



Comune di  
Marano di  
Valpolicella

Provincia di  
Verona

**PI**

Elaborato

**NTO**

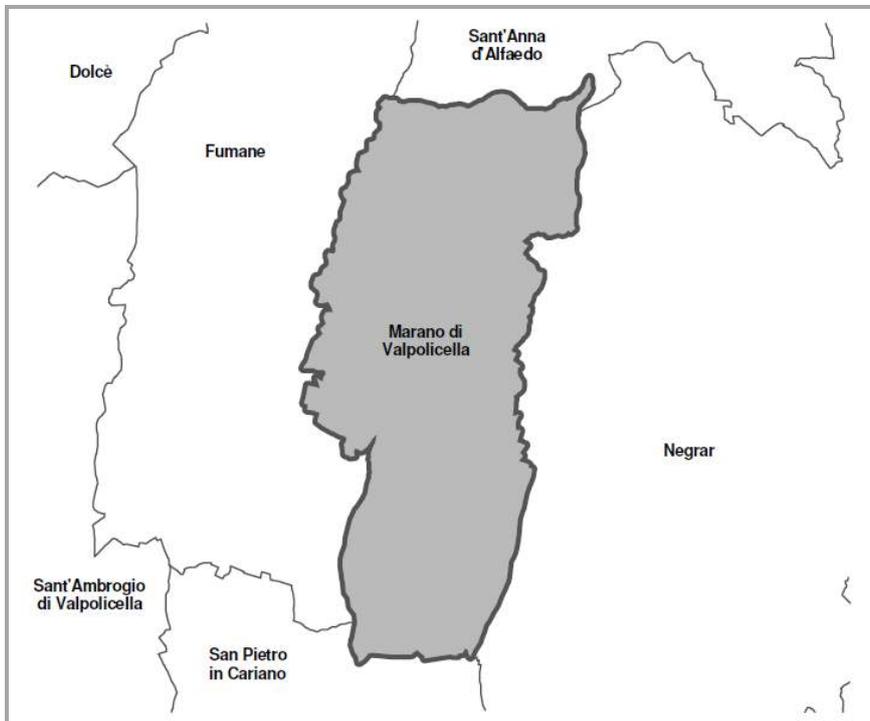
**All.**

**A**

Scala

## Allegato A alle Norme Tecniche Operative

### PIANO DEGLI INTERVENTI



**Comune di Marano di Valpolicella**  
Il Sindaco

**Progettista incaricato**  
Arch. Nicola Grazioli

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

Dicembre 2018

**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
<b>Parte I<sup>^</sup> - Nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ.....</b>	<b>1</b>
<b>Parte II<sup>^</sup> - Disciplina delle nuove Schede attività produttive confermate con scheda FZ. 21</b>	<b>21</b>
<b>articolo 1 - Disciplina .....</b>	<b>21</b>
<b>articolo 2 - Schema di convenzione .....</b>	<b>24</b>
<b>Parte III<sup>^</sup> - Criteri di individuazione di nuove Schede attività produttive confermate con         scheda FZ .....</b>	<b>28</b>
CAPO "B" – SCHEDE EDIFICI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO AGRICOLA E CRITERI DI INDIVIDUAZIONE DI NUOVI EDIFICI.....	1
<b>Parte I<sup>^</sup> - Schede edifici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.....</b>	<b>1</b>
<b>Parte II<sup>^</sup> - Criteri di individuazione di nuovi Edifici non più funzionali alla conduzione del         fondo agricolo.....</b>	<b>9</b>
CAPO "C" – SCHEDE PLANIMETRICHE "CS" E "CSR" .....	1
CAPO "D" – DIMENSIONAMENTO CONSUMO "S.A.U." E "S.A.U.T." RESIDUA DEL P.I. ....	1
<b>Tabella calcolo S.A.U.T. ....</b>	<b>2</b>
<b>Estratti cartografici previsione consumo S.A.U.....</b>	<b>3</b>
<b>Variante SUAP 2016 .....</b>	<b>3</b>
<b>Estratti cartografici previsione consumo S.A.U.....</b>	<b>4</b>
<b>Primo P.I. 4</b>	
<b>Registro consumo S.A.U. comunale .....</b>	<b>5</b>
CAPO "E" – REGISTRO DEI CREDITI EDILIZI .....	1
<b>Tabella riepilogativa dei Crediti Edilizi validamente utilizzabili .....</b>	<b>1</b>
<b>Modello scheda provenienza del Crediti Edilizi .....</b>	<b>2</b>
CAPO "F" – PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE .....	1
<b>articolo 1 - Sommario delle principali prescrizioni attive nel P.I. in tema di qualità         architettoneca e mitigazione ambientale .....</b>	<b>1</b>
<b>articolo 2 - Prontuario per gli interventi edilizi nel territorio agricolo .....</b>	<b>1</b>
<b>articolo 3– Guida metodologica e normativa per gli interventi di natura storico-         monumentale-testimoniale.....</b>	<b>4</b>
<b>articolo 3.1 - Analisi filologica preliminare e definizione degli interventi di tipo "c" o "d" .</b>	<b>4</b>
<b>articolo 3.2 - Caratteri tipologici e costruttivi degli edifici oggetto di beni culturali.....</b>	<b>5</b>
<b>articolo 3.3 - Nuove volumetrie calibrate.....</b>	<b>11</b>
<b>articolo 4 - Azioni di mitigazione e compensazione del sistema insediativo .....</b>	<b>12</b>
<b>articolo 4.1 - Azioni di Mitigazione.....</b>	<b>12</b>
<b>articolo 4.1.1 - Mitigazione e Tutela idraulica .....</b>	<b>12</b>
<b>articolo 4.1.2 - Mitigazione ambientale delle strutture .....</b>	<b>15</b>
<b>articolo 4.1.3 - Mitigazione degli effetti dell'illuminazione diffusa .....</b>	<b>15</b>
<b>articolo 4.1.4 - Mitigazione per le acque reflue di scarico .....</b>	<b>16</b>
<b>articolo 4.2 - Compensazione ambientale .....</b>	<b>16</b>
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<sup>^</sup> - 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., relative alle Ditte di seguito elencate:

<b>n° Scheda FZ</b>	<b>N° Accordo e nome ditta</b>	<b>Località</b>	<b>Tipo attività</b>
<b>1.PI</b>	<i>Acc. A.5 – ditta Marchesini Giampaolo</i>	<i>Baiaghe di Sopra</i>	<b><i>Officina meccanica - autoriparazioni</i></b>
<b>2.PI</b>	<i>Acc. A.15 – ditta "Locanda di Nonna Ida"</i>	<i>La Pontarola</i>	<b><i>Ristorazione</i></b>
<b>3.PI</b>	<i>Acc. A.6 – ditta Campagnola Giuseppe &amp; C. S.N.S</i>	<i>Agnella</i>	<b><i>Turistico ricettiva collegata all'attività principale di produzione e commercio vini</i></b>

La scheda n. 1.PI è relative ad una 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 ATTIVITA'	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

Area di pertinenza (lotto)	1.768 mq
Superficie coperta totale	605 mq
Rapporto di copertura	31 %
N° piani edificati max	3
Altezza max in gronda	variabile

### Superficie esistente - attività

Piano interrato	204 mq
Piano terra	492 mq
Altri piani	68 mq

### Superficie esistente - residenza

Piano interrato	50 mq
Piano terra	113 mq
Altri piani	100 mq

### Epoca di costruzione fabbricati

Anno nucleo originario	1989
Usufriuto condono edilizio	si
Usufriuto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	si
Usufriuto Sportello Unico	si
Usufriuto Piano casa (per l'attività produttiva)	si

### Addetti alla attività

N° titolari	1
N° familiari coadiuvanti	1
N° dipendenti a tempo pieno	1
N° dipendenti part time	-

### Titolo di godimento

Proprietà	si	
Affitto		no
Altro		no

## SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

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

### Dotazione di servizi

Spogliatoi con servizi	si
Dotazione area verde: mq	191 mq min *
Dotazione area parcheggio: mq	191 mq min *
Mensa	no

### Situazione degli impianti produttivi

Ottima dotazione avanzata	
Discreta comunque efficienti	si
Sufficiente dotazione non superata	
Insufficiente impianti obsoleti	

### Situazione dei locali

Ottima locali adeguati e funzionali	
Discreta locali funzionali	si
Sufficiente	
Insufficiente locali inadeguati	

### Infrastrutture tecnologiche di base

Cabina elettrica	no
Centrale termica	si
Depuratore	no
Altro:	

### Fonti di rifornimento energetico

Energia elettrica	si
Gasolio	si
Gas	no
Altro:	

### Allacciamenti ai pubblici servizi

Acquedotto		no
Elettricità	si	
Fognatura	si	
Gas	si	

## 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

	no	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

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

## GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

### Con gli edifici

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

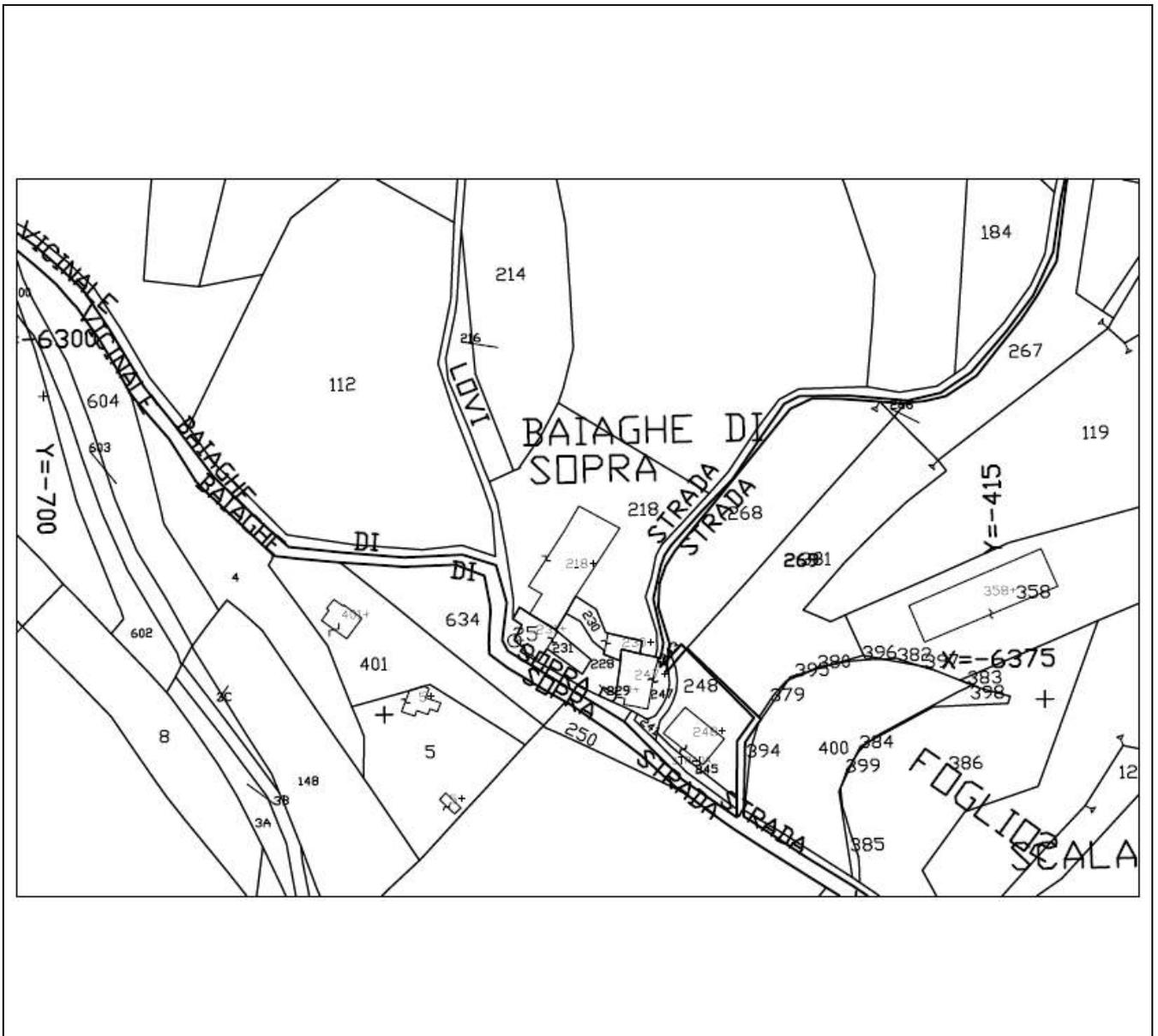
SI	
	NO
	NO

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

### Con l'ambiente

	NO
	NO
	NO

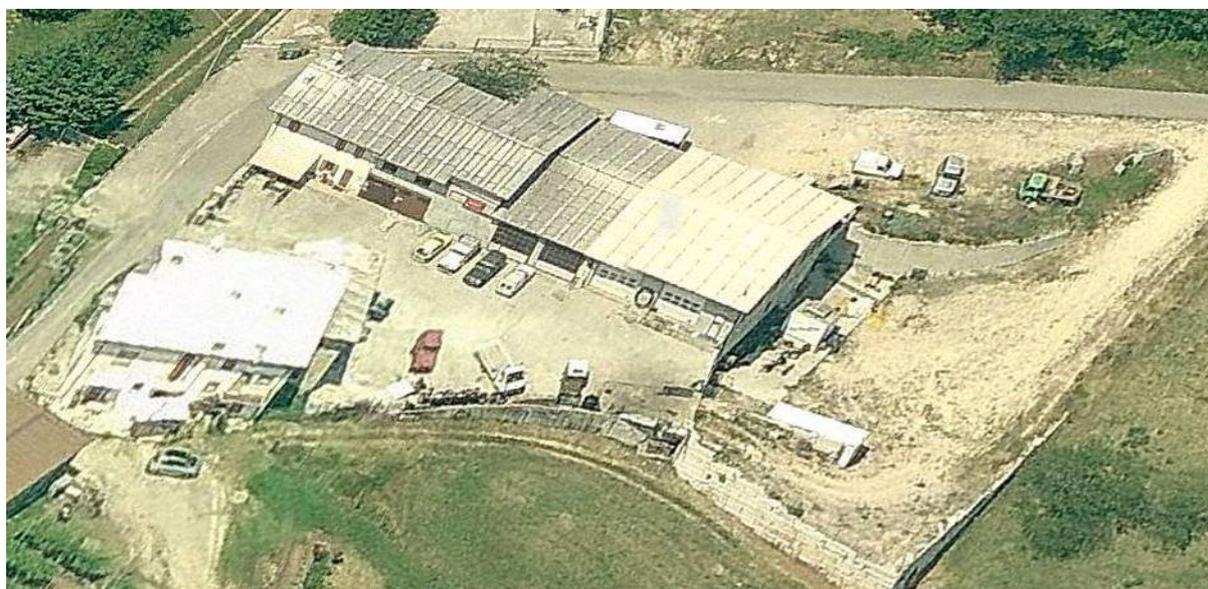
## PLANIMETRIA CATASTALE



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	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.

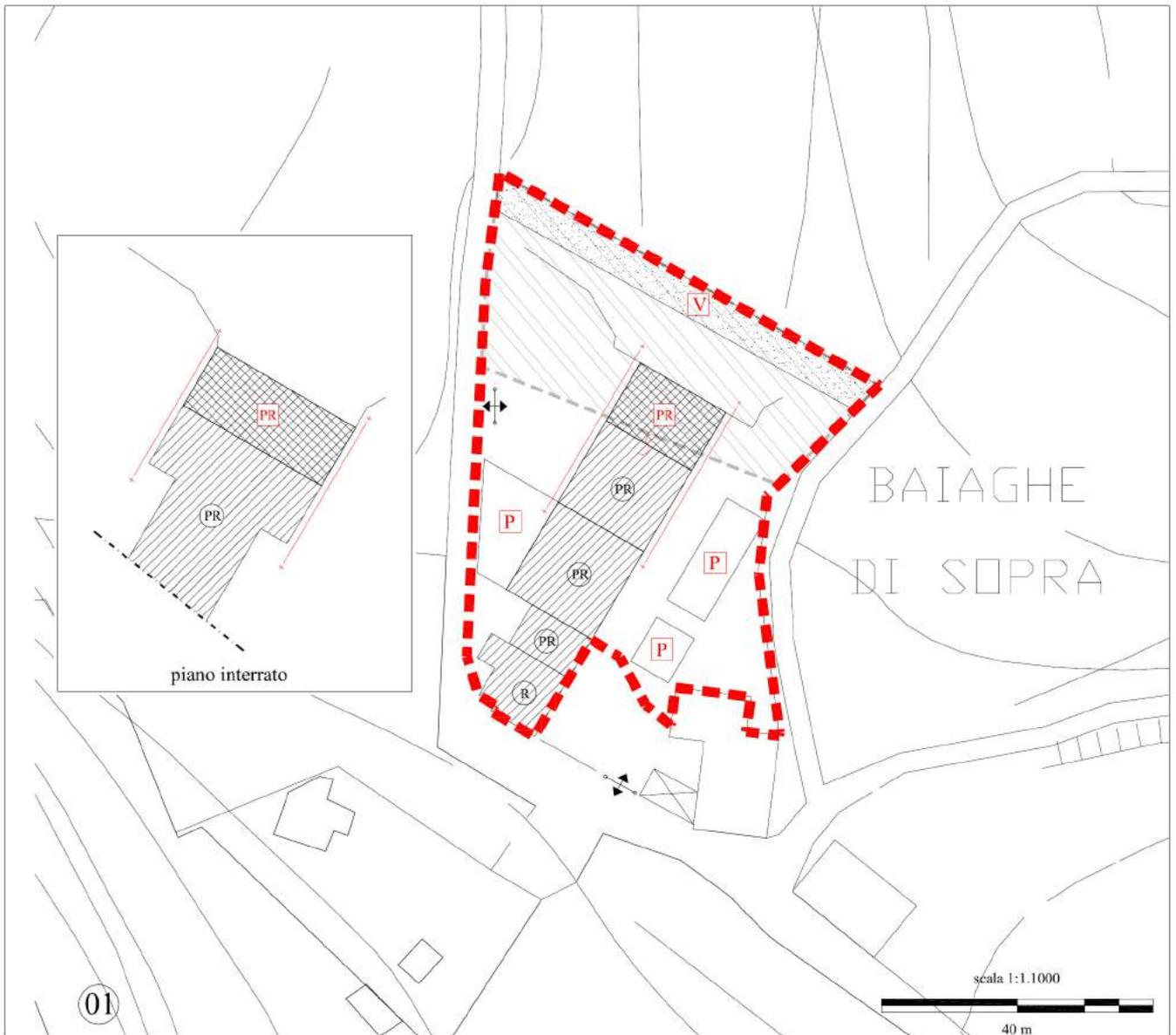
La destinazione d'uso consentita e gli interventi previsti, strettamente dipendenti dall'attività in essere, potranno essere autorizzati purché non comportino pregiudizio alle attività residenziali, agricole e/o produttive già regolarmente presenti, nonché nel rispetto dei seguenti ulteriori criteri 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 zto 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 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. 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
-  PROSEGUITO 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

Area di pertinenza (lotto)	2.720 mq
Superficie coperta totale	290 mq
Rapporto di copertura	9.6 %
N° piani edificati max	2
Altezza max in gronda	6 m

#### Superficie esistente - attività

Piano interrato	0 mq
Piano terra	260 mq
Altri piani	0 mq

#### Superficie esistente - residenza

Piano interrato	0 mq
Piano terra	30 mq
Altri piani	230 mq

#### Epoca di costruzione fabbricati

Anno nucleo originario	2008
Usufiuto condono edilizio	si
Usufiuto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	no
Usufiuto Sportello Unico	si
Usufiuto Piano casa	si

#### Addetti alla attività

N° titolari	1
N° familiari coadiuvanti	—
N° dipendenti a tempo pieno	—
N° dipendenti part time	—

#### Titolo di godimento

Proprietà	si
Affitto	no
Altro	no

### SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

#### Dotazione di servizi

Spogliatoi con servizi	si
Dotazione area verde: mq	410 mq
Dotazione area parcheggio: mq	550 mq
Mensa	no

#### Situazione degli impianti produttivi

Ottima dotazione avanzata	
Discreta comunque efficienti	
Sufficiente dotazione non superata	si
Insufficiente impianti obsoleti	

#### Situazione dei locali

Ottima locali adeguati e funzionali	
Discreta locali funzionali	
Sufficiente	si
Insufficiente locali inadeguati	

#### Infrastrutture tecnologiche di base

Cabina elettrica	no
Centrale termica	si
Depuratore	no
Altro:	

#### Fonti di rifornimento energetico

Energia elettrica	si
Gasolio	si
Gas	si
Altro:	

#### Allacciamenti ai pubblici servizi

Acquedotto	si
Elettricità	si
Fognatura	no
Gas	no

## 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

<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Presenza di innesti
<input type="checkbox"/>	<i>si</i>	Presenza di specchi
<input type="checkbox"/>	<i>si</i>	Presenza di illuminazione
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Presenza di segnaletica stradale
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Presenza di rallentatori

### Necessità di fattori di sicurezza

<input type="checkbox"/>	<i>si</i>	<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Necessità di innesti
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	<input type="checkbox"/>	<i>si</i>	Necessità di specchi
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	<input type="checkbox"/>	<i>si</i>	Necessità di illuminazione
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Necessità di segnaletica stradale
<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	<input type="checkbox"/>	<i>no</i>	Necessità di rallentatori

## GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

### Con gli edifici

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

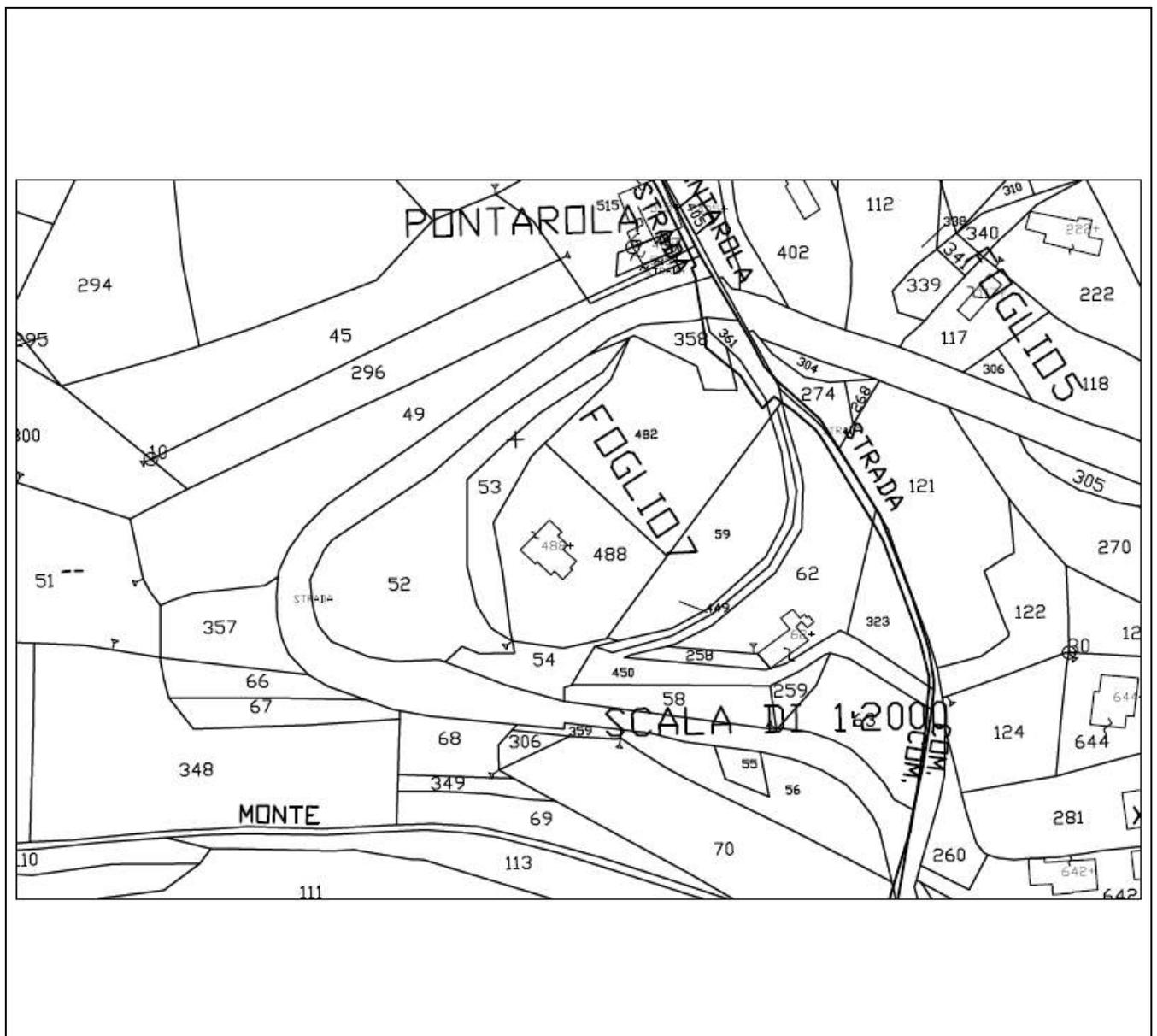
<input type="checkbox"/>	<i>SI</i>
<input type="checkbox"/>	<i>NO</i>
<input type="checkbox"/>	<i>NO</i>

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

### Con l'ambiente

<input type="checkbox"/>	<i>NO</i>
<input type="checkbox"/>	<i>NO</i>
<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			
	ACCESSO AL LOTTO		EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE
	PASSAGGIO COPERTO		EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE
	FABBRICATI ESISTENTI		ANNESSE/TETTOIA ESISTENTE
INDICAZIONI DI PROGETTO			EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO
	PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA		AREA A PARCHEGGIO
	AMPLIAMENTO AREA DI PERTINENZA		AREA A VERDE
	AMPLIAMENTO FABBRICATI MAX AMMESSO		FILARI
	FABBRICATO SOGGETTO A CAMBIO D'USO		NOTE PUNTUALI
	ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI		ACCESSI AL LOTTO CON LIMITAZIONI DI TRAFFICO
	PROSEGUO FALDA/GRONDA FABBRICATI ESISTENTI		FABBRICATO DA DEMOLIRE
	SEDIME DI AMPLIAMENTO		





# 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. Valgatarà via Agnella n°60		
TIPO DI ATTIVITA'	turistico ricettiva collegata all'attività principale di produzione e commercio vini		
DATA INIZIO ATTIVITÀ	<u>da attivarsi</u> 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

Area di pertinenza (lotto)	344 mq
Superficie coperta totale	152 mq**
Rapporto di copertura	44 %
N° piani edificati max	3
Altezza max in gronda	6.60 m

#### Superficie esistente – attività

Piano interrato	62 mq *
Piano terra	141 mq
Altri piani	115 mq
* piano interrato disassato rispetto ai piani soprastanti	
** come da proiezione di tutti i piani	

#### Superficie esistente – residenza

Piano interrato	0 mq
Piano terra	0 mq
Altri piani	0 mq

#### Epoca di costruzione fabbricati

Anno nucleo originario	1900
Usufiuto condono edilizio	
Usufiuto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	si
Usufiuto Sportello Unico	
Usufiuto Piano casa	

#### Addetti alla attività \*

N° titolari	-
N° familiari coadiuvanti	-
N° dipendenti a tempo pieno	-
N° dipendenti part time	-
* dati omessi, trattandosi di attività da attivare	

#### Titolo di godimento

Proprietà	si	
Affitto		no
Altro		no

### SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

#### Dotazione di servizi \*

Spogliatoi con servizi	-	-
Dotazione area verde: mq	-	-
Dotazione area parcheggio : mq	-	-
Mensa	-	-

\* dati omessi, trattandosi di attività da attivare

#### Infrastrutture tecnologiche di base \*

Cabina elettrica	-	-
Centrale termica	-	-
Depuratore	-	-
Altro:		

#### Fonti di rifornimento energetico \*

Energia elettrica	-	-
Gasolio	-	-
Gas	-	-
Altro:		

#### Allacciamenti ai pubblici servizi \*

Acquedotto	-	-
Elettricità	-	-
Fognatura	-	-
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**

	no	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**

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

**GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ**

**Con gli edifici**

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

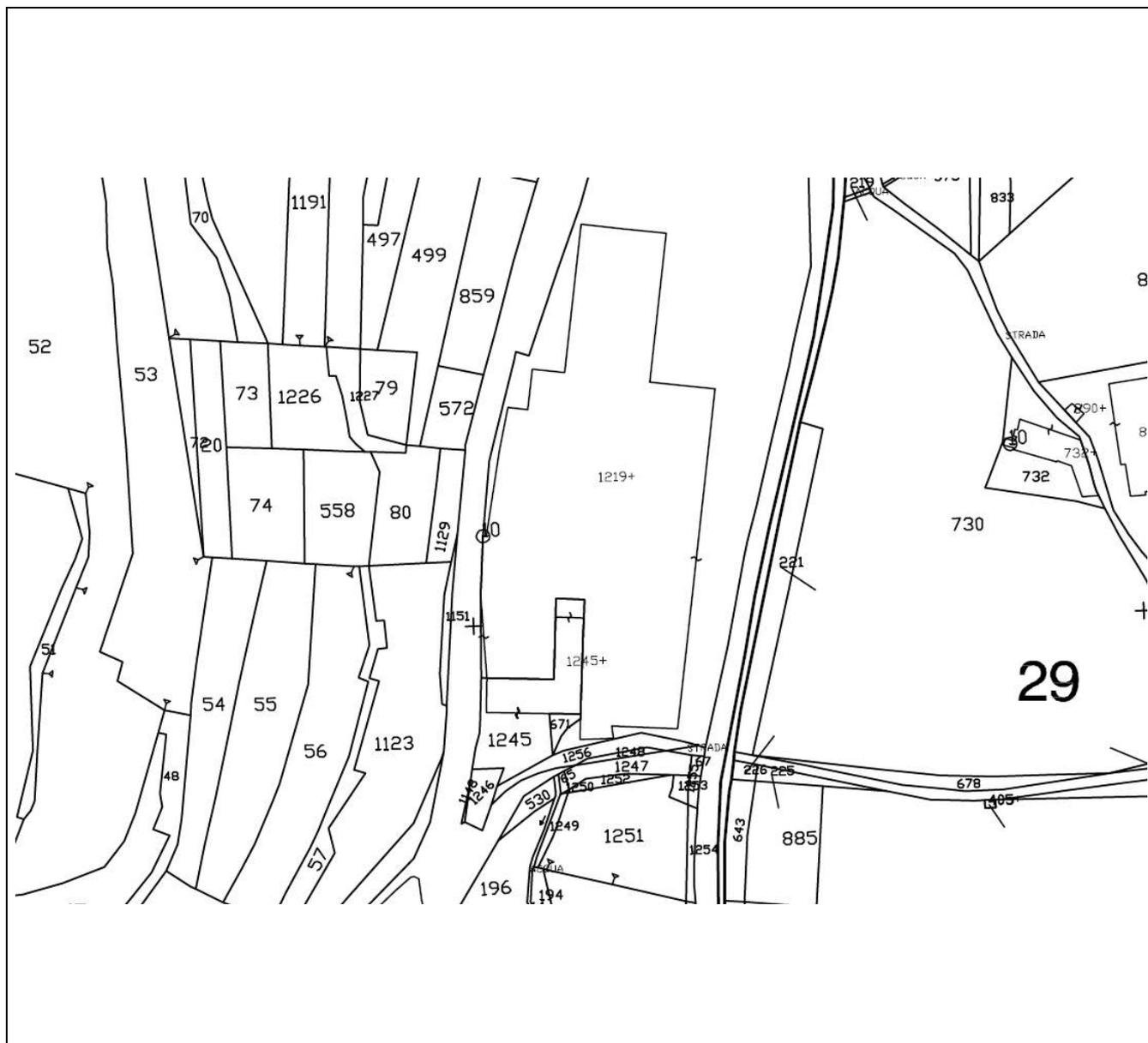
SI	
	NO
	NO

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

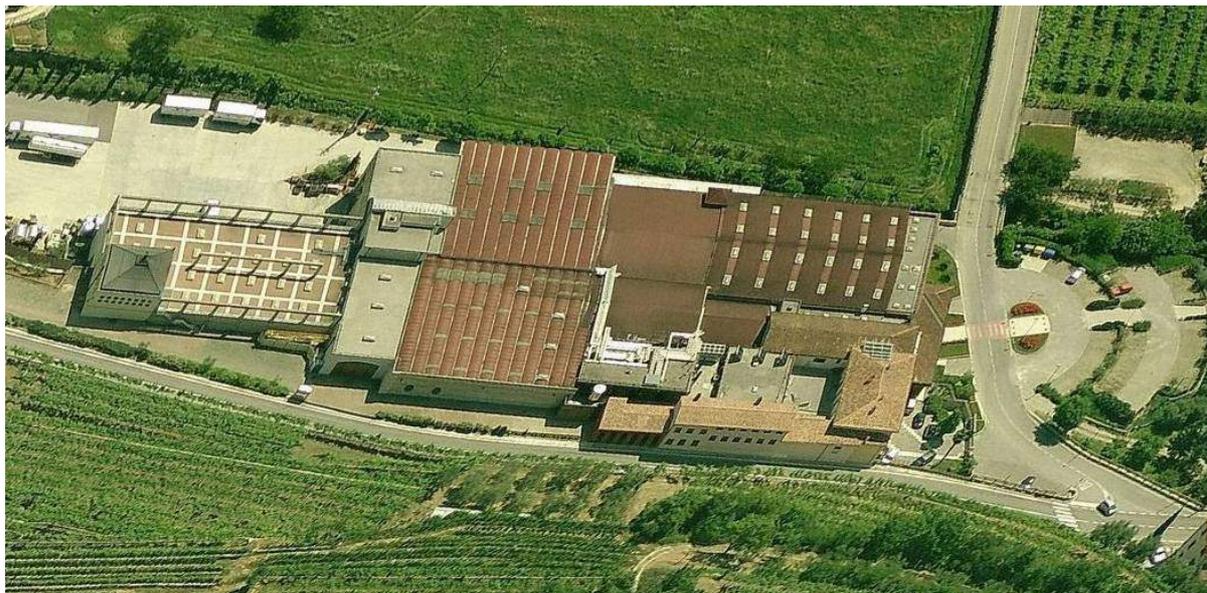
**Con l'ambiente**

	NO
	NO
	NO

**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:

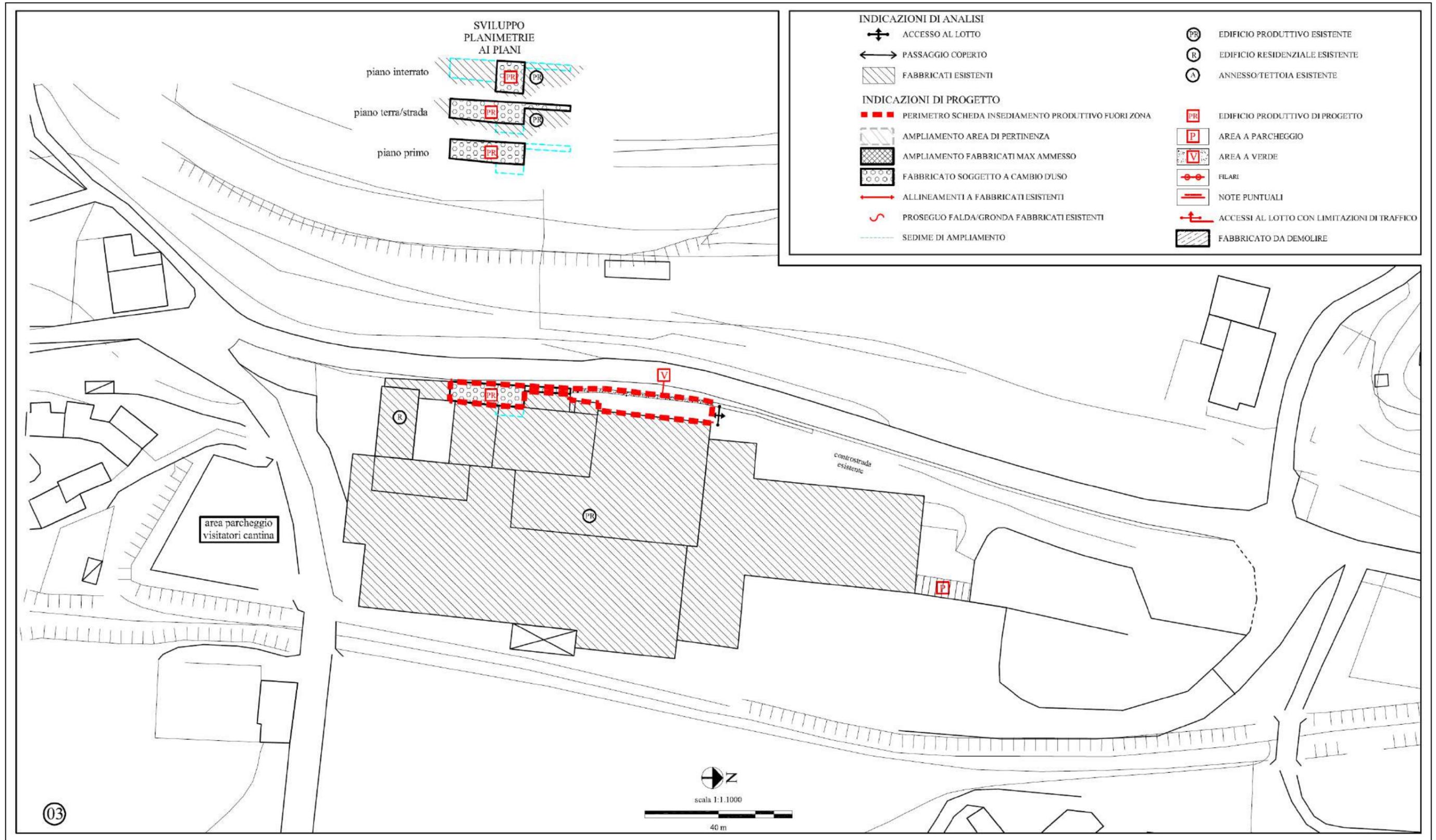
- l'intervento di cambio di destinazione d'uso è ammesso nei limiti delle superfici esistenti indicate nella scheda (62 mq al p. interrato, 141 mq al p. terra e 115 mq agli altri piani, per una sup. coperta complessiva di 152 mq data dalla proiezione di tutti i piani) come indicate nell'ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO, nei limiti del fabbricato esistente e nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade previsti per la z.o 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 carraio 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 concessionato e depositato agli Atti.

Vedere Accordo A.6 – Campagnola Giuseppe.

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO  
scala 1:1.000





## Parte II<sup>A</sup> - 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<sup>A</sup> 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 se, 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 Rinunzia 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 - Z.T.O. ....

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 ..... <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Discreta comunque efficienti ...	Discreta locali funzionali ...				
si	no							
Dotazione area parcheggio: mq ..... <table border="1"><tr><td>si</td><td>no</td></tr></table>	si	no	Sufficiente dotazione non superata ...	Sufficiente ...				
si	no							
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							

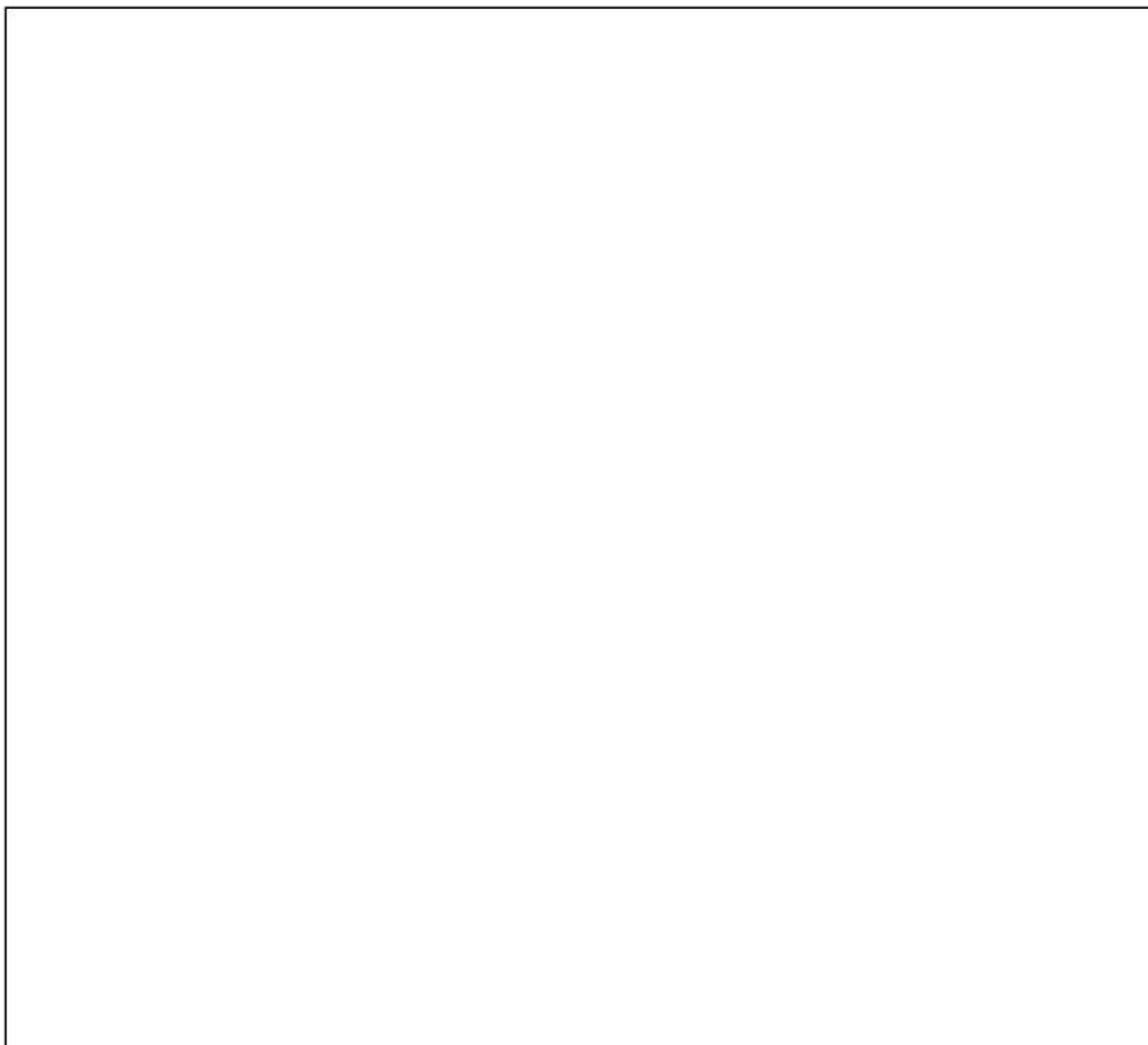
**ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA**

Situazione viaria	Presenza di fattori di sicurezza		Necessità di fattori di sicurezza					
Accesso da strada privata	<i>si</i>	<i>no</i>	Presenza di innesti	<i>si</i>	<i>no</i>	Necessità 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>	Necessità 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>	Necessità 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>	Necessità 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>	Necessità di rallentatori	<i>si</i>	<i>no</i>

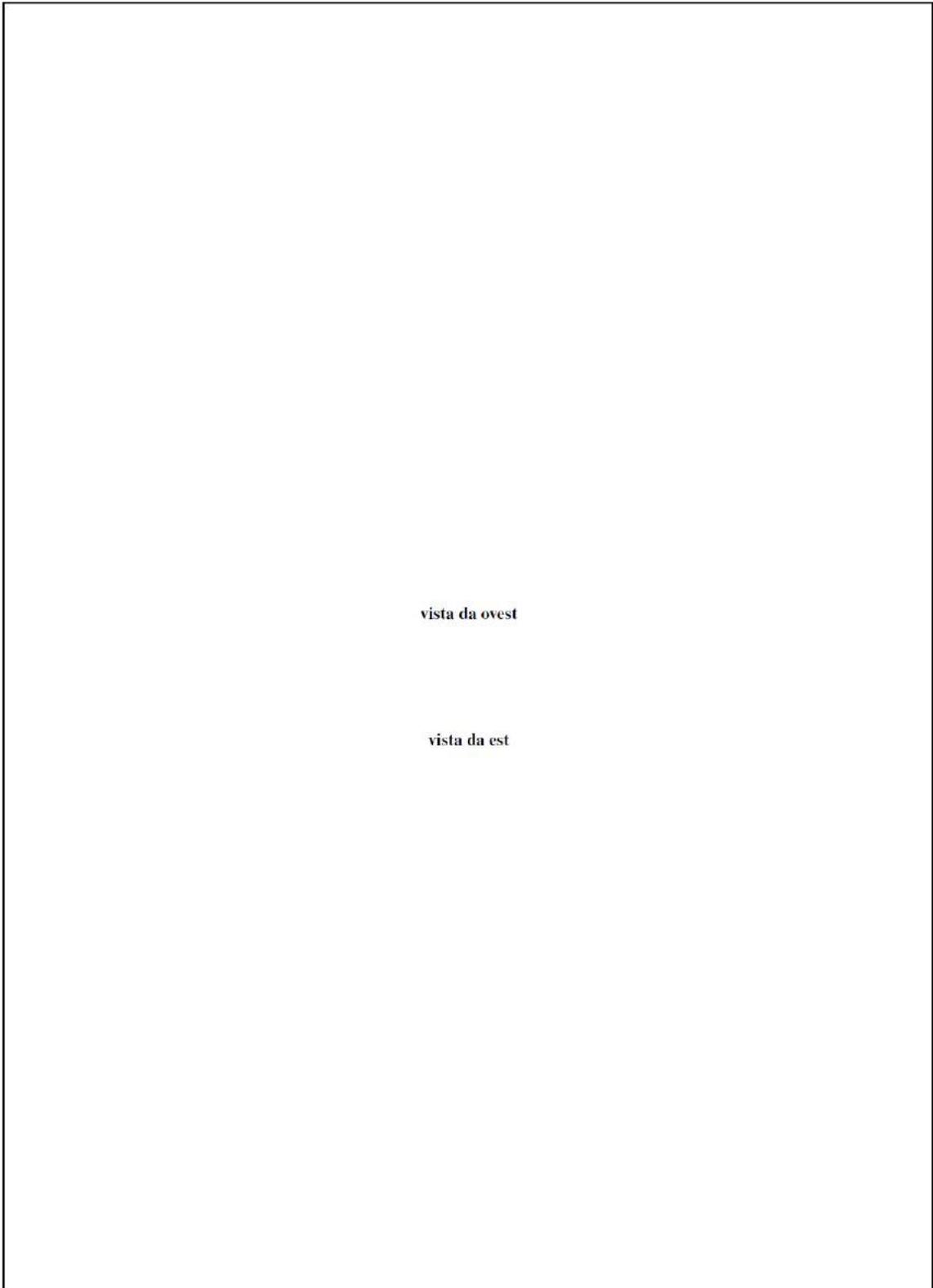
**GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ**

	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**



**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

<b>INDICAZIONI DI ANALISI</b>			
	ACCESSO AL LOTTO		EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE
	PASSAGGIO COPERTO		EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE
	FABBRICATI ESISTENTI		ANNESSE/TETTOIA ESISTENTE
<b>INDICAZIONI DI PROGETTO</b>			
	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
	PROSEGUI 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<sup>^</sup> - 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:

<b>n° Scheda NF</b>	<b>N° Accordo e nome ditta</b>	<b>Località</b>	<b>Destinazione ammessa</b>
<b>1.PI</b>	<i>Acc. A.1 - Filippini Luciano</i>	<i>Monte Sant'Urbano</i>	<b>A - Residenza</b>
<b>3.PI</b>	<i>Acc. A.8 - Lonardi Carlo, Lonardi Maria e Lonardi Elena</i>	<i>San Rocco</i>	<b>A - Residenza</b>
<b>4.PI</b>	<i>Acc. A.11 - Giacomuzzi Franco</i>	<i>Canova</i>	<b>A - Residenza</b>
<b>5.PI</b>	<i>Acc. A.13 - Guantieri Massimo e Guantieri Francesca</i>	<i>Fasanara</i>	<b>D – Turistico ricettiva</b>
<b>6.PI</b>	<i>Acc. A.17 - Rizzi Enrico</i>	<i>Prognol</i>	<b>A - Residenza</b>
<b>7.PI</b>	<i>Acc. A.20 - Turco Filippo</i>	<i>Pianadura</i>	<b>A - Residenza</b>

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



#### 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)	<b>3</b>	04. Località	<i>San Rocco</i>
02. fg n°	<b>14</b>	05. Via e n°	
03. mapp n°	<b>816</b>	06. ZTO di appartenenza PI	<i>Zto E, Settore NF-B</i>

##### PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	<b>2</b>	14. Mq superficie coperta	<b>116</b>
11. Presenza di piani sottotetto	<b>NO</b>	15. Altezza media	<b>4.80</b>
12. Presenza di piani seminterrati	<b>SI</b>	16. Mc volume fuori terra esistente	<b>559</b>
13. N° vani esistenti	<b>5</b>	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	<b>1300</b>

##### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

18. Destinazione d'uso attuale prevalente: <i>deposito/annesso agricolo</i>	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti): <b>0</b>
19. Classe di età: <b>2008</b>	27. N° accessori di tipo precario: <b>0</b>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti: <b>No</b>	21. Stato di conservazione edificio: <b>Mediocre</b>
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali: <b>No</b>	22. Grado di utilizzo: <b>Non utilizzato</b>



##### 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.*

*Verdere 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 C1s 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: <b>Deposito</b>	24. N° accessori di tipo stabile (indicare mc esistenti): <b>0</b>
19. Classe di età: <b>2000</b>	27. N° accessori di tipo precario: <b>0</b>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti: <b>No</b>	21. Stato di conservazione edilizio: <b>buono</b>
29. Eventuali valenze storiche-architettoniche-testimoniali: <b>No</b>	22. Grado di utilizzo: <b>Parzialmente utilizzato</b>



#### 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 V.LLA

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

**PI**  
**2018**

#### scheda NF n° 4.PI

##### IDENTIFICAZIONE

01. A.T.O. (da PAT vigente)	5	04. Località	Fasanara
02. fg n°	20	05. Via e n°	Granda
03. mapp n°	58	06. ZTO di appartenenza PI	CSR - Centro Storico Rurale

##### PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

10. N° piani fuori terra totali	1	14. Mq superficie coperta	40
11. Presenza di piani sottotetto	No	15. Altezza media	3.3
12. Presenza di piani seminterrati	No	16. Mc volume fuori terra esistente	132
13. N° vani esistenti	2	17. Mq eventuale lotto di pertinenza	-

##### 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>XVIII° secolo</i>	27. N° accessori di tipo precario: <i>0</i>
20. Eventuali interventi edilizi intervenuti: <i>Restauro/sistemazione copertura</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

**D** *turistico ricettiva*

##### EVENTUALI SPECIFICHE DI INTERVENTO E/O PRESCRIZIONI

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

*Vedere Accordo A.13 - Guantieri Massimo e Guantieri Francesca*



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



#### 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

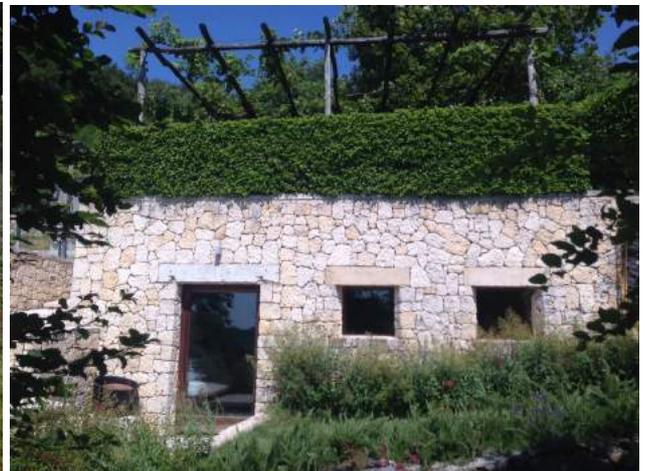
01. A.T.O. (da PAT vigente)	<b>3</b>	04. Località	<b>Pianauro</b>
02. fg n°	<b>15</b>	05. Via e n°	
03. mapp n°	<b>744</b>	06. ZTO di appartenenza PI	<b>CSR Centro Storico Rurale</b>

#### PARAMETRI STEREOMETRICI FABBRICATO

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

#### CARATTERISTICHE DEL FABBRICATO

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



#### DESTINAZIONE D'USO AMMESSA

**A** **residenza**

#### 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.

## Parte II<sup>A</sup> - 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:
    - i) regolarmente autorizzati e realizzati;
    - ii) in proprietà dell'avente titolo richiedente.
  - 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;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).
  - 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.
3. Ai fini di evitare la proliferazione di cambi di destinazione d'uso nel territorio comunale, che presenta una alta vocazione agricola e paesaggistica, 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**.

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

**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 inserite dal Primo P.I. negli **AMBITI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE E ARCHITETTONICA**, nel dettaglio:

1. Schede planimetriche "**CS**" gradi di intervento nuove volumetrie calibrate 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

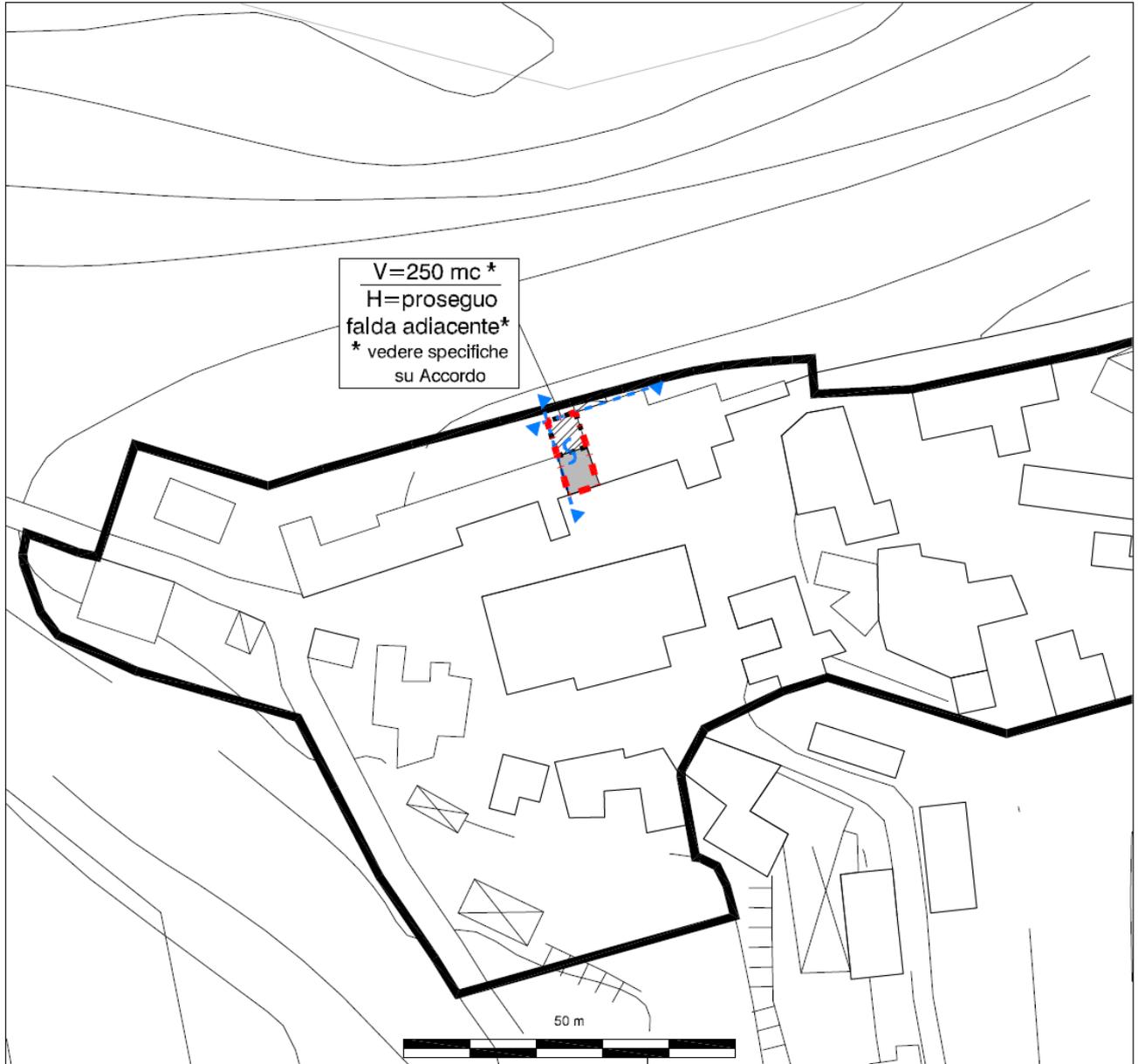
2. Schede planimetriche "**CSR**" gradi di intervento nuove volumetrie calibrate inserite dal P.I. in Perimetro Centro Storico Rurale

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	

**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

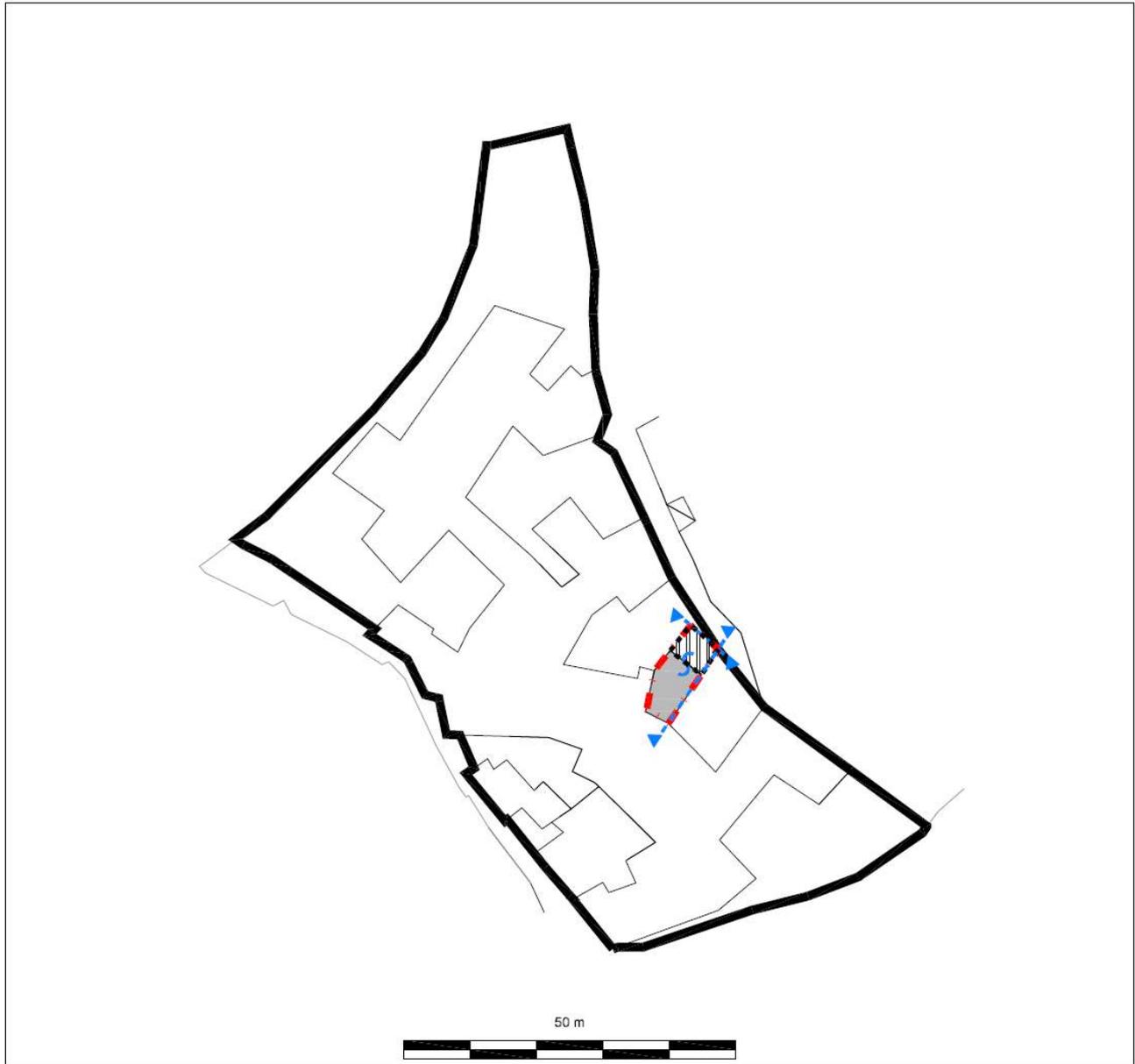
Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
"Restauro e risanamento conservativo"	Perimetro Centro Storico
"Ristrutturazione edilizia"	Perimetro Centro Storico Rurale
"Sostituzione edilizia su sedime"	Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
"Ristrutturazione edilizia con 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

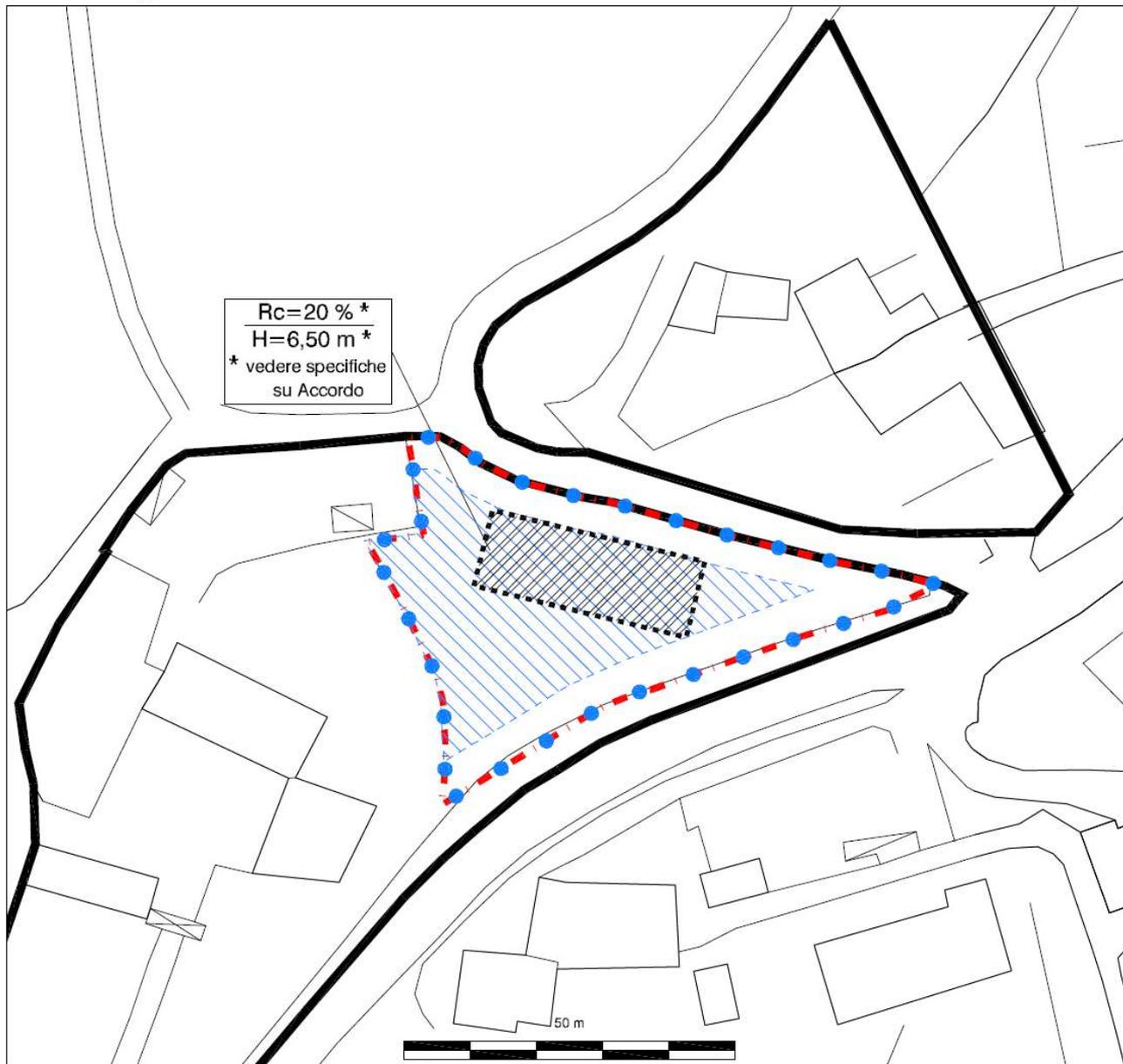
Gradi di intervento:	Ulteriori specifiche:
 "Restauro e risanamento conservativo"	 Perimetro Centro Storico
 "Ristrutturazione edilizia"	 Perimetro Centro Storico Rurale
 "Sostituzione edilizia su sedime"	 Porzione oggetto di Accordo (vedere specifiche interventi su Accordo)
 "Ristrutturazione edilizia 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

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 - 4.PI

di definizione nel PI dei gradi di intervento

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

Richiesta n° 48 DGC n. 35 del 27.03.2017

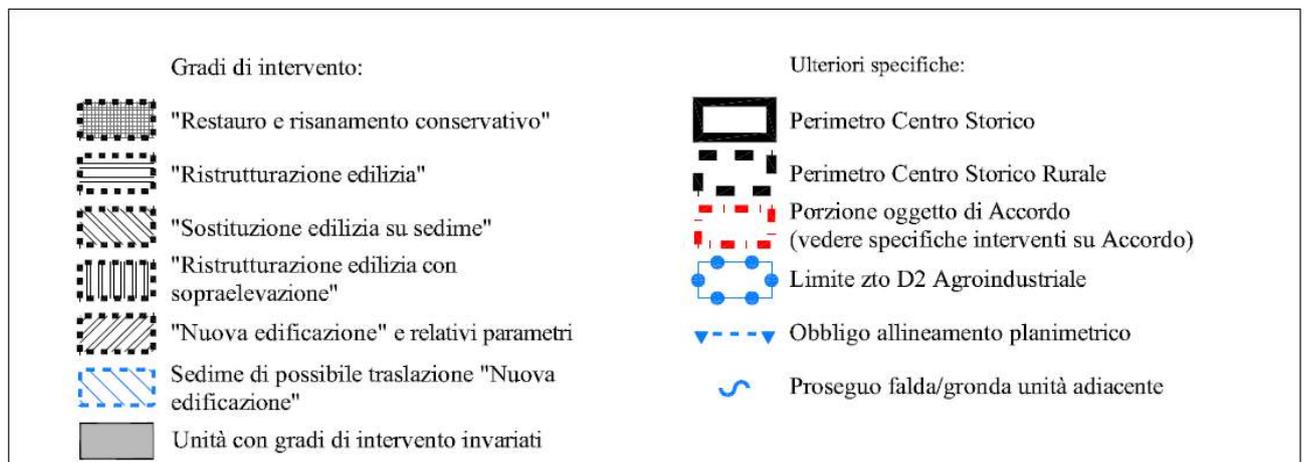
località Purano

Z.t.o A.CS

con riferimento a Tav. 13.3.8.36- CS Purano



Elaborato scala 1:1.000



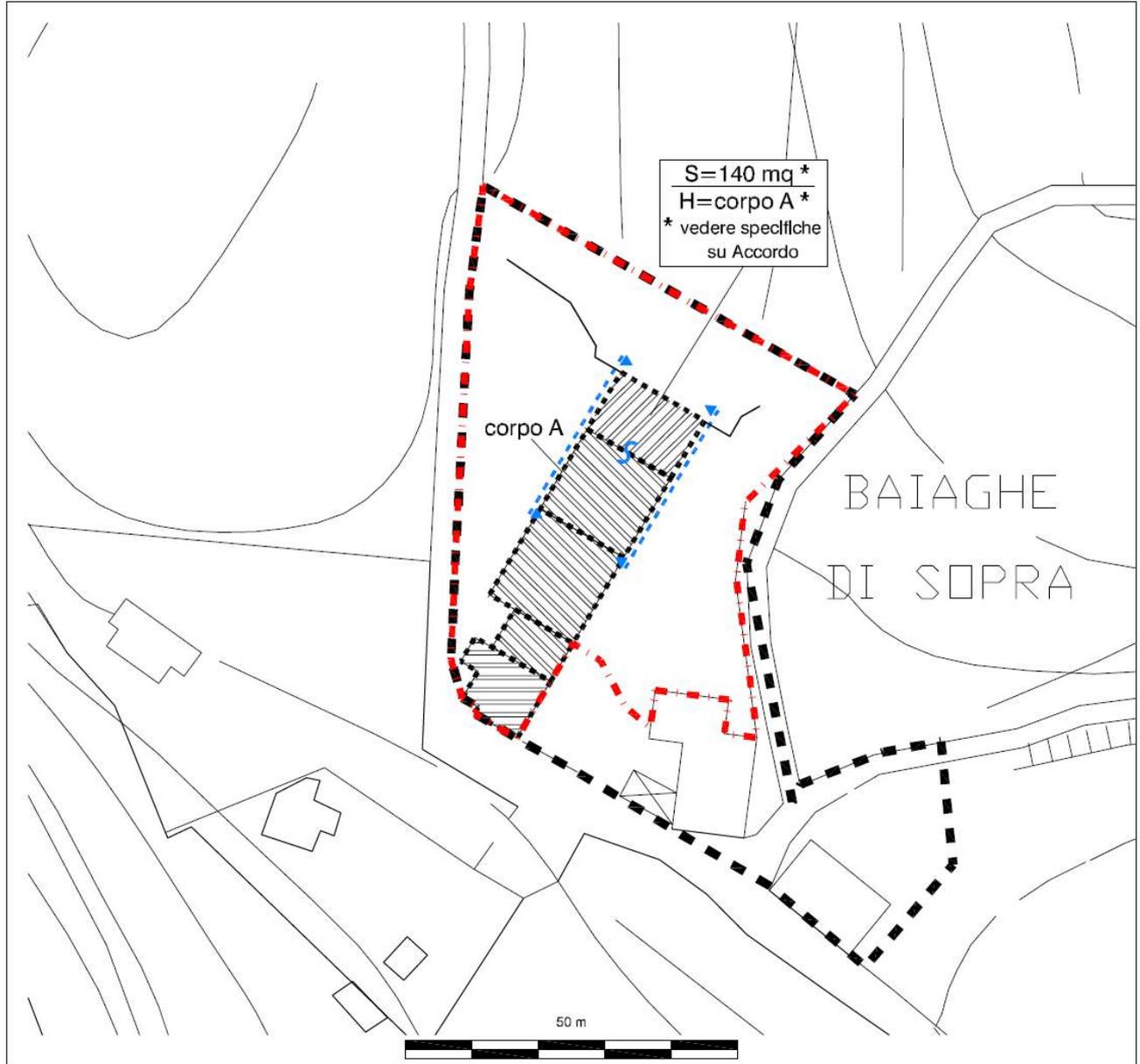
Legenda

**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

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	

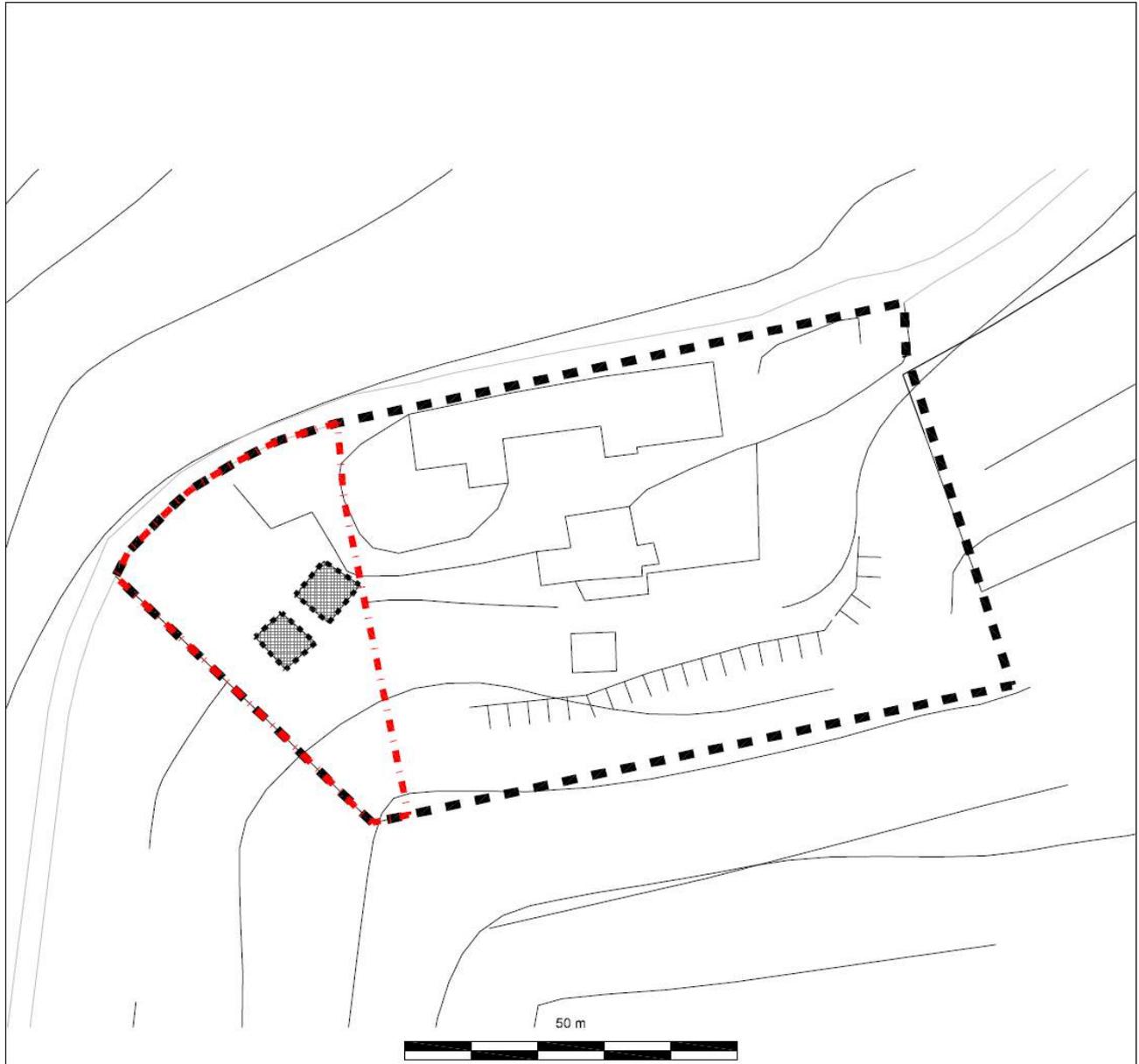
Legenda

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

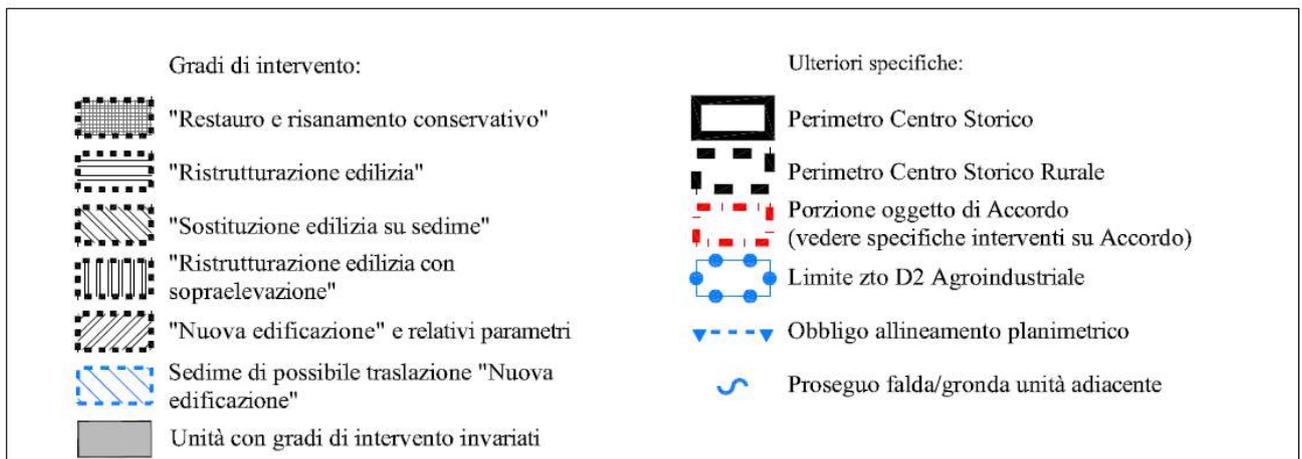
nuove volumetrie calibrate inserite in **Perimetro Centro Storico Rurale**

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



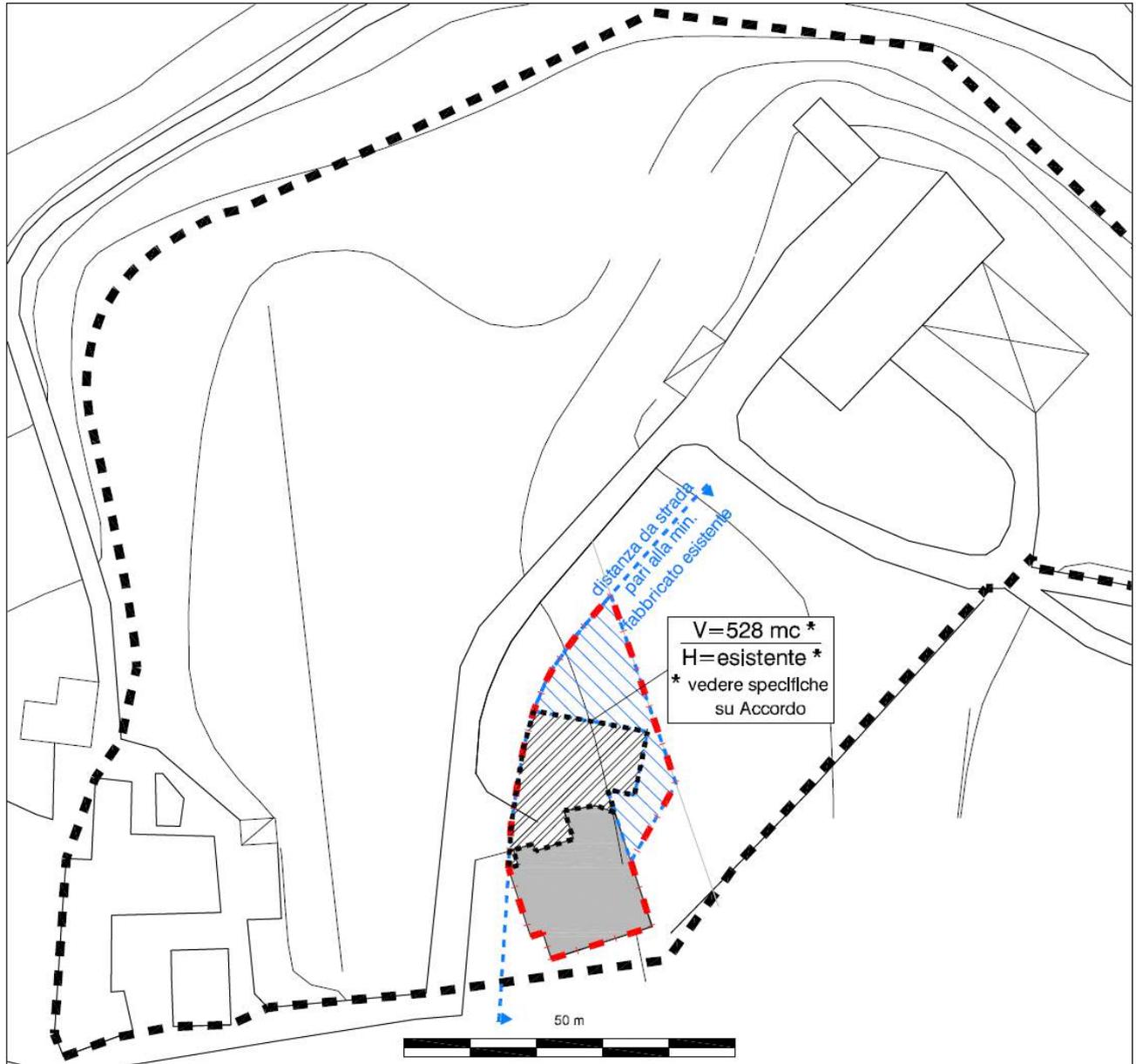
Legenda

**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

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	

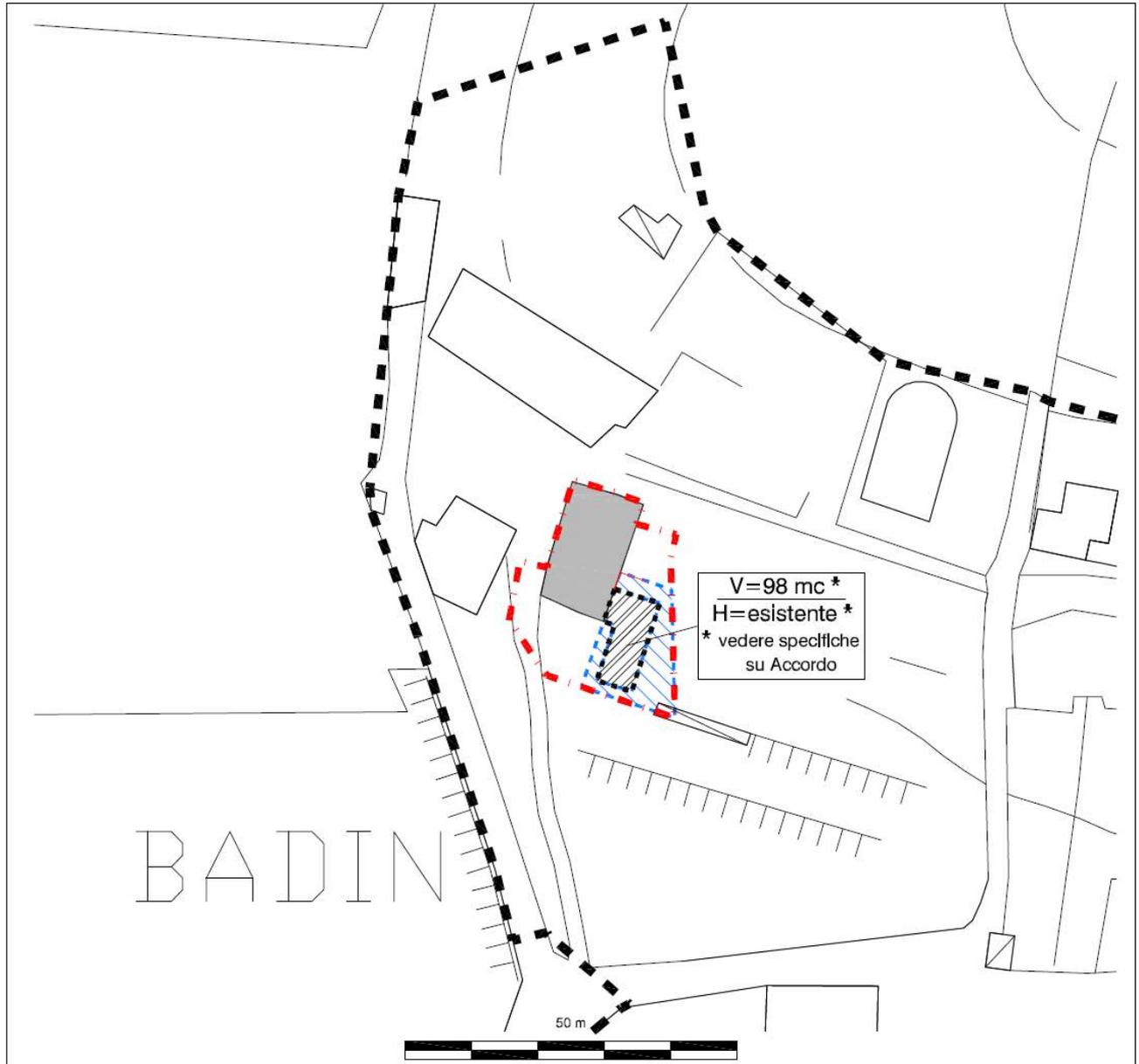
Legenda

**Scheda planimetrica CSR - 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

## **CAPO "D" – Dimensionamento consumo "S.A.U." e "S.A.U.T." residua del P.I.**

Si riporta quanto previsto dal Primo P.I. Comunale in merito al monitoraggio del consumo Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U.**) e calcolo della Superficie Agricola Utilizzata Trasformabile (**S.A.U.T.**) residua, conseguente alle modifiche introdotte dal Primo P.I. comunale rispetto a quanto previsto dal P.A.T. vigente all'Art. 25 "Utilizzo della zona agricola" delle sue Norme Tecniche che si dà qui per riportato, date nel dettaglio da:

- TABELLA CALCOLO S.A.U.T.** organizzata per Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) del P.A.T. vigente in cui a fronte del "Residuo S.A.U.T. da P.A.T." come stabilito dalla "Relazione di Progetto" del P.A.T., del consumo di S.A.U. previsto dalla **Variante SUAP 2016** relativa all'ampliamento della cantina dell'Azienda Agricola Masi, e della "Previsione consumo S.A.U." per il Primo P.I., viene calcolata la quantità di "Zona Agricola Utilizzata Trasformabile (S.A.U.T.)" teorica residua del Primo P.I. Tale tabella sarà da aggiornare in sede di ogni Variante al P.I. che preveda un reale consumo di S.A.U. anche sulla base dei dati emergenti dal seguente "Registro consumo S.A.U. comunale".
- "Estratti cartografici previsione consumo S.A.U. Primo P.I."** organizzati per ATO, ed evidenziati con colore blu le aree identificate come di "Consumo SAU" date dalla sovrapposizione della S.A.U. (come rilevata dal file "c1016151\_SAU.shp" rilevata presumibilmente al 2014 contenuto nel Quadro Conoscitivo del P.A.T. vigente redatto dal professionista incaricato per la redazione delle analisi agronomiche del P.A.T. vigente) con gli ambiti di progetto del Primo P.I.
- "Registro consumo S.A.U. comunale"** relativo al Registro della superficie utilizzata sottratta alla S.A.U., mediante il quale da parte dell'Amministrazione comunale verrà monitorato il concreto ammontare della superficie sottratta, registro da aggiornare in sede di ogni Variante al P.I. che prevede un reale consumo di S.A.U.

Pertanto, in sede di Primo P.I. Comunale, si ha un'indicazione di massima della S.A.U. potenzialmente consumabile di **1.970 mq** da cui, a fronte di un residuo di S.A.U.T. da P.A.T. vigente di **133.592 mq**, e della Previsione consumo S.A.U. da parte della Variante SUAP 2016 di **14.011 mq**, consegue che:

$$\text{Residuo S.A.U. Primo P.I.: } 133.592 \text{ mq} - 14.011 - 1.970 = 117.611 \text{ mq}$$

Per il Primo P.I. comunale si può quindi dare **PER RISPETTATO** il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola (S.A.U.T.) previsto dalla normativa regionale vigente in materia.

Non è quindi necessario usufruire di quanto previsto dal P.A.T. vigente che ammette la possibilità, in sede di P.I., di usufruire dell'incremento massimo del 10% della S.A.U.T., ammesso dallo specifico atto di indirizzo di cui alla DGRV n. 3178/2004 e s.m.i. per motivate esigenze legate all'attuazione degli obiettivi strategici delineati dal P.A.T., che permetterebbe di portare fino al limite di Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (**S.A.U.T.I.**) pari a:  
residuo S.A.U.T. P.A.T. x 1,10 = **146.951 mq**

**Tabella calcolo S.A.U.T.**

<b>Residuo S.A.U.T. da P.A.T.</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>133.592 <sup>1</sup></b>

<b>Previsione consumo S.A.U. da Variante SUAP 2016</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>14.011</b>

<b>Previsione consumo S.A.U. Primo P.I. Comunale</b>	
	<b>mq S.A.U. sottratti</b>
ATO n° 1	0
ATO n° 2	0
ATO n° 3	1.524
ATO n° 4	0
ATO n° 5	446
<b>TOTALE S.A.U. POTENZIALMENTE CONSUMABILE DAL PRIMO PI</b>	<b>1.970</b>

<b>Residuo S.A.U.T. teorica residua da Variante SUAP 2016 + Primo P.I.</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>117.611</b>

<sup>1</sup> come da indicazioni della Relazione di progetto del P.A.T. "In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (133.592,00 mq) potrà subire un incremento massimo del 10% pari a 13.359,200 mq. + 133.592,00 mq = 146.951,2 mq"

**Estratti cartografici previsione consumo S.A.U.  
Variante SUAP 2016**

**ATO 5**

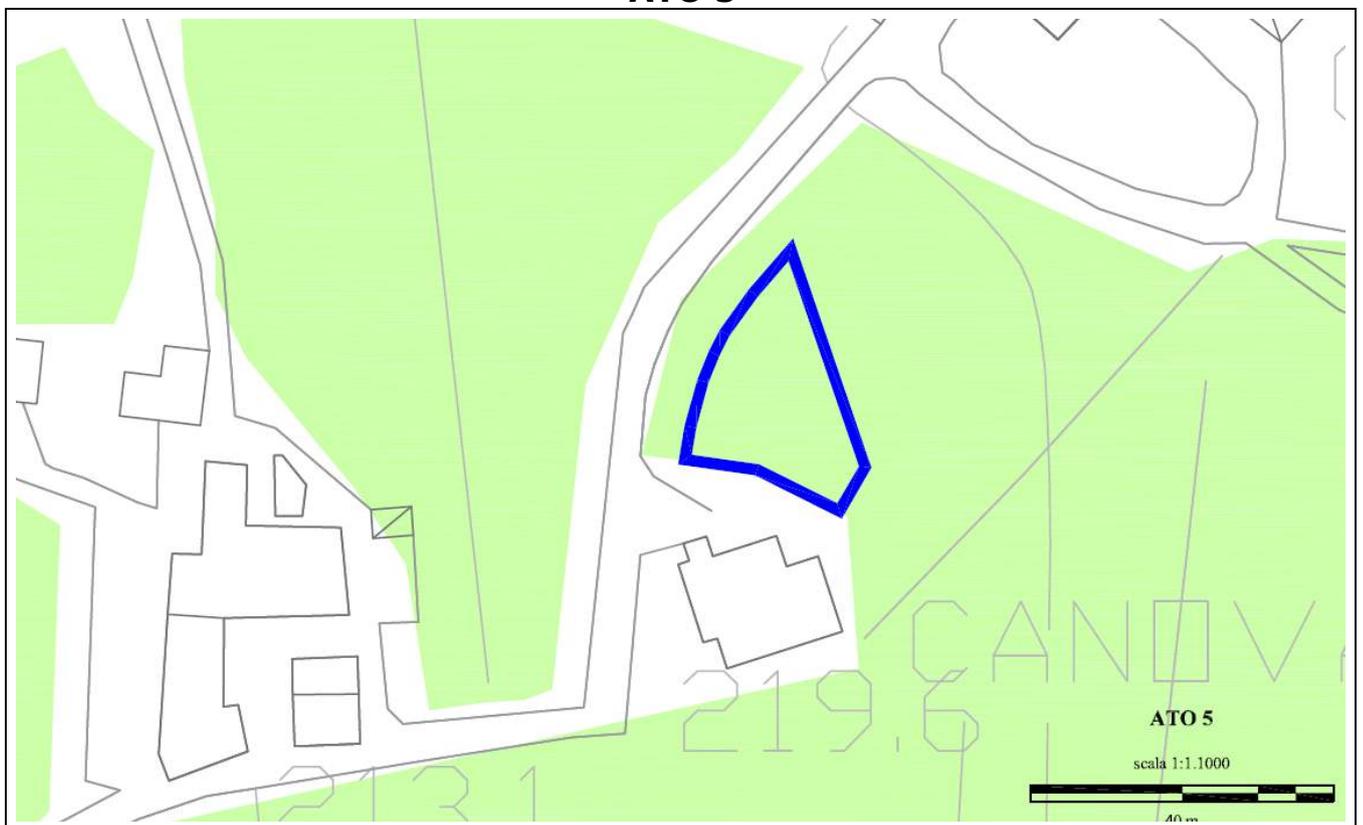


**Estratti cartografici previsione consumo S.A.U.  
Primo P.I.**

**ATO 3**



**ATO 5**





**CAPO "E" – Registro dei crediti edilizi****Tabella riepilogativa dei Crediti Edilizi validamente utilizzabili**

Registro dei Crediti Edilizi di cui all'art.17 comma 5° della LRV n° 11/2004

<b>Dati relativi alla provenienza del credito</b>							
<b>N° scheda progressivo</b>	<b>Ditta proprietaria immobile</b>	<b>Titolo di proprietà</b>	<b>Dati Identificativi</b>		<b>Volume</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Estremi titolo abilitativo Vol. esistente</b>
			<b>foglio</b>	<b>mappale</b>			

<b>Dati relativi alla destinazione del credito</b>							
<b>N° progressivo</b>	<b>Ditta proprietaria immobile</b>	<b>Titolo di proprietà</b>	<b>Dati Identificativi</b>		<b>Volume</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Atto pubblico destinazione del credito</b>
			<b>foglio</b>	<b>mappale</b>			

**Modello scheda provenienza del Crediti Edilizi**SCHEDA N.  .n. pag. 1

<b>TITOLARE DEL CREDITO EDILIZIO</b>	
Nome e Cognome	
Luogo e data di nascita	
Residenza	
Ragione Sociale	
Sede	
Codice fiscale/Partita iva	

<b>PROVVEDIMENTO AMMINISTRATIVO</b>	
Delibera n.	del
Determina n.	del

<b>ORIGINE DEL CREDITO</b>
Elemento di degrado / Opera incongrua – descrizione
Realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana
Compensazione urbanistica
Esproprio
Note

<b>LOCALIZZAZIONE DEL CREDITO</b>
Via

SCHEDA N.  pag. 2

<b>ESTREMI CATASTALI DELL'IMMOBILE CHE HA GENERATO IL CREDITO EDILIZIO</b>
Comune di
Frazione di
Sezione
Foglio
Mappale CT/NCEU
Superficie
Volume esistente

<b>QUANTIFICAZIONE DEL CREDITO</b>
Destinazione d'uso dell'immobile che ha generato il credito edilizio
Utilizzo del credito nel medesimo ambito
Utilizzo del credito su altro sito
Destinazione residenziale mc
Destinazione produttiva mc
Destinazione rurale mc
Note
Termini validità temporale del credito edilizio
Note

SCHEDA N.  pag. 3

ESTRATTO CARTOGRAFICO

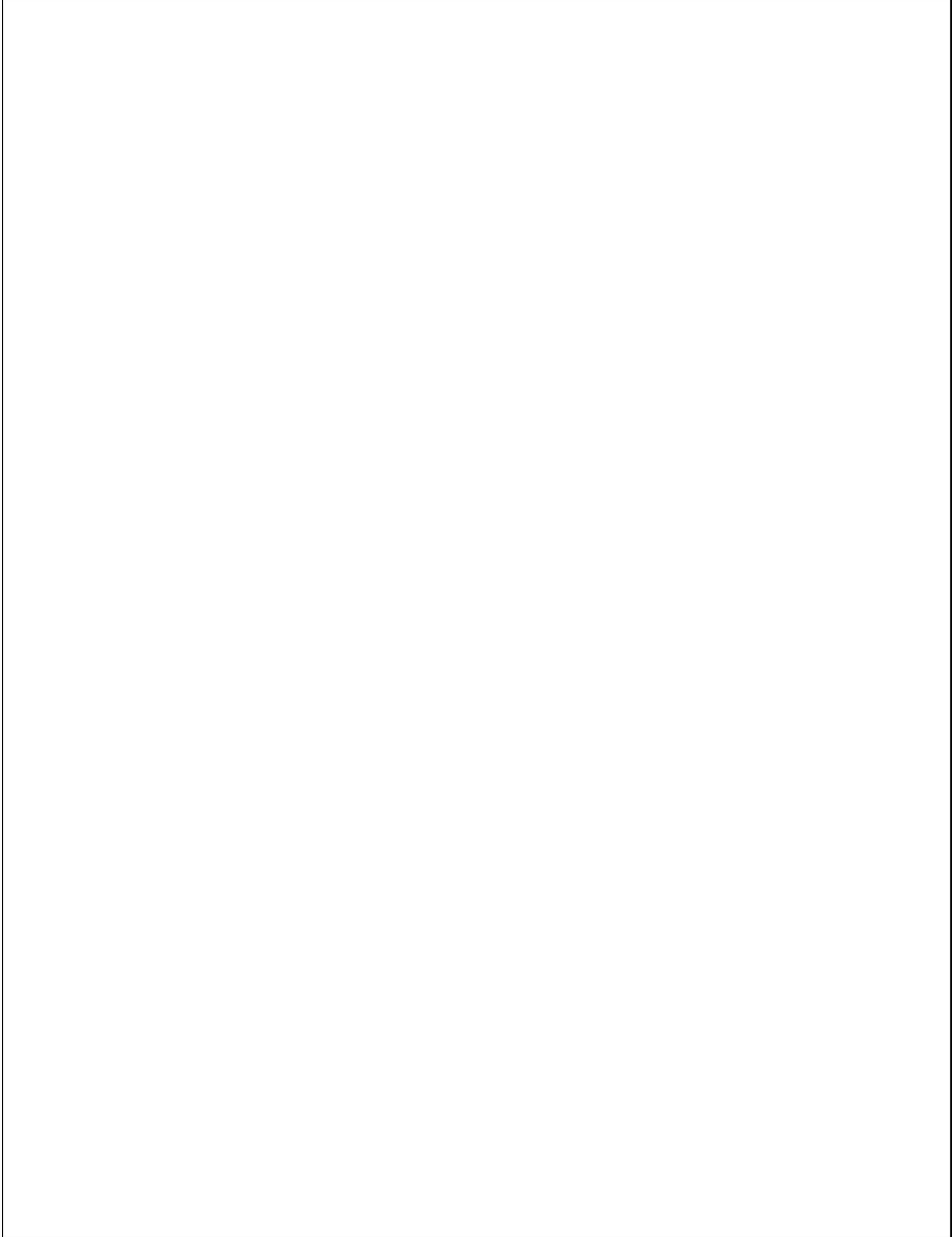


ESTRATTO CATASTALE



*SCHEDA N.    pag. 4*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## **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. 25%;
  - 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 poggiali 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 é 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 interrato 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 finestrate 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 non sono auspicabili nuove scale esterne di altezza superiore a 60 cm; sono altresì ammissibili eventuali scale esterne per dislivelli di massimo 250 cm, solo se tipologicamente riconducibili a casi esistenti o opportunamente documentati nel territorio comunale e se riconducibili al caso in esame.
  2. I pianerottoli e i gradini esterni al fabbricato devono essere in pietra locale posta in opera secondo la tradizione.
  3. E' vietato l'uso di travertino, ceramica, cemento e granito.
- k. (P) Parapetti**
1. Sono tassativamente vietati:
    1. parapetti pieni, ad eccezione che nelle logge;
    2. ringhiere in ferro che non siano di disegno sobrio;
    3. parapetti con lastre di vetro retinato, ondulato, vetro cemento e/o similari;
    4. parapetti in grigliato di cemento e/o similari.
  2. I parapetti originari caratterizzanti vanno mantenuti.
- 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 rinzaffo 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 ocra, delle terre rosse o le tonalità dell'avorio, ed escludendo i

bianchi e i grigi, i verdi e gli azzurri o altri colori accesi; 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 Riqualficazione 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

1. Nel merito della mitigazione e tutela idraulica si danno qui per richiamati i contenuti dello "STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA ai sensi della L.R. 11/2004 e s.m.i." del novembre 2010 sviluppato in sede di P.A.T. e le eventuali valutazioni di compatibilità idraulica ai sensi della DGR 2948/2009 e s.m.i. sviluppate in sede di PI o di sue successive variante, da valutarsi alla luce dei pareri e prescrizioni rilasciati in merito al P.A.T. dai competenti Enti, quali i pareri relativi rilasciati dal Genio Civile di Verona, a prot. n. 207588 del 02.05.2011, e dal Consorzio di Bonifica Veronese, parere prot. prot. n° 6327 del 19.04.2011.
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 udometrico 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.:
- 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.;
  - sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
  - 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.;
  - qualora il punto di scarico avvenga in corsi d’acqua pubblici (demanziali), dovrà necessariamente essere acquisita la relativa concessione idraulica;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - 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, nonchè perseguiti i **buoni criteri costruttivi** riportati nel presente articolo.
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 (demaniale), 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 "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. 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.

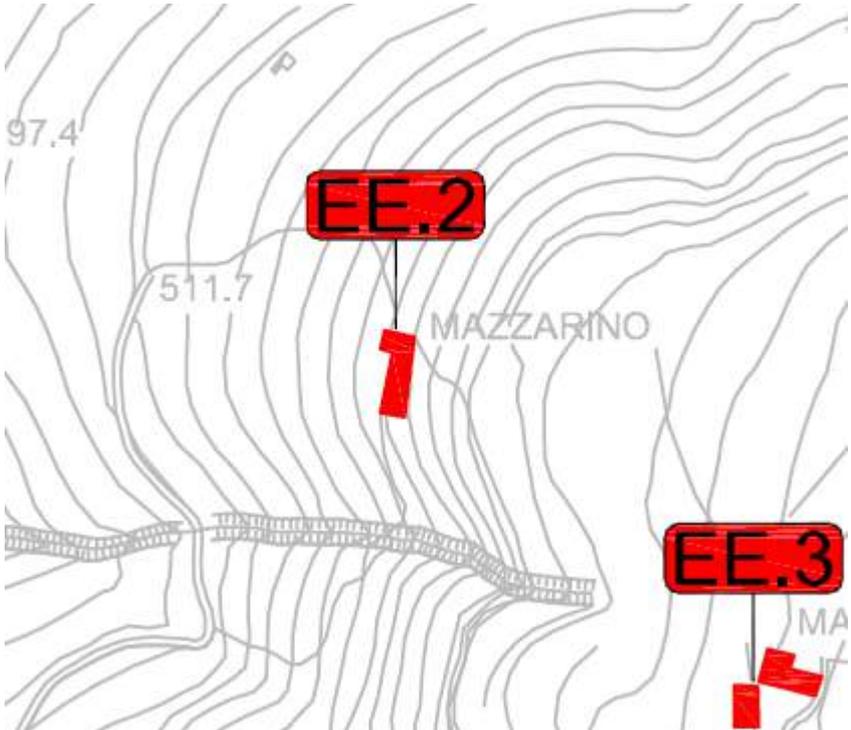
## **CAPO "G" – SCHEDATURA EDIFICI A VALORE MONUMENTALE- TESTIMONIALE ESTERNI AD AMBITI TUTELATI**

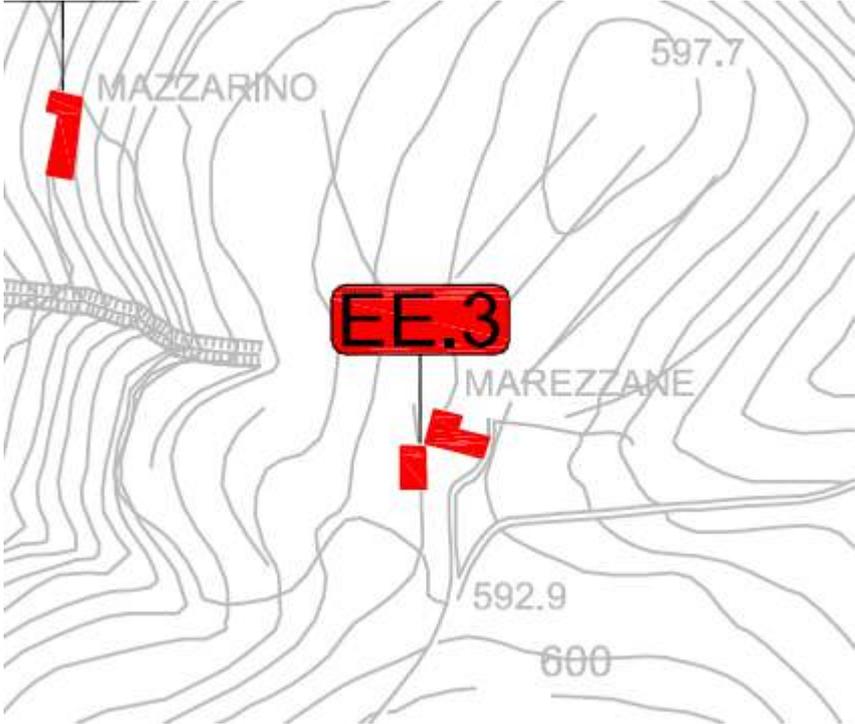
Si riporta a seguire la schedatura relativa agli Edifici a valore monumentale-testimoniale esterni ad ambiti tutelati per i quali si è riscontrata in sede di Primo P.I. la presenza di particolare valenza e/o interesse storico, assolvendo in tal modo alle direttive e prescrizioni di cui agli articoli 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.

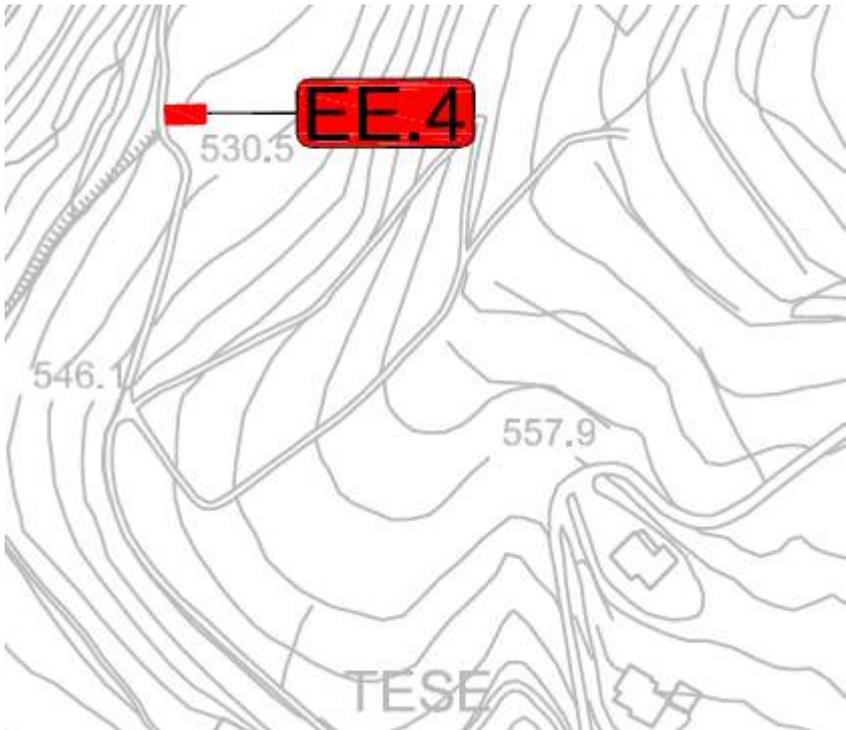
Nello specifico il Primo P.I., in attesa della variante al P.I. di cui al comma 2 dell'Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., ha provveduto ad aggiornare celermente il censimento ricognitivo effettuato 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.

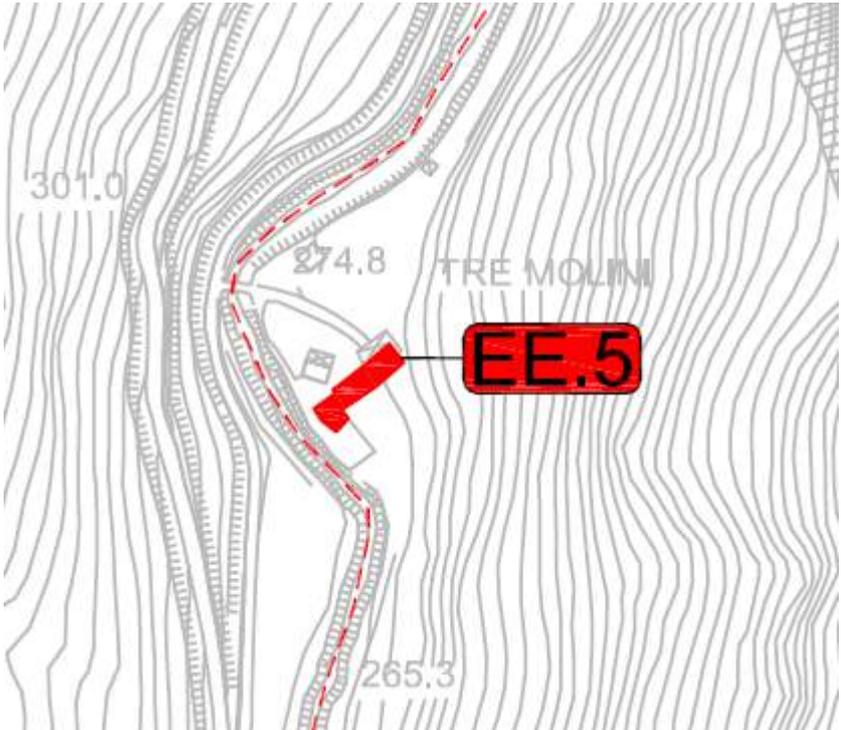
Per le localizzazioni definitive si rimanda ai contenuti delle Tavole di progetto del P.I. **T.2** in scala 1:5000.

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.1</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Molino Simbeni"</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, ed è stato di recente oggetto di alcuni interventi edilizi che hanno comunque mantenuto l'identità originale.</i></p> 

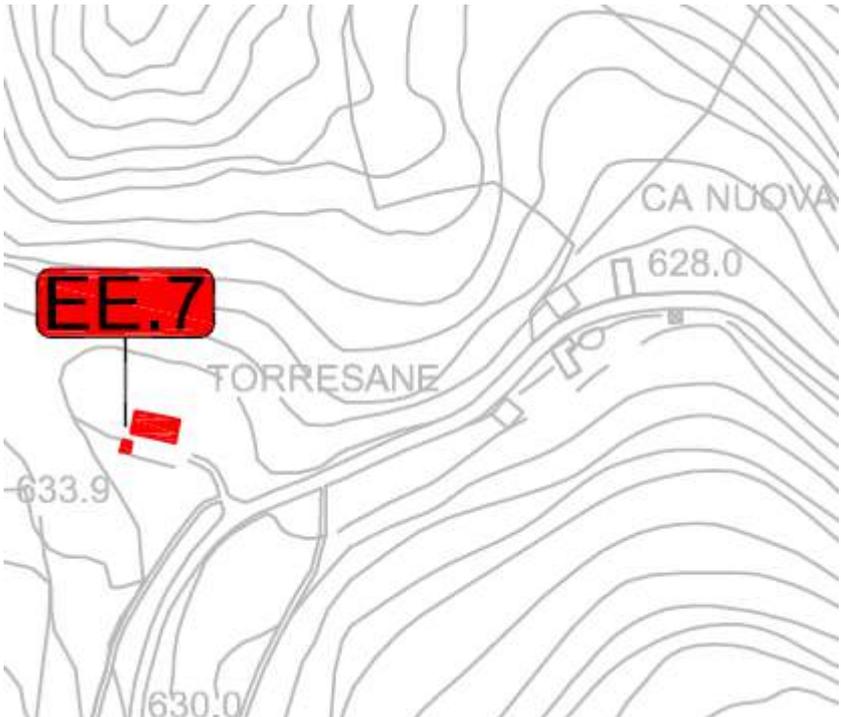
	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.2</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Mazzarino" di sopra</i></p>
<p>Localizzazione                  su estratto Carta                  Tecnica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

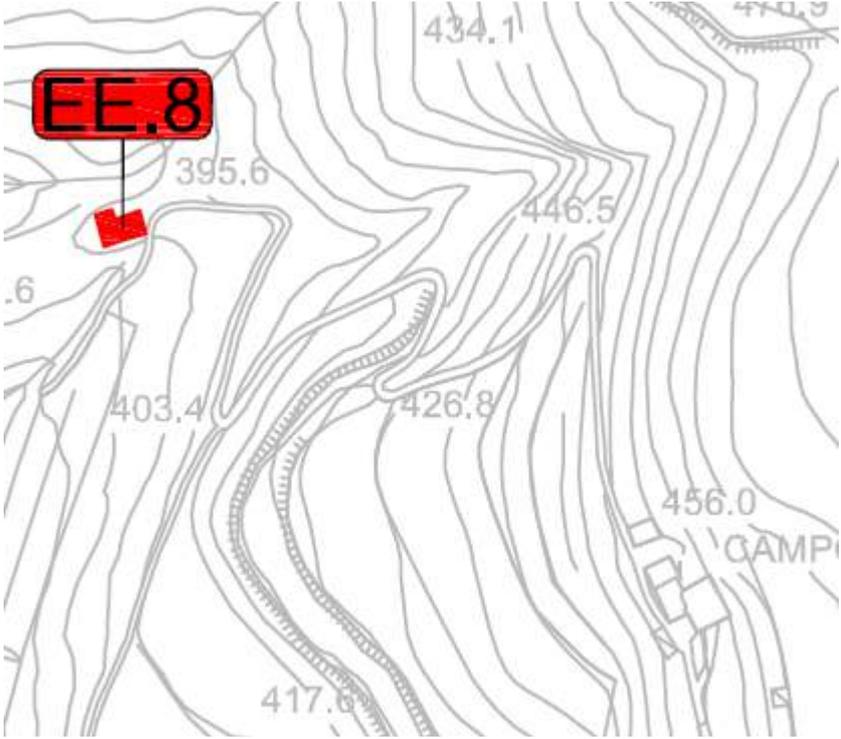
	<p align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.3</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Marezzane"</i></p>
<p>Localizzazione                  su estratto Carta                  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> 

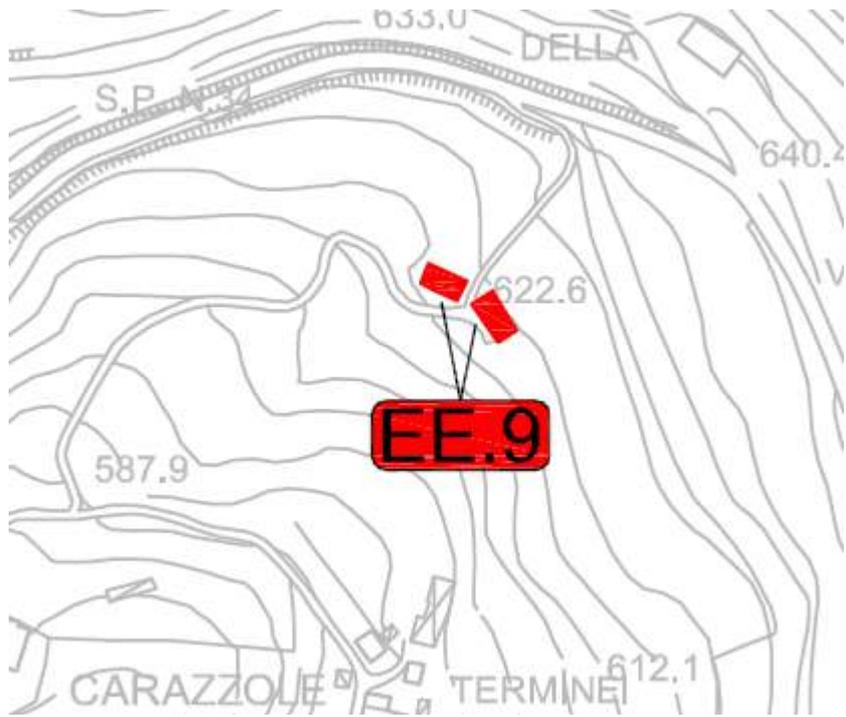
	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.4</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Mazzarino" a nord di loc. Tese</i></p>
<p>Localizzazione                  su estratto Carta       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

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.5</b></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 il alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.6</b></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> 

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

	<p align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.8</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>loc. "Camporal" sotto Longori</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><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.9</b></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 il alcun modo tutelato dal PRG vigente.</i></p> 

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.10</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Loc. "Bodan" ad ovest di Marano di V.lla</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 align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.11</b></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> 

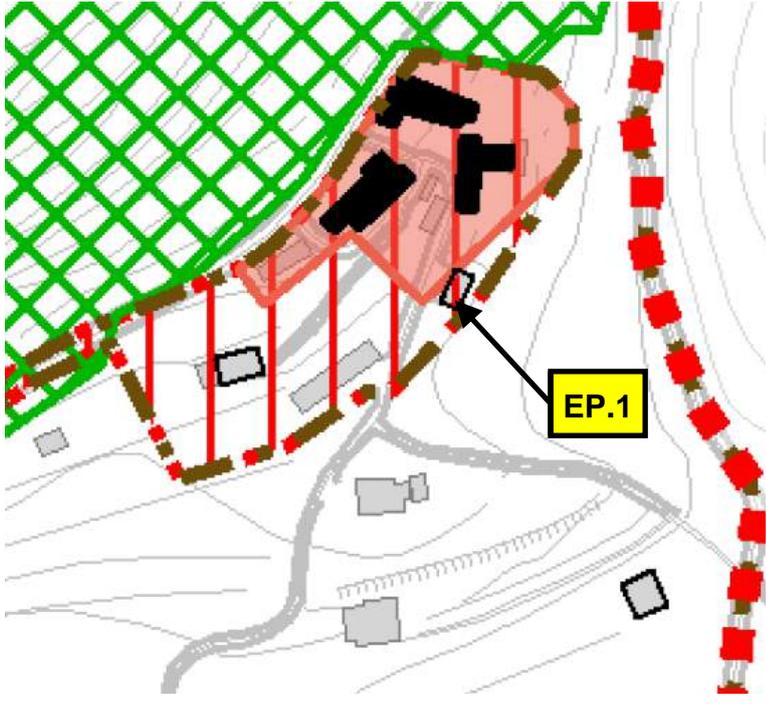
	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura edifici a valore monumentale-testimoniale                  esterni ad ambiti tutelati  <b>Scheda EE.12</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Gnirega</i></p>
<p>Localizzazione                  su estratto Carta                  Tecnica          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

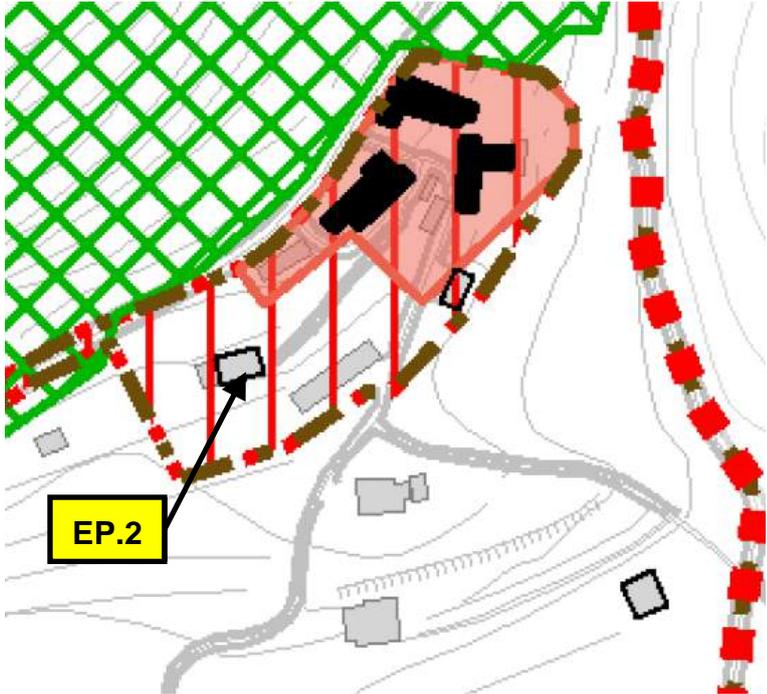
---

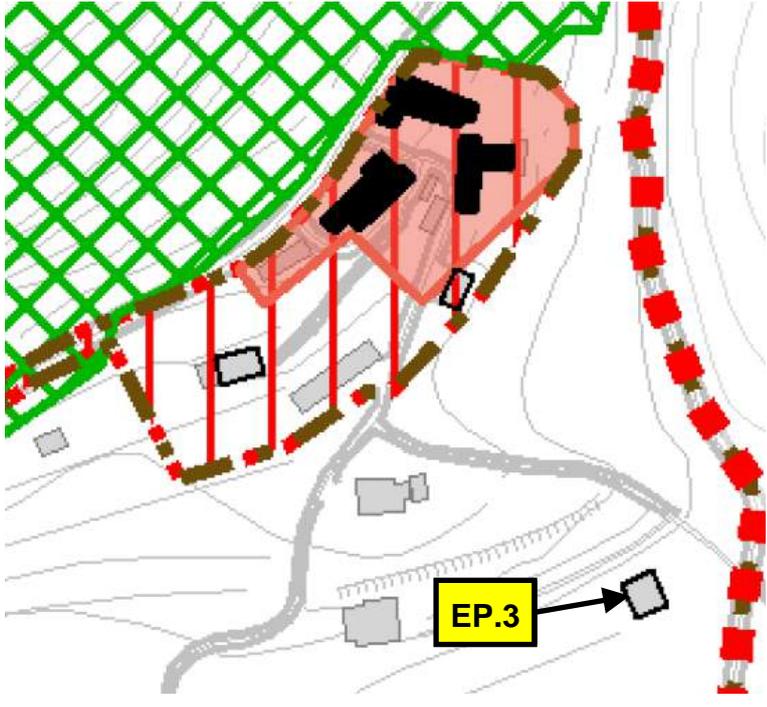
**CAPO "H" – SCHEDATURA EDIFICI O COMPLESSI DI VALORE  
MONUMENTALE TESTIMONIALE DEL P.A.T. PRIVI DI  
VALENZE E/O INTERESSE STORICO  
ARCHITETTONICO**

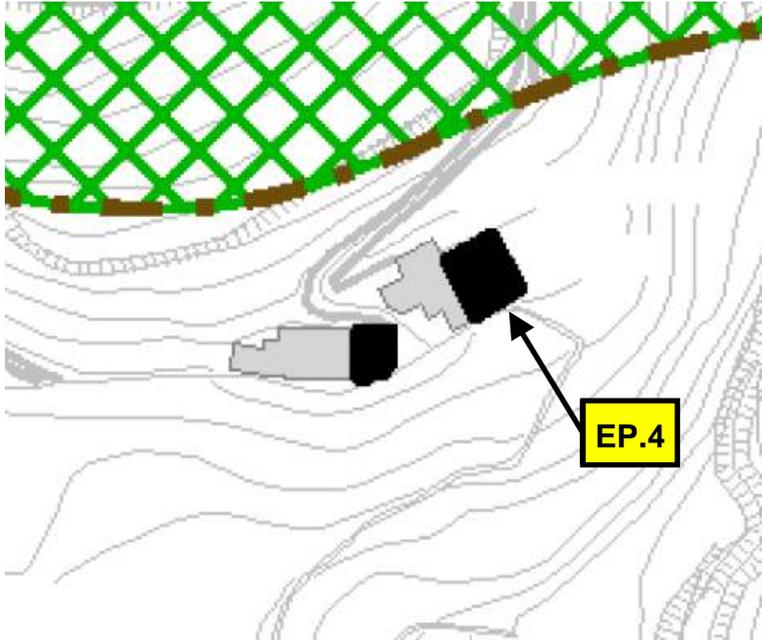
Si riporta a seguire la schedatura relativa agli Edifici o complessi di valore monumentale testimoniale riportati in forma ricognitiva nella Tav. 4 del P.A.T. per i quali, in sede di Primo P.I., si è riscontrata l'assenza di valenze e/o interesse storico, assolvendo in tal modo alle direttive e prescrizioni 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.

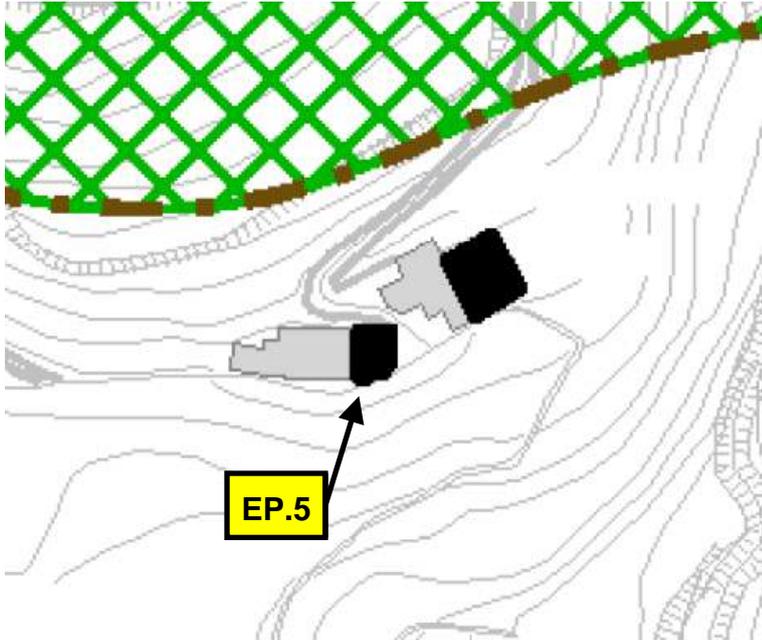
Nello specifico il Primo P.I., in attesa della variante al P.I. di cui al comma 2 dell'Art. 43 – Regime parziale ambiti ed edifici di natura storico-monumentale e architettonica delle Norme Tecniche Operative (NTO) del P.I., ha provveduto ad aggiornare celermente il censimento ricognitivo effettuato 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.

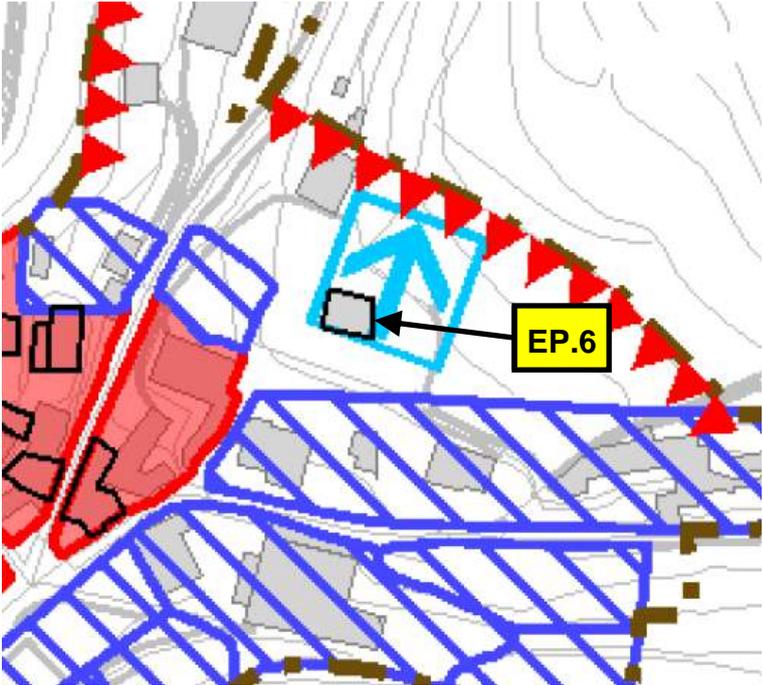
	<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p style="text-align: center;">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p style="text-align: center;"><b>Scheda EP.1</b></p>
Località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

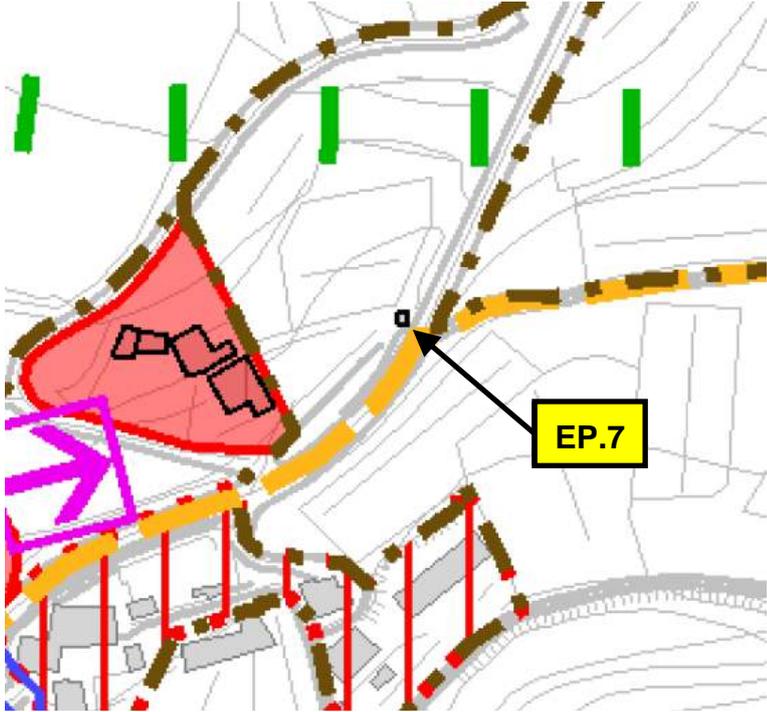
	<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p style="text-align: center;">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p style="text-align: center;"><b>Scheda EP.2</b></p>
Località	Ca Fava
Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT	
Note e documentazione fotografica	<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> 

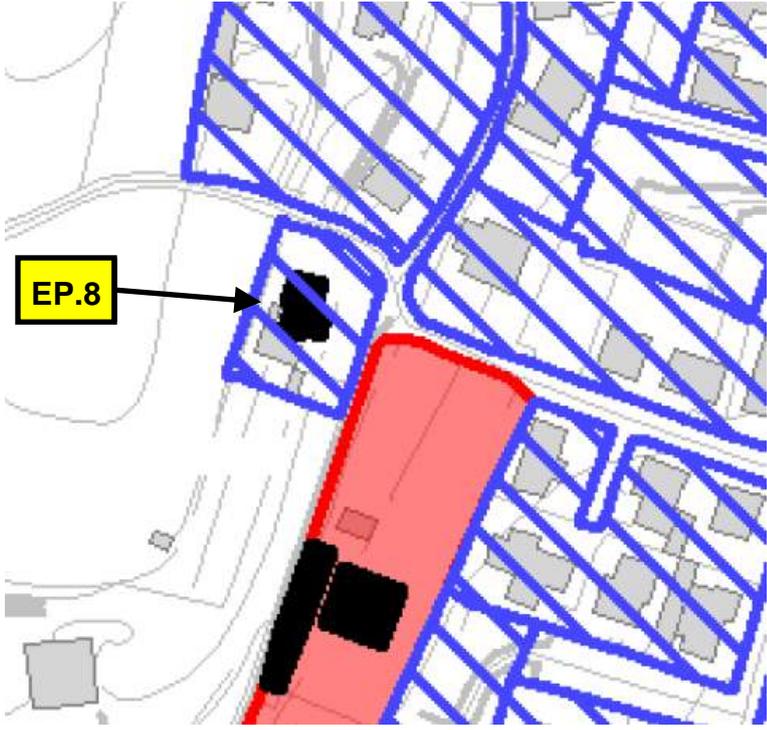
	<p align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p align="center">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T.              riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p align="center"><b>Scheda EP.3</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Ca Fava</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 align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p align="center">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T.              riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p align="center"><b>Scheda EP.4</b></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 align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p align="center">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T.              riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p align="center"><b>Scheda EP.5</b></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>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 style="text-align: center;"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p style="text-align: center;">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p style="text-align: center;"><b>Scheda EP.6</b></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></p> <p><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> 

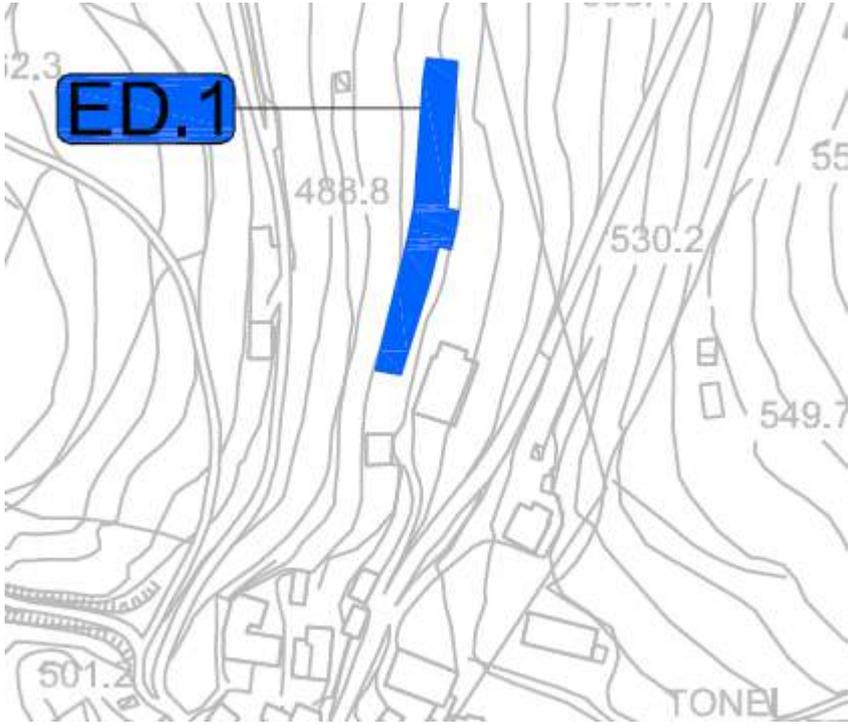
	<p align="center"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p align="center">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T.              riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p align="center"><b>Scheda EP.7</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Prognol</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> 

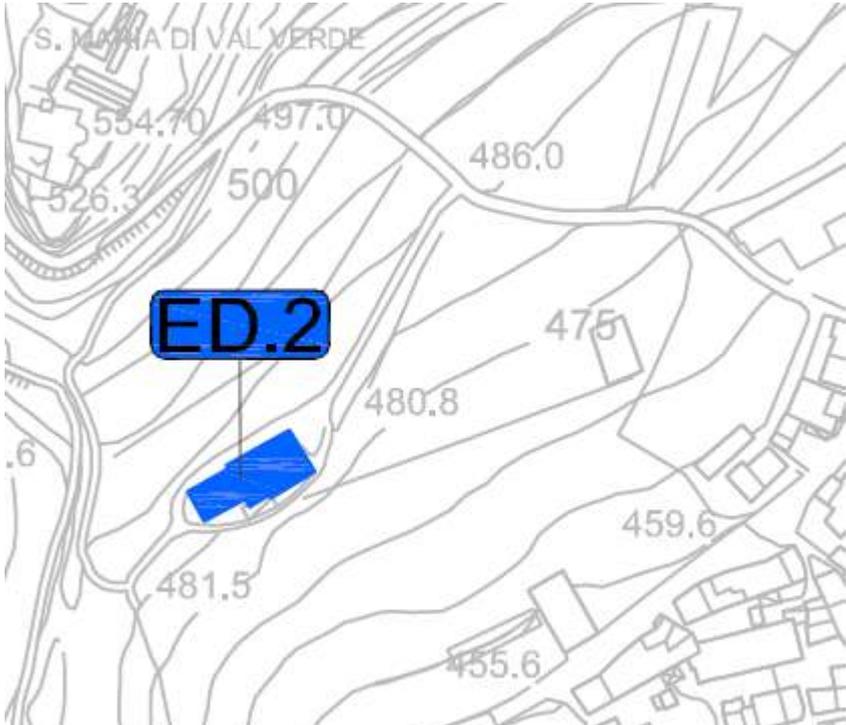
	<p style="text-align: center;"><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b></p> <p style="text-align: center;">Schedatura edifici o complessi di valore monumentale testimoniale del P.A.T. riscontrati privi di valenze e/o interesse storico architettonico</p> <p style="text-align: center;"><b>Scheda EP.8</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Valgatara</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Tav. 4 PAT</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	<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.

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

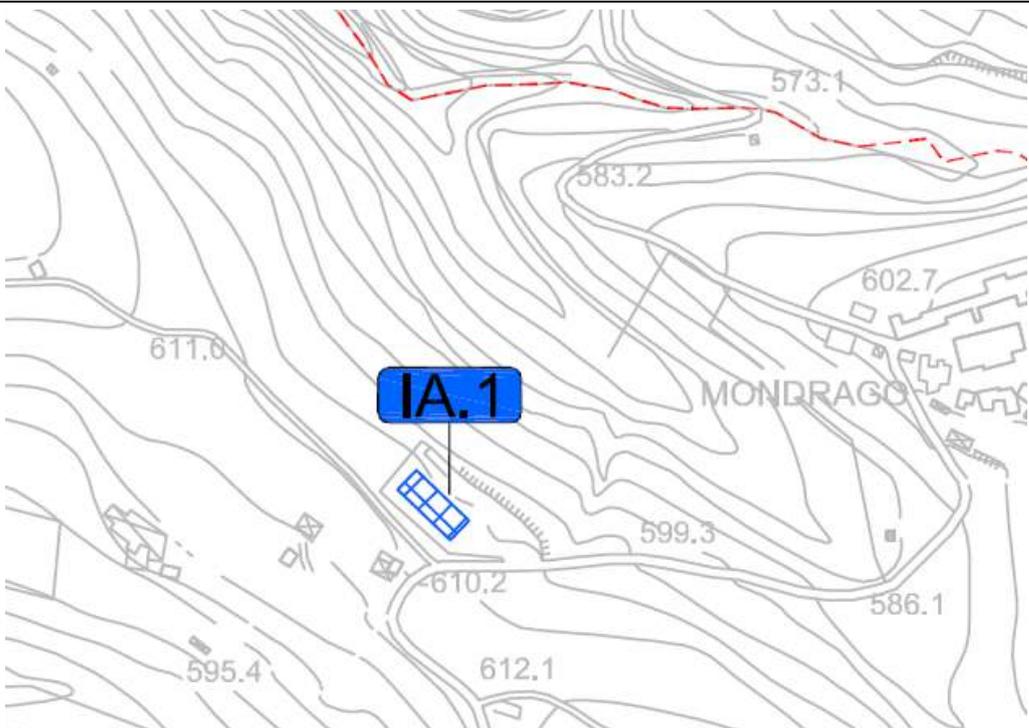
	<p>COMUNE DI MARANO DI V.LLA Schedatura elementi di degrado Scheda ED.1</p>
<p>Località</p>	<p><i>San Rocco</i></p>
<p>Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)</p>	
<p>Note e documentazione fotografica</p>	

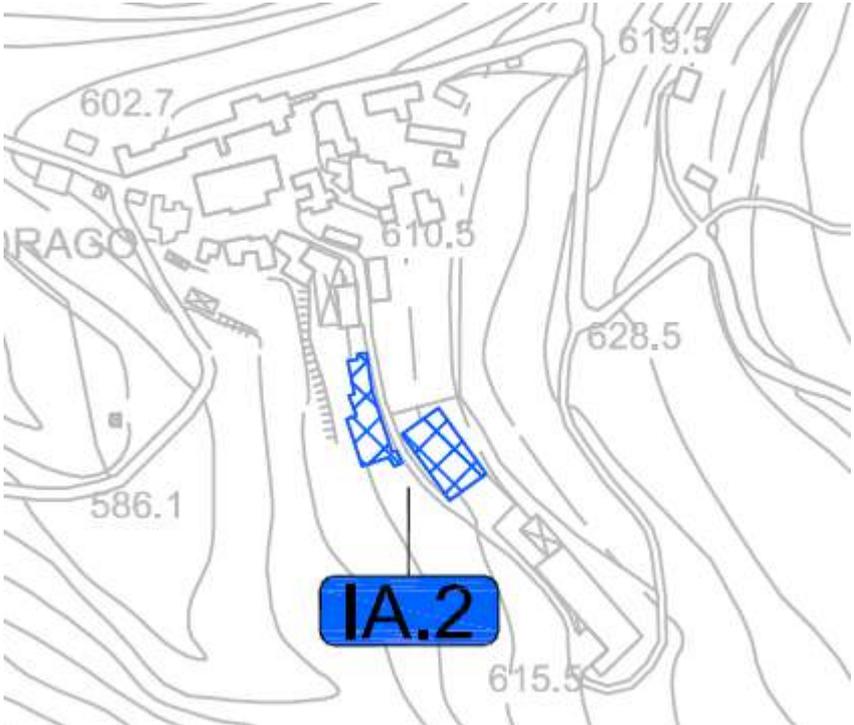
	<b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b> Schedatura elementi di degrado Scheda ED.2
Località	Pezza
Localizzazione su estratto Carta Tecnica Regionale (CTR)	
Note e documentazione fotografica	<p><i>Si richiamano i contenuti del Verbale della Conferenza di servizi a data 21.05.2014 avente per oggetto "Approvazione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

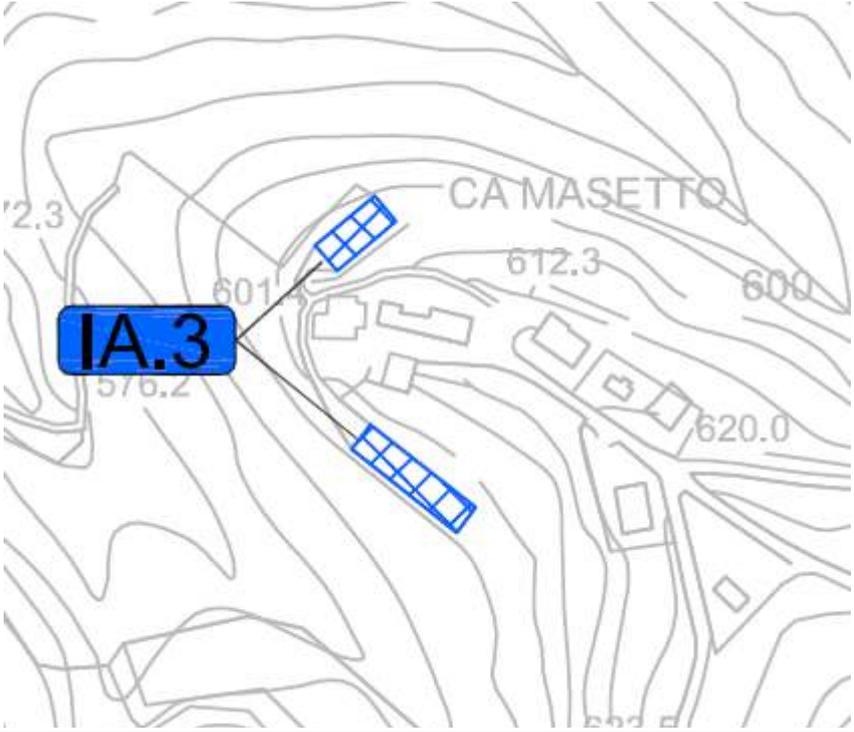
## **CAPO "L" – SCHEDATURA ELEMENTI DI IMPATTO AMBIENTALE**

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.

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.1</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Mondrago, ad ovest 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 un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.</i></p> 

	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.2</b></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><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.3</b></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> 

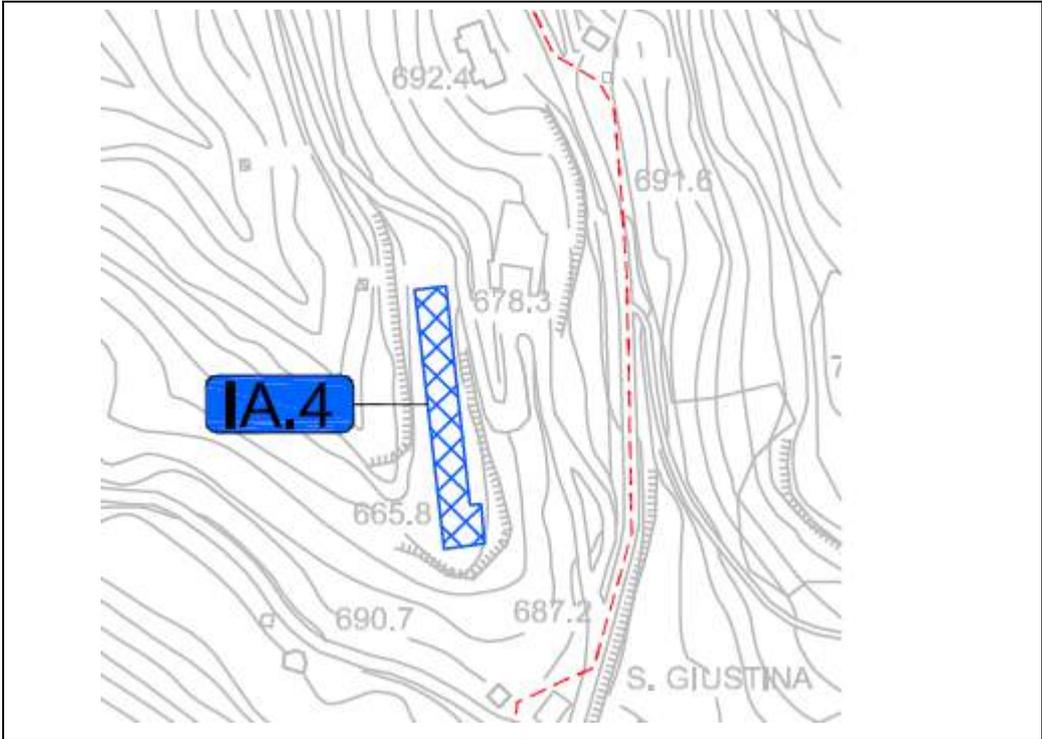


**COMUNE DI MARANO DI V.LLA**  
 Schedatura elementi di impatto ambientale  
**Scheda IA.4**

Località

*S. Giustina*

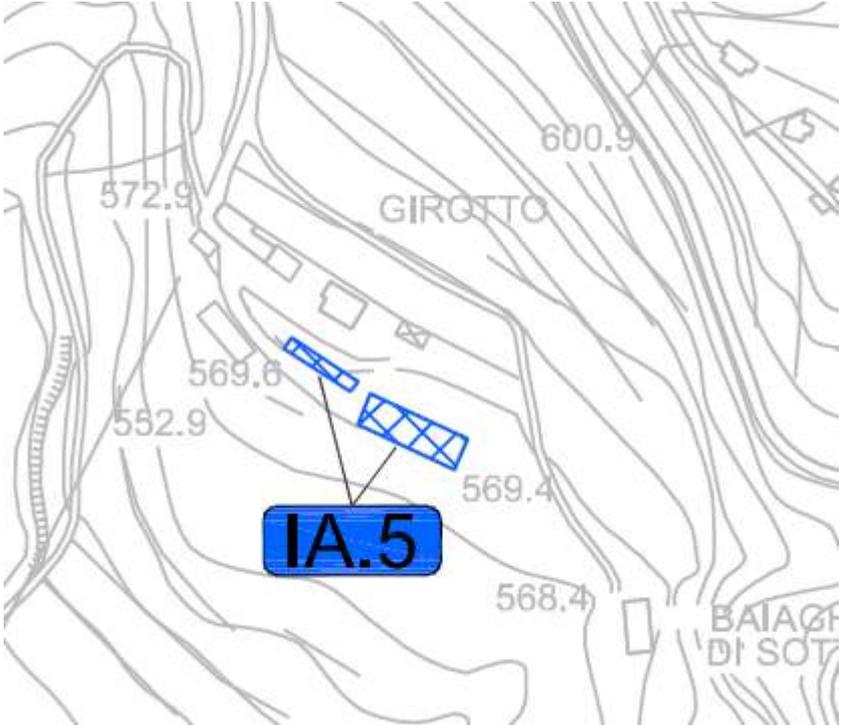
Localizzazione  
 su estratto Carta  
 Tecnica  
 Regionale  
 (CTR)



Note e  
 documentazione  
 fotografica

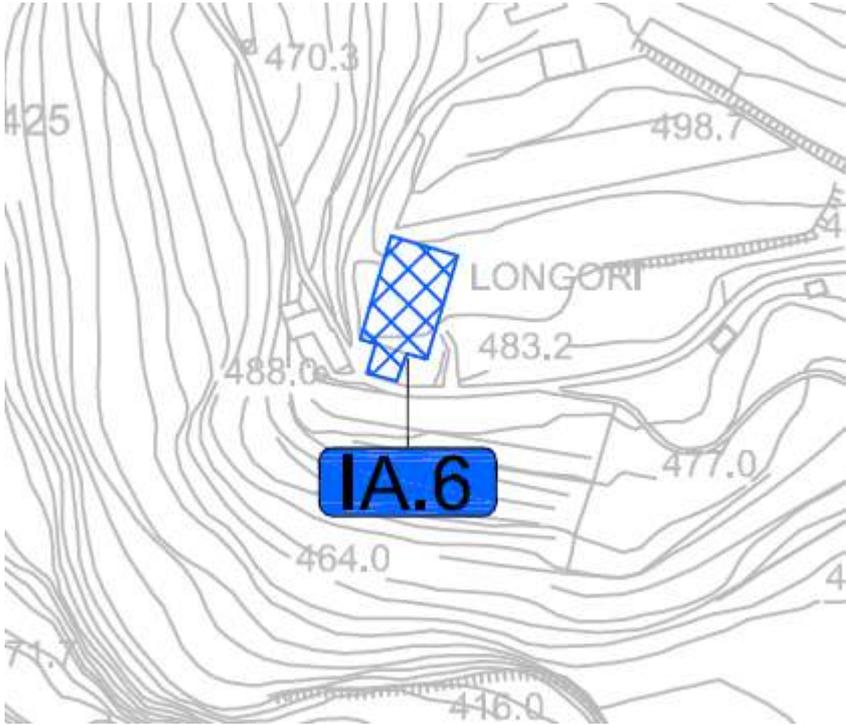
*Si segnala che l'edificio fa parte di un allevamento intensivo, individuato come tale dal PI sulla base delle indicazioni fornite dalle Indagini agronomiche condotte in sede di PAT.*



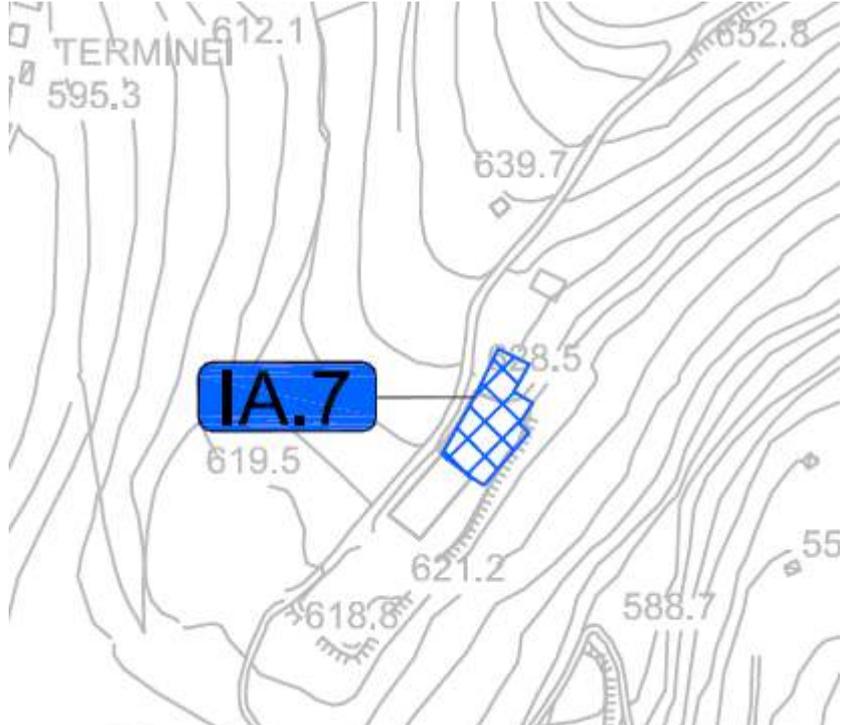
	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.5</b></p>
<p>Località</p>	<p><i>Giroto</i></p>
<p>Localizzazione                  su estratto Carta                  Tecnica                  Regionale                  (CTR)</p>	
<p>Note e                  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> 

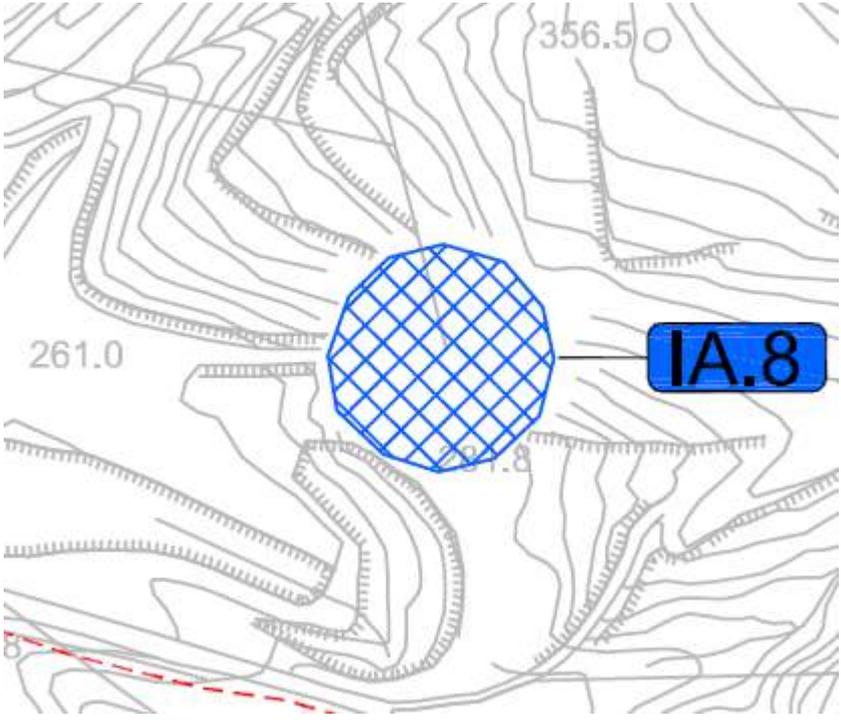
	<p><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.6</b></p>
---	--

Località	<i>Longori</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><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.7</b></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><b>COMUNE DI MARANO DI V.LLA</b>                  Schedatura elementi di impatto ambientale  <b>Scheda IA.8</b></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> 



**COMUNE DI MARANO DI V.LLA**  
 Schedatura elementi di impatto ambientale  
**Scheda IA.9**

Località

*Maregnago*

Localizzazione  
 su estratto Carta  
 Tecnica  
 Regionale  
 (CTR)



Note e  
 documentazione  
 fotografica

*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.*

