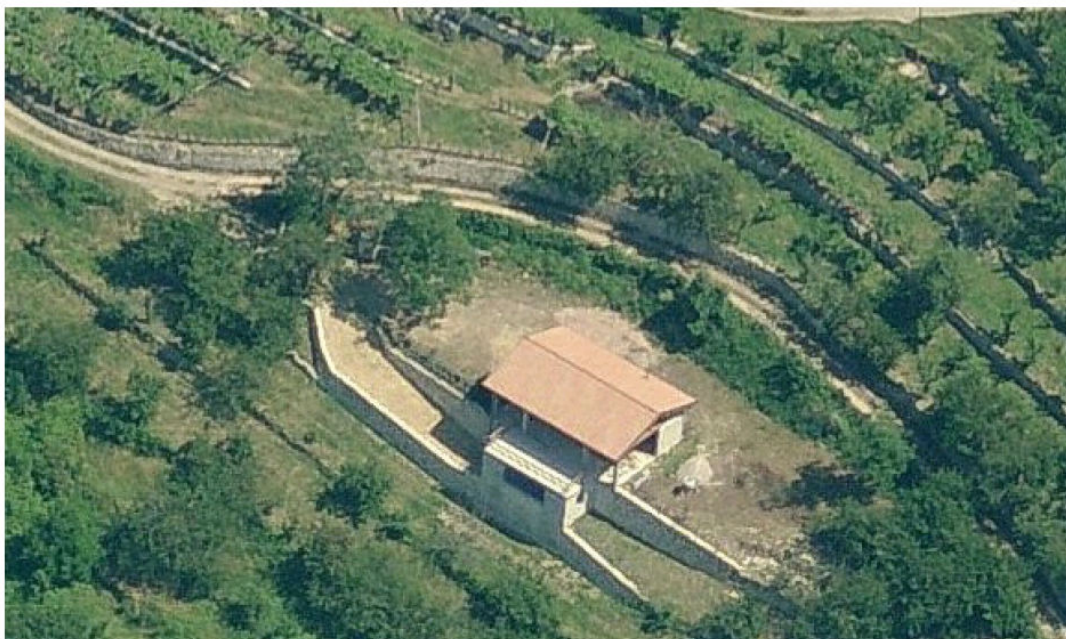
Mediocre

29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:

No

22. Grado di utilizzo:

Non utilizzato



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

A

residenza

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

Essendo l'edificio collocato nel Settore NF-B sarà possibile il suo ampliamento fino alla volumetria massima eventualmente prevista dalla LR 11/04, art. 44, c. 5, dato comunque l'impegno preso dal privato proprietario – proponente firmatario dell'Accordo pubblico-privato art. 6 LR 11/04 sviluppato in sede del Primo PI comunale relativo all'unità in oggetto di questa scheda – per la corresponsione della corrispondente quota di contributo perequativo per la parte aggiuntiva eccedente a quanto già inserito nell'Accordo stesso, corresponsione da effettuarsi al momento del rilascio del Titolo abilitativo all'ampliamento stesso.

Vedere Accordo A.8 - Lonardi Carlo, Lonardi Maria e Lonardi Elena.



COMUNE DI MARANO DI V.LLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE
NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

PI
2018

scheda NF n° 3.PI

IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)	5	04. Località	Canova
02. fg n°	21	05. Via e n°	Canova
03. mapp n°	328	06. ZTO di appartenenza PI	Zto CIs di edificazione diffusa

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	2	14. Mq superficie coperta	88
11. Presenza di piani sottotetto	No	15. Altezza media	3.10
12. Presenza di piani seminterrati* (vedi specifiche)	Si	16. Mc volume fuori terra esistente	274
13. N° vani esistenti	5	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	686

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	Deposito	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	0
19. Classe di età:	2000	27. N° accessori di tipo precario:	0
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	No	21. Stato di conservazione edilizio:	buono
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	No	22. Grado di utilizzo:	Parzialmente utilizzato



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

A **residenza**

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

* i volumi interrati posti a nord dell'unità risultano pertinenziali ad altri fabbricati limitrofi.

Non essendovi alcuna norma preclusiva nelle NT del PAT sarà possibile il suo ampliamento fino alla volumetria massima eventualmente consentita dagli indici di zona, dato comunque l'impegno preso dal privato proprietario – proponente firmatario dell'Accordo pubblico-privato art. 6 LR 11/04 sviluppato in sede del Primo PI comunale relativo all'unità in oggetto di questa scheda – per la corresponsione della corrispondente quota di contributo perequativo per la parte aggiuntiva eccedente a quanto già inserito nell'Accordo stesso, corresponsione da effettuarsi al momento del rilascio del Titolo abilitativo all'ampliamento stesso.

Vedere Accordo A.II - Giacomuzzi Franco



COMUNE DI MARANO DI VALLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE
NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

PI
2018

scheda NF n° 5.PI

IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)	5	04. Località	Prognol
02. fg n°	15	05. Via e n°	Prognol
03. mapp n°	636	06. ZTO di appartenenza PI	Zto E (Settore NF-C)

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	2	14. Mq superficie coperta	109
11. Presenza di piani sottotetto	Si	15. Altezza media	3,60
12. Presenza di piani seminterrati* (vedi specifiche)	Si	16. Mc volume fuori terra esistente	390
13. N° vani esistenti	6	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	1.276

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	Deposito/magazzino	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	0
19. Classe di età:	1992 (edificio originario interrato)	27. N° accessori di tipo precario:	0
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	Ampliamento piano casa	21. Stato di conservazione edificio:	Buono
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	No	22. Grado di utilizzo:	Parzialmente utilizzato



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

A **residenza**

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

* Il volume per il quale è previsto il cambio di destinazione d'uso è relativo alla sola parte fuori terra: i volumi interrati sottostanti l'unità hanno una destinazione d'uso non strettamente collegata con la parte fuori terra, sia per i caratteri formali che funzionali, e non vanno considerati ai fini della presente scheda.

Vedere Accordo A.17 - Rizzi Enrico.



COMUNE DI MARANO DI V.LLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE
NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

PI
2018

scheda NF n° 6.PI

IDENTIFICAZIONE

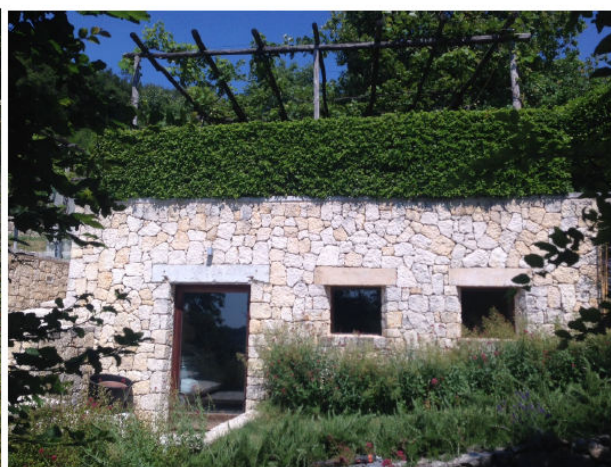
01. A.T.O. (da PAT vigente)	<input type="text" value="3"/>	04. Località	<input type="text" value="Pianaura"/>
02. fg n°	<input type="text" value="15"/>	05. Via e n°	<input type="text"/>
03. mapp n°	<input type="text" value="744"/>	06. ZTO di appartenenza PI	<input type="text" value="CSR Centro Storico Rurale"/>

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	<input type="text" value="1"/>	14. Mq superficie coperta	<input type="text" value="46"/>
11. Presenza di piani sottotetto	<input type="text" value="No"/>	15. Altezza media	<input type="text" value="3.00"/>
12. Presenza di piani seminterrati	<input type="text" value="No"/>	16. Mc volume fuori terra esistente	<input type="text" value="138"/>
13. N° vani esistenti	<input type="text" value="1"/>	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	<input type="text" value="-"/>

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	<input type="text" value="Deposito/magazzino"/>	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	<input type="text" value="0"/>
19. Classe di età:	<input type="text" value="2009 (fine lavori)"/>	27. N° accessori di tipo precario:	<input type="text" value="1 (tettoia/ pergolato soprastante l'unità)"/>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	<input type="text" value="No"/>	21. Stato di conservazione edilizio:	<input type="text" value="Buono"/>
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	<input type="text" value="No"/>	22. Grado di utilizzo:	<input type="text" value="Parzialmente utilizzato"/>



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

L'unità è assoggettata a specifico grado di intervento si "Restauro" essendo collocata in un ambito di Centro Storico Rurale. Ogni intervento deve comunque risultare congruo al contesto storico-paesaggistico-architettonico circostante l'unità stessa.

L'unità è sovrastata da una tettoia/pergolato, accessorio precario per il quale non è previsto il cambio di destinazione d'uso ma solo il mantenimento dello stato esistente se ne è dimostrato la regolare legittimità edilizia.

Vedere Accordo A.20 - Turco Filippo.



COMUNE DI MARANO DI V.LLA

SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO

VAR. 1 PI 2021

scheda NF n° 7

IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)	<i>I.i</i>	04. Località	<i>Castelletto di Baiaghe</i>
02. fg n°	<i>5</i>	05. Via e n°	
03. mapp n°	<i>702-703</i>	06. ZTO di appartenenza PI	<i>Zto E con ambiti E.SP di salvaguardia paesaggistica</i>

PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO (vedi specifiche riportate sotto)

10. N° piani fuori terra totali	<i>2</i>	14. Mq superficie coperta	<i>50</i>
11. Presenza di piani sottotetto	<i>No</i>	15. Altezza media	<i>4,50</i>
12. Presenza di piani seminterrati	<i>No</i>	16. Mc volume fuori terra esistente	<i>225</i>
13. N° vani esistenti	<i>4</i>	17. Mq eventuale lotto di immediata pertinenza	<i>200</i>

CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	<i>Deposito/annesso agricolo</i>	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	<i>0</i>
19. Classe di età:	<i>Primi del 900</i>	27. N° accessori di tipo precario:	<i>0</i>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	<i>Non significativi</i>	21. Stato di conservazione edilizio:	<i>Mediocre</i>
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	<i>Si</i>	22. Grado di utilizzo:	<i>Parzialmente utilizzato</i>



DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

A *residenza*

EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

Quale specifica condizione posta dall'Amministrazione per la stipulazione dell'accordo, è che il Proponente – a sue spese e quale condizione preliminare al rilascio delle necessarie autorizzazioni edilizie all'intervento in questione – proceda al riordino ambientale delle sue proprietà poste in loc. Giroto (fg. 5° mapp. 63, 64), procedendo in particolare alla rimozione di tutto il materiale plastico residuale e fatiscente posto.

È ammessa l'applicazione di quanto previsto dalla nuova lett. d)bis, comma 5 dell'Art. 34 - EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLO delle Norme Tecniche Operative (NTO) come modificate dalla 1ª Variante al PI, con incremento della volumetria fino ad un massimo di 280 mc.

Parte II^A - Criteri di individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo


1. Richiamati i contenuti dell'Art. 34 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. si riportano a seguire i criteri e limiti stabiliti dal Primo P.I. comunale per individuare, in sede di variante di P.I. da sviluppare a seguito di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo, previa stesura di specifica **Scheda NF** analoga a quella già impiegata in sede di Primo P.I. e sua localizzazione con apposita grafia nelle Tavole del P.I.
2. Fatte salve le possibili limitazioni alle destinazioni d'uso previste dalle NTO del P.I. in relazione alla natura e alla collocazione dell'edificio stesso, per detti edifici è possibile l'individuazione nel P.I. di nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e le utilizzazioni previste dalle relative schede solo se gli immobili interessati:
 - a) fanno riferimento a fabbricati che dalla data di richiesta risultano da più di dieci anni regolarmente autorizzati e realizzati;
 - b) dispongono di una dichiarazione della non funzionalità alle esigenze del fondo ai sensi della lett. d), c. 2, art. 43 L.R. 11/2004 e s.m.i.: a tale proposito il richiedente, previa sottoscrizione di un atto unilaterale, dovrà dimostrare i sottoelencati requisiti:
 - i) che il richiedente non è soggetto a P. IVA agricola e/o iscrizione alla Camera di Commercio sezione imprenditori agricoli oppure che il richiedente conduce un'eventuale attività agricola non superiore a 0,15 Unità Lavorativa Uomo (U.L.U.), pari a ore 270 annue (calcolo con tabella Regionale o I.N.P.S. o assimilabile);
 - ii) che il richiedente non ha i requisiti necessari per accedere all'edificabilità di cui alla L.R. 11/2004;
 - iii) che per l'edificio non è mai stata richiesta un autorizzazione di edificazione/uso ai fini agricoli oppure che per l'edificio non sia ancora attivo un vincolo di destinazione d'uso ai sensi art. 6 della L.R. n° 24/1985 o un vincolo di non edificazione ai sensi art. 45 della L.R. 11/2004;
 - c) nel caso invece che il richiedente non abbia i requisiti di cui al punto precedente, o che per l'edificio sia ancora attivo un vincolo di destinazione d'uso ai sensi art. 6 della L.R. n° 24/1985 o un vincolo di non edificazione ai sensi art. 45 della L.R. 11/2004, la dichiarazione della non funzionalità alle esigenze del fondo ai sensi della lett. d), c. 2, art. 43 L.R. 11/2004 e s.m.i. di cui al punto precedente deve essere rilasciata da tecnico abilitato che dovrà stabilirne la non funzionalità sulla base di una specifica valutazione, in considerazione delle caratteristiche di tipo architettonico-strutturale del fabbricato e delle eventuali variazioni delle necessità agricolo-produttive: in questo caso devono essere precisate le relative aree di pertinenza. A tali fini gli interessati devono presentare una specifica dichiarazione della non funzionalità con allegata una relazione tecnico/agronomica, entrambe a firma di un tecnico agronomo abilitato, che deve trattare esaurientemente i seguenti temi:
 - si deve descrivere l'azienda agricola;
 - fare una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi in base ai quali è stato realizzato;
 - indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;
 - fornire una esauriente documentazione fotografica sia dell'esterno che dell'interno del fabbricato oggetto di domanda di non più funzionalità;

Anche in questo caso l'Amministrazione comunale si riserva di sottoporre la suddetta dichiarazione della non funzionalità all'ispettorato regionale dell'agricoltura tramite lo Sportello Unico Agricolo provinciale (Avepa).

- d) a livello edilizio sia dimostrata e/o riconosciuta la legittimità dei volumi interessati;
 - e) dispongono di accertamento dell'adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati a procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante atto unilaterale d'obbligo;
 - f) vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali-ambientali eventualmente presenti;
 - g) sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, etc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi, allineando gli interventi alle disposizioni sui caratteri tipologici degli edifici per il territorio agricolo di cui all'articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo, CAPO "G" delle presenti Norme.
- 2bis. Al fine di evitare la proliferazione di cambi di destinazione d'uso nel territorio comunale, che presenta un'alta vocazione agricola e paesaggistica, e per contenere tale tipo di trasformazione edilizia, visto anche il carico urbanistico che comporta sul territorio, gli interventi previsti dal presente articolo sono limitati solo a dimostrate esigenze abitative di ordine familiare e/o aziendale esistente, comunque non speculative.
3. Parimenti, e sempre ai fini di evitare la proliferazione di cambi di destinazione d'uso nel territorio comunale, non è consentito ai fini degli interventi previsti dal presente articolo il recupero di tettoie, baracche e manufatti precari, anche se regolarmente assentiti.
 4. Sono inoltre comunque esclusi i capannoni destinati ad allevamenti zootecnici, che tramite Variante al P.I. potranno eventualmente accedere ad altri strumenti di riqualificazione ammessi, con i quali si potrà definire puntualmente i limiti dimensionali e le modalità di intervento entro cui prevedere la ricomposizione urbanistica degli stessi.
 5. Si richiamano le varie limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse, alle possibilità di ampliamento o di suddivisioni in più unità abitative e, infine, alle categorie di intervento edilizio ammesse, previste dal P.I. nelle Norme Tecniche Operative (NTO), ed in particolare quanto stabilito all'Art. 33 - Ambiti agricoli di salvaguardia e relativi sotto articoli, dall'Art. 34 - Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e più in generale dal TITOLO V - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA ZONA AGRICOLA (E).
 6. Inoltre, richiamati i contenuti dell'Art. 50.02 delle Norme del P.A.T., tutti gli edifici individuati ai sensi del presente articolo dovranno prevedere destinazioni d'uso compatibili con i contenuti del messaggio figurativo che gli edifici stessi sanno ancora emanare.
 7. Detti edifici, a seguito di procedura pubblica e previa stesura di Accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 tra l'Amministrazione comunale e il privato proponente, vengono riconosciuti dal P.I. come non più funzionali e vengono schedati secondo un'apposita **Scheda NF di identificazioni ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo** analoga a quella riportata a seguire, provvedendo ad assegnare per ciascun fabbricato nei limiti di quanto indicato dal presente articolo:
 - parametri stereometrici esistenti;
 - la destinazione d'uso ammessa;
 - eventuale specifica modalità di intervento, se differente dalla lett. d) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
 - eventuali prescrizioni di mitigazione e riqualificazione ambientale, opere di urbanizzazione, compensazioni;
 8. Per quanto non espressamente detto nella **Scheda NF** saranno valide le indicazioni contenute nelle NTO del P.I. e nel presente Allegato A.
 9. Si ricorda infine che, sulla scorta dei contenuti dell'Art. 50.09 lett. b) delle Norme del P.A.T., per le aree di pertinenza utilizzate originariamente per la costruzione del fabbricato riconosciuto come Edificio non più funzionale alla conduzione del fondo agricolo, è preclusa la possibilità di essere in ogni modo utilizzate per la realizzazione di nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura

ai sensi della L.R. n° 11/2004, se non dopo che siano trascorsi dieci anni dalla data di rilascio dell'agibilità del fabbricato esistente recuperato.

10. Si riporta a seguire il **Modello di Scheda NF di identificazioni ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo.**

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</p> <p>SCHEDA NF DI IDENTIFICAZIONI ED ANALISI UNITA' EDILIZIE NON PIU' FUNZIONALI AL FONDO AGRICOLO</p> <p>scheda NF n° ...</p>	<p>PI</p> <p>2018</p>	
IDENTIFICAZIONE			
01. A.T.O. (da PAT vigente)	<input type="text" value="...."/>	04. Località	<input type="text" value=".... .."/>
02. fg n°	<input type="text" value="...."/>	05. Via e n°	<input type="text" value=""/>
03. mapp n°	<input type="text" value="...."/>	06. ZTO di appartenenza PI	<i>Zto E, ambito agricolo ... di salvaguardia.</i>
PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO			
10. N° piani fuori terra totali	<input type="text" value="...."/>	14. Mq superficie coperta	<input type="text" value="...."/>
11. Presenza di piani sottotetto	<input type="text" value="SI/NO"/>	15. Altezza media	<input type="text" value="...."/>
12. Presenza di piani seminterrati	<input type="text" value="SI/NO"/>	16. Mc volume fuori terra esistente	<input type="text" value="...."/>
13. N° vani esistenti	<input type="text" value="...."/>	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	<input type="text" value="...."/>
CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO			
18. Destinazione d'uso attuale prevalente:	<input type="text" value="... .."/>	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti):	<input type="text" value="...."/>
19. Classe di età:	<input type="text" value="...."/>	27. N° accessori di tipo precario:	<input type="text" value="...."/>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti:	<input type="text" value="SI/NO"/>	21. Stato di conservazione edilizio:	<input type="text" value="Buono/Mediocre/Pessimo"/>
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali:	<input type="text" value="SI/NO"/>	22. Grado di utilizzo:	<input type="text" value="Utilizzato/Non utilizzato"/>
<p>FOTO</p>			
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA			
		<input type="text" value="...."/>	<input type="text" value="....."/>
EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI			
<p>.....</p>			

CAPO "C" – SCHEDE PLANIMETRICHE "CS" E "CSR"

Ai sensi dell'Art. 44 – Disciplina ambiti di natura storico-monumentale e architettonica delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. che si dà qui per richiamato, sono riportate a seguire le **Schede planimetriche CS e CSR** relative alle nuove volumetrie calibrate e alle modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G. inserite dal Primo P.I. e successive varianti negli **AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA**, nel dettaglio:

1. Schede planimetriche **"CS"** gradi di intervento nuove volumetrie calibrate e modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G. inserite dal P.I. in Perimetro Centro Storico:

n° Scheda CS	N° Accordo e nome ditta	Località	Z.t.o e riferimento a Tavola di P.R.G. di riferimento
1.PI	Acc. A.12 - Pancaldi Rosanna	Mondrago	Z.t.o A.CS - Centro Storico Tav. 13.3.13.41, Centro storico di Mondrago
2.PI	Acc. A.19 - Fasoli Giovanni	Pezza	Z.t.o A.CS - Centro Storico Tav. 13.3.9.37, Centro storico di Pezza
3.PI	Acc. A.4 - Borghetti / Aliprandi	Prognol	Z.t.o D2/2 Agroindustriale "Cantina Corte Borghetti" Tav. 13.3.5.33 Centro storico di Prognolo
4.PI	Richiesta n. 48 D.G.C. n. 35 del 27.03.2017 - Campagnola Riccardo	Purano	Z.t.o A.CS - Centro Storico Tav. 13.3.8.36, Centro storico di Purano
5.PI	Acc. A.25 - Fasoli Giampietro e Tebaldi Giannina	San Rocco	Z.t.o A.CS - Centro Storico Tav. 13.3.10.38, Centro storico di S. Rocco
6.PI	Acc. A.30 - Zardini Olga	Purano	Z.t.o A.CS - Centro Storico Tav. 13.3.8.36, Centro storico di Purano

Si specifica che le schede CS n. **1.PI / 4.PI** sono state inserite in occasione della stesura del Primo P.I. comunale, mentre le schede n. **5.PI** e **6.PI** in occasione della Variante 1 al Primo P.I. Comunale.

2. Schede planimetriche **"CSR"** gradi di intervento nuove volumetrie calibrate e modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G. inserite dal P.I. in Perimetro Centro Storico Rurale

n° Scheda CSR	N° Accordo e nome ditta	Località	Z.t.o e riferimento a Tavola di P.R.G. di riferimento
1.PI	Acc. A.5 - Marchesini Giampaolo	Baiaghe di Sopra	Z.t.o. agricola E.CSR - Centri Storici Rurali Tavola 13 scala 1:5.000, Variante al P.R.G. siglata 1995 approvata con modifiche della .G.R.V. Delibera n. 830 del 11.07.1997
2.PI	Acc. A.20 - Turco Filippo	Pianaaura	
3.PI	Acc. A.16 - Murari Marco	Canova	
4.PI	Acc. A.7 - Fasoli Elio	Badin	
5.PI	Osservazione al PI adottato (prot 18/02/2019 - n. 1389)	Pianaaura	

Si specifica che le schede CSR n. **1.PI / 5.PI** sono state inserite in occasione della stesura del Primo P.I. comunale.














Scheda planimetrica CS - 1.PI
 di definizione nel PI dei gradi di intervento
 nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico**

Accordo n° **A.6**
 località Mondrago

Z.t.o A.CS
 con riferimento a Tav. 13.3.13.41-CS Mondrago



Elaborato scala 1:1.000

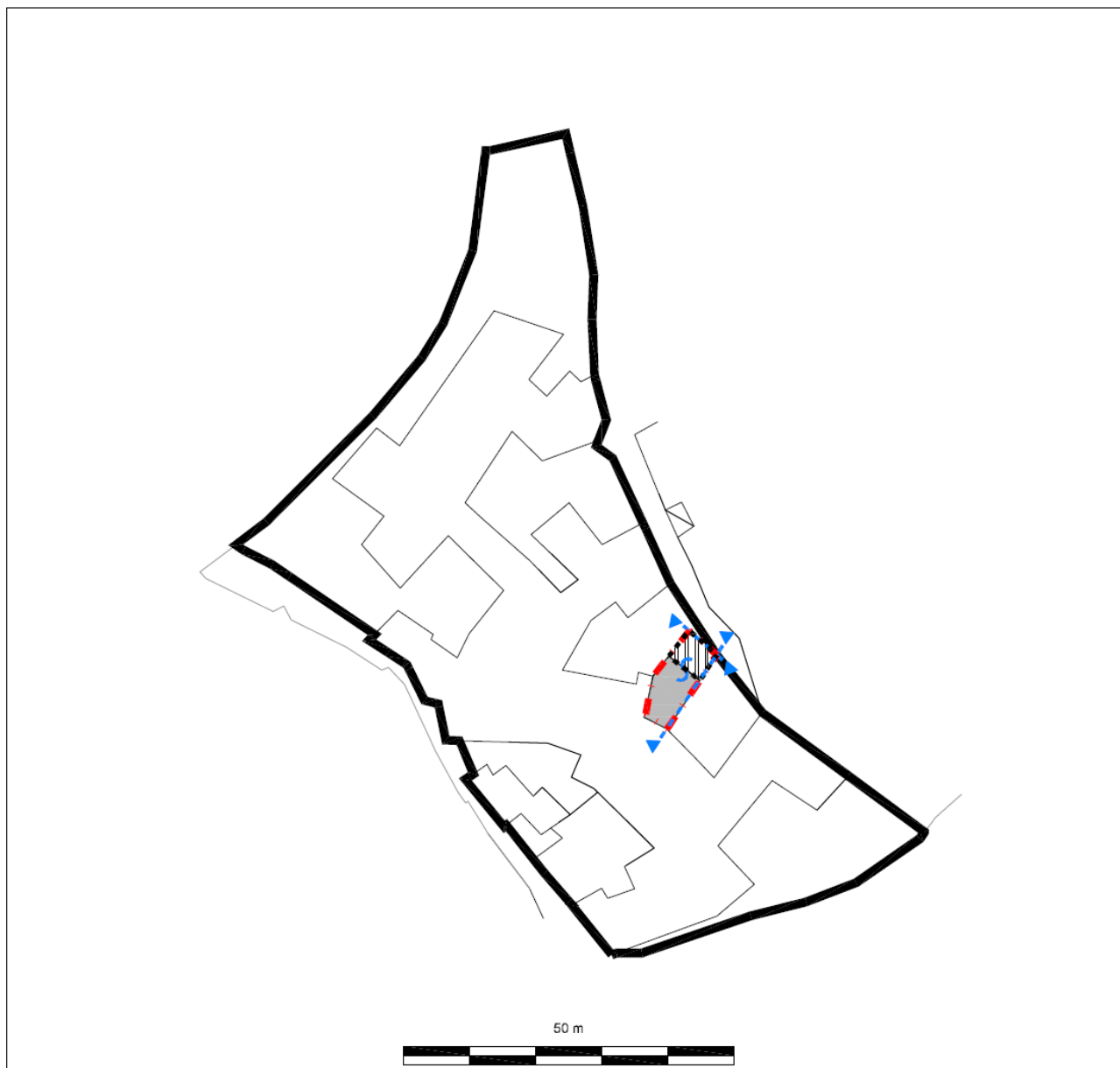
Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
 "Restauro e risanamento conservativo"	 Perimetro Centro Storico
 "Ristrutturazione edilizia"	 Perimetro Centro Storico Rurale
 "Sostituzione edilizia su sedime"	 Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
 "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione"	 Limite zto D2 Agroindustriale
 "Nuova edificazione" e relativi parametri	 Obbligo allineamento planimetrico
 Sedime di possibile traslazione "Nuova edificazione"	 Proseguo falda/gronda unità adiacente
 Unità con gradi di intervento invariati	

Legenda














Scheda planimetrica CS - 2.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico**

Accordo n° **A.20**
località Pezza

Z.t.o A.CS
con riferimento a Tav. 13.3.9.37- CS Pezza



Elaborato scala 1:1.000

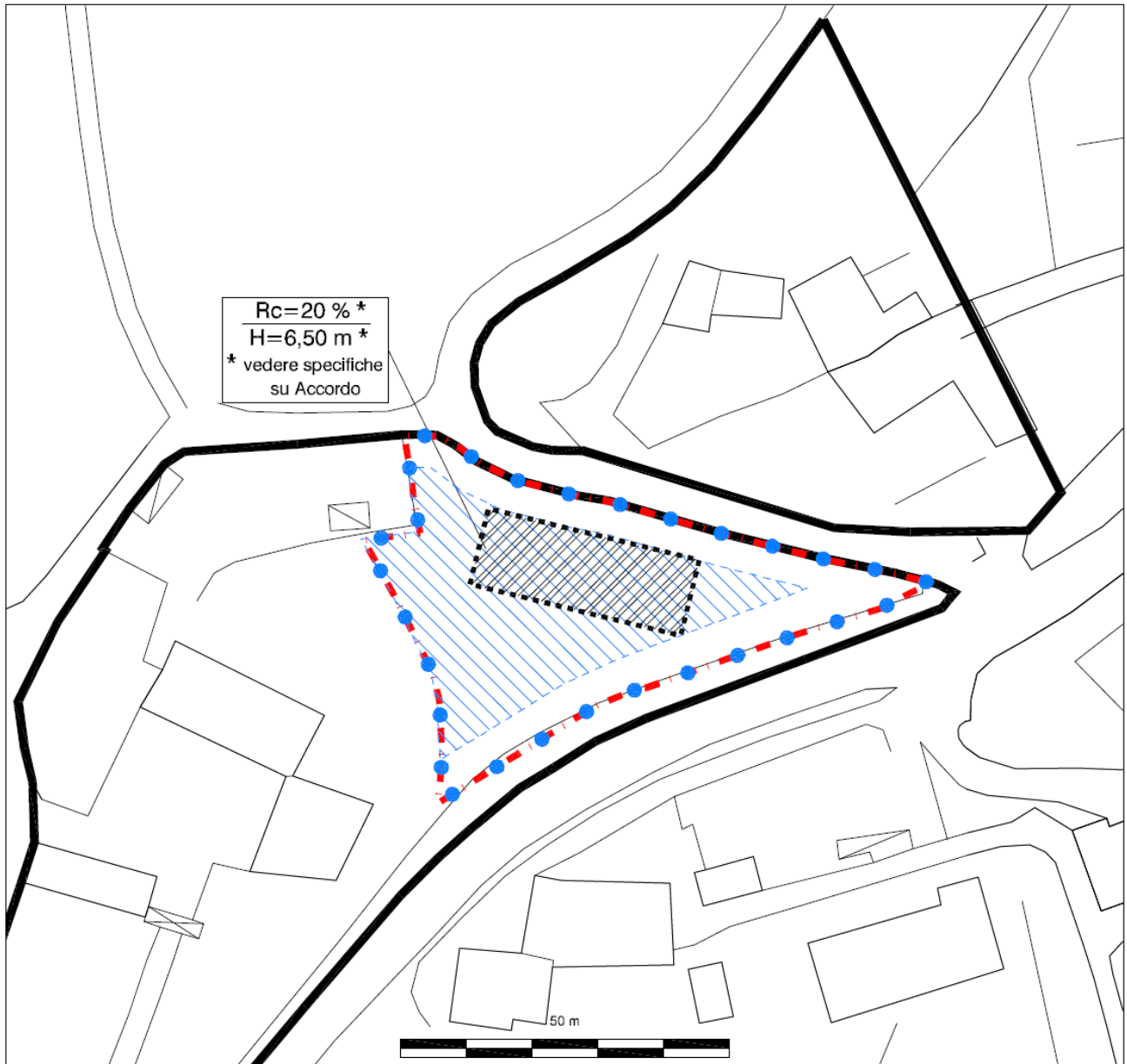
Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
 "Restauro e risanamento conservativo"	 Perimetro Centro Storico
 "Ristrutturazione edilizia"	 Perimetro Centro Storico Rurale
 "Sostituzione edilizia su sedime"	 Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
 "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione"	 Limite zto D2 Agroindustriale
 "Nuova edificazione" e relativi parametri	 Obbligo allineamento planimetrico
 Sedime di possibile traslazione "Nuova edificazione"	 Proseguo falda/gronda unità adiacente
 Unità con gradi di intervento invariati	

Legenda

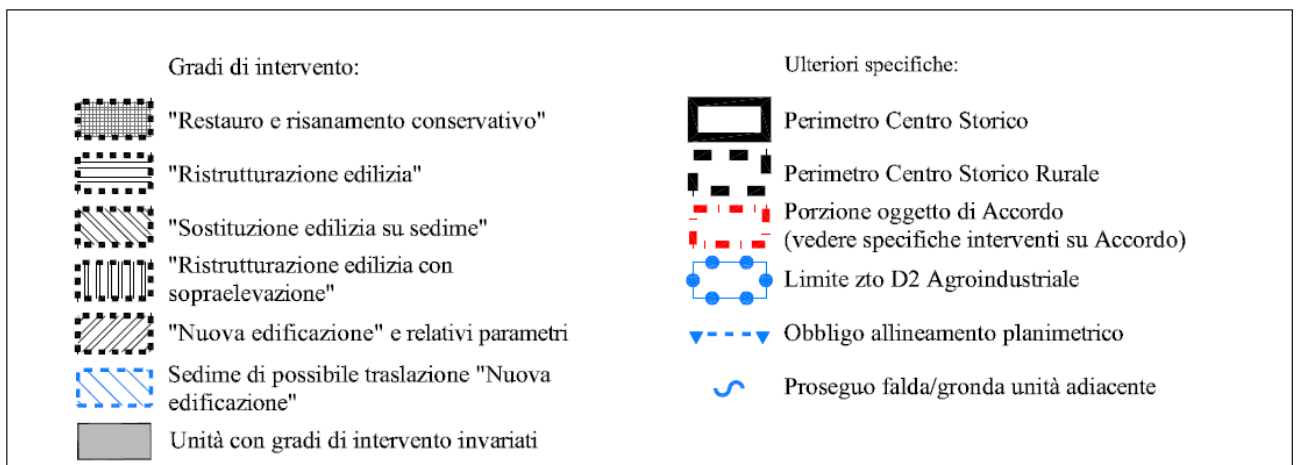
Scheda planimetrica CS - 3.PI
 di definizione nel PI dei gradi di intervento
 nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico**

Accordo n° **A.4**
 località Prognol

Z.t.o D2.2
 con riferimento a Tav. 13.3.5.33-CS Prognolo



Elaborato scala 1:1.000



Legenda














Scheda planimetrica CS - 4.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento
modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G.

Richiesta n° 48 DGC n. 35 del 27.03.2017
località Purano

Z.t.o A.CS
con riferimento a Tav. 13.3.8.36- CS Purano



Elaborato scala 1:1.000

Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
 "Restauro e risanamento conservativo"	 Perimetro Centro Storico
 "Ristrutturazione edilizia"	 Perimetro Centro Storico Rurale
 "Sostituzione edilizia su sedime"	 Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
 "Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione"	 Limite zto D2 Agroindustriale
 "Nuova edificazione" e relativi parametri	 Obbligo allineamento planimetrico
 Sedime di possibile traslazione "Nuova edificazione"	 Proseguo falda/gronda unità adiacente
 Unità con gradi di intervento invariati	

Legenda

VAR. PI 2021 - Scheda planimetrica CS - 5.PI

di definizione nel PI dei gradi di intervento

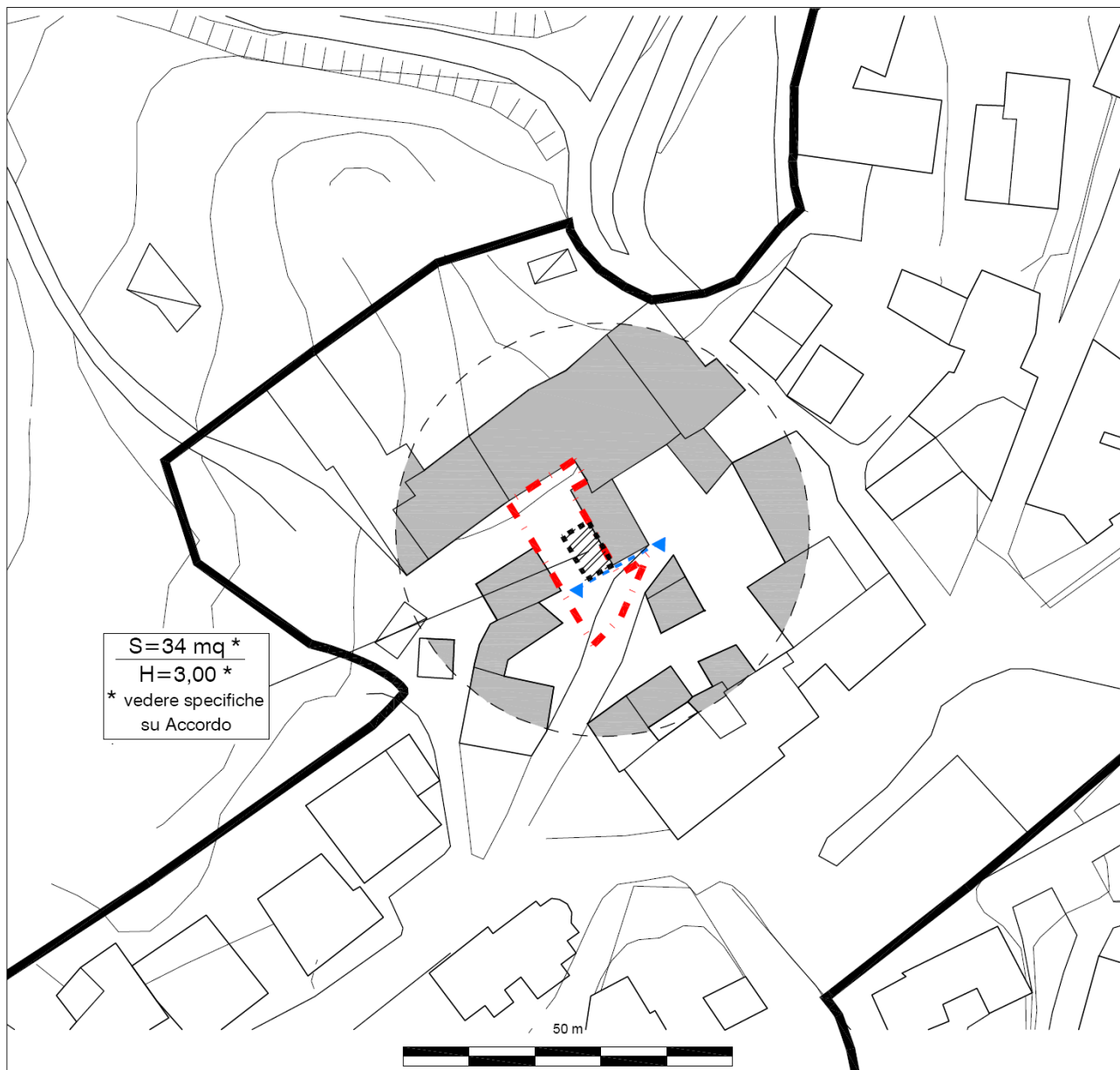
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico**

Accordo n° **A.25**

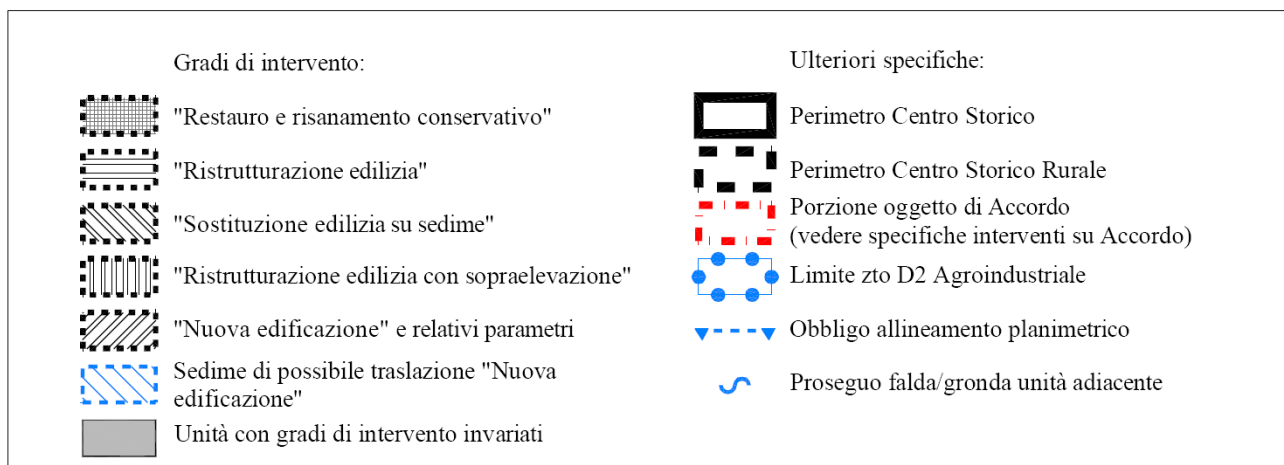
Z.t.o A.CS

località San Rocco, Via A. Basse

con riferimento a Tav. 13.3.10.38 CS di S. Rocco



Elaborato scala 1:1.000

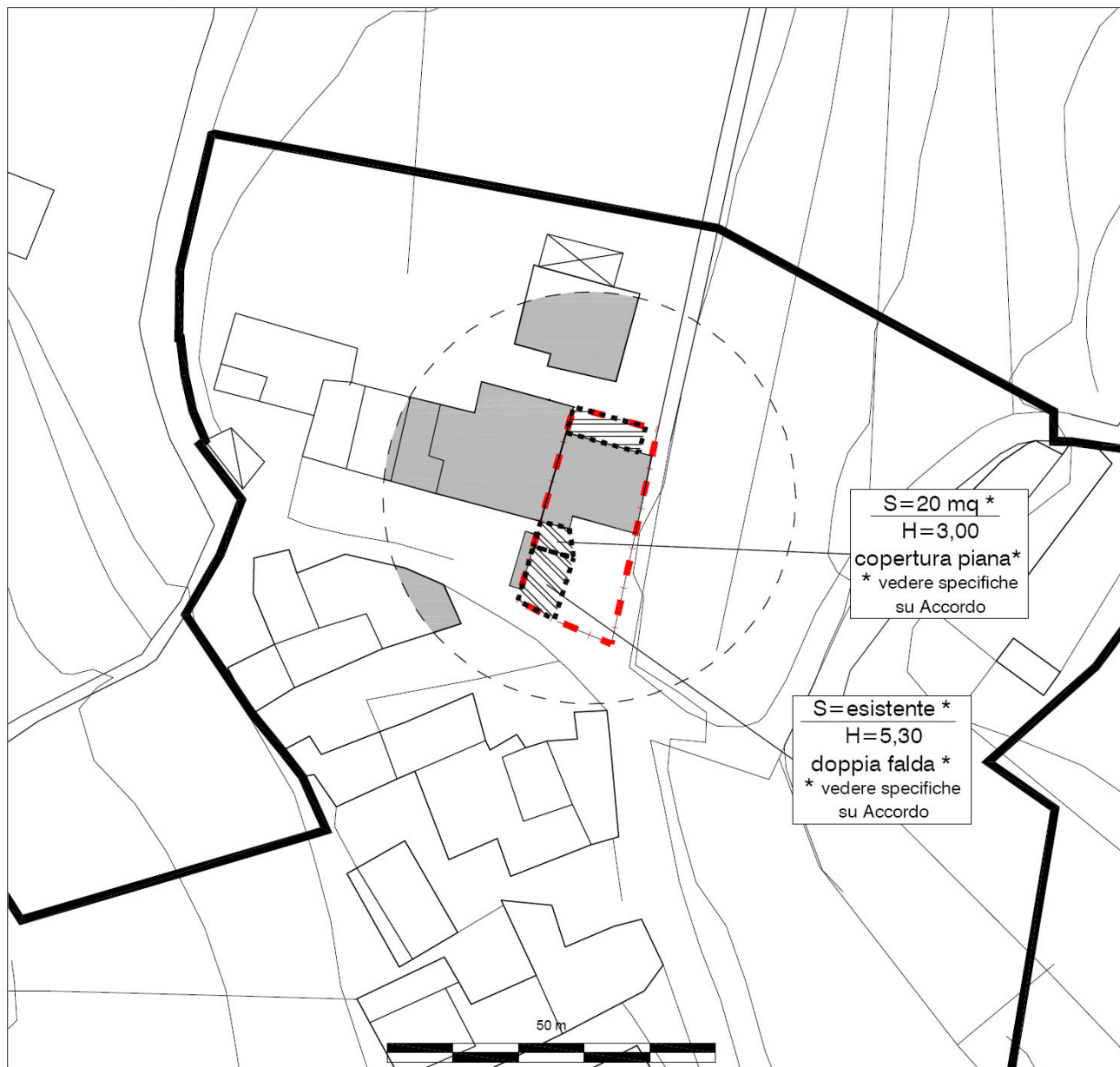


Legenda

VAR. PI 2021 - Scheda planimetrica CS - 6.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento
modifiche categorie di interventi edilizi **già individuati dal P.R.G.**

Accordo n° **A.30**
località Purano, Via Villa

Z.t.o A.CS
con riferimento a Tav. 13.3.8.36 CS di Purano



Elaborato scala 1:1.000

Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
"Restauro e risanamento conservativo"	Perimetro Centro Storico
"Ristrutturazione edilizia"	Perimetro Centro Storico Rurale
"Sostituzione edilizia su sedime"	Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
"Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione"	Limite zto D2 Agroindustriale
"Nuova edificazione" e relativi parametri	Obbligo allineamento planimetrico
Sedime di possibile traslazione "Nuova edificazione"	Proseguo falda/gronda unità adiacente
Unità con gradi di intervento invariati	

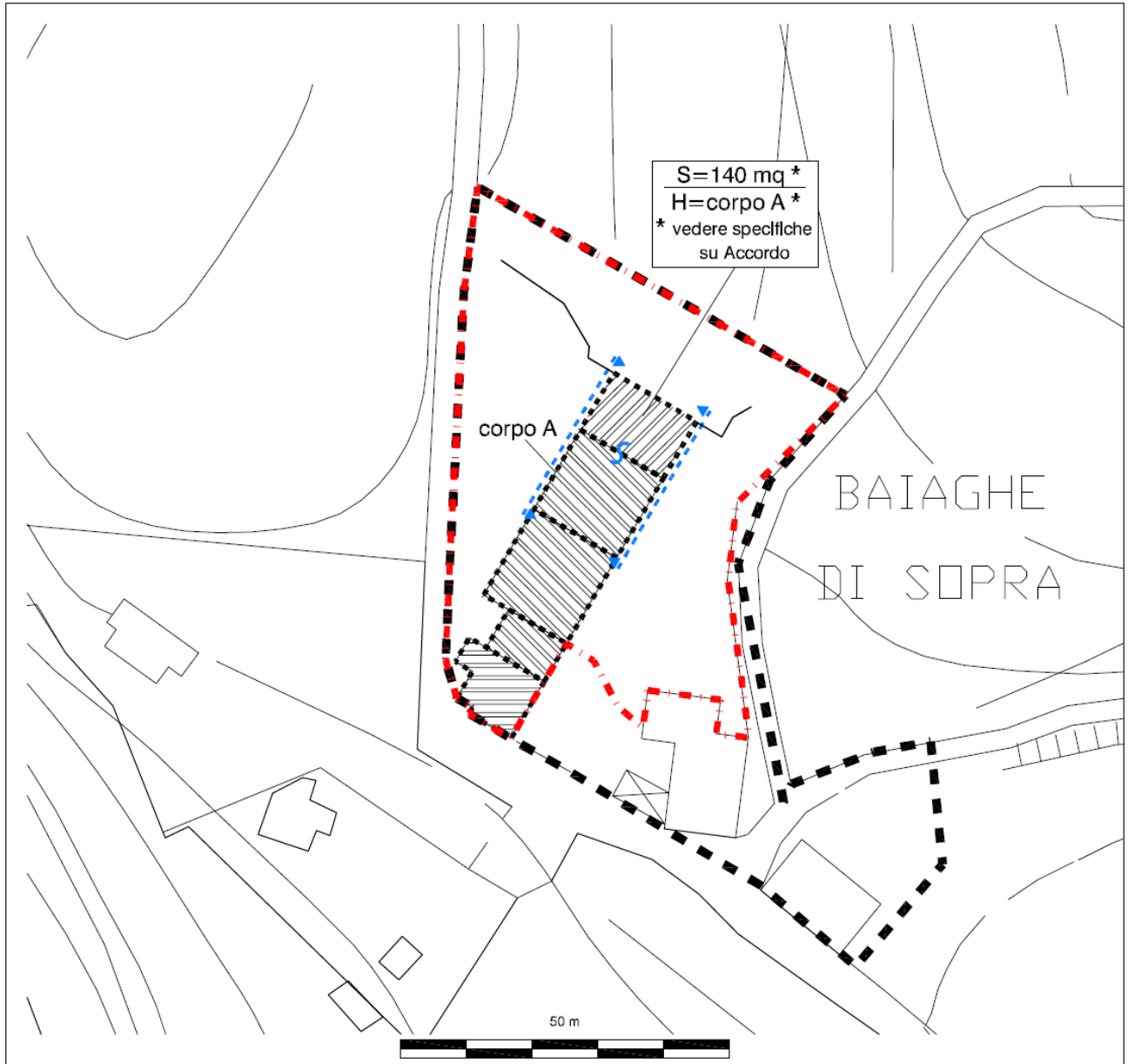
Legenda

Scheda planimetrica CSR - 1.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento

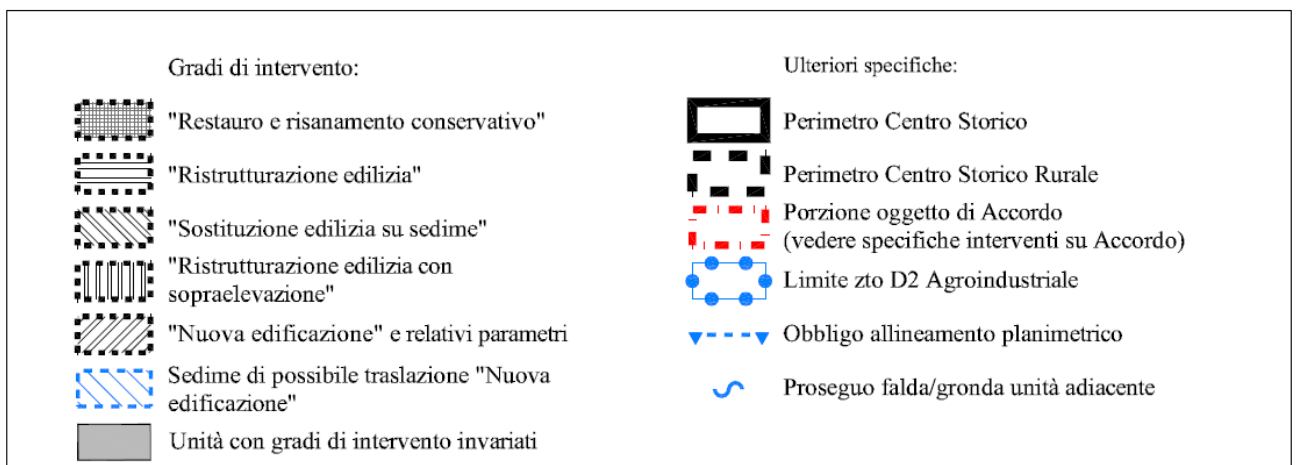
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico Rurale**

Accordo n° **A.5**
località Baiaghe di Sopra

Z.t.o agricola E.CSR
con riferimento a Tavola 13 P.R.G. 1995



Elaborato scala 1:1.000



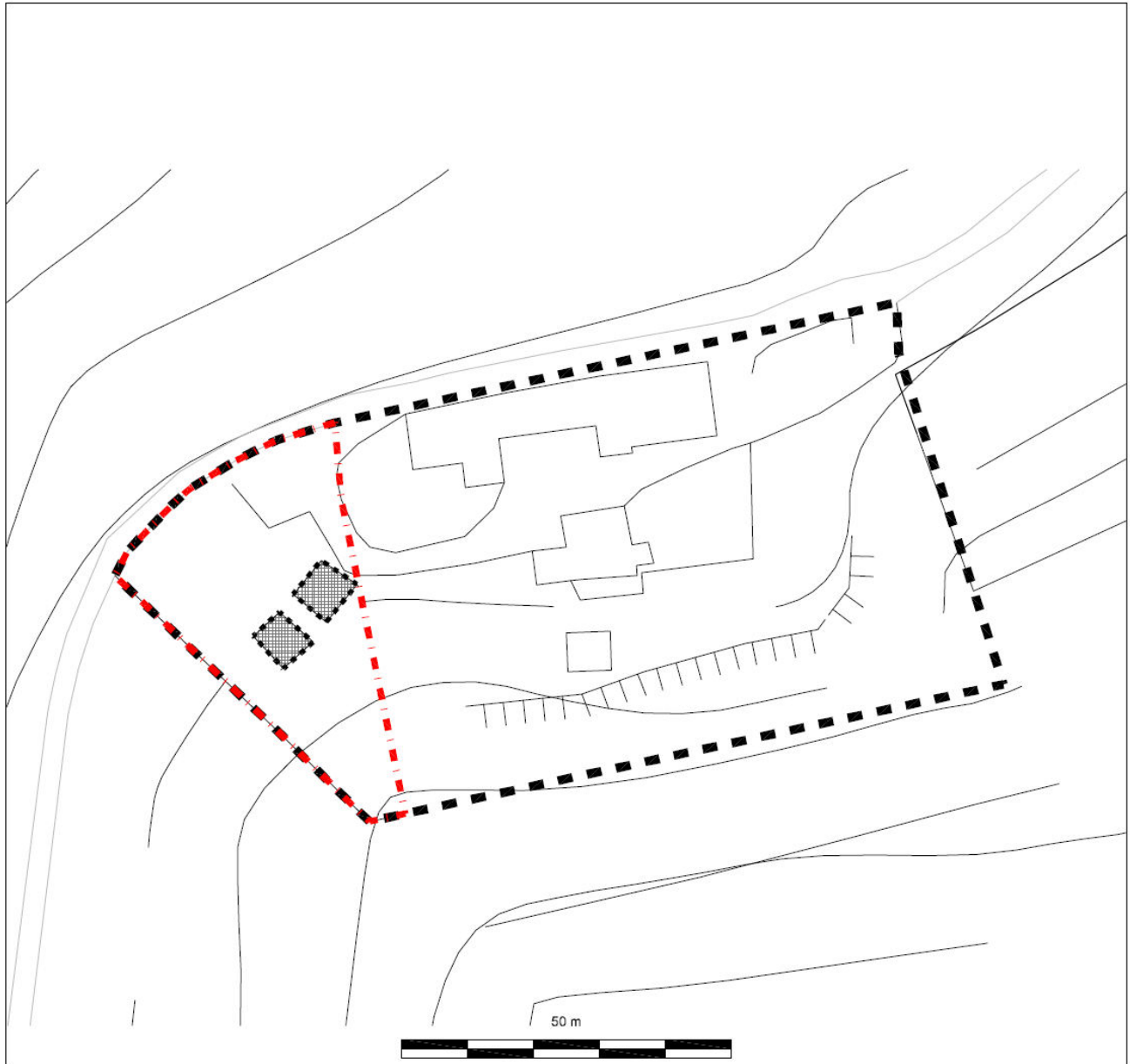
Legenda

Scheda planimetrica CSR - 2.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento

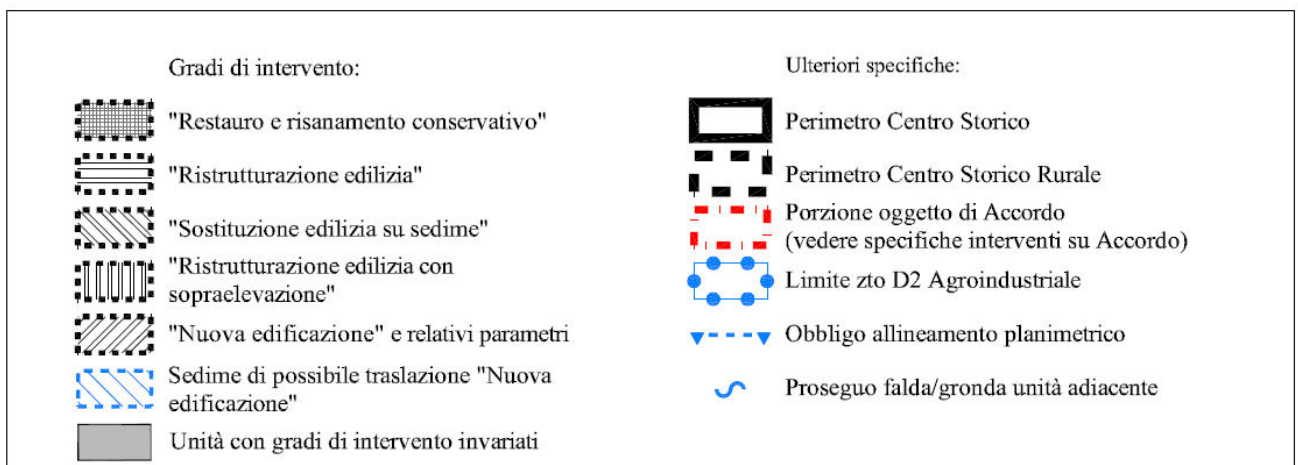
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico Rurale**

Accordo n° **A.21**
località Pianaura

Z.t.o agricola E.CSR
con riferimento a Tavola 13 P.R.G. 1995



Elaborato scala 1:1.000



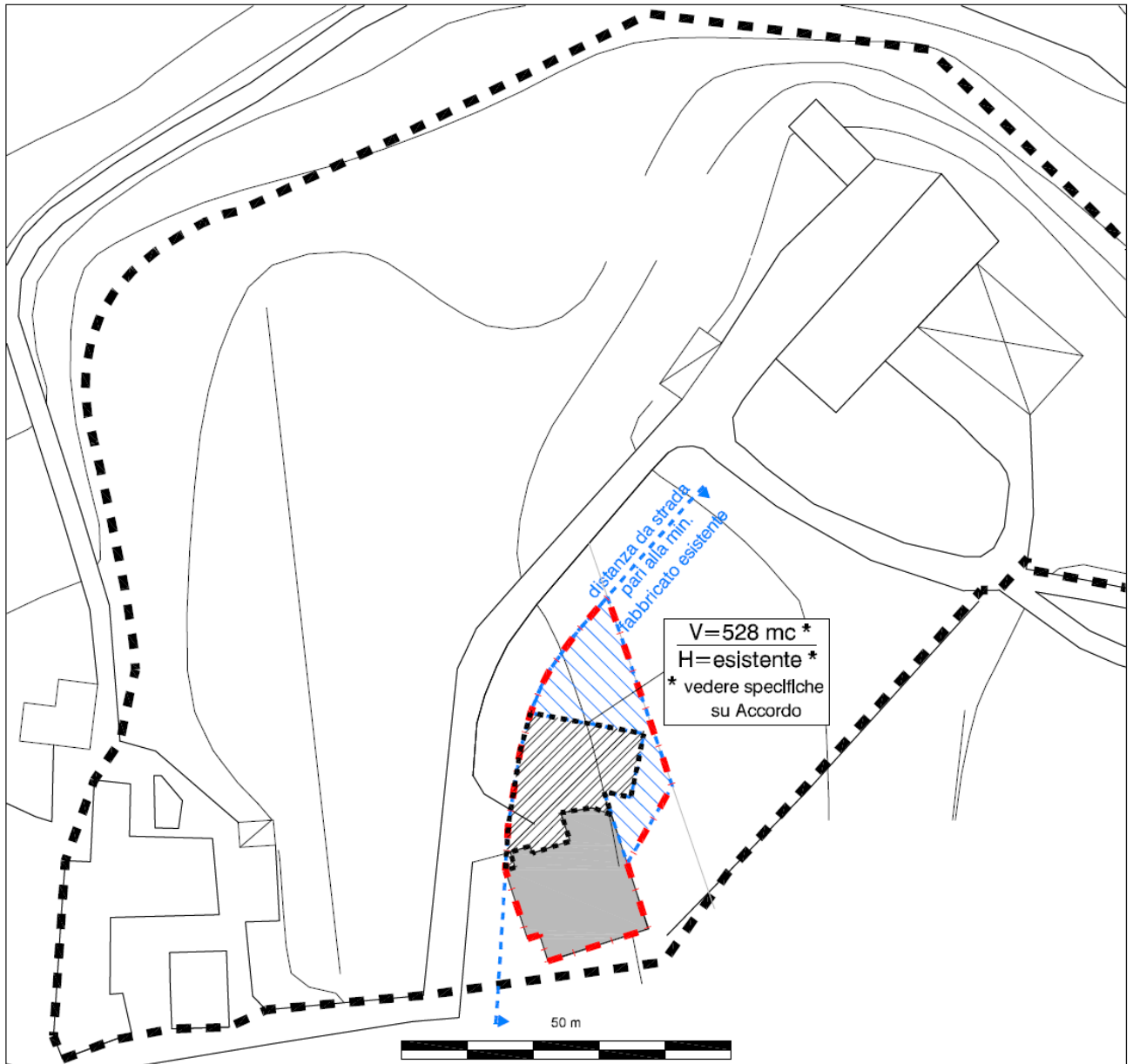
Legenda

Scheda planimetrica CSR - 3.PI
 di definizione nel PI dei gradi di intervento

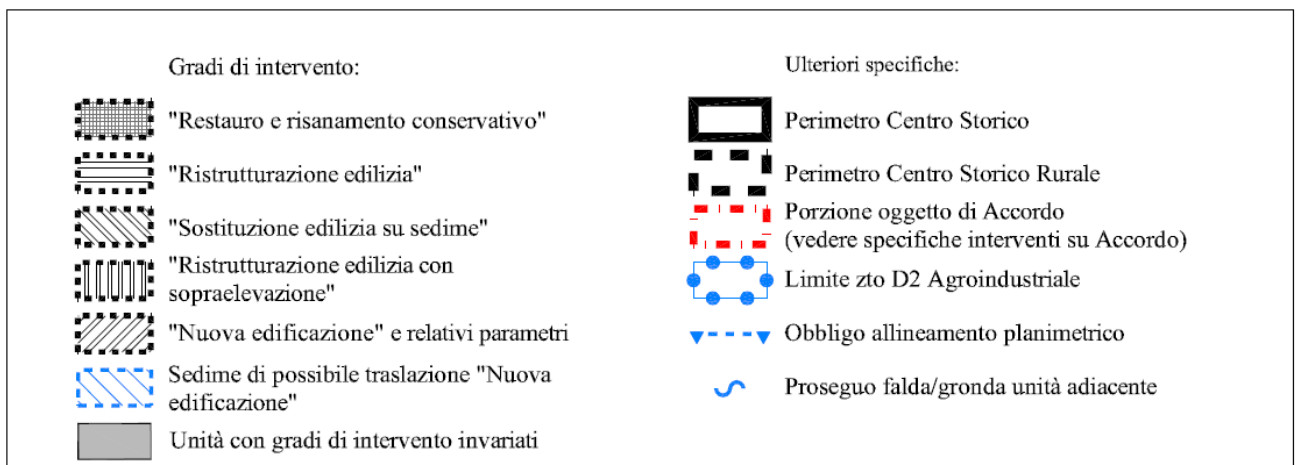
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico Rurale**

Accordo n° A.17
 località Canova

Z.t.o agricola E.CSR
 con riferimento a Tavola 13 P.R.G. 1995



Elaborato scala 1:1.000



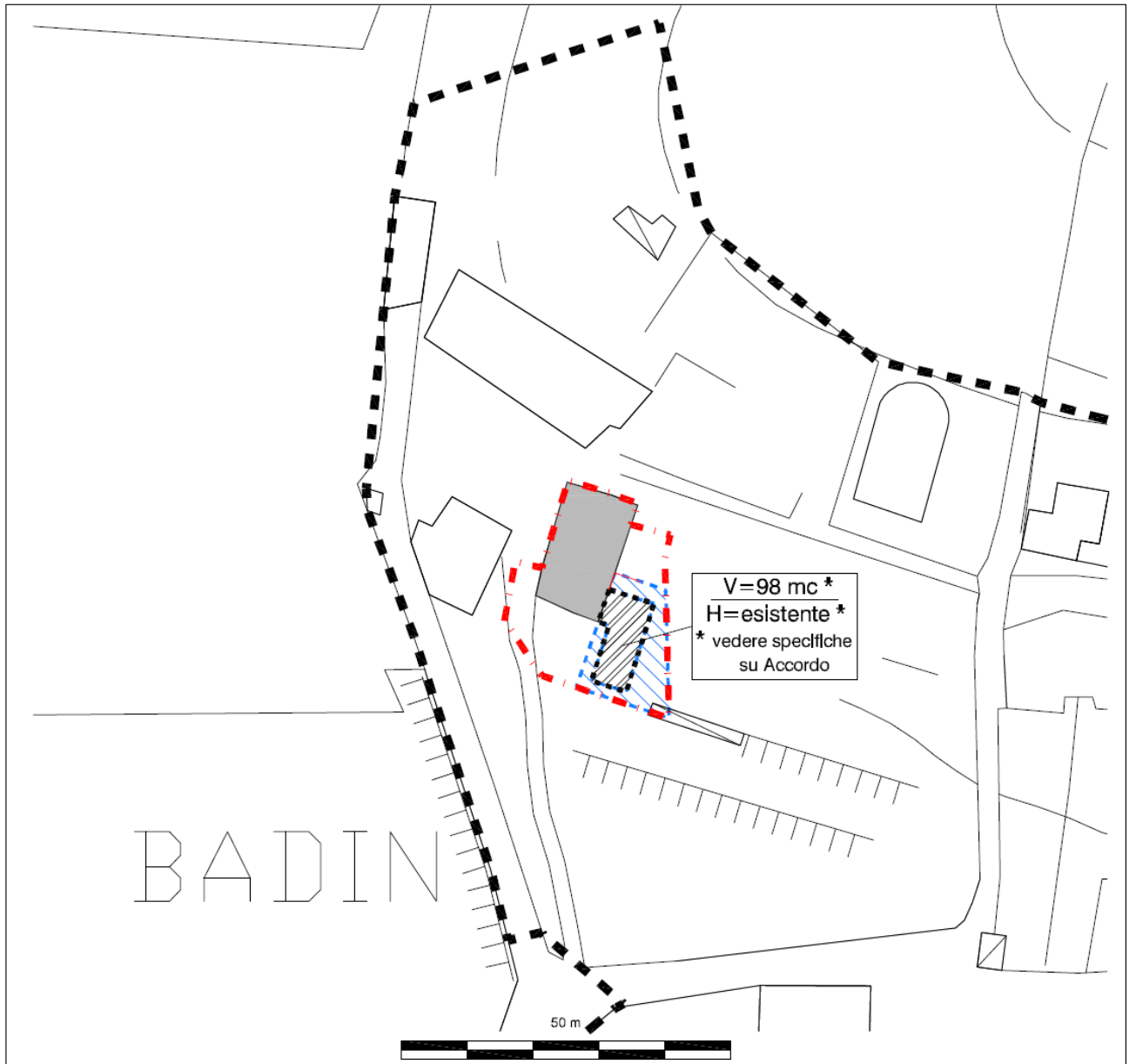
Legenda

Scheda planimetrica CSR - 4.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento

nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico Rurale**

Accordo n° **A.8**
località **Badin**

Z.t.o agricola E.CSR
con riferimento a Tavola 13 P.R.G. 1995



Elaborato scala 1:1.000

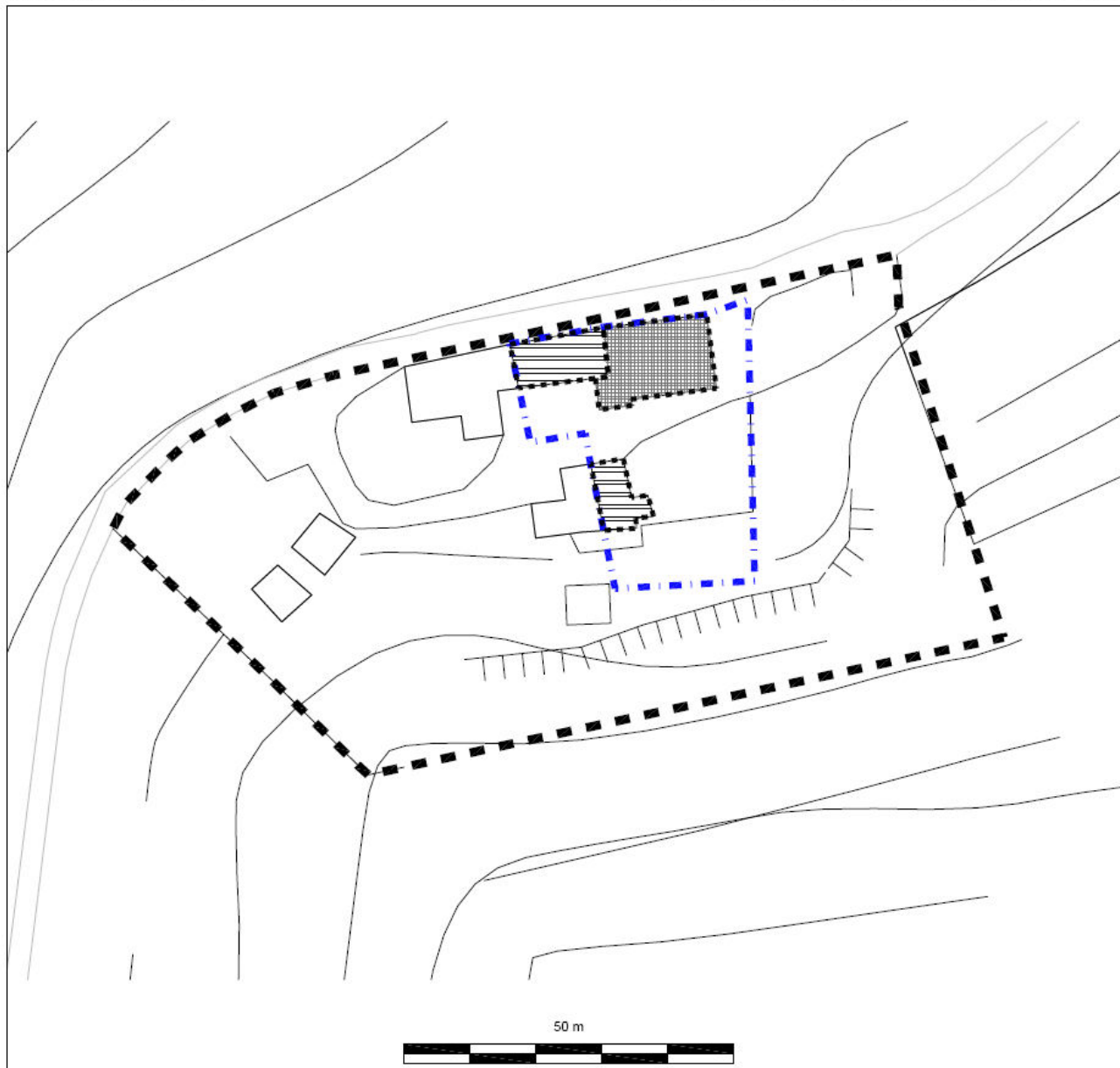
Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
"Restauro e risanamento conservativo"	Perimetro Centro Storico
"Ristrutturazione edilizia"	Perimetro Centro Storico Rurale
"Sostituzione edilizia su sedime"	Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
"Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione"	Limite zto D2 Agroindustriale
"Nuova edificazione" e relativi parametri	Obbligo allineamento planimetrico
Sedime di possibile traslazione "Nuova edificazione"	Proseguo falda/gronda unità adiacente
Unità con gradi di intervento invariati	

Legenda

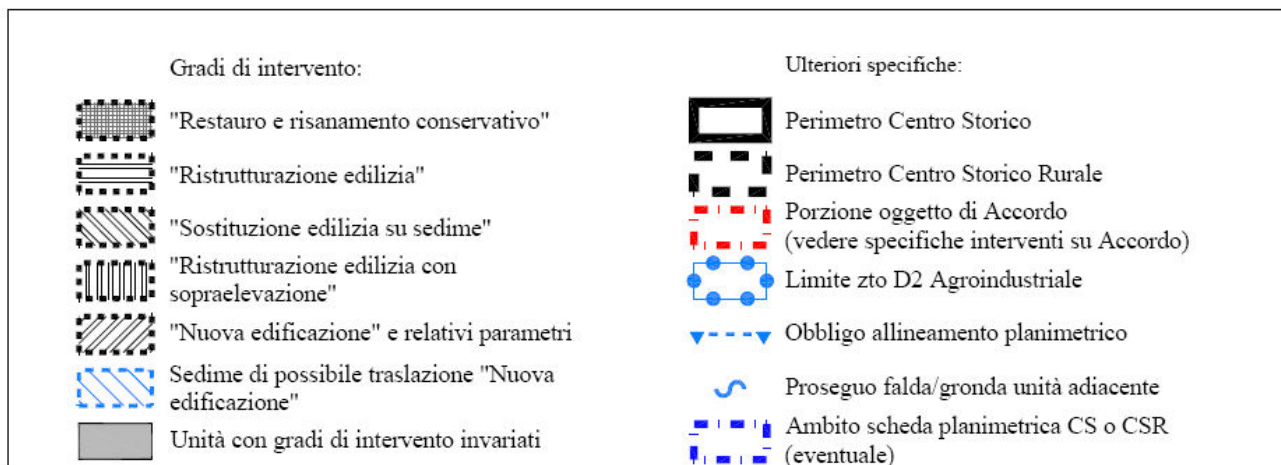
Scheda planimetrica CSR - 5.PI
di definizione nel PI dei gradi di intervento
modifiche categorie di interventi edilizi già individuati dal P.R.G.

Osservazione al PI n° 9
località Pianaura

Z.t.o agricola E.CSR
con riferimento a Tavola 13 P.R.G. 1995



Elaborato scala 1:1.000



Legenda

CAPO "D" – MONITORAGGIO CONSUMO DEL SUOLO LR 14/2017

Richiamati i contenuti della lett. a), comma 1 Art. 53 bis - Norme sull'adeguamento L.R. 14/2017 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., si riporta a seguire il piano di MONITORAGGIO CONSUMO DEL SUOLO LR 14/2017 che verifica il saldo della superficie naturale e seminaturale consumata, a partire dal momento di approvazione della "*Variante n. 1 al PAT di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018*" sviluppata per il territorio del Comune di Marano di V.IIa sul contenimento del consumo di suolo LRV 14/2017 e DGR n° 668/2018, monitoraggio da aggiornarsi ad ogni modifica al P.I. che programmi interventi di nuova urbanizzazione, ovvero in corrispondenza della fase di monitoraggio sull'applicazione della LRV n. 14/2017 a capo all'"Osservatorio regionale della pianificazione territoriale e urbanistica" come prevista dall'art. 4, comma 6 della LRV n. 14/2017.

Come da art. 2, comma 1, lett. c) della LRV 14/2017 e s.m.e i., il monitoraggio dovrà considerare ove occorre il bilancio tra l'incremento delle superfici naturali e seminaturali interessate da interventi quali impermeabilizzazione, copertura artificiale, scavo ecc. e le superfici ripristinate a superficie naturale e seminaturale tra cui vanno comprese quelle attinenti agli interventi di riordino della zona agricola di cui all'art. 36, comma 5bis, della LRV 11/2004 se comportanti la restituzione di suolo naturale.

Infine, si rileva che il testo del precedente **CAPO "D" - Dimensionamento consumo "S.A.U." e "S.A.U.T." residua del P.I.** presente nel fascicolo originale del Primo PI è stato interamente eliminato in sede di Variante 1 al Primo P.I. Comunale essendo che, come da modifiche all'Art. 39.00 delle Norme Tecniche del PAT introdotte dalla suddetta Variante n.1 al PAT, i riferimenti al "Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa" – e conseguentemente la necessità di mantenerne il "dimensionamento" - sono stati interamente eliminati, dovendosi ora rifarsi esclusivamente al presente monitoraggio Consumo del suolo LR 14/2017.

In particolare nella seguente **Tabella monitoraggio consumo del suolo LR 14/2017** alla colonna "**Stato L.R. 14/2017**" è riportato lo stato dell'area di modifica in relazione alla L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ..." ottenuta confrontando le aree con gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" riportati nella tavola "4.TCS - Ambiti di urbanizzazione consolidata. Variante n. 1 al P.A.T. di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018" della Variante n. 1 al PAT.

Le codifiche riportate in tal senso in tabella corrispondono alle seguenti casistiche riscontrate:

- **Lr.14 - A** si constata che l'area è riconducibile alla deroga prevista dall'art. 12, c. 1, lett. a) della L.R. 14/2017 ("*gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata*"), in quanto risulta inclusa in un "Ambito di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**;
- **Lr.14 - B** si constata che, pur risultando l'area esclusa dagli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**, la stessa è riconducibile alla deroga prevista dall'art. 5, c. 1, lett. b) ("*gli interventi di cui agli articoli 5 [Riqualificazione edilizia ed ambientale, Ndr] e 6 [Riqualificazione urbana, Ndr], con le modalità e secondo le procedure ivi previste*"), e dall'art. 12, c. 1, lett. e) della L.R. 14/2017 ("*gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...*") in quanto trattasi di interventi di recupero/riqualificazione di fabbricati esistenti in zona agricola;
- **Lr.14 - C** si constata che, pur risultando l'area esclusa dagli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**, la stessa è riconducibile alla deroga prevista dall'art. 12, c. 1, lett. d) della L.R. 14/2017 ("*gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, ..."*") in quanto trattasi di attività produttiva esistente;
- **Lr.14 - D** si constata che, pur risultando l'area esclusa dagli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**, la stessa è riconducibile alla deroga prevista dall'art. 5, c. 1, lett. b) ("*gli interventi di cui agli articoli 5 [Riqualificazione edilizia ed ambientale, Ndr] e 6 [Riqualificazione urbana, Ndr], con le modalità e secondo le procedure ivi previste*") in quanto trattasi di interventi di recupero/riqualificazione di fabbricati esistenti.

- **Lr.14 - E** si constata che, pur risultando l'area esclusa dagli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**, la stessa è riconducibile alla deroga prevista dall'art. 12, c. 1, lett. e) della L.R. 14/2017 ("*gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11...*") in quanto trattasi di interventi connessi ad attività agricola;
- **Lr.14 - F** si constata che, pur risultando l'area esclusa dagli "Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. 14/2017" di cui alla tavola **4.TCS**, la stessa è riconducibile alla deroga prevista dall'Art. 12, c. 1, lett. c) ("*i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico*") in quanto trattasi di interventi di interesse pubblico.

Tabella monitoraggio consumo del suolo LR 14/2017

PRIMO PI COMUNALEQuantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017
da Variante n. 1 al PAT

50.700 mq

Punto variante	N. Accordo	superficie o volume previsti dal Primo PI	Eventuale deroghe art. 12 LR 14/2017	CONSUMO SUOLO Primo PI
accordi	A.1	516 mc fuori terra e 129 mc interrati	Lr.14 - B	0
accordi	A.2	950 mq con lotto libero per 350 mc	Lr.14 - A	0
accordi	A.3	2.190 mq con lotto libero per complessivi 1.588 mc	Lr.14 - A	0
accordi	A.4	2.400 mq	Lr.14 - A	0
accordi	A.5	230 mq di sup. coperta	Lr.14 - C	0
accordi	A.6	0 mq (cambio d'uso di 152 mq con scheda FZ)	Lr.14 - A	0
accordi	A.7	351 mc	Lr.14 - A	0
accordi	A.8	559 mc	Lr.14 - B	0
accordi	A.9	504 mq con un if=1,5 mc/mq e rapporto di copertura rc= 0,40 %	Lr.14 - A	0
accordi	A.10	647 mq con un if=1,2 mc/mq e rapporto di copertura rc= 0,40 %	Lr.14 - A	0
accordi	A.11	274 mc	Lr.14 - A	0
accordi	A.12	232 mc massima complessiva	Lr.14 - A	0
accordi	A.13	132 mc corrispondenti a 40 mq di sup. utile	Lr.14 - A	0
accordi	A.14	1.822 mq	Lr.14 - A	0
accordi	A.15	30 mq (conversione di sup. coperta residenziale esistente)	Lr.14 - C	0
accordi	A.16	528 mc di cui 408 parzialmente interrati)	Lr.14 - A	0
accordi	A.17	390 mc	Lr.14 - B	0
accordi	A.18	402 mq di cui 195 già costruiti	Lr.14 - A	0
accordi	A.19	60 mc	Lr.14 - A	0
accordi	A.20	138 mc	Lr.14 - D	0
nuova zona F4 parcheggio Valgatara est	-	1.350 mq	Lr.14 - F	0
nuova zona F4 parcheggio Maregnago	-	690 mq	Lr.14 - F	0

Quantitativo di consumo di suolo LR 14/2017
Primo PI

0 mq

RESIDUO PRIMO PI
Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017

50.700 mq

Variante 1 al Primo PIQuantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017
da residuo Primo PI

50.700 mq

Punto variante	N. Accordo	superficie o volume previsti dalla Variante 1 al Primo PI	Eventuale deroghe art. 12 LR 14/2017	CONSUMO SUOLO Primo PI
MC.01	A.21	280 mc	Lr.14 - B	0
MC.02	A.22	150 mc di volumetria aggiuntiva	Lr.14 - B	0
MC.03	A.23	120 mc di volumetria aggiuntiva	Lr.14 - A	0
MC.04	A.24	Volumetria max di progetto Vp.max = 4.571 mc	Lr.14 - D	0
MC.05	A.25	102 mc circa	Lr.14 - A	0
MC.06	-	<i>punto variante non assegnato</i>	-	-
MC.07	A.27	82 mc di volumetria aggiuntiva	Lr.14 - A	0
MC.08	A.28	4.100 mq totali	Lr.14 - B e Lr.14 - F	0
MC.09	A.29	750 mq di ampliamento superficie coperta attività e 1.010 mq ampliamento area di pertinenza	Lr.14 - A e Lr.14 - C	0
MC.10	A.30	360 mc complessivi ai fini perequativi (0+60+300)	Lr.14 - A	0
MC.11	-	320 ml	Lr.14 - A e Lr.14 - F	0
MC.12	-	370 mq	Lr.14 - F	0
MC.13	-	980 mq	Lr.14 - E	0
MC.14	-	n.s.	n.s.	0
MC.15	-	n.s.	n.s.	0
MC.16	-	n.s.	n.s.	0

Quantitativo di consumo di suolo LR 14/2017
Variante 1 al Primo PI

0 mq

RESIDUO VARIANTE 1 AL PRIMO PI
Quantitativo massimo di consumo di suolo LR 14/2017

50.700 mq

CAPO "E" – stralciato

Testo CAPO E - Registro dei crediti edilizi presente nel fascicolo originale è stato interamente stralciato in sede di Variante 1 al Primo P.I. Comunale (vedere specifico autonomo elaborato NTO All. B alle Norme Tecniche Operative "Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi - RECREDE")

CAPO "F" – PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

articolo 1 - Sommario delle principali prescrizioni attive nel P.I. in tema di qualità architettonica e mitigazione ambientale

1. Nel merito delle attenzioni da tenersi per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale, e quali **criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti** nelle zone ed ambiti sotto indicati, si riporta l'elenco degli articoli normativi attinenti a tali temi esistenti del presente Prontuario:
 - a) articolo 2 **“Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo”**, relativo agli interventi nelle zone agricole;
 - b) articolo 3 **“Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale”** e relativi sottoarticoli, relativo agli interventi in tali ambiti di tutela, ed attinenti specificatamente a:
 - articolo 3.1 “Analisi filologica preliminare e definizione degli interventi di tipo “c” o “d””;
 - articolo 3.2 “Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali”;
 - articolo 3.3 “Nuove volumetrie calibrate”;
 - c) articolo 4 **“Azioni di Mitigazione e Compensazione del sistema insediativo”** e relativi sottoarticoli, relativo agli interventi nelle diverse zone territoriali, ed attinenti specificatamente a:
 - articolo 4.1 “Azioni di Mitigazione”;
 - articolo 4.1.1 “Mitigazione e Tutela idraulica”;
 - articolo 4.1.2 “Mitigazione ambientale delle strutture”;
 - articolo 4.1.3 “Mitigazione degli effetti dell’illuminazione diffusa”;
 - articolo 4.1.4 “Mitigazione per le acque reflue di scarico”;
 - articolo 4.2 “Compensazione ambientale”;
2. Si richiamano inoltre le ulteriori prescrizioni attive in tema di qualità architettonica e mitigazione ambientale contenute nelle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., quali in particolare i **criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici o dei loro ampliamenti** definite per specifiche zone del P.I., i contenuti dell’articolo 52.2 **“Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione”** relativi alle modalità di misurazione e agli interventi minori e/o accessori, nonché i vari contenuti del **“Regolamento edilizio Comunale”** del P.R.G. e degli altri Regolamenti comunali che il Primo P.I. comunale, fino a successiva eventuale rielaborazione della disciplina specifica, mantiene in efficacia per le sole parti compatibili con il P.R.C. e nei limiti stabiliti nel P.I. stesso.
3. Negli articoli del Prontuario che seguono, all’inizio di ciascun comma, e, ove occorra, all’inizio di ciascun paragrafo, viene esplicitato fra parentesi se la norma costituisce una prescrizione **(P)**. In mancanza di diversa indicazione, la norma deve intendersi come direttiva/criterio da attuare nella redazione dei vari progetti di intervento.
4. I diversi operatori, sia pubblici che privati, al fine di incrementare la qualità architettonica e la mitigazione ambientale degli interventi da loro proposti dovranno, in sede di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi o per adeguamenti sull’esistente, verificare di rispettare le prescrizioni esplicitate nel presente Prontuario ovvero di verificare l’opportunità di adottare le varie direttive e criteri in esso riportate: rimane compito degli Uffici Tecnici Comunali la valutazione delle verifiche condotte e la congruità delle scelte proposte.

articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo

1. Si riportano le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi degli edifici per il territorio agricolo sviluppate sulla base delle indicazioni contenute agli articoli 4.07, 9.04 e 39.10 del P.A.T. vigente, quale “Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo” contenente le disposizioni ai sensi degli artt. 17, comma 5, lett. d) e 43, comma 1, lett. b) della LRV 11/2004, fatte salve eventuali diverse specifiche date per gli Ambiti agricoli di salvaguardia di cui all’Art. 33 delle Norme

- Tecniche Operative (NTO) del P.I., e le specifiche attinenti agli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale, per i quali si rimanda ai contenuti dell'articolo 3 "Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale" del presente Prontuario.
2. Come da articoli 39.14 e 50.06 del P.A.T. vigente, nel caso di proposte progettuali in zone agricole, deve essere previsto la realizzazione di un'adeguata documentazione tecnica, grafica e progettuale comprendente:
 - a) relazione e grafici che attestino i criteri e le tecniche progettuali di inserimento ambientale sotto il profilo topografico, tipologico, formale e volumetrico;
 - b) relazione che evidenzi la congruità nell'eventuale uso di materiali diversi da quelli tradizionali, che comunque devono avere un elevato standard qualitativo;
 - c) elaborati grafici planivolumetrici e foto-inserimenti che evidenzino l'inserimento ambientale degli interventi.
 3. Per quanto riguarda le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi per gli interventi in **zona agricola E**, la progettazione e costruzione dei nuovi edifici, degli ampliamenti o di eventuali ristrutturazioni edilizie totali, deve avvenire:
 - a) **(P)** nel rispetto vincolante dell'ambiente agricolo, in coerenza con i caratteri dell'edilizia tradizionale e degli edifici di interesse storico, architettonico, ambientale, ed in particolare:
 - devono essere salvaguardati i coni visuali di importanza paesaggistica, e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico;
 - per ogni nuova edificazione prevista entro un raggio di 100 m da ambiti oggetto di beni culturali di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., puntualmente individuati nelle Tavole del P.I., la domanda di costruzione deve essere corredata da una relazione volta ad illustrare ed evidenziare quali nuovi rapporti questo progetto istituisca con l'ambiente storico circostante;
 - prevedere quando possibile che le nuove edificazioni se isolate vadano a localizzarsi in prossimità degli Aggregati rurali, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica, secondo le procedure indicate all'Art. 30 - Disposizioni generali per la zona agricola "E" delle NTO del P.I.;
 - la nuova edificazione, se collocata in prossimità di preesistenze, deve rispettare il modello insediativo dei fabbricati attigui disponendosi in cortina, in adiacenza, a corte etc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità di accesso; in tali casi il progetto deve prevedere uno studio sull'aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito; l'edificazione deve avvalersi delle strade di accesso esistenti, rispettare i sentieri e le canalette irrigue anche se dismesse;
 - è vietato l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e, qualora l'abbattimento si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie;
 - è vietata la demolizione di recinzioni antiche e di muri di brolo, se tali elementi sono esistenti vanno conservati e restaurati, e nel caso di eventuali completamenti le parti nuove dovranno essere eseguite in omogeneità con essi;
 - gli alberi d'alto fusto, le recinzioni antiche e i muri di brolo esistenti dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione;
 - le recinzioni saranno da svilupparsi secondo i dettami di cui all'Art. 52.2 punto XI° - Recinzioni delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., fatto salvo quanto previsto per gli ambiti all'interno dei Perimetri di Centro Storico Rurale per i quali si rimanda al punto m. Recinzioni del seguente articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali, del presente Prontuario;
 - b) **(P)** nel rispetto vincolante dei seguenti parametri e criteri:
 - la copertura dei nuovi fabbricati deve essere a falde congiunte sul colmo, seguendo l'andamento delle falde eventualmente adiacenti: è preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione; sono ammesse coperture piane solo se utilizzate come espressione architettonica, possibilmente con tetto inerbato; non sono ammesse le coperture a falde spezzate;

- i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali con esclusione di ogni altro materiale, essendo quindi ammesso il solo manto in coppi di laterizio con colore naturale, ovvero coperture realizzate in rame, o altro materiale con coloriture similari, o in pietra di Prun solo nella fascia collinare oltre l'abitato di S. Rocco; sono ammesse pendenze max 35% e min. 30%;
 - lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali e potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 90 cm portata ad un max di 40 cm per gli sporti paralleli alla linea di pendenza del tetto; i cornicioni devono essere preferibilmente intonacati con malta fina colorata, o con rasatura a calce o a marmorino, oppure in mattoni faccia a vista o in legno, e dovranno essere raccordati al muro in modo da determinare continuità con la parete, con mattoni con sporgenza graduale o con altre sagomature;
 - il canale di gronda dovrà avere sezione semicircolare ed essere a vista; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica o della lamiera zincata non verniciata;
 - l'edificio dovrà essere privo di terrazze o poggioni sporgenti dalle pareti esterne ai piani superiori, ad eccezione di balconi di modesta dimensione posti a protezione delle porte di ingresso; sono sempre ammessi i loggiati aperti;
- c) sulla base delle seguenti caratteristiche costruttive:
- **(P)** escludere le tipologie edilizie e le strutture estranee all'ambiente rurale, mantenendo elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, con forme possibilmente rettangolari, ed eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale;
 - in particolare, per la nuova edificazione in zona agricola il fabbricato dovrà avere una pianta in genere rettangolare, o composta da un insieme di rettangoli tra loro omogeneamente aggregati, prediligendo un rapporto tra lunghezza e larghezza maggiore o uguale a 1,5;
 - per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case bifamiliari e complessi a corte;
 - le murature perimetrali dovranno avere finiture esterne intonacate e tinteggiature del tipo tradizionale, ovvero in sasso a faccia vista, o in muratura piena tradizionale; gli intonaci e rivestimenti esterni dovranno essere previsti con finiture superficiali tradizionali (esclusione dei "graffiati" e simili), con colore incorporato o con coloritura a fresco; i colori dovranno essere ottenuti nella gamma di tonalità e di tecniche tradizionali locali, preferibilmente con terre o con materiali colorati inerti (sabbia di cava, polvere di marmo, materiale laterizio frantumato e simili);
 - le tinte devono essere del tipo pastello evitando colori accesi.
 - le aree scoperte di pertinenza dell'edificio dovranno essere trattate nella massima semplicità, limitando l'uso delle pavimentazioni impermeabili;
 - **(P)** non è consentita la realizzazione di nuove strade private, con esclusione di quelle di tipo agro-silvo-pastorale-colturale o di accesso agli edifici esistenti e di progetto purché con fondo naturale e di sezione massima di m 3,00; si potranno ammettere fondi stradali con sezioni e materiali diversi in caso di motivate esigenze funzionali (pendenza, movimentazione automezzi);
 - in linea generale in tutti gli interventi nello stato finale delle opere dovranno essere limitati al minimo i movimenti di terra di sterro e riporto: per le eventuali opere di sostegno dovranno essere preferibilmente adottate tecniche di ingegneria naturalistica (es. terre armate) limitando al minimo i muri di sostegno,
 - tutti i muri di contenimento di controripa o di scarpate o di eventuali altre opere di protezione siano in pietra del luogo e realizzati preferibilmente a secco secondo i magisteri tradizionali, con h max = 2 m; misure superiori saranno eventualmente giustificate, caso per caso, in ragione dell'impossibilità accertata di procedere con tecniche a più gradoni;
 - si dà per richiamato quanto contenuto all'Art. 38.4 - Movimenti di terra ed al comma 13 Art. 30 - Disposizioni generali per la zona agricola "E" delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.; sono inoltre vietati gli interventi che possano compromettere la conservazione dei Terrazzamenti e dei Muri a secco esistenti, per i quali si rimanda agli interventi previsti all'Art. 37.4 delle medesime NTO;

- dovrà essere rispettata la morfologia del piano di campagna esistente evitando le deformazioni contrastanti con i caratteri del territorio: sono comunque consentiti riporti di terreno per colmare avvallamenti limitatamente all'area di pertinenza raccordata al piano campagna circostante; con riporti di terreno non è consentita la realizzazione di piani inclinati di terreno a ridosso degli edifici, quali collinette artificiali e simili;
 - la progettazione degli edifici dovrà tenere conto anche delle preesistenze naturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente; in particolare, si dovrà porre attenzione oltre che alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, etc.
4. Per le suddette disposizioni sono ammesse deroghe solo tra le caratteristiche costruttive riportate al punto c), per comprovate esigenze sanitarie altrimenti non esaudibili, ovvero per casi di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, allo scopo di migliorare l'intervento globale e di unificare la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.
 5. Il Responsabile dell'Area Tecnica può motivatamente imporre la demolizione di manufatti in contrasto con i caratteri dell'ambiente agricolo o naturale.

articolo 3 – Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale

1. All'interno dei Perimetri di Centro Storico o di Centro Storico Rurale di cui all'Art. 41 – Perimetri Centro storico e Centro storico rurale delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.), laddove prescritti nelle Tavole **T.2** del P.I. in relazione alle diverse Zone Territoriali Omogenee ivi riportate, possono dettare più precise norme attuative in modificazione di quelle di cui alla presente Guida; esse comunque dovranno sempre relazionare la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali.

articolo 3.1 - Analisi filologica preliminare e definizione degli interventi di tipo “c” o “d”

1. **(P)** La consistenza tecnica degli interventi di categoria “c” interventi di restauro e risanamento conservativo dovrà essere definita a mezzo di una specifica **analisi filologica preliminare** e conseguente compiuto progetto, comprendente il rilievo dettagliato dello stato di fatto, in scala adeguata, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti nonché un adeguato numero di sezioni, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni dello stato attuale, delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostituiti.
2. Il rilievo dello stato di fatto dovrà indicare la geometria delle forme, i materiali e le tecniche usate nella costruzione, la consistenza delle strutture, il loro stato di degrado o di dissesto, nonché l'analoga situazione delle finiture, degli infissi, degli impianti e di ogni altro elemento importante, ivi compresi il sottosuolo e lo stato degli spazi circostanti l'edificio: a tal fine l'indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
 - a) **(P)** le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella situazione attuale, sotto il profilo urbanistico, architettonico, statico-strutturale e delle destinazioni d'uso;
 - b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario e alle principali modificazioni intervenute nel tempo dagli edifici e dagli spazi scoperti di pertinenza;
 - c) **(P)** il comportamento statico dell'organismo architettonico nel suo insieme e l'individuazione delle principali cause di degrado e di dissesto;
 - d) la qualificazione architettonica di insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente (urbano, monumentale, agricolo, paesistico, etc.);
 - e) **(P)** lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo, delle alberature, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
 - f) **(P)** ogni altro documento ritenuto utile per l'identificazione dei caratteri storici ed architettonici

- degli immobili interessati.
3. **(P)** Nel caso di manufatti che presentano elementi architettonici, scultorei o pittorici che appaiono di importanza storico-culturale, tali elementi dovranno essere rilevati almeno in scala 1:10, o, se intere facciate, con dettagli in scala 1:10 e l'insieme in scala 1:50; tutti i particolari di rilievo da conservare, sia architettonici che scultorei o pittorici, dovranno essere fotografati a distanza ravvicinata ed analizzati; ne dovrà essere proposta la conservazione quali **"Particolari di rilievo da conservare"**.
 4. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o per l'eventuale rettifica del disegno di una Unità Edilizia di P.R.G. potranno essere stabilite, da parte del Comune, eventuali procedure di indagine semplificate.
 5. **(P)** Nel caso di ampliamenti dei fabbricati esistenti o di nuove costruzioni il progetto deve prevedere uno studio sull'aggregazione spaziale e sulla composizione volumetrica, al fine di evitare associazioni casuali, nocive alla figuratività dell'ambiente costruito.
 6. **(P)** Nel caso di progetti riguardanti Unità Edilizie poste in adiacenza ad altre unità non oggetto di intervento, o riguardanti solo una porzione di un'Unità Edilizia, l'analisi filologica deve comunque essere sviluppata anche per le parti in adiacenza non in oggetto di intervento per lo meno contenendo:
 - la valutazione delle condizioni statiche in relazione agli interventi previsti;
 - un'esauriva rappresentazione/valutazione delle facciate esterne delle parti adiacenti alla porzione in oggetto di intervento.
 7. **(P)** In ogni caso per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate vicinanze al fine di valutarne meglio le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale; gli alberi d'alto fusto, le recinzioni antiche e i Muri di brolo nonché i terrazzamenti esistenti dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici, con riferimento alle situazioni ante e post operam e con adeguata estensione dell'ambito di rappresentazione.
 8. **(P)** La consistenza tecnica degli interventi di categoria "d" interventi di ristrutturazione edilizia, in particolare nella fattispecie della richiesta di definizione della classe graduata di intervento di cui all'Art. 44.2 - Interventi edilizi ed urbanistici ammessi delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., dovrà essere definita con analoghe, sebbene meno approfondite, attenzioni di cui ai commi precedenti, potendosi limitare l'**analisi filologica preliminare** alle voci indicate come prescrittive **(P)** ai commi precedenti: particolare attenzione andrà in ogni caso prestata al comportamento statico dell'organismo architettonico, in particolare nel caso di sopraelevazioni e/o ampliamenti.
 9. Il Comune si riserverà in ogni caso la facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, elaborati, documenti, campionature, etc., ritenuti necessari per la valutazione piena dell'intervento, provvedendo ad ogni modo ad eventuale opportuno sopralluogo da parte dell'Ufficio Tecnico.

articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali

1. Si riportano a seguire le disposizioni sui caratteri tipologici e costruttivi per gli ambiti ed edifici di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.
2. **(P)** Premesso che per i seguenti vincoli e prescrizioni non possono essere a nessun titolo avanzate, nei confronti dell'Amm.ne Com.le, richieste di indennizzo o comunque sollevate eccezioni, nei **Perimetri Centri Storici**, nei **Perimetri Centri Storici Rurali** e per gli **Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati** individuati nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000 tutti gli interventi edilizi, sia sui fabbricati esistenti sia sulle nuove costruzioni, nonché gli interventi nelle aree scoperte incluse in tali ambiti, devono rispettare le seguenti disposizioni in merito ai caratteri edilizi, tipologici e costruttivi.
3. **(P)** In tutti i casi di interventi edilizi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, i fabbricati esistenti con caratteristiche in contrasto con le disposizioni di cui al presente articolo vanno ricondotti ai caratteri edilizi, tipologici e costruttivi ammessi.
4. All'interno dei Perimetri di Centro Storico o di Centro Storico Rurale gli strumenti urbanistici attuativi, laddove prescritti nelle Tavole **T.2** del P.I. in relazione alle diverse Zone Territoriali

Omogenee ivi riportate, possono dettare più precise norme attuative in modificazione di quelle di cui al presente articolo; esse comunque dovranno sempre relazionare la nuova edificazione a quella preesistente ed alle tradizioni costruttive locali.

a. Edifici esistenti

1. Nella scena urbana o negli aggregati rurali i diversi edifici intervengono con ruoli e funzioni specifiche che gli interventi devono evidenziare e valorizzare:
 - a) per gli elementi emergenti gli interventi devono favorire la percezione complessiva del volume edilizio e della sua copertura;
 - b) per i fronti dominanti, la forometria, le opere di finitura, i materiali, i colori, il trattamento delle superfici e l'attacco a terra devono accentuare il carattere dominante del fronte.
2. Gli altri volumi e gli altri fronti svolgono una funzione complementare di raccordo e quindi devono essere caratterizzati in modo coerente con tale ruolo.
3. **(P)** Il Comune può autorizzare modificazioni della destinazione d'uso verso categorie non residenziali di parti di un edificio a condizione che le modificazioni richieste siano coerenti con i caratteri tipologici e distributivi dell'edificio.
4. E' consentito il recupero a fini residenziali dei locali e dei sottotetti esistenti idonei a essere dotati dell'altezza libera interna e degli altri requisiti prescritti dalle norme in materia di igiene, sicurezza e contenimento dei consumi energetici, nel rispetto dei limiti in tal senso stabiliti all'Art. 44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle NTO del P.I.
5. Salvo differenti specifiche contenute nel PI, nelle Unità Edilizie di valore culturale soggetti a interventi di categoria "c" restauro e risanamento conservativo, è comunque sempre consentito l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.
6. **(P)** Per gli interventi nelle Unità Edilizie prive di valore culturale è consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché nei limiti di quanto contenuto nel presente articolo e coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

b. (P) Nuove costruzioni o interventi per edifici esistenti

1. In generale le eventuali nuove costruzioni ammesse, gli interventi di sostituzione edilizia e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti andranno realizzate con forme semplici e regolari, poco articolate, di pianta preferibilmente rettangolare, nel rispetto dei caratteri insediativi dei fabbricati attigui d'impianto storico, disponendosi in adiacenza, in cortina, a corte, ecc. e articolando i volumi edilizi conformemente al modo tradizionale di disporsi dell'edificio rispetto all'orientamento, all'andamento del terreno, alla viabilità d'accesso.
2. Gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e le nuove costruzioni, ove previste, devono salvaguardare i Contesti figurativi e le Pertinenze scoperte individuati nelle Tavole del P.I., e la vista di fabbricati tipici e di valore ambientale o architettonico; la localizzazione di tali interventi non deve comportare l'abbattimento di alberi d'alto fusto di pregio e, qualora l'abbattimento di alberi d'alto fusto si rendesse indispensabile, dovranno essere piantumate essenze in quantità doppia, della medesima specie.
3. Per la realizzazione dei nuovi edifici si prescrive che gli stessi presentino soluzioni architettoniche che prevedano la finitura di tutti i prospetti tetto compreso.
4. I materiali impiegati per la costruzione siano quelli tradizionali e locali quali pietra a vista, legno trattato al naturale e se utilizzati come espressione architettonica anche il calcestruzzo a vista.
5. La posizione del fronte principale dell'edificio e dei suoi connotati (finestrature, ingresso, logge, ecc.) si deve collocare in relazione all'organizzazione volumetrica del sistema edificato.
6. Si ricorda che, nei limiti indicati all'Art. 19 - Caratteristiche generali dei Centri storici e dei Centri storici rurali delle NTO del P.I., sono ammesse nuove opere interrante se opportunamente inserite e intonate a livello architettonico, se non compromettono eventuali alberature significative presenti e se integrate nel contesto storico-paesaggistico.

c. (P) Coperture

1. Le forme ed i tipi di copertura siano il più possibile omogenee con quelle tradizionali con esclusione di ogni altro materiale, essendo quindi ammesso il solo manto in coppi di laterizio con colore naturale, ovvero coperture realizzate in rame, o altro materiale con coloriture similari, o in pietra di Prun ammesso solo nella fascia collinare oltre l'abitato di S. Rocco; sono ammesse pendenze max 35% e min. 30%.

2. Negli interventi sull'esistente devono essere recuperati, ove possibile, i vecchi coppi usandoli a colmo e i nuovi a canale, ovvero le vecchie lastre in pietra, sostituendo con analoga tipologia quanto necessario.
 3. La copertura dei fabbricati deve essere a falde congiunte sul colmo, seguendo l'andamento delle falde adiacenti: è preferibile la copertura a doppia falda o a padiglione, anche con linee gronda a quote diverse; non sono ammesse le coperture a falde spezzate e le coperture piane.
 4. Il tetto deve uniformarsi correttamente al sistema delle coperture adiacenti o circostanti, tenendo conto dell'orientamento dei fabbricati.
 5. Negli interventi su fabbricati esistenti eventuali coperture piane, eccettuati i terrazzini esistenti, devono essere ricondotte al tipo a falde, se non dimostrata l'impossibilità di tale adeguamento.
 6. In caso di edifici esistenti non residenziali aventi copertura diversa dai coppi o dalle lastre in pietra, è ammessa la sostituzione del manto di copertura mediante elementi di copertura "simil-coppo" per forma e colore, purché tali coperture si integrino armonicamente con il contesto ambientale e paesaggistico in cui vengono realizzate.
 7. Si danno inoltre per richiamate le specifiche relative agli interventi sulle coperture stabilite all'articolo 44.16 - Deroghe per i locali abitabili e per i sottotetti delle NTO del P.I.
- d. (P) Cornicioni e pluviali**
1. Lo sporto del tetto (cornice di gronda) deve essere realizzato in maniera tradizionale e secondo le tipologie costruttive locali e potrà sporgere dalle murature di una misura compresa tra i 20 e i 90 cm portata ad un max di 40 cm per gli sporti paralleli alla pendenza del tetto; i cornicioni devono essere preferibilmente intonacati con malta fina colorata, o con rasatura a calce o a marmorino, oppure in mattoni faccia a vista o in legno.
 2. Non sono ammesse, se non utilizzate come espressione architettonica, le cornici in calcestruzzo a vista o mascherate con velette di vario genere.
 3. La grondaia di raccolta delle acque se a vista deve essere sempre a sezione semicircolare; i pluviali dovranno essere anch'essi di sezione circolare e dovranno essere concentrati vicino agli spigoli del fabbricato; sia per il canale di gronda che per i pluviali è vietato l'uso della plastica, della lamiera zincata non verniciata o dell'acciaio.
- e. (P) Comignoli e caminetti**
1. I comignoli devono essere improntati a semplicità di forma e costruiti secondo le tecniche tradizionali.
 2. Non sono ammessi comignoli aspiranti prefabbricati in cemento o altro materiale che non risponda alla tradizione locale.
- f. (P) Aperture**
1. Le aperture devono essere improntate a semplicità di forma, seguendo le tipologie tradizionali, con la sola deroga per le aperture necessarie al ricovero di veicoli, macchine e simili.
 2. Negli edifici interessati da interventi di categoria "c" restauro e risanamento conservativo e categoria "d1" ristrutturazione edilizia parziale le dimensioni delle aperture dovranno rigorosamente attenersi alle proporzioni delle finestre esistenti nell'edificio che conservino i caratteri originari o, qualora non siano rilevabili, negli edifici contermini.
 3. E' vietata la realizzazione di oblò, di finestre termali o simili; sono in ogni caso ammesse le tradizionali aperture con architrave arcuata.
 4. Le finestre e le porte nei fabbricati residenziali devono essere di forma rettangolare, con l'asse maggiore verticale, si devono allineare verticalmente e devono avere la stessa larghezza.
 5. I contorni delle finestre siano riquadrati esternamente da cornici per una larghezza di 8-12 cm e con minimo 2 cm di sporgenza, realizzate o a massello di pietra locale, o in cotto a vista, o con fascia di intonaco in rilievo di pari larghezza, essendo eventualmente possibile altre soluzioni solo se utilizzate come espressione architettonica.
- g. (P) Serramenti esterni**
1. Tutti i serramenti esterni siano in legno o materiale visivamente uguale con ante d'oscuro anche a gelosie, sempre in legno o materiale visivamente uguale e dipinti a tinte non vivaci; gli scuri devono essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, oppure balconi alla vicentina in legno pieno e tinteggiati.
 2. Al piano terreno per i vani a destinazione non residenziale è ammesso l'impiego di serramenti di metallo verniciato o di cristalli privi di telaio.
 3. E' vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

4. I portoncini d'ingresso saranno in legno o materiale visivamente uguale e tinteggiati negli stessi colori delle finestre.
 5. L'inferriata a protezione delle finestre a piano terra, del sottotetto, o dove il davanzale non sia ad altezza di sicurezza, deve essere realizzata secondo forme semplici e materiali tradizionali.
- h. (P) Porticati**
1. I porticati, le vaste aperture dei fienili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro possono essere chiusi solo mediante serramenti realizzati con materiali idonei, posti sul filo interno dei pilastri o da questi distaccati, o trasformati in logge, in modo comunque da rispettare la forma delle aperture stesse.
 2. Ove è ammessa la realizzazione di porticati, questi potranno essere:
 1. o in arretramento rispetto al filo di facciata;
 2. o a tutta altezza se realizzati con il proseguo della copertura fabbricato principale; i relativi pilastri o setti dovranno essere in mattoni a vista, in muratura intonacata o in pietra, escludendo l'impiego di colonne in calcestruzzo faccia a vista.
 3. Non è consentito costruire portici aggettanti rispetto ai fronti principali delle abitazioni.
- i. (P) Poggioli e logge**
1. Sono esclusi tassativamente i poggioli sporgenti a sbalzo, salvo quelli originari caratterizzanti edifici di vecchio impianto che vanno mantenuti.
 2. Sono ammesse le logge in arretramento rispetto al filo della facciata.
 3. E' consentita la realizzazione di logge coperte nel riuso di fabbricati rustici che presentano ampie aperture.
 4. Alle logge nuove o esistenti deve essere garantita la loro caratteristica di spazio aperto.
- j. (P) Pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato**
1. Vanno mantenute le scale esterne di antico impianto, nonché eventuali scale autorizzate prima del 1985; con esclusione dei fabbricati soggetti a restauro e risanamento conservativo di tipo c1, è ammessa la contenuta realizzazione di nuove scale esterne totalmente scoperte di collegamento tra il p. campagna e il p. primo solo se tipologicamente riconducibili a casi esistenti o opportunamente documentati nel territorio comunale e riconducibili al caso in esame.
 2. *Eliminato.*
 3. E' vietato l'uso, se non architettonicamente motivato, di travertino, ceramica, cemento e granito.
- k. *eliminato***
- l. (P) Murature esterne, intonaci, pitture, colori**
1. Il paramento murario esterno può essere lavorato in sasso a faccia vista, o in laterizio tradizionale, oppure intonacato, secondo le tradizionali tipologie: se utilizzati come espressione architettonica sono altrimenti ammessi anche il legno trattato al naturale e il calcestruzzo a vista.
 2. Le superfici esterne quando non realizzate con i materiali a vista, siano finite con intonaci civili.
 3. Non sono consentiti gli intonaci murali plastici, al quarzo, rullati, spruzzati, graffiati o lavorati a punta di cazzuola.
 4. Gli intonaci di calce devono essere finiti al frattazzo, tirati al grezzo o a fino, con colore incorporato o con coloritura a fresco.
 5. In corrispondenza di cornici o elementi lapidei si avrà cura di tenere l'intonaco su un piano sfalsato oppure segnare il distacco tra elementi di finitura mediante fugature.
 6. Le murature con caratteristiche originarie di faccia a vista vanno mantenute nelle loro caratteristiche rifacendo eventualmente le fugature con malta di calce e sabbia, con trattamento a "tampone".
 7. E' escluso il rinzafo con malta di cemento e la stilatura delle fughe con tondino.
 8. Le tinteggiature di tutte le superfici esterne siano chiare per armonizzare con i colori circostanti, nei vari colori oca, delle terre rosse o le tonalità dell'avorio; ad ogni modo i colori, dovranno essere preventivamente indicati nel progetto di massima ed approvati.
 9. Negli edifici soggetti a categoria "c" restauro e risanamento conservativo si conservano i paramenti esistenti o si eseguono e ripristinano analoghi a quelli rilevabili.
 10. Gli elementi in pietra non devono essere dipinti.

m. (P) Recinzioni

1. È vietata la demolizione di recinzioni antiche e di muri di brolo, se tali elementi sono esistenti vanno conservati e restaurati, e nel caso di eventuali completamenti le parti nuove dovranno essere eseguite in omogeneità con essi.
2. La recinzione dovrà essere adeguatamente inserita nel contesto storico I materiali dovranno avere le seguenti caratteristiche, da misurarsi come da contenuti art. 52.2 - Caratteristiche edilizie e criteri di valutazione delle NTO del P.I.:
 1. dovranno essere preferibilmente composte con alcuni fra i seguenti materiali: legno, pietra, materiali calcarei, ferro colorato in tinte scure, ferro battuto, rame;
 2. sono esclusi in ogni caso i seguenti materiali: reti metalliche, vetroresina, alluminio, acciaio inossidabile, lamierino, p.v.c., verniciatura a zinco, plastificazione di qualunque tipo di recinzione;
 3. per quanto possibile le nuove recinzioni dovranno omogeneizzarsi con quelle storiche attigue;
 4. in alternativa, in corrispondenza della viabilità le recinzioni possono essere costituite da muretto rivestito in pietra o intonacato con altezza massima di 80 cm e da una sovrastante cancellata fino al raggiungimento di una altezza massima di 150 cm complessiva con il muretto;
 5. in zona agricola e comunque tra proprietà confinanti le nuove recinzioni possono essere realizzate con materiali naturali (staccionate in legno, etc.) o con reti integrate con siepi o arbusti e non potranno superare i 150 cm di altezza;
 6. anche nel caso di assenza di preesistenze, sono comunque da preferirsi le recinzioni a tutta altezza secondo la tradizione storica locale; sono ammesse soluzioni con muratura piena nei limiti dell'altezza massima di 200 cm, o maggiore se in presenza di preesistenze, se lavorato a vista con sassi di pietra locale oppure intonacato secondo comunque le tradizionali tipologie costruttive.
3. Le recinzioni che frazionino parti con caratteristiche di spazio funzionalmente o figurativamente unitario non sono ammesse, ad eccezione delle delimitazioni di aree già identificate come proprietà esclusiva e comunque di pertinenza del fabbricato: altresì devono essere rimosse quelle che eventualmente risultino incongruenti in concomitanza con l'intervento sull'edificio di pertinenza.
4. Eventuali pilastri in corrispondenza degli accessi carrai e pedonali devono essere di forma semplice e ben proporzionati, in mattoni o con cornici in pietra piena.
5. Nelle recinzioni non è ammessa la realizzazione di pensiline a protezione dell'ingresso; nelle recinzioni a tutta altezza è ammessa la realizzazione di portali da farsi secondo la tradizione storica locale.

n. Insegne e tabelle

1. Trattandosi di elementi di arredo urbano e uso del suolo posti in evidenza è opportuno che la loro progettazione sia attenta e adeguata all'importanza degli edifici, a tal fine il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può richiedere tutte le modifiche che ne rendano compatibile l'apposizione.
2. **(P)** Le insegne e le tabelle dovranno essere apposte sulla parete con sporgenza massima di 15 cm dall'edificio, e comunque non sporgenti sul suolo pubblico.
3. Sono in ogni caso vietate le insegne poste sopra i tetti delle case o i cornicioni di gronda e tutte quelle che coprono elementi architettonici o decorativi dell'edificio destinato ad ospitarle.

o. (P) Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Sugli edifici è generalmente ammessa l'applicazione di moduli di pannelli fotovoltaici, o di pannelli solari per la produzione di acqua calda e simili impianti, esclusivamente se finalizzati all'autoconsumo, se di tipo integrato/semintegrato con la copertura, e se i pannelli risultano dislocati di almeno 90 cm dalla linea di gronda e di colmo; è posto un limite di 1/5 della superficie complessiva della copertura nel caso di pannelli di tipo semintegrato.
2. L'installazione di tali impianti negli edifici soggetti a interventi della categoria "c" restauro e risanamento conservativo e categoria "d1" ristrutturazione edilizia parziale, è da valutarsi in relazione con il valore storico-architettonico del fabbricato, essendo comunque limitata a impianti del tipo totalmente integrato.
3. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è generalmente ammessa se finalizzati all'autoconsumo e dovrà in ogni caso essere attentamente valutata in relazione al contesto storico-architettonico.

p. Aree a verde

1. Le aree sistemate a Verde pubblico o di uso pubblico o semplicemente a verde privato, vanno considerate come elementi di rilevante interesse, anche figurativo, per esprimere il carattere e l'individualità dell'insediamento.
2. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici e architettonici dei luoghi, valutando:
 - a) i rapporti visuali tra gli alberi d'alto fusto, gli arbusti, il prato, le pavimentazioni, l'architettura degli edifici, gli elementi naturali del territorio, ecc.;
 - b) la funzione delle alberature per delimitare gli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
 - c) la disposizione di panche e sedili in posizioni significative rispetto ai percorsi, organizzando gruppi di elementi architettonici e vegetali per favorire gli incontri e la conversazione.
3. Per le eventuali opere di sostegno dovranno essere adottate tecniche di ingegneria naturalistica (es. terre armate) limitando al minimo i muri di sostegno.
4. **(P)** Tutti i muri di contenimento di controripa o di scarpate o di eventuali altre opere di protezione siano in pietra del luogo e realizzati preferibilmente a secco secondo i magisteri tradizionali, con h max = 2 m; misure superiori saranno eventualmente giustificate, caso per caso, in ragione dell'impossibilità accertata da tecnico competente in materia idro-geologica di procedere con tecniche a più gradoni.
5. **(P)** Si dà per richiamato quanto contenuto all'Art. 38.4 - Movimenti di terra ed al comma 13 Art. 30 - Disposizioni generali per la zona agricola "E" delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.; sono inoltre vietati gli interventi che possano compromettere la conservazione dei Terrazzamenti e dei Muri a secco esistenti, per i quali si rimanda agli interventi previsti all'Art. 37.4 delle medesime NTO.
6. Tutte le essenze arboree eventualmente proprie di ogni insediamento siano mantenute conservate e protette da eventuali danni durante i lavori di costruzione, le nuove piante da mettere a dimora dovranno essere scelte tra le essenze tradizionali locali.
7. **(P)** Particolare attenzione andrà posta alle aree individuate quali Giardini e parchi storici o Pertinenze scoperte da tutelare dalle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000 come normate ai relativi articoli delle NTO del P.I. alle quali si rimanda per la definizione delle modalità di intervento.
8. Si danno qui per richiamati i contenuti dell'Art. 44.17 - Arredo urbano e uso del suolo delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.

q. Illuminazione artificiale

1. L'illuminazione artificiale degli spazi pubblici o a uso pubblico va considerata come fattore primario che concorre a definire l'immagine, utilizzando al meglio le potenzialità espressive della luce per creare un ambiente confortevole nelle ore serali e notturne, pur contenendo i fattori d'inquinamento luminoso e spreco energetico. La cromia dell'immagine va prevista in progetto in armonia con il contesto urbano o rurale in cui si colloca.
2. La progettazione della luce può basarsi sui seguenti criteri:
 - a) illuminare l'ambiente in modo adeguato alle funzioni e all'uso degli spazi nelle ore di luce artificiale, considerando l'impianto distributivo e i diversi componenti dell'ambiente urbano, i rapporti tra la luce, le forme architettoniche e naturali, i materiali, i colori, ecc. ma contenendo i fattori di inquinamento luminoso;
 - b) distinguere con linguaggio chiaro e decifrabile la gerarchia dei percorsi, differenziare le sedi veicolari da quelle pedonali e ciclabili, identificare le diramazioni, gli attraversamenti, i luoghi particolari, ecc.;
 - c) considerare gli effetti comunicativi, anche psicologici, della percezione visiva (orientamento, sicurezza, benessere, continuità, ecc.) dovuti a:
 - illuminazione omogenea o per contrasti tra soggetti illuminati e sfondi;
 - illuminazione diretta o riflessa;
 - diversità di colore della luce nelle diverse tonalità;
 - d) attenersi ai moderni criteri di risparmio energetico, mediante l'impiego sistematico di diffusori luminosi a basso consumo ed alto rendimento.
3. **(P)** Gli interventi di nuova illuminazione dovranno puntare al risparmio energetico, e al contenimento dell'inquinamento luminoso (PICIL), così come stabilito all'articolo 4.1.3

“Mitigazione degli effetti dell’illuminazione diffusa” del presente Prontuario.

r. Colori e materiali

1. I materiali e i colori da impiegare dovranno relazionarsi alle vecchie tradizioni del costruire locale, utilizzando come campionario gli edifici esistenti, significativi e caratterizzanti dal punto di vista architettonico e culturale, situati all’interno degli ambiti in oggetto, previo deposito preventivo presso gli uffici comunali competenti di idoneo campione del colore/materiale da impiegare.

articolo 3.3 - Nuove volumetrie calibrate

1. Negli ambiti di cui al TITOLO VIII - BENI CULTURALI: AMBITI ED EDIFICI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., gli eventuali interventi di completamento o integrazione del sistema insediativo esistente indicati alla lett. c), punto 12.04 dell’art 12 - Centri storici delle Norme Tecniche del P.A.T., sono prevedibili in sede di P.I. o di una sua variante, previa individuazione di specifiche nuove volumetrie calibrate, da individuarsi secondo i seguenti principi e condizioni:
 - a) **(P)** che tali nuove volumetrie siano previste solo laddove ciò sia necessario e non contrastino:
 - con la singolarità o con le particolarità storiche e tipologico-costruttive dei luoghi;
 - non alterino, in forma diretta o indiretta, eventuali Unità Edilizie soggette a interventi di tipo “c” interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - b) **(P)** che le nuove volumetrie siano poste possibilmente:
 - o a saturazione del tessuto edilizio esistente;
 - o a connessione/sostituzione di ambiti di collegamento tra i nuclei storici e le zone di più recente edificazione;
 - o nelle porzioni di “Centri storici rurali” poste in aderenza ad ambiti di cui all’Art. 3.6 - Ambito agricolo E.SUD di salvaguardia urbanistica-edificazione diffusa delle NTO del P.I.;
 - o nelle porzioni di “Centri storici” o “Centri storici rurali” integrate dal P.I. rispetto alla situazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 - o a frutto di interventi di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica.
 - c) **(P)** che gli interventi di ampliamento, là dove consentiti in ragione dell’intervento edilizio assegnato, vengano realizzati possibilmente in aderenza al fabbricato oggetto di ampliamento, comunque in prosecuzione della conformazione insediativa dell’ambito interessato, ricercando la tutela dei fronti principali e degli allineamenti di gronda agli edifici adiacenti esistenti;
 - d) **(P)** che venga posta particolare cura alla definizione della tipologia insediativa che dovrà essere in ogni caso adeguata al contesto storico-paesaggistico, garantendo l’equilibrio architettonico di tutti gli interventi previsti nonché la conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonici dell’intero complesso;
 - e) che venga posta particolare attenzione alla natura degli spazi esterni, sia di pertinenza dell’immobile sia di uso pubblico, prevedendo la loro conservazione, riuso e valorizzazione all’interno di un sistema integrato di spazi che costituiscano il collegamento tra i nuclei storici, le zone di più recente edificazione e il sistema delle aree di interesse paesaggistico e ambientale;
 - f) **(P)** che vengano comunque rispettati:
 - gli indirizzi dati al presente articolo 3 – Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-monumentale-testimoniale;
 - le destinazioni d’uso e le modalità di intervento ammesse per tali ambiti agli articoli 19.2 - Destinazioni d’uso nei Centri Storici Rurali E.CSR e nei Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati e 19.3 - Modalità di attuazione delle NTO del P.I.
 - i limiti di distanza fissati dal Codice Civile nonché, in generale, la disciplina fissata dal PI stesso.
2. Gli interventi di completamento o integrazione degli elementi di natura storico-monumentale e architettonica di cui ai punti precedenti, sono comunque subordinati:
 - a) all’approvazione di un P.U.A. quale un Piano di Recupero (P.d.R.) o un Piano di Riqualificazione Urbana (P.d.R.U.) di cui alle presenti Norme, o comunque di Accordi di cui all’articolo 49 - Accordi Pubblico Privato delle NTO del P.I.;
 - b) all’accertamento dell’adeguatezza delle reti tecnologiche esistenti e dei collegamenti viari

relazionati al carico urbanistico indotto dall'intervento, ovvero alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero ancora all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo redatto ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e s.m.i.;

articolo 4 - Azioni di mitigazione e compensazione del sistema insediativo

1. Negli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del maggio 2014 relativi al P.A.T., e specificatamente nel fascicolo DICHIARAZIONE DI SINTESI capitolo 5. "Le misure di mitigazione ed il monitoraggio", e nel fascicolo SINTESI NON TECNICA capitolo 5. "Indicazioni per il piano: mitigazioni e monitoraggio", la V.A.S. per i vari interventi del P.A.T. prevede indicazioni di opere di mitigazione o di opere di compensazione, nei termini seguenti:
 - a) opere di mitigazione, strettamente collegate agli impatti diretti che le varie azioni del Piano provocano sull'ambiente, o come opere di ottimizzazione degli interventi previsti, quali quelle indicate nel seguente articolo 4.1 - **Azioni di Mitigazione** e relativi sottoarticoli;
 - b) opere di compensazione, ovvero interventi non necessariamente collegati direttamente con le opere di Piano, che vengono realizzati a titolo di "compensazione ambientale" per i soli interventi di trasformazione riconosciuti più significativi dalla VAS stessa, quali quelle indicate nel successivo articolo 4.2 - **Compensazione ambientale**.
2. **(P)** Sulla base dei contenuti dell'Art. 54 "Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS" delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.A.T. e del Parere n. 41 del 10.03.2014 della Commissione Regionale VAS sul P.A.T., si specifica che le opere e gli interventi di mitigazione o di compensazione ambientale **dovranno essere effettuati contemporaneamente**, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di trasformazione.

articolo 4.1 - Azioni di Mitigazione

articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica - Compatibilità idraulica

1. Nel merito della mitigazione e tutela idraulica, come da prescrizione dell'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 193555 del 29.04.2022, si danno qui per richiamati i contenuti degli specifici studi sviluppati per i seguenti piani:
 - a) **PAT del Comune di Marano di Valpolicella**
"Studio di compatibilità idraulica" e relative tavole allegate, sviluppata per il PAT vigente, ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, L.R. 11/2004 con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 889 del 10.06.2014 pubblicata nel B.U.R. n. 63 del 27.06.2014: si ricorda che gli elaborati del PAT sono stati sottoscritti con la Regione Veneto dopo l'acquisizione dei seguenti pareri (vedere **Allegato 1** al presente CAPO F).
 - parere favorevole del 19.04.2011 Prot. 6327 riguardante la Valutazione di Compatibilità Idraulica rilasciato dal Consorzio di Bonifica Veronese;
 - parere favorevole del 02.05.2011 Prot. 207588 riguardante la Valutazione di Compatibilità Idraulica rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona;
 - parere in data 15.12.2011 prot. 584923 della Sezione Geologia e Georisorse Regione Veneto, che ha espresso parere preliminare favorevole con alcune precisazioni sui contenuti studi geologici.In particolare, come emerge dai dati dello "Studio di compatibilità idraulica" del PAT, e come ribadito dai "*Considerato*" del citato parere rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, si riscontra che:

- che la determinazione dei volumi di laminazione, effettuata in base alla curva di possibilità pluviometrica adottata (Marano), porta al dimensionamento di valori specifici di 500 mc/ha per le zone a destinazione residenziale e di 550 mc/ha per le zone a destinazione produttiva;

b) Procedura SUAP con valenza di variante al P.I. relativa ampliamento azienda agricola MASI

Sebbene relativa solo ad un ambito specifico del territorio comunale, si richiama la "Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009" sviluppata per la procedura SUAP con valenza di variante al P.I. ai sensi dell'art. 47 delle Norme Tecniche del P.A.T. comunale, relativa all'ampliamento della cantina storica dell'azienda agricola Masi sita in loc. Valgatara, di cui al parere del Consorzio di Bonifica Veronese, a prot. 12945 del 30.07.2015, e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione bacino Idrografico Adige Po – Sezione di Verona (ex Genio Civile), a prot. n. 469092 del 18.11.2015 depositati agli atti; si rimanda inoltre alla individuazione "**Compatibilità idraulica - n° 1**" riportata nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000.

c) Primo PI del Comune di Marano di Valpolicella

"VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)" datata 20 maggio 2019, sviluppata per il Primo PI approvato con DCC n. 16 del 25.03.2019: l'elaborato è adeguato ai pareri di competenza espressi dal Consorzio di Bonifica Veronese a prot. 1-6137 del 30 aprile 2019 e dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 187286 del 14 maggio 2019 (vedere **Allegato 2** al presente CAPO F); si rimanda inoltre alle individuazioni "**Compatibilità idraulica - n° 2**" riportate nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000.

d) Variante 1 al Primo PI del Comune di Marano di Valpolicella

"VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)" datata 4 aprile 2022, sviluppata per la Variante 1 al Primo PI approvata con DCC n. 17 del 30.05.2022: l'elaborato è adeguato ai pareri di competenza espressi dal Consorzio di Bonifica Veronese a prot. 1-1539 del 09.02.2022 e dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 193555 del 29.04.2022 (vedere **Allegato 3** al presente CAPO F); si rimanda inoltre alle individuazioni "**Compatibilità idraulica - n° 3**" riportate nelle Tavole **T.2** del P.I. in scala 1:5000.

2. **(P)** Come da Allegato A alla Dgr n. 2948 del 06 ottobre 2009 ogni progetto di trasformazione dell'uso del suolo che provochi una variazione di permeabilità superficiale deve prevedere idonee misure compensative.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di Valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici (Varianti al P.I. e Piani Urbanistici Attuativi P.U.A.), e fino ad eventuali nuove disposizioni normative in materia, ai fini della classificazione degli interventi di trasformazione dell'uso del suolo si richiamano le seguenti definizioni contenute nel suddetto Allegato A alla Dgr n. 2948/2009:

Classe di intervento	Definizione
Trascurabile impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici di estensione inferiore a 0.10 ha (1000 mq)
Modesta impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese tra 0.10 ha e 1 ha (1000 e 10000 mq)
Significativa impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici comprese tra 1 ha e 10 ha (10000 e 100000 mq) – intervento su superfici di estensione oltre i 10 ha con impermeabilizzazione < 0.30
Marcata impermeabilizzazione potenziale	Intervento su superfici superiori a 10 ha con impermeabilizzazione > 0.30

4. **(P)** Nel caso di intervento che comporta una classe di intervento "Modesta" o "Significativa" o "Marcata" impermeabilizzazione potenziale o comunque nel caso di approvazione di strumenti urbanistici (Varianti al P.I. e Piani Urbanistici Attuativi P.U.A.), previa redazione di uno specifico studio di compatibilità idraulica, devono essere adottate misure compensative volte a mantenere **costante** il coefficiente idrometrico secondo il principio dell'"**invarianza idraulica**", da ritenersi subordinate ai pareri e prescrizioni rilasciate in merito dai competenti Enti.

5. **(P)** Nei casi di cui al precedente comma, gli interventi di trasformazione del territorio dovranno risultare coerenti con le indicazioni e prescrizioni fornite dallo “STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i.” del novembre 2010 allegato al P.A.T., in ragione delle disposizioni ivi date sia per la Definizione delle misure compensative, sviluppate per le singole aree di trasformabilità ordinate per ATO, sia delle Prescrizioni costruttive per gli invasi riportate, dovendosi comunque rispettare le seguenti prescrizioni (P) sviluppate in sede di Primo P.I. e sue successive varianti:
- a) le misure di mitigazione devono rispettare la normativa di riferimento, ed in particolare di quanto contenuto nel merito nell’Allegato A alla DGRV n. 2948 del 06/10/2009 e s.m.i.;
 - b) sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
 - c) è previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l’infiltrazione delle acque nel terreno nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999 n.152 e s.m.i.;
 - d) qualora il punto di scarico avvenga in corsi d’acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica;
 - e) per gli studi e l’indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative agli strumenti urbanistici il parere è rilasciato dal Dirigente dell’Ufficio del Genio Civile, mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle misure compensative è sottoposto al parere dell’Ente gestore del corpo idrico ricettore dei maggiori apporti d’acqua;
 - f) i pareri sono rilasciati anche agli effetti di quanto previsto dall’art.10 delle Norme di Attuazione del P.T.R.C., acquisendo il parere del Consorzio di Bonifica competente per territorio e dei soggetti istituzionalmente competenti per la gestione idraulica;
 - g) per le varianti agli strumenti urbanistici che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, deve essere prodotta, dal tecnico progettista, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica, da inviarsi, prima dell’adozione della variante, all’Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio;
 - h) in ogni caso dovranno essere rispettati i “rapporti di permeabilità” indicati dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. per alcune Zto, nei limiti indicati in tal senso all’Art. 52.1 lett. m) Rapporto di permeabilità delle medesime NTO, nonché perseguiti i **buoni criteri costruttivi** riportati nel presente articolo;
 - i) come da prescrizione dell’Unità Organizzativa Genio Civile di Verona a prot. 193555 del 29.04.2022, rilasciata nel merito della “*VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)*”, relativa alla Variante 1 al Primo PI vigente:
 - i) **(P)** il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAI, ecc ..) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
 - ii) **(P)** dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT ed il PI eccetto quanto affinato con il presente *[suddetto parere a prot. 193555 del 29.04.2022, n.d.r.]*;
 - iii) **(P)** prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi della permeabilità k dei terreni al fine di verificare la bontà dei dati assunti o di aggiornarli allo stato in essere;
 - iv) **(P)** nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invasate o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;
 - v) **(P)** nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l’area destinata agli invasi di raccolta acque di modo sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;
 - vi) **(P)** le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
 - vii) **(P)** le superfici destinate all’invaso delle acque meteoriche dovranno esser vincolate di modo che ne sia stabilita l’inedificabilità assoluta e l’obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
 - viii) **(P)** ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell’assorbimento delle piogge.

6. **(P)** Fatto salvo quanto previsto dalla normativa sovracomunale vigente in materia di Valutazione di compatibilità idraulica, in ogni caso di intervento di trascurabile impermeabilizzazione potenziale, quali misure compensative volte a mantenere l'invarianza idraulica è sufficiente adottare **buoni criteri costruttivi** per ridurre le superfici impermeabili, criteri che andranno documentati in Comune previo deposito di idonee attestazioni tecniche esplicative dei materiali e delle tecniche impiegate.
7. Si elencano a seguire i principali **BUONI CRITERI COSTRUTTIVI** quali direttive e prescrizioni relative alle diverse forme di tutela idraulica:
- a) Generalità relative a interventi di trasformazione dell'uso del suolo**
- i) **(P)** Sia assicurato il rispetto di eventuali "rapporti di permeabilità" indicati dalle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I. per alcune Zto, nei limiti indicati in tal senso all'Art. 52.1 lett. m) Rapporto di permeabilità delle medesime NTO.
 - ii) **(P)** Qualora il punto di scarico avvenga in corsi d'acqua pubblici (demaniali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica.
 - iii) **(P)** Qualora si prevedano bacini di laminazione con percolazione in falda del volume invasato il dimensionamento dell'opera dovrà essere fondato su uno specifico studio geologico, anche in relazione alle massime escursioni del livello freatico con prove e indagini in situ.
- b) Superfici impermeabili**
- i) Si dovrà limitare allo stretto necessario la realizzazione di superfici impermeabili e prevedere, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati ecc.).
 - ii) **(P)** Le superfici pavimentate, prive di costruzioni sottostanti o diverse dai piazzali pertinenziali degli insediamenti produttivi o agricolo produttivi, dovranno essere realizzate con pavimentazioni che permettano il drenaggio dell'acqua e l'inerbimento.
 - iii) **(P)** Le superfici pavimentate sovrastanti costruzioni interrato e i piazzali pertinenziali ad insediamenti produttivi o agricolo produttivi, dovranno essere provviste di canalizzazioni e opere di drenaggio che provvedano a restituire le acque meteoriche alla falda.
 - iv) **(P)** Nella progettazione delle superfici impermeabili si dovranno sempre prediligere basse o trascurabili pendenze di drenaggio superficiale, organizzando una rete densa di punti di assorbimento (grigliati, chiusini, canalette di drenaggio).
 - v) Le precedenti prescrizioni relative alle superfici impermeabili si applicano, se tecnicamente possibile, anche alle superfici pavimentate ove si raccolgano acque meteoriche di dilavamento o di prima pioggia disciplinate dall'art. 113 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., subordinate in ogni modo alle speciali disposizioni regionali e comunali di attuazione esistenti in materia.
- c) Sistema di deflusso dell'acqua e reti di smaltimento:** al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo è necessario provvedere alla salvaguardia delle vie di deflusso dell'acqua per garantire lo scolo ed eliminare possibilità di ristagno, ed in particolare:
- i) salvaguardia o ricostituzione dei collegamenti con fossati o scoli esistenti (di qualsiasi natura e consistenza);
 - ii) prediligere, nella progettazione dei collettori di drenaggi, basse pendenze e grandi diametri;
 - iii) valutare l'opportunità di impiego di perdenti delle acque piovane nel primo sottosuolo e tubazioni della rete acque bianche del tipo drenante;
 - iv) **(P)** mantenimento, per i fossati o scoli esistenti, dei profili naturali del terreno evitando l'impermeabilizzazione del fondo e delle loro sponde, preservando le dimensioni di ampia sicurezza;
 - v) **(P)** scoli e fossati non devono subire interclusioni o perdere la funzionalità idraulica;
 - vi) **(P)** eventuali ponticelli, tombamenti o tombotti interrati, devono garantire una luce di passaggio mai inferiore a quella maggiore fra la sezione a pelo libero immediatamente a monte e quella immediatamente a valle;
 - vii) **(P)** l'eliminazione di fossati o volumi profondi a cielo libero non può essere attuata senza la previsione di misure di compensazione idraulica adeguate;
 - viii) **(P)** nella realizzazione di nuove strade, ciclabili o pedonali, contermini a fossati o canali gli interventi di spostamento sono preferibili a quelli di tombamento; in casi di assoluta e motivata necessità il tombamento dovrà rispettare la capacità di flusso precedente e il

volume preesistente (conteggiato sino al bordo più basso del fossato/canale per ogni sezione considerata); dovrà in ogni caso essere assicurata la continuità del deflusso delle acque tra le porzioni del territorio compartimentate dalle opere.

articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture

1. I diversi operatori, sia pubblici che privati, in sede di progettazione di nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, al fine di ridurre l'impatto delle strutture e insediamenti edilizi sul paesaggio, sui contesti figurativi storico-architettonici e sui contesti insediativi in genere, valutano l'opportunità di adottare opportune misure atte a rimuovere o quanto meno limitare gli eventuali effetti detrattori e di disturbo riscontrabili.
2. Tali misure di Mitigazione sono specificatamente auspicabili nei casi di:
 - a) attività fuori zona impattanti rispetto agli insediamenti contermini;
 - b) contiguità di tessuti insediativi a funzione/natura/valori differente, quali la vicinanza di attività produttive o agricole produttive ad aree residenziali;
 - c) fonti di inquinamenti di varia natura come dispersioni aeree, quali anidride carbonica, o di particolari emissioni acustiche e olfattive;
 - d) insediamenti zootecnici impattanti con il contesto rurale;
 - e) nuove infrastrutture per la mobilità o riqualificazione delle esistenti;
 - f) impianti tecnologici non integrati, quali linee elettriche, impianti di comunicazione elettronica, ad uso pubblico o meno.
3. In funzione della natura dell'elemento detrattore stesso, si indicano le seguenti possibili misure di mitigazione ambientale:
 - a) creazione di raggruppamenti arborei, possibilmente disposti in coerenza con eventuali insediamenti residenziali esistenti, con alberature significative già presenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
 - b) l'introduzione di elementi naturali/artificiali con funzione di barriera per il controllo delle emissioni acustiche, di polveri o olfattive, possibilmente attraverso la creazione di barriere vegetali, o in legno integrate da elementi di verde;
 - c) l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - d) il mantenimento delle alberature esistenti, qualora le stesse non costituiscano accertato pericolo per la popolazione e/o la circolazione stradale;
 - e) l'adeguamento, ove possibile, dei tracciati delle nuove infrastrutture al naturale andamento del terreno la previsione di adeguate aree di sosta e di parcheggio, nonché di attraversamenti sicuri per la fauna vertebrata.
 - f) mascheramento delle strutture o loro occultamento;
 - g) ricomposizioni volumetriche e/o interventi di ristrutturazione urbanistica.
4. **(P)** Eventuali interventi con elementi arboreo-arbustivi dovranno utilizzare specie autoctone, e dovranno conferire alle tipologie vegetazionali un carattere ecologico funzionale.
5. **(P)** In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di Mitigazione scelta, anche diversa da quelle elencate se ritenuta efficace, il sistema adottato dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo.
6. Per l'attuazione delle opere di Mitigazione si potrà valutare la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della Perequazione urbanistica del Credito edilizio e della Compensazione urbanistica così come disciplinato dalle norme vigenti, definendone gli ambiti e i contenuti e prevedendo l'eventuale uso di Accordi tra soggetti pubblici e privati o tra soggetti pubblici.
7. Sulla scorta di quanto indicato all'Art. 4.04 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del P.A.T., in base alle specifiche situazioni, il Comune tramite Variante al PI può assoggettare gli elementi detrattori ai contenuti dell'Art. 46 - Elementi di impatto ambientale delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.

articolo 4.1.3 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa

1. Il Comune, in sede di progettazione o riqualificazione degli impianti d'illuminazione pubblica,

adotta misure finalizzate a ridurre la dispersione nella volta celeste, ai sensi della LR 22/1997 e s.m.i. e della LR 17/2009 e s.m.i., atte a diminuire l'impatto luminoso, anche a favore di un risparmio energetico per ridurre l'attuale consumo comunale.

2. **(P)** Ai fini di ridurre la dispersione nella volta celeste anche gli altri operatori, sia pubblici che privati, in sede di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi o per adeguamenti sull'esistente, per la realizzazione d'insegne luminose e di illuminazione in aree private, sono tenuti al rispetto di quanto previsto all'art. 9 allegato C, della L.R. 22/1997 e s.m.i. e della L.R. 17/2009 e s.m.i..
3. **(P)** Sulla base dei contenuti dell'Art. "Norme per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico" delle Norme Tecniche del P.A.T. e come da Parere motivato VAS n. 41 del 10 marzo 2014 relativo al P.A.T. medesimo, per il contenimento dell'inquinamento luminoso e l'incremento del risparmio energetico occorre in particolare rispettare le seguenti prescrizioni **(P)** :
 - a) per l'illuminazione di impianti sportivi e grandi aree di ogni tipo devono essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione di luce verso l'alto e al di fuori dei suddetti impianti;
 - b) fari, torri faro e riflettori illuminanti parcheggi, piazzali, cantieri, svincoli, complessi industriali, impianti sportivi e aree di ogni tipo devono avere, rispetto al terreno, un'inclinazione tale, in relazione alle caratteristiche dell'impianto, da non inviare oltre 0 cd per 1000 lumen a 90° ed oltre;
 - c) è fatto divieto di utilizzare per fini pubblicitari fasci di luce roteanti o fissi di qualsiasi tipo, anche in maniera provvisoria;
 - d) per l'illuminazione di edifici e monumenti, gli apparecchi di illuminazione devono essere spenti entro le ore ventiquattro;
 - e) l'illuminazione delle insegne non dotate di illuminazione propria deve essere realizzata dall'alto verso il basso;
 - f) per le insegne dotate di illuminazione propria, il flusso totale emesso non deve superare i 4500 lumen; in ogni caso, per tutte le insegne non preposte alla sicurezza, a servizi di pubblica utilità ed all'individuazione di impianti di distribuzione self service è prescritto lo spegnimento entro le ore 24 o, al più tardi, entro l'orario di chiusura dell'esercizio;
 - g) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce al di fuori degli spazi funzionalmente dedicati e in particolare, verso la volta celeste;
 - h) tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono utilizzare lampade a ristretto spettro di emissione; allo stato attuale della tecnologia rispettano questi requisiti le lampade al sodio ad alta pressione, da preferire lungo le strade urbane ed extraurbane, nelle zone industriali, nei centri storici e per l'illuminazione dei giardini pubblici e dei passaggi pedonali; nei luoghi in cui non è essenziale un'accurata percezione dei colori, possono essere utilizzate, in alternativa, lampade al sodio a bassa pressione (ad emissione pressoché monocromatica).
 - i) è vietato installare all'aperto apparecchi illuminanti che disperdono la luce verso l'alto.

articolo 4.1.4 - Mitigazione per le acque reflue di scarico

1. Il Comune, sulla base del Piano di Tutela delle Acque (PTA) di cui alla D.C.R.V. n. 107 del 5/11/2009 e s.m.i., del DM 4/12/77 e del D.Lgs n. 152/06 provvede alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano, anche potenzialmente, porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea, potendo a tali fini prescrivere in sede di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi o adeguamenti sull'esistente la realizzazione di idonei impianti di trattamento dei reflui, per gli eventuali insediamenti civili, produttivi ed agroindustriali non collettati, in conformità alla vigente normativa nazionale D.Lgs. 152/06 e s.m.i., al Piano Regionale di Risanamento delle Acque e al Piano Regionale di Tutela delle Acque approvato con DCRV n. 107 del 05.11.2009 e s.m.i.
2. In particolare, come da Art. 50.13 del P.A.T., in zona agricola, al fine di ridurre il rischio di percolazione dell'Azoto, dovrà essere rispettato quanto previsto dal Programma d'Azione per zone vulnerabili ai nitrati, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1150 del 26 luglio 2011.

articolo 4.2 - Compensazione ambientale

1. Negli elaborati della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del maggio 2014 relativi al P.A.T., e specificatamente nel fascicolo “DICHIAZIONE DI SINTESI” capitolo 5. LE MISURE DI MITIGAZIONE ED IL MONITORAGGIO, e nel fascicolo “SINTESI NON TECNICA” capitolo 5. INDICAZIONI PER IL PIANO: MITIGAZIONI E MONITORAGGIO, la V.A.S. alla luce della verifica di sostenibilità prevede opere di compensazione per i seguenti interventi di trasformazione del P.A.T. riconosciuti più significativi dalla VAS stessa:
 - a) gli ambiti di sviluppo insediativo residenziale soggetti a P.U.A., di cui all’Art. 20.5 - Zone C2 residenziali di espansione delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I.;
 - b) gli ambiti di sviluppo produttivo – cantine se soggetti a P.U.A.;
 - c) la viabilità di progetto.
2. Sulla scorta delle indicazioni dell’Art. 49 “Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico” e dell’Art. 50 “Area di connessione naturalistica” delle Norme Tecniche del P.T.C.P. vigente, ai suddetti interventi di trasformazione si devono necessariamente aggiungere anche tutti i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc) ricadenti nelle aree della rete ecologica comunale, come data dagli Ambiti agricolo E.SE di salvaguardia ecologica di cui all’omonimo Art. 33.2 e dai “Corridoi ecologici secondari” di cui all’omonimo Art. 46 delle Norme Tecniche Operative (N.T.O.) del P.I., dovendosi prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l’indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
3. **(P)** L’inserimento in sede di P.I. dell’attuazione di interventi di trasformazione di suolo agricolo di cui ai commi precedenti comporterà, se ritenuti particolarmente impattanti a livello di consumo del suolo, la parallela individuazione di misure di **compensazione ambientale**, previa stesura di una valutazione di coerenza con la V.A.S. del PAT approvato che valuti la necessità di procedere alla realizzazione degli interventi di compensazione ambientale, e il conseguente eventuale calcolo dell’ammontare delle aree da attuare.
4. La rilevanza delle opere di compensazione da prevedersi potrà essere legata agli effetti diretti ed indiretti dei vari interventi sull’ambiente: in particolare, in un’ottica di sostenibilità ambientale, si potrà porre attenzione al consumo di suolo, alla estensione delle azioni di piano e della quantità di SAU consumata, all’accessibilità degli insediamenti ai servizi di interesse comune, al mantenimento dell’integrità agricola degli spazi rurali ed ecosistemica degli spazi naturali, alla quantità di CO2 dispersa nell’aria, alla tutela della biodiversità ed al risparmio energetico.
5. Le aree da destinarsi a interventi di **compensazione ambientale** potranno essere di:
 - a) rinaturalizzazione ex novo (afforestazione, cave dismesse, corridoi ecologici, fasce riparie, strutture agroforestali lineari, boschetti rurali, colture arboree da frutto ecc.);
 - b) miglioramento di una configurazione ambientale incompleta e/o degradata (pulizia o depurazione di un corso o di uno specchio d’acqua, completamento di un’area boscata, realizzazione di fasce ecotonali, ispessimento e/o infittimento di siepi e filari già esistenti, realizzazione di passaggi ecologici, ridisegno di un canale o roggia o scolina agricola, sistemi di gestione agricola a maggior valore ecologico, ecc.);
 - c) interventi di fruizione ambientale ed ecologica compatibile con il valore di naturalità dei luoghi (quali percorsi pedonali, ciclabili e ippovie attraverso la realizzazione di corridoi verdi, aree di sosta attrezzate per i pedoni, aree di fruizione naturalistica o educazione ambientale, percorsi botanici e faunistici, aree verdi per Servizi di interesse comune di maggior rilevanza, ecc.).
6. L’attuazione di queste aree dovrà essere in coerenza con le eventuali aree di mitigazione idraulica, potendo prevedere per queste la doppia funzione (idraulica e ambientale).
7. Le aree di compensazione andranno cedute all’amministrazione comunale in sede di rilascio del titolo abilitativo all’intervento, ovvero vincolate in tale sede a specifica destinazione d’uso previo atto pubblico registrato o altra forma similare.
8. L’individuazione delle aree di compensazione ambientale dovrà nascere dal confronto tra le differenti istanze e dalla negoziazione tra i vari soggetti interessati, pubblico o portatori di interesse in generale, la pubblica amministrazione e il proponente dell’opera, ed essere perseguite mediante Accordi pubblico-privato ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004.
9. **(P)** Come prescritto dall’Art. 54 “Criteri di verifica e modalità di monitoraggio delle previsioni di sostenibilità del PAT, in rapporto alla VAS” delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del P.A.T.

e del Parere n. 41 del 10.03.2014 della Commissione Regionale VAS sul P.A.T., gli interventi di compensazione ambientale di cui al presente articolo **dovranno essere effettuati contemporaneamente**, e non successivamente, alla realizzazione delle azioni di trasformazione.

10. L'Amministrazione comunale potrà valutare di introdurre nel P.I. meccanismi di conversione delle aree di compensazione ambientale in importi monetari da elargire al Comune, e da destinarsi unicamente a azioni di compensazione di cui ai commi precedenti e di attuazione comunale; in particolare potranno essere imposti dei limiti dimensionali all'estensione minima delle aree di compensazione.

ALLEGATO 1: pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito dello “Studio di compatibilità idraulica”, sviluppato per il PAT vigente

Si riportano a seguire i pareri rilasciati dagli Enti competenti sullo “Studio di compatibilità idraulica” raccolti in sede di sottoscrizione e approvazione del PAT vigente, nello specifico:

- parere favorevole del 19.04.2011 Prot. 6327 riguardante la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT rilasciato dal Consorzio di Bonifica Veronese;
- parere favorevole del 02.05.2011 Prot. 207588 riguardante la Valutazione di Compatibilità Idraulica del PAT rilasciato dall’Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona.



IO: Piano di Assetto del Territorio del Comune di Marano di Valpolicella (VR)
Valutazione di compatibilità idraulica.

per conoscenza

➔ **Al Comune di Marano di Valpolicella
Area Tecnica**
Via Porta, n.1
37020 Marano di Valpolicella (VR)

Alla Direzione Difesa del Suolo
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Alla Direzione Urbanistica
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Al Consorzio di Bonifica Veronese
Piazza S. Nicolò, 3
37121 VERONA

RSUVS

Visto il Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del bacino dell'Adige - Regione Veneto, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Adige n.1 del 15.02.2005 e approvato con D.P.C.M. 27.04.2006 (G.U. n. 245 del 20.10.2006);

Viste le DGR 3637/2002 e 2948/2009 che forniscono indicazioni per la formazione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti al fine di garantire adeguata sicurezza idraulica degli insediamenti;

Vista la richiesta del Comune di Marano di Valpolicella prot. N. 2071 del 04.04.2011 per il parere sulla valutazione di compatibilità idraulica relativa al PAT del Comune medesimo;

Visto il parere favorevole rilasciato dal Consorzio di Bonifica Veronese con nota prot. N. 6327 in data 19.04.2011;

Considerato

- che il PAT in argomento non prevede trasformazioni all'interno di aree classificate dal PAI sopra citato di pericolosità idraulica;
- che tuttavia il PAT suddiviso in 5 ATO, interessa anche alcune aree classificate, dal PAI sopra richiamato, di pericolo per frana nelle quali dovranno essere rispettate le disposizioni delle norme tecniche di attuazione del PAI medesimo;
- che la relazione di compatibilità idraulica contiene la caratterizzazione idrogeologica, idrologica ed idrografica e l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica;



- che la determinazione dei volumi di laminazione, effettuata in base alla curva di possibilità pluviometrica adottata (Marano), porta al dimensionamento di valori specifici di 500 mc/ha per le zone a destinazione residenziale e di 550 mc/ha per le zone a destinazione produttiva;
- che, come previsto dalle DGR 3637/2002 e 2948/2009, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del P.U.A.;

Atteso che il presente atto costituisce esclusivamente parere in merito alla compatibilità idraulica del Piano in argomento, ai sensi delle DGR 3637/2002 e 2948/2009, e che restano pertanto fatti salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini della approvazione della variante medesima;
Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica sopra citata, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di cui ai precedenti considerato.

Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Si invita ad introdurre nelle norme tecniche di attuazione quanto segue:

- ❖ dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;
- ❖ dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);

gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

In sede di adozione del Piano in argomento il Comune di Marano di Valpolicella dovrà dare atto allo scrivente di aver provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico medesimo alle prescrizioni ed indicazioni espresse nel presente parere.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE REGIONALE
Ing. Mauro Roncada

Responsabile dell'Istruttoria:
Ing. Michele Pezzetta 0458676573

CONSORZIO
DI BONIFICA
VERONESEProt. n. 6321
Allegati n.Verona, li **19 APR. 2011**

Prot. arrivo 5538 in data 07/04/2011

Rif.: Ing. Rino Bertasini
e-mail: rino.bertasini@bonificaveronese.it

Anticipata via FAX

Spett.le
GIUNTA REGIONALE DEL VENETO
Segr. Reg. all'Ambiente e Territorio
Unità periferica del Genio Civile
Piazzale Cadorna 2
37126 VERONA (VR)Spett.le
COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA
Via Porta 1
37020 MARANO DI VALPOLICELLA (VR)
Fax 045 7755203**Oggetto: Richiesta parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica del piano di Assetto del Territorio del Comune di Marano di Valpolicella (VR)**

Con nota prot. 2094 in data 04/04/2011 il Comune di Marano di Valpolicella ha richiesto a questo Consorzio il parere, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009, della valutazione di compatibilità idraulica allegata al Piano di Assetto del Territorio del medesimo comune, redatta dal Dott. Ing. Antonio Tucci iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Matera al n. 720.

Il presente parere è limitato esclusivamente al comprensorio di competenza di questo Consorzio, coincidente con la parte meridionale del Comune.

Il Piano riguarda il territorio del Comune di Marano di Valpolicella e, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009, per le nuove aree di espansione urbana prevede la realizzazione di un sistema compensativo con volumi di invaso per la laminazione secondo il principio di invarianza idraulica, calcolati con una previsione di eventi con tempo di ritorno di 50 anni.

L'elaborato appare conforme a quanto prescritto dalla suddetta normativa, la valutazione dell'impatto sulla risposta idraulica del territorio delle variazioni urbanistiche e le misure compensative ivi suggerite appaiono adeguate alla natura del territorio medesimo, per cui si esprime

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica in oggetto.

Q:\TEC_AVVT_ARCHIVIO\AMBIENTE\Valutazioni di compatibilità idraulica\Marano di Valpolicella\PAT di Marano.doc

Sede : Piazza S.Niccolò, 3 - 37121 Verona - CF 93216480231 Tel. 045 8002620 Fax 045 8006256 Email consorzio@bonificaveronese.it
Centro Operativo di Legnago : Via Meucci, 15 - 37045 San Pietro di Legnago (VR) - Tel. 0442 634111 Fax 0442 634120CONSORZIO
DI BONIFICA
VERONESE

- 2 -

Al Comune, considerando il livello generale del PAT, si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani d'Intervento (PI) e dei Piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l'assunzione di specifici Studi di Compatibilità Idraulica particolareggiati da sottoporre al parere di questo Consorzio.

Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello Studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi dei picchi di piena in base al grado di definizione dei piani di attuazione.

Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica, i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti per ogni area ricadente nel comprensorio di competenza consorziale, in:

• Ato 3/area 8	Sup. trasformabile 1,79 ha	Vol. comp. 950 mc	Portata scarico 17,9 l/s
• Ato 4/area 10	Sup. trasformabile 0,81 ha	Vol. comp. 392 mc	Portata scarico 8,1 l/s
• Ato 5/area 17	Sup. trasformabile 0,40 ha	Vol. comp. 207 mc	Portata scarico 4,0 l/s
• Ato 5/area 18	Sup. trasformabile 0,20 ha	Vol. comp. 98 mc	Portata scarico 2,0 l/s
• Ato 5/area 20	Sup. trasformabile 0,14 ha	Vol. comp. 69 mc	Portata scarico 1,4 l/s
• Ato 5/area 22	Sup. trasformabile 0,80 ha	Vol. comp. 388 mc	Portata scarico 8,0 l/s
• Ato 5/area 23	Sup. trasformabile 0,78 ha	Vol. comp. 379 mc	Portata scarico 7,8 l/s
• Ato 5/area 25	Sup. trasformabile 0,55 ha	Vol. comp. 268 mc	Portata scarico 5,5 l/s
• Ato 5/area 26	Sup. trasformabile 4,48 ha	Vol. comp. 2.512 mc	Portata scarico 44,8 l/s
• Ato 5/area 28	Sup. trasformabile 0,97 ha	Vol. comp. 500 mc	Portata scarico 9,7 l/s

Tutte le opere entro e fuori terra, comprese recinzioni e movimentazione terra dovranno rispettare le distanze di legge previste dal R.D. 523/1904 relativamente ai corsi d'acqua principali ed iscritti alle acque pubbliche, nonché per la rete minore di bonifica dovranno essere formalmente autorizzati ai sensi del R.D. 368/1904.

Gli scarichi delle acque piovane laminate nella rete idraulica superficiale, dovranno essere formalmente concessionati dall'Ente di competenza (Genio Civile o Consorzio di Bonifica Veronese a seconda del corso d'acqua di recapito).

Distinti saluti.

IL DIRETTORE GENERALE

Ing. Roberto Bir

Q:\TEC_AVVT_ARCHIVIO\AMBIENTE\Valutazioni di compatibilità idraulica\Marano di Valpolicella\PAT di Marano.doc

Sede : Piazza S.Niccolò, 3 - 37121 Verona - CF 93216480231 Tel. 045 8002620 Fax 045 8006256 Email consorzio@bonificaveronese.it
Centro Operativo di Legnago : Via Meucci, 15 - 37045 San Pietro di Legnago (VR) - Tel. 0442 634111 Fax 0442 634120

...egato A alle ...

CAPO F

pag. 23 di 1

ALLEGATO 2: pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito della “VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)”, sviluppata per il Primo PI vigente

Si riportano a seguire i pareri rilasciati dagli Enti competenti sullo “VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)” raccolti in sede di approvazione del Primo PI vigente, nello specifico:

- parere favorevole con prescrizioni del 30 aprile 2019 Prot. 1-6137 rilasciato dal Consorzio di Bonifica Veronese;
- parere favorevole con prescrizioni del 14 maggio 2019 Prot. 187286 di competenza espressi e dall'Unità Organizzativa Genio Civile di Verona.



Prot. n. **A-6137**
Allegati n.

Verona, li **30 APR. 2019**

Prot. arrivo 3586 in data 06.03.2019
5505 in data 15.04.2019

Rif.: Ing. Stefano De Pietri
e-mail: stefano.depietri@bonificaveronese.it
PEC: consorzio@pec.bonificaveronese.it

Spett.le
COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA
AREA TECNICA
Via Porta, 1
37020 MARANO DI VALPOLICELLA (VR)

Spett.le
REGIONE DEL VENETO
Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste
Sezione bacino idrografico Adige Po
Sezione di Verona
Piazzale Cadorna 2
37126 VERONA

OGGETTO: Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 L.R. 11/2004 del Comune di Marano Valpolicella (VR).
Parere di competenza sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009.
Pratica n. 39040/2019.

Con nota del 05.03.2019 prot. 1858 e successiva integrazione in data 11.04.2019, il Comune di Marano di Valpolicella ha richiesto a questo Consorzio il parere, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica allegata al sesto Piano degli Interventi del comune, a firma Dott. Ing. Mario Medici e Arch. Nicola Grazioli.

Dall'esame della documentazione presentata si rilevano num. 20 interventi previsti con accordi pubblico/privati sottoscritti dalla Amministrazione comunale. A questi si aggiungono altri due interventi afferenti zone a Servizio (zone F).

Delle 22 aree interessate, solo 4 comportano trasformazioni urbanistiche tali incrementare il livello di impermeabilizzazione del suolo. Delle restanti, il progettista ha reso apposita asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica.

Il progettista, pertanto, ha proceduto al calcolo dei volumi di invaso esclusivamente per gli interventi A.3, A.4, A.14 e F4.1.

Il Piano, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009 e secondo il principio di invarianza idraulica, prevede, per le nuove aree di espansione e trasformazione urbana, la realizzazione di sistemi compensativi con volumi di invaso per la laminazione calcolati in previsione di eventi con tempo di ritorno di 50 anni, considerando uno scarico massimo delle acque meteoriche pari a 10 l/s x ha.

Le valutazioni effettuate risultano coerenti con la necessità di evitare sistemi di infiltrazione nel suolo, dato il basso coefficiente di permeabilità riscontrato e il livello superficiale della falda freatica.

L'elaborato appare conforme a quanto prescritto dalla suddetta normativa, la valutazione dell'impatto delle variazioni urbanistiche sulla risposta idraulica del territorio e le misure compensative ivi suggerite appaiono adeguate alla natura del territorio medesimo, per cui si esprime

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- Al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l'acquisizione di specifici progetti esecutivi dei sistemi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio.
- Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione del territorio.
- Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità, definiti in:

Intervento	Superficie totale (mq)	Volume di invaso specifico (mc/ha)	Volume di invaso (mc)
A.3	2.190	500	109
A.4	2.400	550	132
A.14	1.822	550	100
F4.1	1.350	650	88

- I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione nel paesaggio circostante e la facile manutenzione.
- La realizzazione di superfici impermeabili dovrà essere limitata allo stretto necessario e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.)
- Gli eventuali recapiti nella rete idraulica superficiale dovranno essere oggetto di formale concessione idraulica.
- Tutte le opere entro e fuori terra dovranno rispettare le distanze di rispetto dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui ai RR.DD 368 e 523 del 1904.

Distinti saluti.



Il Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Stefano De Pietri



IL DIRETTORE TECNICO
Ing. Andrea De Antoni





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

14 MAG. 2019

Data

| Protocollo N°

187286

79.00.07.05.00

| Allegati N 1 fogli 3

Oggetto: Primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004 del Comune di Marano di Valpolicella
Valutazione di compatibilità idraulica.

Ai **Comune di Marano di Valpolicella**
Area Tecnica
Via Porta, n.1
37020 Marano (VR)
info@pec.comunemaranovalpolicella.vr.it

per conoscenza Alla **Direzione Operativa**
Via Longhena, 6 - 30175 Marghera VE

Alla **Direzione Pianificazione Territoriale**
Unità Organizzativa Urbanistica
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA

Al **Consorzio di Bonifica Veronese**
Strada della Genovesa, 31/e
37135 VERONA
consorzio@pec.bonificaveronese.it

Visto l'art. 12 della L.R. n. 11/2004 - "Norme per il governo del territorio";

Viste le linee guida di cui all'allegato A alla DGR n. 2948/2009 in cui si precisa: "Nell'ambito del PI, andando pertanto a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, lo studio avrà lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità";

Vista la documentazione relativa al Primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 L.R. 11/2004 del Comune di Marano di Valpolicella, pervenuta con nota di codesto Comune n. 1858 del 05.03.2019, unitamente alla richiesta di parere di competenza e contenente lo studio di compatibilità idraulica, con definizione degli interventi compensativi condotta a livello di studio di fattibilità nonché l'asseverazione relativa agli accordi pubblico/privato e ad altri elementi di Piano ivi indicati che non comportano una alterazione del regime idraulico ovvero ne comportano una alterazione non significativa;

Vista la documentazione integrativa acquisita agli atti della scrivente struttura il 12.04.2019 con n. 147967 a seguito di nostra nota n. 114662 del 21.03.2019;

Visto la nota N. 1-6137 in data 30.04.2019 del Consorzio di Bonifica Veronese, inviata anche a codesto Comune, con cui si esprime parere favorevole con prescrizioni;

C:\103\PRIMO PI (Marano).doc

Pagina 1 di 2

Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Operativa
Unità Organizzativa Genio civile Verona
Piazzale Cadorna 2, 37126 Verona - Tel. 045 8676593 / 8676594
e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it
pec: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

codice univoco **PD813P**

P.IVA 02392630279



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Considerato che:

- la definizione delle misure compensative appare coerente con le indicazioni contenute nel parere n. 207588 rilasciato da questo Ufficio in data 02.05.2011 sul PAT del Comune di Marano;

Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate subordinatamente alle prescrizioni contenute nel parere consortile e con la seguente ulteriore prescrizione:

- qualora siano previste delle opere di mitigazione con smaltimento delle acque invasate per filtrazione nei terreni dovranno effettuarsi adeguate indagini di permeabilità nei terreni oggetto d'intervento e determinarsi i valori effettivi dei coefficienti k, oltre alla reale massima quota di falda. Qualora i primi risultino inferiori ai 10⁻³ m/s dovrà invasarsi il 100% dei volumi calcolati. In merito alla seconda in caso vi fossero dubbi sull'interazione con i manufatti in parola, al fine di non limitarne l'efficienza si dovranno assumere adeguati accorgimenti (impermeabilizzazioni bacini, innalzamento quota di fondo,...) affinché sia esclusa la possibilità che l'acqua sotterranea possa penetrarvi;

e si prende atto

dell'asseverazione dalla quale si evince che gli elementi di Piano ivi elencati non comportano una alterazione significativa del regime idraulico per i quali dunque non è necessario produrre uno specifico studio di compatibilità.

Si precisa altresì che il progetto definitivo delle misure compensative da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano, dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Veronese.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Dott./Ing. Marco Dorigo

Responsabile istruttoria
Ing. Michele Pezzetta 045/8676573
Ing. Riccardo Bozzola 045/8676506

C:\103\PRIMO PI (Marano).doc

Pagina 2 di 2

Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Operativa
Unità Organizzativa Genio civile Verona
Piazzale Cadorna 2, 37126 Verona - Tel. 045 8676593 / 8676594
e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it
pec: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

codice univoco **PD813P**

P.IVA 02392630279

-----giato A all-----

CAPO F

pag. 26 di 1

ALLEGATO 3: pareri rilasciati dalle autorità competenti nel merito della “VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)”, sviluppata per la Variante 1 al Primo PI vigente

Si riportano a seguire i pareri rilasciati dagli Enti competenti sullo “VCI-Valutazione di Compatibilità Idraulica (DGR 2948 del 6 Ottobre 2009)” raccolti in sede di approvazione della Variante 1 al Primo PI vigente, nello specifico:

- parere favorevole con prescrizioni del 09.02.2022 a prot. 1-1539 rilasciato dal Consorzio di Bonifica Veronese;
- parere favorevole con prescrizioni del 29.04.2022 a prot. 193555 rilasciato dall’Unità Organizzativa Genio Civile di Verona.



Prot. n. **A-1539**
 Allegati n.

Verona, li - **9 FEB. 2022**

Prot. arrivo 1-1250 in data 03.02.2022

Rif.: Ing. Stefano De Pietri
 e-mail: stefano.depietri@bonificaveronese.it
 PEC consorzio@pec.bonificaveronese.it

Spett.le
COMUNE DI MARANO DI VALPOLICELLA
AREA TECNICA
 Via Porta, 1
 37020 MARANO DI VALPOLICELLA (VR)

Spett.le
REGIONE DEL VENETO
Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste
Sezione bacino idrografico Adige Po
Sezione di Verona
 Piazzale Cadorna 2
 37126 VERONA

OGGETTO: Variante n.1 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 L.R. 11/2004 del Comune di Marano Valpolicella (VR).
 Parere di competenza sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009.
 Pratica n. 42854 / 2022

Con nota prot. 0007889/2021 pervenuta in data 03.02.2022, il Comune di Marano di Valpolicella ha richiesto a questo Consorzio il parere, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009, in merito alla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa allo strumento urbanistico in oggetto, a firma Arch. Nicola Grazioli e Dr. Geol. Arcangelo Condomitti.

Dall'esame della documentazione presentata si riscontrano n.16 interventi riguardanti modifiche di tipo cartografico da sottoporre a valutazione, delle quali solo 3 risultano comportare trasformazioni urbanistiche tali incrementare il livello di impermeabilizzazione del suolo.

Per tutte le altre è stata predisposta, dagli stessi professionisti, apposita asseverazione di non necessità della valutazione di compatibilità idraulica.

Si è pertanto proceduto al calcolo dei volumi di invaso esclusivamente per gli interventi indicati con sigle MC.04, MC08, MC09.

Il Piano, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009 e secondo il principio di invarianza idraulica, prevede, per le nuove aree di espansione e trasformazione urbana, la realizzazione di sistemi compensativi con volumi di invaso per la laminazione calcolati in previsione di eventi con tempo di ritorno di 50,100 e 200 anni, considerando uno scarico massimo delle acque meteoriche pari a 10 l/s x ha.

L'elaborato appare conforme a quanto prescritto dalla suddetta normativa, la valutazione dell'impatto delle variazioni urbanistiche sulla risposta idraulica del territorio e le

misure compensative ivi suggerite appaiono adeguate alla natura del territorio medesimo, per cui si esprime

PARERE FAVOREVOLE

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- Al Comune, considerando il livello generale del Piano degli Interventi (PI), si raccomanda, in fase di approvazione dei Piani Urbanistici di Attuazione (PUA), l'acquisizione di specifici progetti esecutivi dei sistemi di compensazione da sottoporre al parere di questo Consorzio.
- Tali studi dovranno recepire le disposizioni e le prescrizioni previste nello studio oggetto del presente parere, con l'eventuale aggiornamento dei sistemi compensativi in base all'effettiva trasformazione urbanistica.
- Nell'attuale fase si ritengono conformi al principio di invarianza idraulica i parametri calcolati e fissati nello studio di compatibilità idraulica, così definiti (di fatto si tratta dei medesimi valori relativi al PAT vigente, in quanto maggiormente cautelativi):

Intervento	Superficie territoriale (mq)	Volume di invaso (mc)	Volume specifico di invaso (mc/ha)
MC 04	3.809	190	500
MC 08	4.100	225	550
MC 09	4.870	268	550

- I sistemi di compensazione dovranno essere realizzati con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione nel paesaggio circostante e la facile manutenzione.
- La realizzazione di superfici impermeabili dovrà essere limitata allo stretto necessario e dovranno essere previste, nelle aree destinate a parcheggio, le soluzioni più idonee a favorire l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, ecc.)
- Gli eventuali recapiti nella rete idraulica superficiale dovranno essere oggetto di formale concessione demaniale rilasciata dalla competente Autorità idraulica.
- Tutte le opere entro e fuori terra dovranno rispettare le distanze dai corsi d'acqua secondo le disposizioni della normativa di polizia idraulica di cui al R.D523 del 1904.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE TECNICO
 (Ing. Andrea De Antoni)

Il Responsabile del Procedimento
 Dott. Ing. Stefano De Pietri





REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data **29 APR. 2022** | Protocollo N° **193555** /630090000 | Class.: E.420.14.1.C | Prati. | Fasc. | Allegati: 1

Oggetto: **Pratica n.: CI1866** - Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18LR 11/2004 del Comune di Marano di Valpolicella (VR). D.G.R. n.2948 del 06/10/2009 "Nuove indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici". Istruttoria per la valutazione della compatibilità idraulica. Valutazione di compatibilità idraulica.

AI	Comune di Marano di Valpolicella (VR) Ufficio Tecnico info@pec.comunemaranovalpolicella.vr.it
per conoscenza	Alla Direzione Difesa del Suolo e della Costa Calle Priuli, 99 30121 VENEZIA
	Alla Direzione Pianificazione Territoriale Unità Organizzativa Urbanistica Calle Priuli Cannaregio, 99 30121 VENEZIA
	AI Consorzio di Bonifica Veronese consorzio@pec.bonificaveronese.it
	Allo Studio Tecnico Dott. Geol. Condomitti Arcangelo arcangelo.condomitti@epap.sicurezza postale.it

Visto l'art. 12 della L.R. n. 11/2004 - "Norme per il governo del territorio";

Viste le linee guida di cui all'allegato A alla DGR n. 2948/2009 in cui si precisa: "Nell'ambito del PI, andando pertanto a localizzare puntualmente le trasformazioni urbanistiche, lo studio avrà lo sviluppo necessario ad individuare le misure compensative ritenute idonee a garantire l'invarianza idraulica con definizione progettuale a livello preliminare/studio di fattibilità";

Visto il Piano stralcio per la tutela dal rischio idrogeologico del Bacino dell'Adige - Regione Veneto, adottato con delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino dell'Adige n.1 del 15.02.2005 e approvato con D.P.C.M. 27.04.2006 (G.U. n. 245 del 20.10.2006);

Visto il Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato dall'Autorità Distrettuale delle Alpi Orientali con deliberazione del Comitato Istituzionale Permanente n.2 del 29.12.2020;

Vista la documentazione relativa alla Variante n. 1 al primo Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18LR 11/2004 del Comune di Marano di Valpolicella (VR) pervenuta con nota di codesta Amministrazione Comunale acquisita agli atti della scrivente struttura con prot. n. 58685 del 09.02.2022, unitamente alla richiesta di parere di competenza e con allegato lo studio di compatibilità idraulica;

Vista la nota del Consorzio di Bonifica Veronese, con prot. n. 1-1539 del 09.02.2022 (ns prot. n. 58968 del 09.02.2022) con la quale si esprime parere favorevole con prescrizioni;

Viste le integrazioni allo studio di compatibilità idraulica giunte alla scrivente struttura con ns prot. n.164731 del 11.04.2022 a seguito richiesta ns prot. n. 79959 del 21.02.2022

Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

di compatibilità idraulica con l'adozione dei volumi di mitigazione previsti alle pagg. 95 e 96 dello studio aggiornato, delle condizioni riportate dal Consorzio di Bonifica in indirizzo e di quanto segue:

CI1866(Variante 1 al primo PI - Marano).doc

Pagina 1 di 2

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo - U.O. Genio Civile di Verona
p.le Cadorna n. 2 - cap 27126 Verona Tel.045-8676593-94 - Fax 045-8676577
PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

fatturazione elettronica - Codice Univoco Ufficio A4HQZ0

P.IVA 02392630279



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

- Il PI comunale dovrà sempre adeguarsi ai contenuti della DGRV n. 2948/2009, a tutte le norme di settore (PAT, ecc...) e alle eventuali modifiche che ne seguiranno;
- dovranno mantenersi e rispettarsi tutte le condizioni già evidenziate col parere espresso per il PAT ed il PI eccetto quanto affinato con il presente;
- nelle NTO (Norme Tecniche Operative) dovrà inserirsi un articolo riguardante la "compatibilità idraulica", nel quale dovranno riportarsi le direttive principali riportate nello studio di Compatibilità in argomento e i contenuti del presente atto;
- nelle NTO all'art. 36 dovrà specificarsi l'obbligo di assoggettare eventuali interventi che cadano nella fascia di rispetto (vincolo idraulico) di corsi d'acqua demaniali, ai sensi del R.D. n.523/1904 e s.m.i. e del R.D. n.368/1904 e s.m.i., a parere di concessione/autorizzazione idraulica presso gli Enti competenti;
- per le acque definite pubbliche (vedasi anche l'art.822 del Codice Civile), in particolare per i corsi d'acqua, anche difetti di argini o tominati, è fatto divieto di realizzare o autorizzare fabbricati entro la fascia di rispetto dei 10 metri dall'unglia arginale esterna o dal ciglio superiore delle sponde;
- prima di ogni studio per la mitigazione per filtrazione nei terreni con carattere esecutivo dovranno effettuarsi attente indagini geologiche e determinarsi i valori effettivi della permeabilità k dei terreni al fine di verificare la bontà dei dati assunti o di aggiornarli allo stato in essere;
- nel caso si intendano realizzare sistemi di accumulo e utilizzo delle acque invase o di trattamento, per i medesimi dovranno prevedersi delle linee separate e non interferenti con quelle adibite alla mitigazione idraulica;
- nel caso si intendano creare zone umide con presenza di vegetazione o altri ingombri dovrà incrementarsi l'area destinata agli invasi di raccolta acque di modo sia tenuto sempre libero dai predetti ed efficiente un volume di invaso pari a quello calcolato per la compatibilità idraulica;
- le opere di mitigazione ai fini della compatibilità idraulica dovranno sempre annoverarsi tra le opere di urbanizzazione primaria;
- le superfici destinate all'invaso delle acque meteoriche dovranno essere vincolate di modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad. es. con atto notarile o con apposito vincolo/indicazione comunale);
- ogni opera di mitigazione dovrà essere opportunamente mantenuta di modo che nel tempo non riduca la propria efficacia nei confronti dell'assorbimento delle piogge;

e si prende atto

dell'asseverazione dalla quale emerge che gli interventi in essa citati, comportando una alterazione nulla del regime idraulico delle rispettive porzioni territoriali, non necessitano della predisposizione di uno specifico studio di compatibilità.

Restano in ogni caso fatte salve tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale o alle reti di bonifica, oltre che alle norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento.

Si tiene a precisare che il presente parere, rilasciato ai soli fini di una verifica di compatibilità con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio, non costituisce parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste dal piano in oggetto e non sostituisce in alcun modo eventuali altri pareri di concessione/autorizzazione idraulica di cui al R.D. 523/1904 o di altro tipo o genere (idraulico, paesaggistico, ambientale) risultino necessari.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

Responsabile procedimento: Dott. Ing. Domenico Vinciguerra
P.O. responsabile: Ing. Riccardo Bezola (045 8676506)
Per informazioni: P.I. Stefano Marangoni (045 8676589)

CI1866(Variante 1 al primo PI - Marano).doc

Pagina 2 di 2

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Difesa del Suolo - U.O. Genio Civile di Verona
p.le Cadorna n. 2 - cap 27126 Verona Tel.045-8676593-94 - Fax 045-8676577
PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

fatturazione elettronica - Codice Univoco Ufficio A4HQZ0


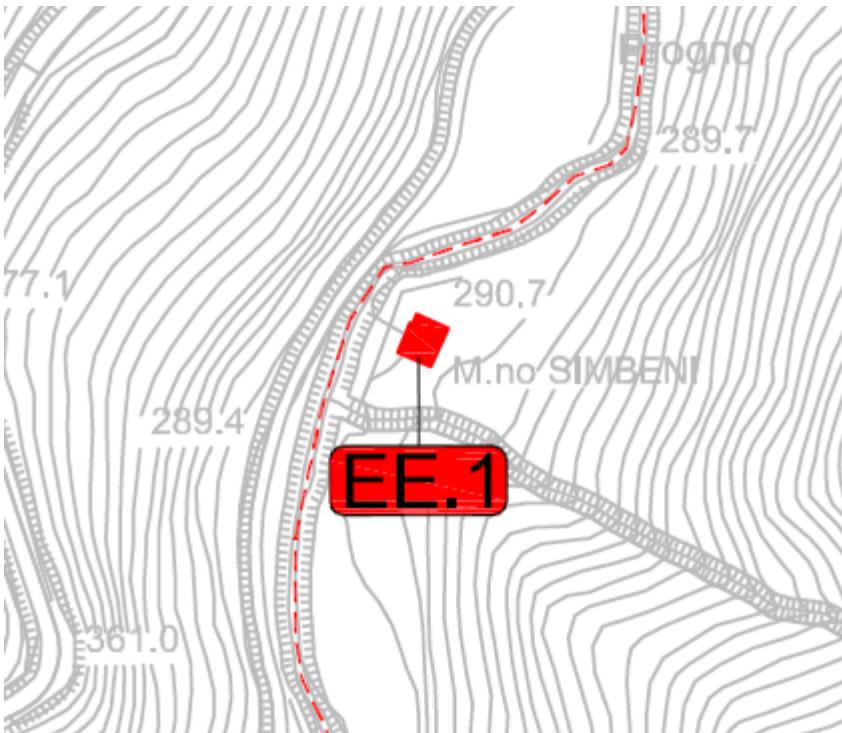

P.IVA 02392630279


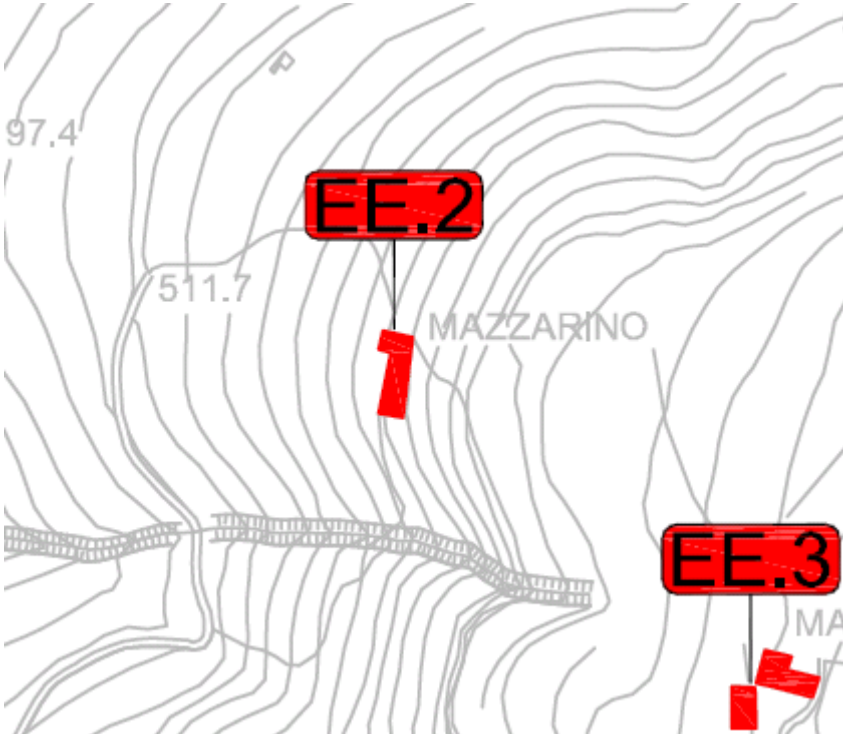

CAPO "G" – SCHEDATURA EDIFICI A VALORE MONUMENTALE- TESTIMONIALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI


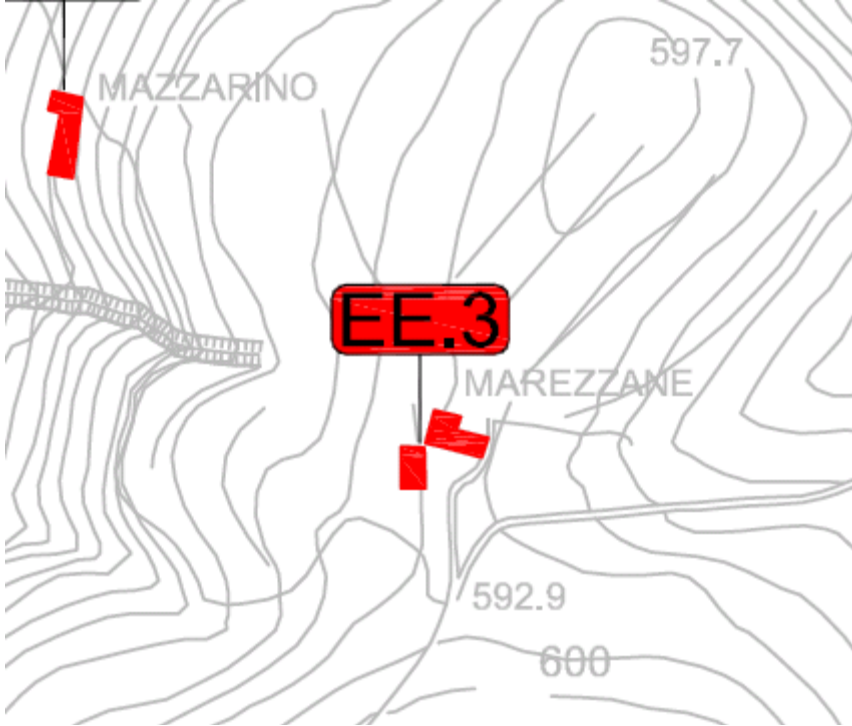

Si riporta a seguire la schedatura relativa agli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati per i quali si è riscontrata in sede di Primo P.I. la presenza di particolare valenza e/o interesse storico, assolvendo in tal modo alle direttive e prescrizioni di cui agli articoli 6.02 e 6.09, 13.02 e 13.03, e 28.02 delle Norme Tecniche del PAT in merito al censimento di tali elementi, che risultano pertanto assoggettati nel P.I. agli interventi previsti all'Art. 42 – Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.


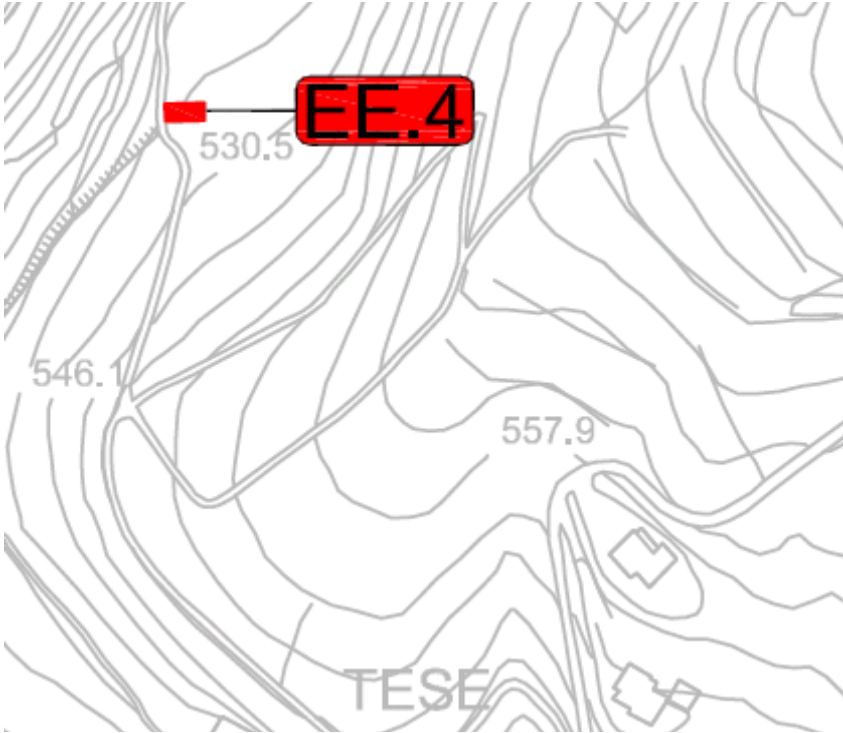

Nello specifico il Primo P.I., in attesa della variante al P.I. di cui al comma 2 dell'Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., ha provveduto ad aggiornare celermente il censimento ricognitivo effettuato dal P.A.T. degli "Edifici sottoposti a vincolo storico-monumentale" riportati in Tav. 2, aggiungendo nuove segnalazioni frutto di una perlustrazione iniziale corrispondenti a beni culturali sparsi nel territorio, costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali singoli fabbricati di pregio, capitelli, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia pre-industriale, già classificati o meno dagli strumenti urbanistici vigenti.


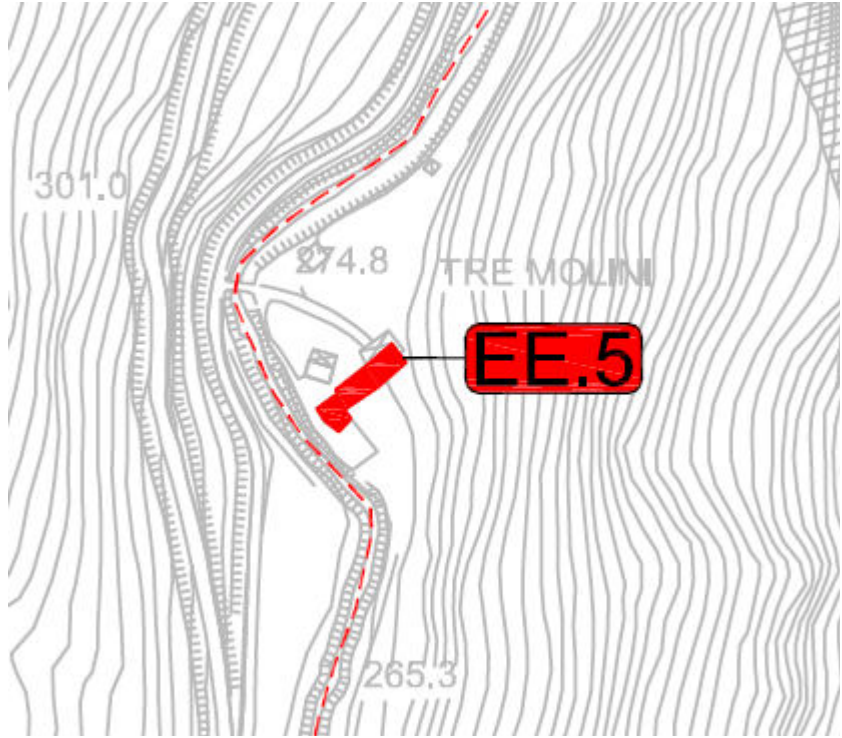

Per le localizzazioni definitive si rimanda ai contenuti delle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000.




	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.1
Località	<i>loc. "Molino Simbeni"</i>
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente, ed è stato di recente oggetto di alcuni interventi edilizi che hanno comunque mantenuto l'identità originale.</i></p> 


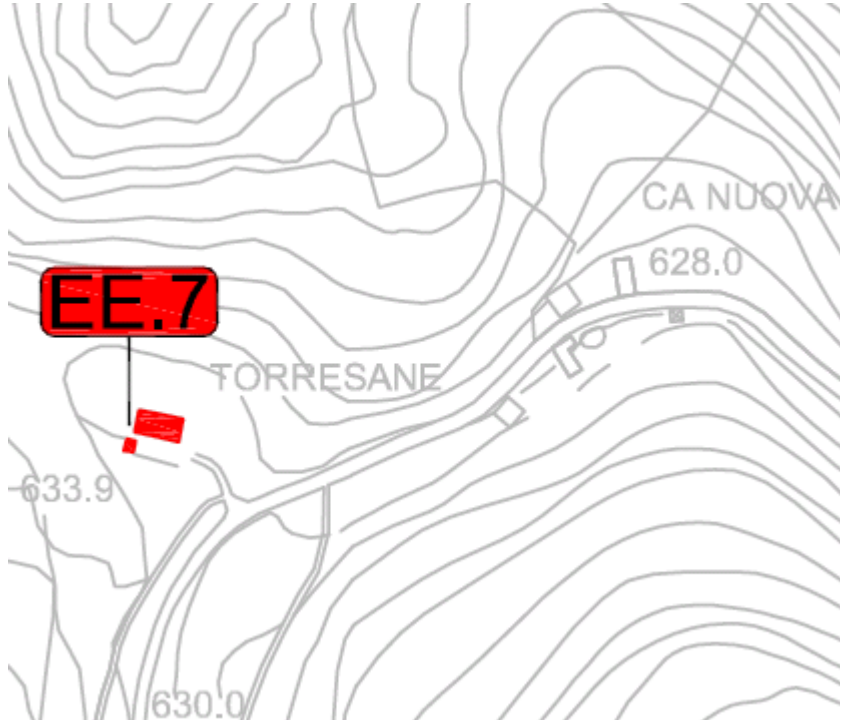

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.2</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Mazzarino" di sopra</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 


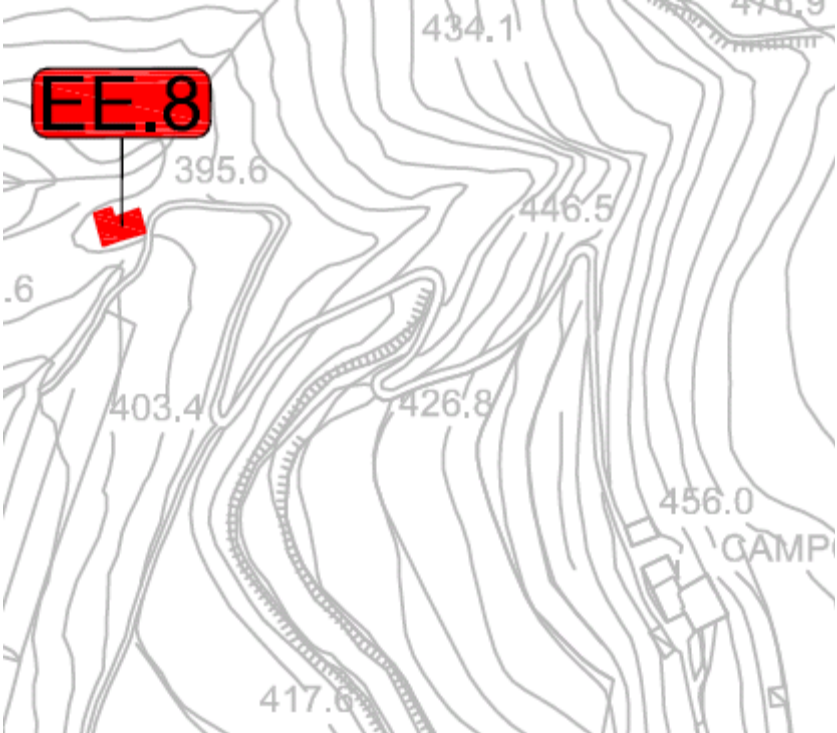

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.3</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Marezzane"</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 


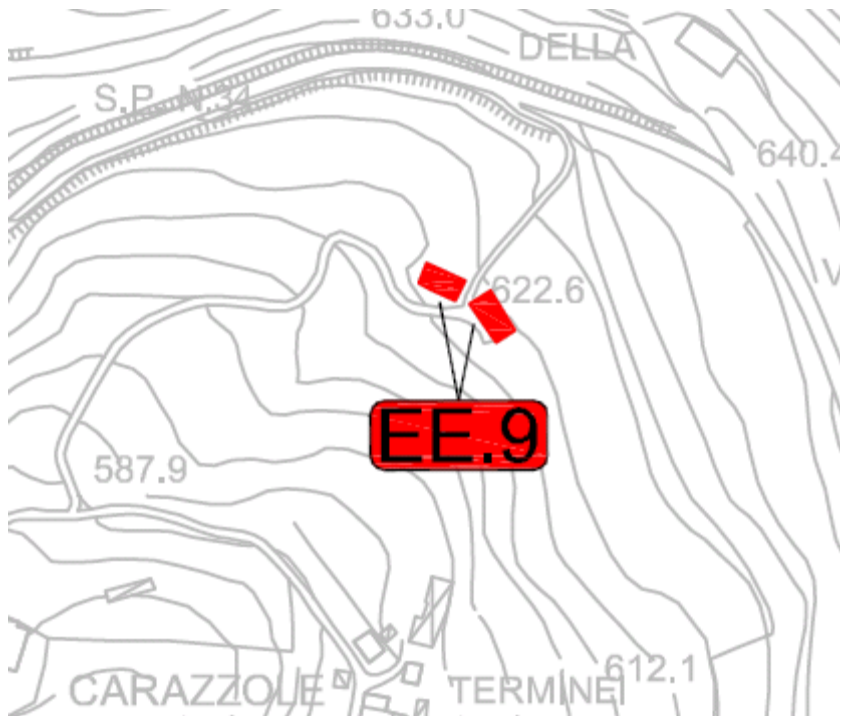

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.4</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Mazzarino" a nord di loc. Tese</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 




	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.5</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Tre Molini"</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 




	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.6</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Baiaghe di Sotto"</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 


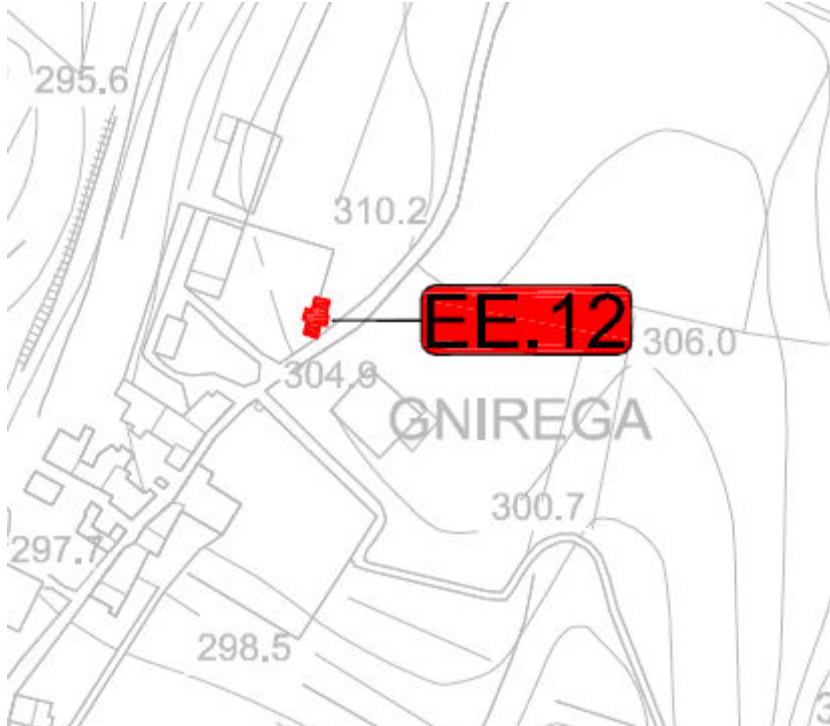

	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.7
Località	<i>loc. "Torresane"</i>
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 

	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.8
Località	<i>loc. "Camporal" sotto Longori</i>
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.9</p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Girondole" sopra a Carazzole</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 

	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.10
Località	<i>Loc. "Bodan" ad ovest di Marano di V.lla</i>
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>L'edificio non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 




	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.11</p>
<p>Località</p>	<p><i>Loc. "S. Eustacchio" a nord di Prognol</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio non risulta il alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 




	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati Scheda EE.12</p>
<p>Località</p>	<p><i>Gnirega</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Cappellina contrada Gnirega.</i></p> 




**CAPO "H" – SCHEDATURA EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE
MONUMENTALE TESTIMONIALE DEL P.A.T. PRIVI DI
VALENZE E/O INTERESSE STORICO
ARCHITETTONICO**


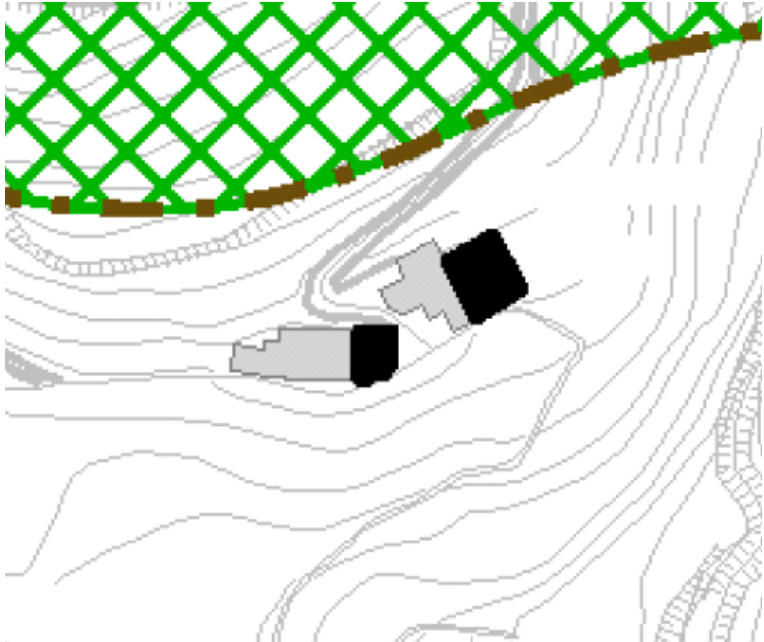

Si riporta a seguire la schedatura relativa agli Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale riportati in forma ricognitiva nella Tav. 4 del P.A.T. per i quali, in sede di Primo P.I., si è riscontrata l'assenza di valenze e/o interesse storico, assolvendo in tal modo alle direttive e prescrizioni di cui agli articoli 6.02 e 6.09, 13.02 e 13.03, e 28.02 delle Norme Tecniche del PAT in merito al censimento di tali elementi, che risultano pertanto assoggettati nel P.I. a "tutti gli interventi" altrimenti previsti dallo stesso P.I.


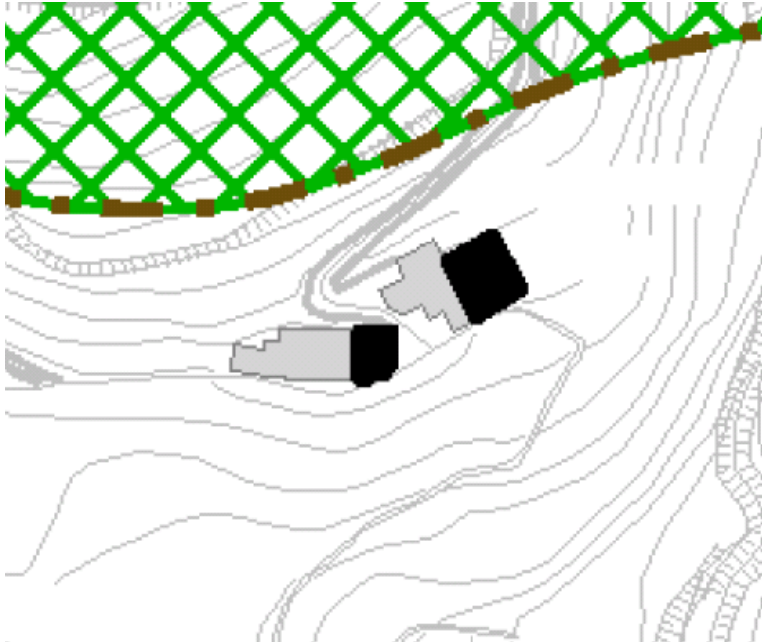

Nello specifico il Primo P.I., in attesa della variante al P.I. di cui al comma 2 dell'Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., ha provveduto ad aggiornare celermente il censimento ricognitivo effettuato dal P.A.T. degli "Edifici sottoposti a vincolo storico-monumentale" riportati in Tav. 2, dei "Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale" in Tav. 4 e dei "Edifici con grado di protezione" sempre di Tav. 4 del PAT, eliminando alcune delle segnalazioni riportate dal P.A.T. qui a seguire riportate, avendo riscontrato per esse o l'assenza di particolare valenze di interesse storico architettonico o, in alcuni casi, un errata individuazione degli stessi beni.


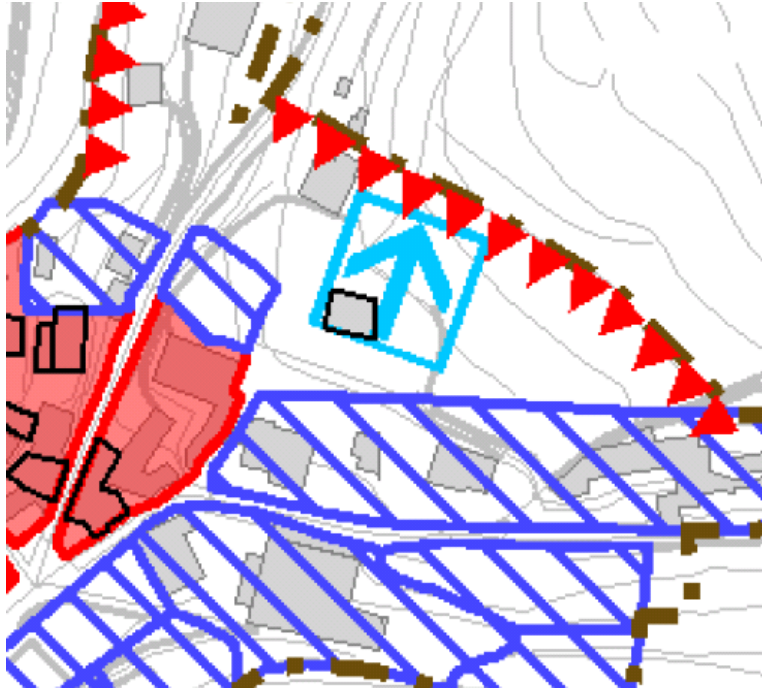

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico Scheda EP.1</p>
<p>Località</p>	<p><i>Ca Fava</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio è individuato come "Edifici con grado di protezione" in Tav. 4 del PAT, ma non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente, apparendo per altro privo di particolari valenze significative.</i></p> 


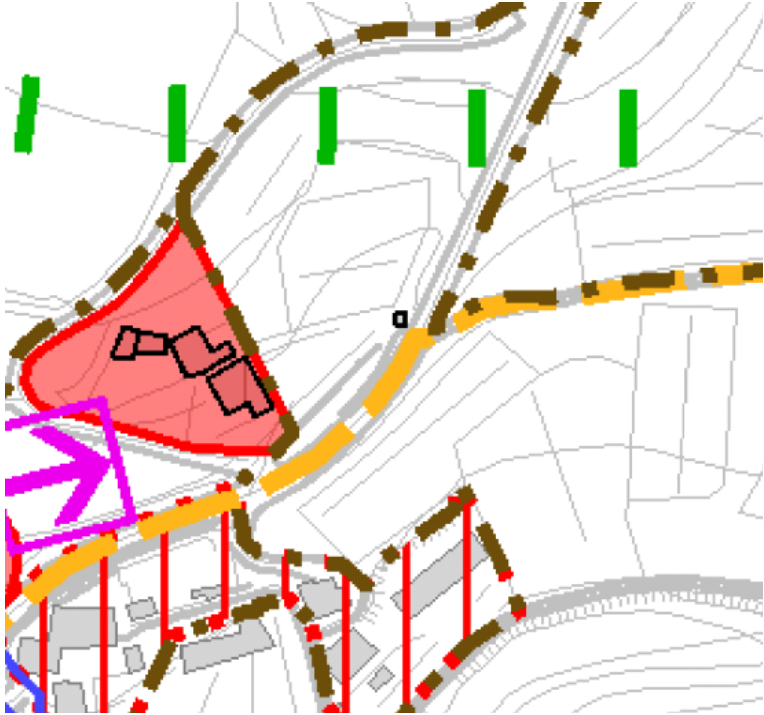

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</p> <p>Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p>Scheda EP.2</p>
<p>Località</p>	<p><i>Ca Fava</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Analogamente al caso della Scheda EP.1, l'edificio è individuato come "Edifici con grado di protezione" in Tav. 4 del PAT, ma non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente, apparendo per altro privo di particolari valenze significative.</i></p> <div style="text-align: center;">  </div>


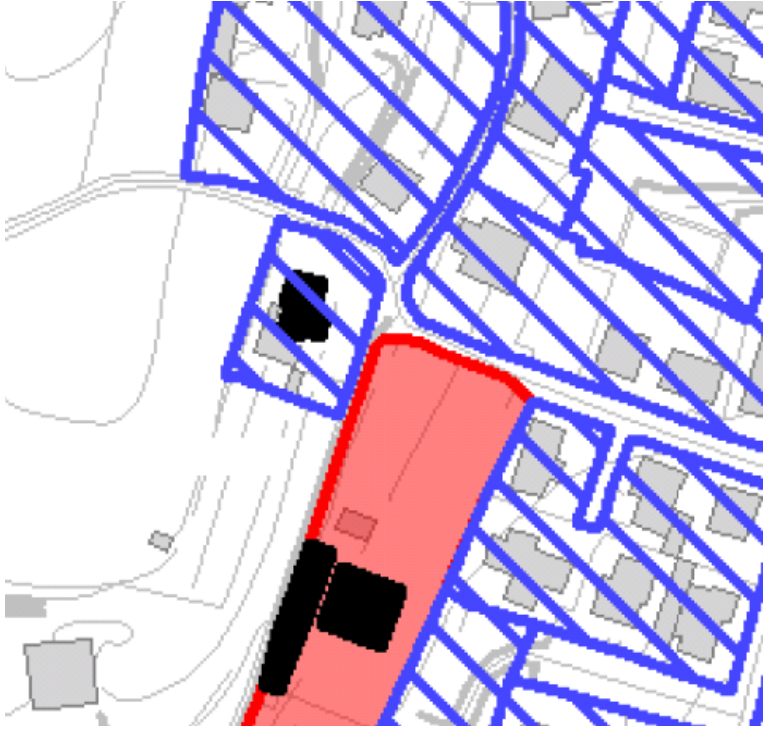

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</p> <p>Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p>Scheda EP.3</p>
<p>Località</p>	<p><i>Ca Fava</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Analogamente al caso della Scheda EP.1, l'edificio è individuato come "Edifici con grado di protezione" in Tav. 4 del PAT, ma non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente, apparendo per altro privo di particolari valenze significative.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico Scheda EP.4</p>
<p>Località</p>	<p><i>Vaialta di Sopra</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio è individuato come "Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale" in Tav. 4 del PAT, ma risulta del tutto privo sia di valenze significative che di specifiche tutele da parte del PRG vigente.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</p> <p>Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p>Scheda EP.5</p>
Località	<i>Vaialta di Sopra</i>
Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT	
Note e documentazione fotografica	<p><i>Analogamente al caso della Scheda EP.4, l'edificio è individuato come "Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale" in Tav. 4 del PAT, risulta del tutto privo sia di valenze significative che di specifiche tutele da parte del PRG vigente.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico Scheda EP.6</p>
<p>Località</p>	<p><i>San Rocco</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>L'edificio è individuato come "Edifici con grado di protezione" in Tav. 4 del PAT, ma non risulta in alcun modo tutelato dal PRG vigente, apparendo per altro privo di particolari valenze significative.</i> <i>NB: il P.A.T. riporta solo la porzione ovest ma in aderenza sul alto est vi è un edificio del tutto analogo</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico Scheda EP.7</p>
<p>Località</p>	<p><i>Prognol</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Il PAT individua un "Edifici con grado di protezione" in Tav. 4 del PAT, ma nella posizione indicata non risultano esserci fabbricati con valenze significative, per altro assenti anche negli elaborati di PRG relativi al C.S. di Prognol.</i></p> 


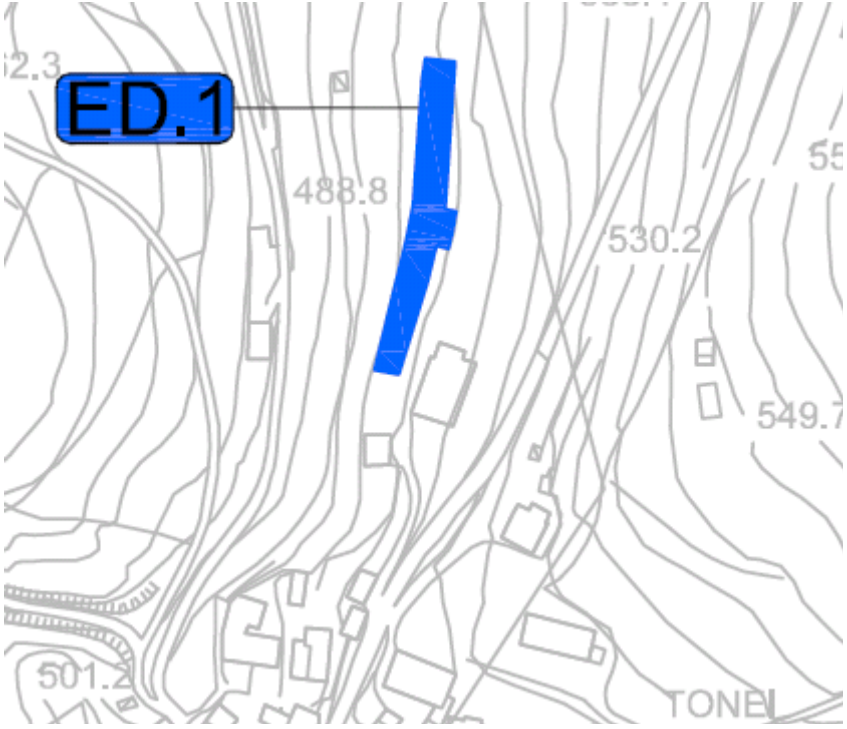

	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico Scheda EP.8
Località	<i>Valgatara</i>
Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT	
Note e documentazione fotografica	<p><i>L'edificio è individuato dal PAT sia come "Edifici sottoposti a vincolo storico-monumentale" in Tav. 2 che come "Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale" in Tav. 4, ma non risulta il alcun modo tutelato dal PRG vigente, apparendo comunque del tutto privo di valenze significative.</i></p> <p><i>NB: la segnalazione del PAT è probabilmente legata all'errata individuazione del fabbricato quale Villa Veneta nel relativo catalogo IRVV.</i></p> 


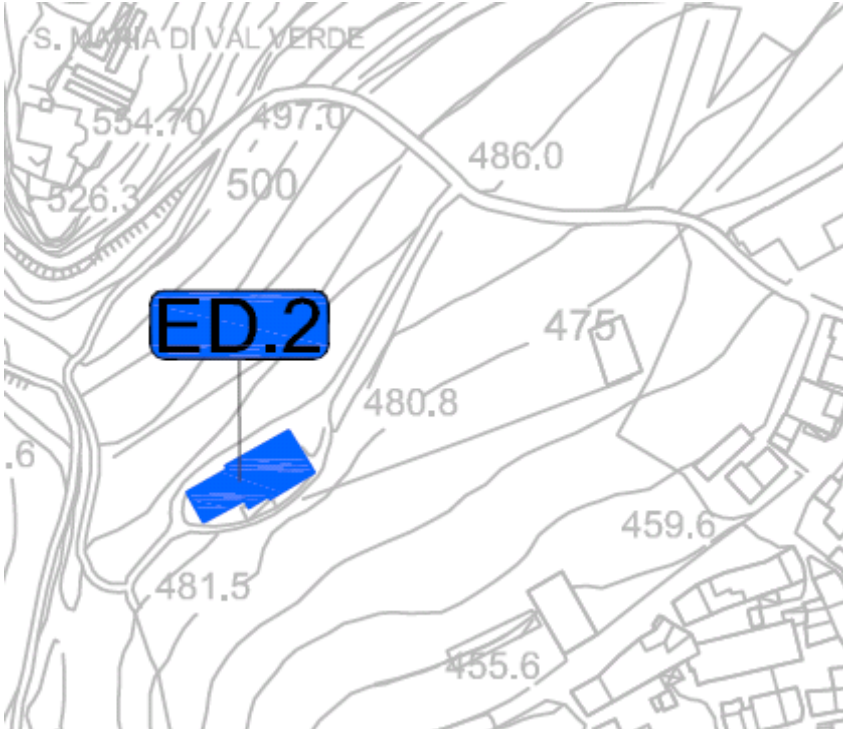

CAPO "I" – SCHEDATURA ELEMENTI DI DEGRADO


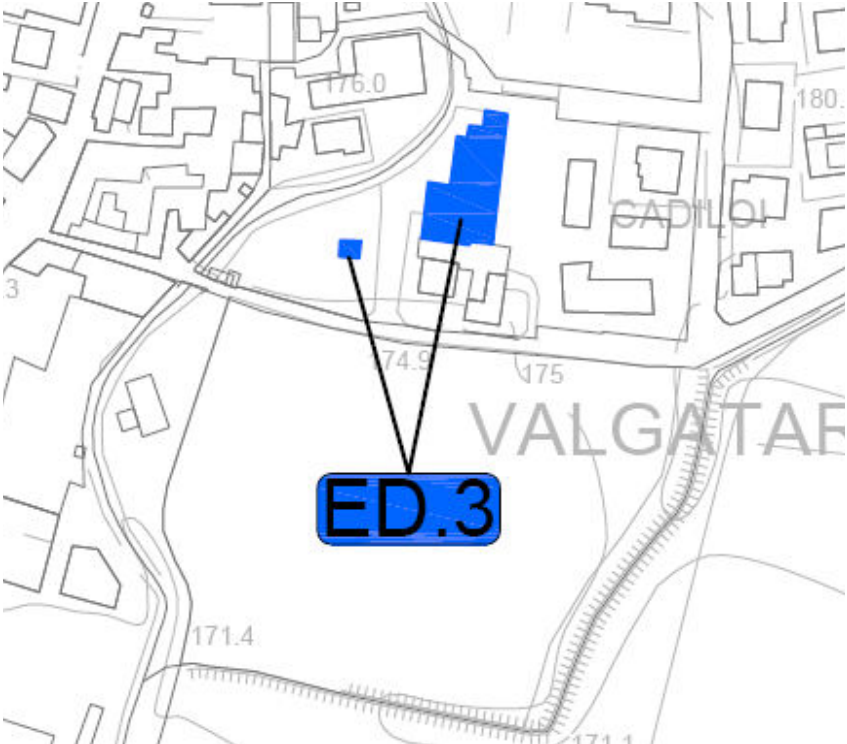

Sulla scorta delle indicazioni puntuali di Tavola 4 - Carta della Trasformabilità del P.A.T. si riporta a seguire la schedatura relativa agli elementi di degrado costituiti da costruzioni e manufatti che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, risultando incompatibili con il sistema in cui si trovano, risultando assoggettati agli interventi previsti all'Art. 45 – Elementi di degrado delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.

Si specifica che le schede n. **ED.1** e **ED.2** sono state inserite in occasione della stesura del Primo P.I. comunale, mentre la scheda n. **ED.3** in occasione della Variante 1 al Primo P.I. Comunale.

Per le localizzazioni definitive si rimanda ai contenuti delle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000.

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di degrado Scheda ED.1</p>
<p>Località</p>	<p><i>San Rocco</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	


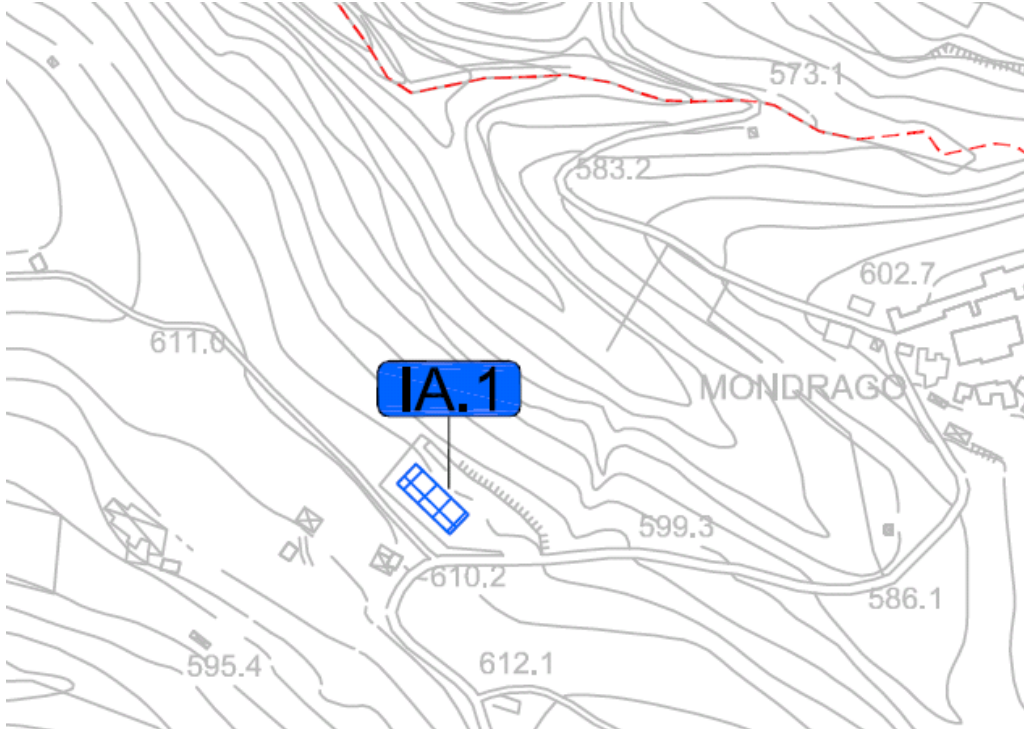
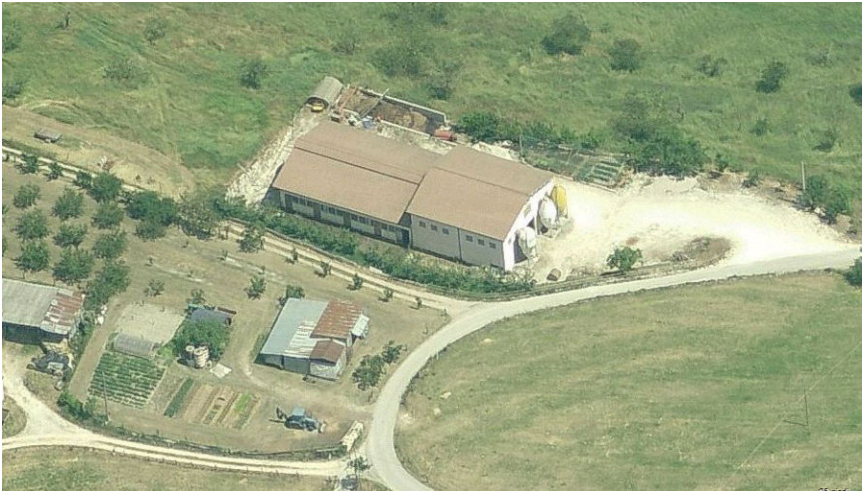
	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di degrado Scheda ED.2
Località	Pezza
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>Si richiamano i contenuti del Verbale della Conferenza di servizi a data 21.05.2014 avente per oggetto "Approvazione Piano di Assetto del Territorio ed esame osservazioni pervenute" in merito all'osservazione presentata dai proprietari</i></p> 


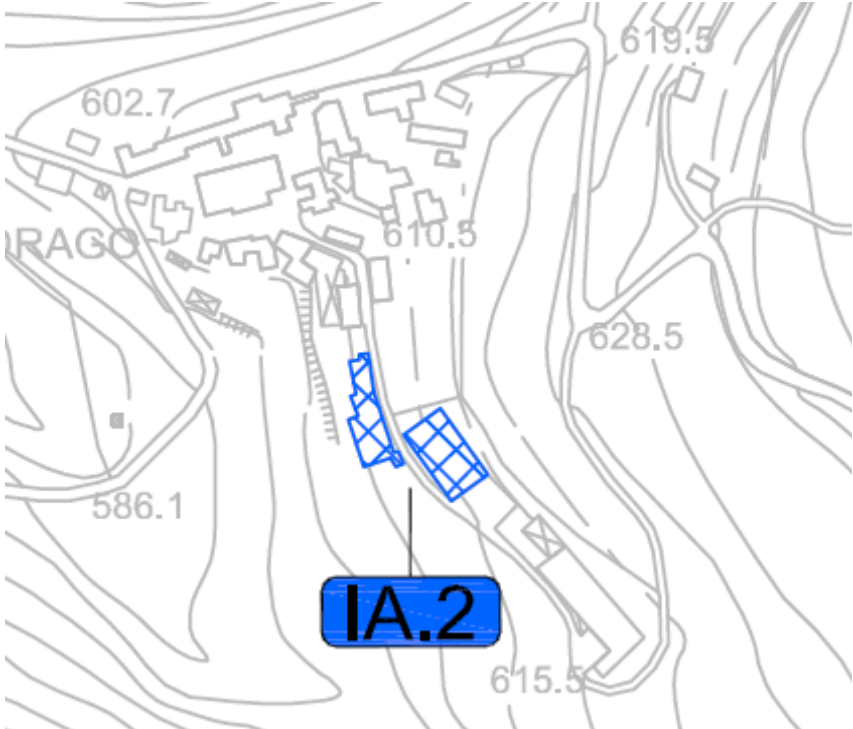

	<p style="text-align: center;">COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di degrado Scheda ED.3</p>
<p>Località</p>	<p><i>Valgatara Via del Pontarol</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si richiamano i contenuti dell'Accordo A.24 che per gli edifici in oggetto ha visto l'inserimento di una specifica zona Zto C2s.1 Valgatara SUD speciale di riqualificazione di cui all'art. 20.6 "Zone C2s speciali di riqualificazione" delle NTO..</i></p> 


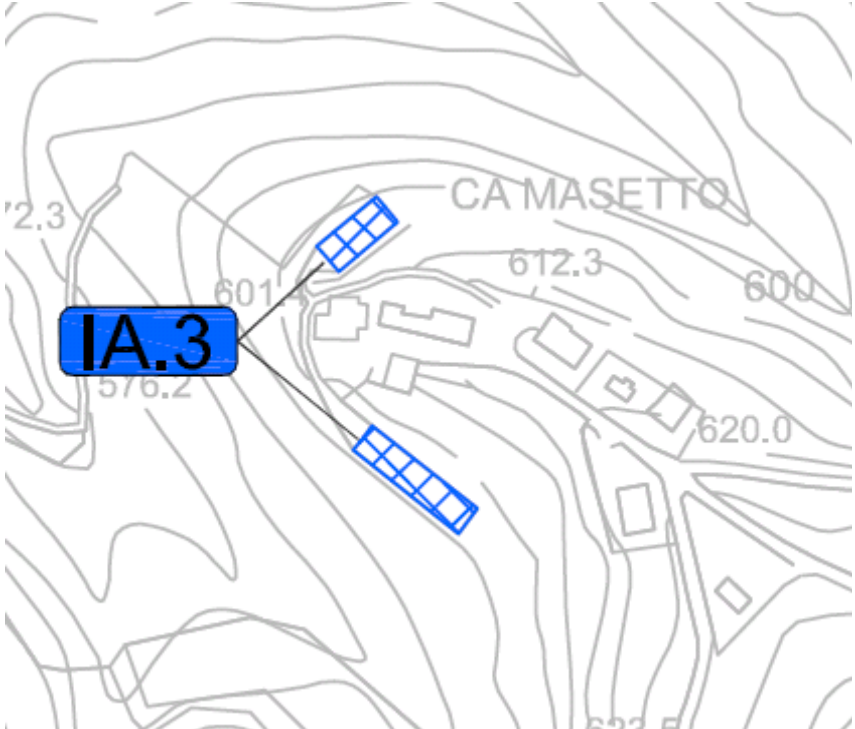

CAPO "L" – SCHEDATURA ELEMENTI DI IMPATTO AMBIENTALE


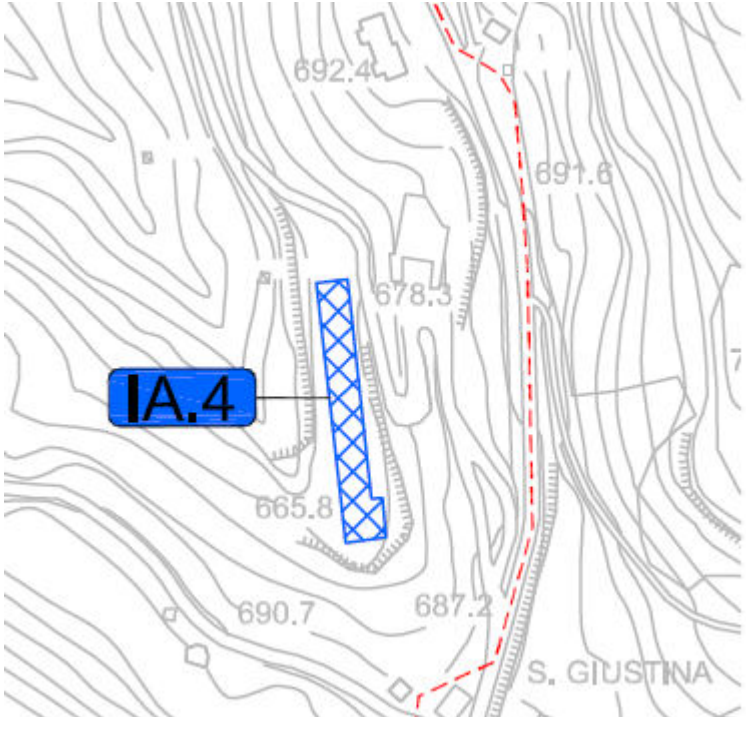

Si riporta a seguire la schedatura relativa agli Elementi di impatto ambientale per i quali, previa perlustrazione condotta celermente sulla scorta delle indicazioni normative di cui agli Artt. 4.04, 22.09 cc. 5 e 7, 23.07 cc. 5 e 7, 24.07 cc. 5 e 7 delle Norme Tecniche del P.A.T., in sede di Primo P.I. si è riscontrato che necessitano di opportune azioni di mitigazione delle strutture, finalizzate a ridurre gli effetti di disturbo (in termini visivi, acustici, olfattivi o di altra natura) da esse prodotte rispetto ad insediamenti contigui o in generale rispetto al contesto ambientale e paesaggistico, risultando assoggettati nel P.I. agli interventi previsti all'Art. 46 – Elementi di impatto ambientale delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I.


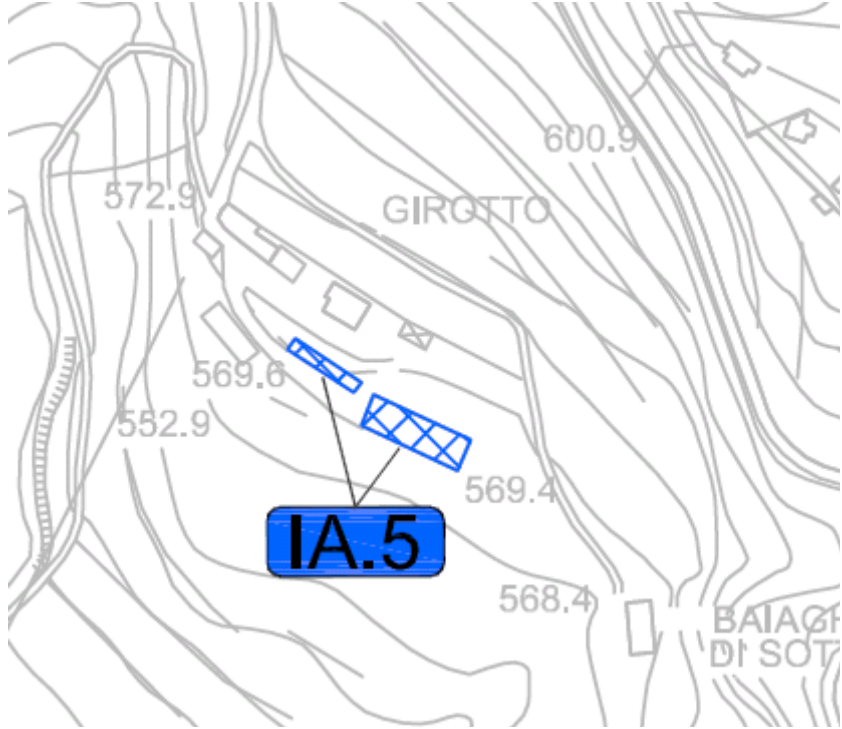

Per le localizzazioni definitive si rimanda ai contenuti delle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000.


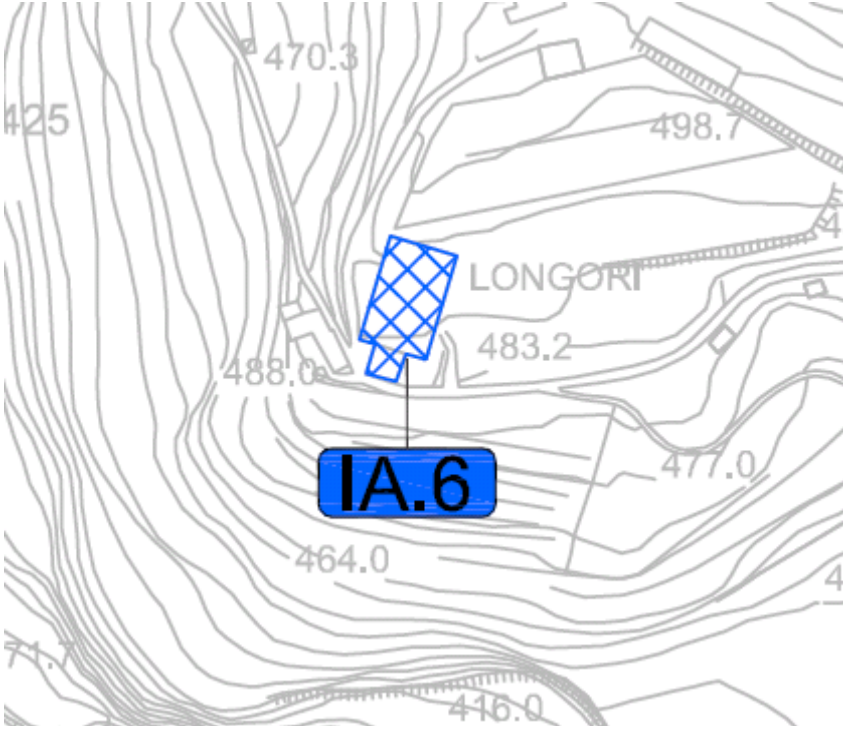

	COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.1
Località	<i>Mondrago, ad ovest dell'abitato</i>
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>Si segnala che l'edificio fa parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 


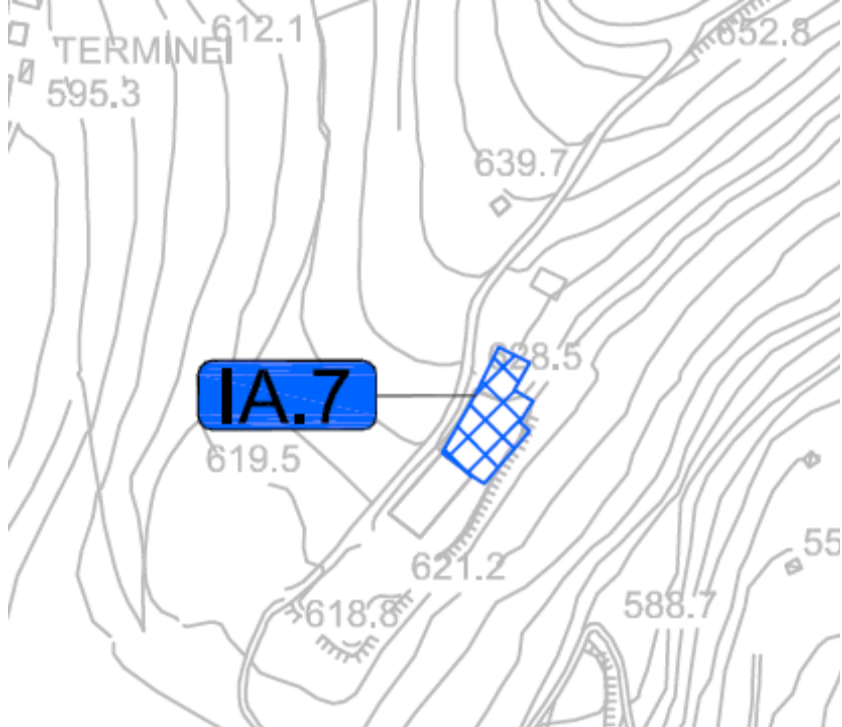

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.2</p>
<p>Località</p>	<p><i>Mondrago, a sud dell'abitato</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che gli edifici fanno parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 


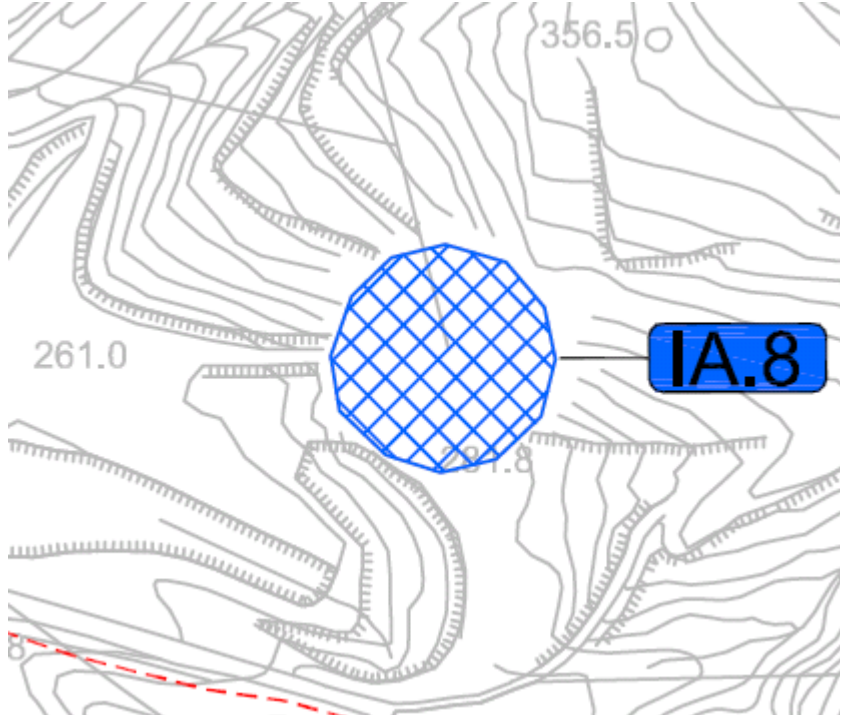

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.3</p>
<p>Località</p>	<p><i>Cà Masetto</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che gli edifici fanno parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 



	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.4</p>
<p>Località</p>	<p><i>S. Giustina</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che l'edificio fa parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.5</p>
<p>Località</p>	<p><i>Giroto</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che gli edifici fanno parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.6</p>
<p>Località</p>	<p><i>Longori</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che l'edificio fa parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.7</p>
<p>Località</p>	<p><i>Carazzole, ad est dell'abitato</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che l'edificio fa parte di una Attività produttiva fuori zona, confermata con scheda da PRG.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.8</p>
<p>Località</p>	<p><i>Cava, a confine con il Comune di Fumane</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Il manufatto fa parte delle strutture della cava cementi.</i></p> 

	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di impatto ambientale Scheda IA.9</p>
<p>Località</p>	<p><i>Maregnago</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<p><i>Si segnala che l'edificio è posto in vicinanza a un nucleo storico significativo, ed inoltre fa parte di una Attività produttive fuori zona da bloccare individuata dal PRG.</i></p> 