



Comune di  
**FUMANE**

Provincia di  
Verona

**PI**  
**I VARIANTE**  
**SECONDA FASE**

Elaborato

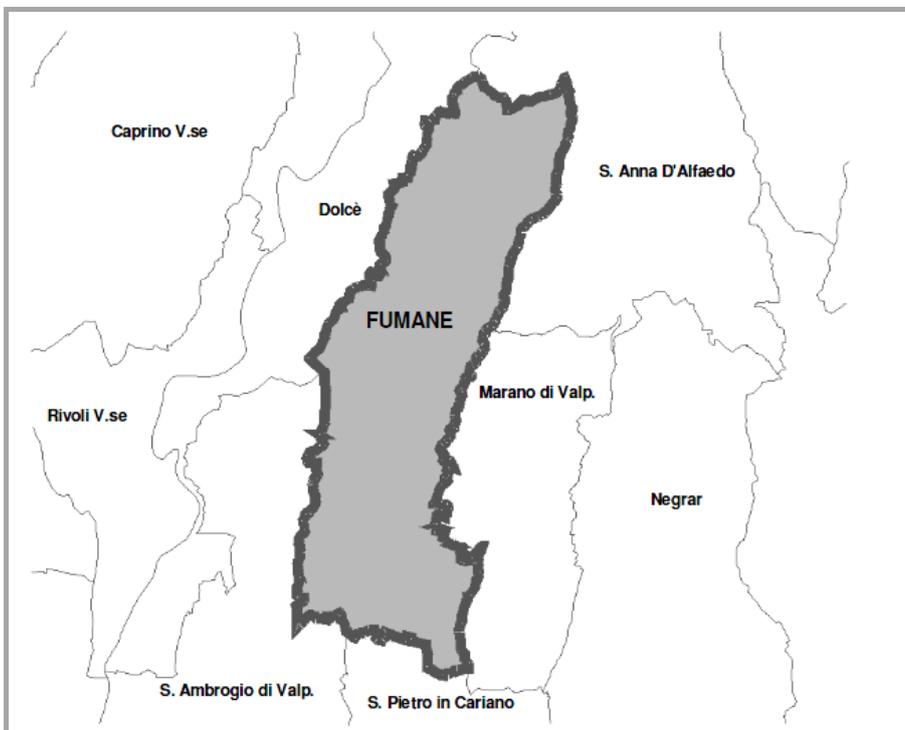


Scala



## RELAZIONE ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Variante ai sensi della Legge Regionale n. 4/2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali", pubblicata sul BUR n. 27 del 20.03.2015 – Varianti Verdi – e Variante Parziale ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004



### GRUPPO DI LAVORO

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

### COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

**Quadro Conoscitivo**  
Dott. Arcangelo Condomitti

**Comune di Fumane**

Sindaco Daniele Zivelonghi



**Progettista incaricato**

Arch. Emanuela Volta

Elaborati adeguati alla DCC n. 50 del 07.10.2019

Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)  
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Ottobre 2019

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 – LA PROCEDURA .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3. LE ISTANZE PRESENTATE.....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 – LE ANORMATIVE DELLA VARIANTE VERDE.....</b>	<b>23</b>
<b>1.5 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI.....</b>	<b>25</b>
<b>1.6. CRITERI OPERATIVI.....</b>	<b>25</b>
<b>1.7 - I VINCOLI.....</b>	<b>26</b>
<b>1.8 - COMPATIBILITA' IDRAULICA .....</b>	<b>26</b>
<b>1.9 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA .....</b>	<b>27</b>
<b>1.10 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU.....</b>	<b>27</b>

## TEMATICA N° 1 – VARIANTI VERDI

### PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il PAT del comune di Fumane è stato adottato con DCC n. 2 del 28/02/2013 e approvato con delibera di giunta regionale N. 342 del 25/03/2014 (B.U.R. N. 39 del 11/04/2014).

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PAT.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PAT non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso. Le Varianti al Piano degli Interventi sono state approvate ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e smi.

La presente Variante si configura pertanto ai sensi della normativa vigente come Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4 del 16 marzo 2015, che di seguito si riporta:

### **Art. 7**

#### ***Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili***

1. *Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.*

2. *Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.*

3. *La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).*

### **1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'articolo 7 della Legge Regionale n° 4/2014 introduce le cosiddette "varianti verdi" che consentono ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio, già fatti propri dall'Amministrazione Regionale nel corso della precedente legislatura e perseguiti anche da quella in corso.

La norma anticipa dunque le finalità di una legge organica in materia sollecitando, con un primo e temporaneo "rimedio" (rappresentato per l'appunto dalle varianti verdi), l'adesione dei Comuni a politiche urbanistiche più attente alla riorganizzazione e alla riqualificazione del tessuto insediativo

esistente – conformemente a quanto previsto dall'articolo 2 della LR n. 11/2004 – nelle more di un intervento legislativo più sistematico ed efficace.

Tenuto conto di questi obiettivi generali, le proposte di riclassificazione avanzate dai proprietari interessati sono valutate dalle amministrazioni comunali, che le possono accogliere attraverso la nuova tipologia di variante urbanistica introdotta dalla LR n. 4/2015, con l'art. 7.

Si faccia riferimento inoltre alla Circolare n. 1 del 11 febbraio 2016, denominata "*Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali". Chiarimenti in merito all'articolo 7"*, pubblicata sul Bur n. 14 del 19 febbraio 2016.

## **1.2 – LA PROCEDURA**

La citata legge regionale prevede che i Comuni pubblichino nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, un avviso in base al quale gli aventi titolo interessati possano presentare, entro i successivi 60 giorni, richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

L'Amministrazione Comunale ha il compito di valutare le istanze pervenute, definendo l'accogliibilità di quelle coerenti con le finalità di "contenimento del consumo di suolo" e compatibili con le scelte urbanistiche derivanti dal Piano degli Interventi;

La variazione della destinazione urbanistica delle aree per le quali verranno accolte le richieste sarà attuata mediante approvazione di una Variante al Piano degli Interventi secondo la procedura dell'art. 18 commi da 2 a 6 della L.R. n.11/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

L'iter della variante è così riassumibile:

- Predisposizione bando pubblico per la raccolta delle richieste di modifica al PI;
- Valutazione della fattibilità tecnica delle richieste;
- Adozione della Variante al PI da parte del Consiglio Comunale con apposita deliberazione;
- Il piano viene quindi depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune;
- alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
- Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione;
- Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.

Dal momento dell'adozione della Variante inizia la salvaguardia relativa a eventuali pratiche amministrative/tributarie riferite alle aree inserite in variante.

Il Comune di Fumane ha predisposto il seguente avviso finalizzato alla raccolta delle richieste, pubblicato sul sito del Comune dal 05/11/2018, PROT. 8322:



via Roma, 2  
37022 Fumane (VR)  
p.e.c.: fumane.vr@cert.ip-veneto.net

tel. 045/6832811  
fax. 045/6832888

Prot. n. **8322**

# COMUNE DI FUMANE

## Provincia di Verona

### Varianti verdi 2019

## AVVISO PUBBLICO

### PER L'ADOZIONE DI VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.4/2015

Si avvisa i cittadini interessati, proprietari di aree edificabili che ai sensi della Legge regionale n. 4 del 16 marzo 2015 è possibile, per gli aventi titolo, richiedere la riclassificazione delle aree edificabili ai sensi di quanto previsto dall'art. 7, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente.

La richiesta, sottoscritta da parte degli aventi titolo (proprietari, ecc.), dovrà essere presentata entro 60 giorni dalla data dell'avviso pubblicato all'albo pretorio (05/11/2018) e quindi entro il 04/01/2019, utilizzando il modulo predisposto dal comune, disponibile sia in municipio sia nel sito *web* dell'ente. Il modulo compilato dovrà essere inviato preferibilmente a mezzo posta elettronica certificata (e, pertanto, anche firmato digitalmente) al seguente **indirizzo PEC: [fumane.vr@cert.ip-veneto.net](mailto:fumane.vr@cert.ip-veneto.net)** oppure depositata a mano all'ufficio protocollo presso la sede municipale.

Successivamente, l'Amministrazione comunale valuterà le istanze presentate e accoglierà quelle coerenti con le finalità di contenimento del consumo di suolo e compatibili con le scelte urbanistiche in corso di definizione a livello operativo.

Fumane, 05 Novembre 2018

Il Sindaco  
  
Mirco Corrado Frapporti

A seguito della pubblicazione del bando sono state raccolte richieste per la modifica di N° 4 aree, e sulla base delle istanze pervenute a seguito degli avvisi pubblici, la tipologia di richiesta con carattere di maggiore urgenza è rappresentata dalla richiesta dei proprietari aventi titolo finalizzata allo stralcio di aree edificabili e conseguente riclassificazione per una destinazione urbanistica priva di edificabilità.

Ai punti di variante verde si aggiunge una modifica puntuale relativa a un cambio di destinazione di zona di un ambito territoriale, su richiesta dell'UTC al fine di rispondere ad esigenze puntuali.

### 1.3. LE ISTANZE PRESENTATE

#### ISTANZE RITENUTE AMMISSIBILI:

##### ISTANZA N° 1 – industria Cementi Rossi

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 06/12/2018 PROT. 9169

N. prog. richiesta	OGGETTO	Loc. richiesta	Nominativo richiedente	Data - prot.	Proposta di valutazione
1	<p>Riclassificazione aree edificabili, per privarle della capacità edificatoria</p> <p>Identificazione catastale: F. 34 part. 43p. 453 p. F. 36 Part. 1375-1376</p> <p>Viene chiesto:</p> <p>1) la modifica della perimetrazione (cartografia elaborato I.C del P.I. Agosto 2016) dell'area retinata in rosa destinata a "Zona D1a Industriale" con riduzione dell'area stessa da complessivi mq. 126.910 (misurati graficamente e comprensivi della fascia di rispetto fluviale) a complessivi mq. 79.020, come si evince dalla planimetria catastale proposta.</p> <p>2) la riqualificazione della rimanente area D1a stralciata ricadente su proprietà della Soc. scrivente, pari a complessivi mq. 47.890, da "Zona D1a Industriale" a "Zona E Agricola".</p> <p>3) Eliminazione della bretella stradale di collegamento della Via Progni con la S.P. 33B della "Crocetta", in quanto tale tracciato è individuato lungo un pendio roccioso verticale, la cui realizzazione comporterebbe spese e difficoltà tecniche.</p>	VIA PROGNI	Industria Cementi Rossi	Prot 9169 del 06/12/2018	<p>Si ritiene la proposta ammissibile nei termini di riclassificazione delle porzioni di aree produttive in aree senza potenzialità edificatorie, da inserire all'interno della procedura relativa alla riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015, Varianti Verdi.</p> <p>Si rimanda invece a una fase successiva la verifica della possibilità e della necessità di eliminare la strada, in quanto si rendono necessari approfondimenti di dettaglio.</p>

##### ISTANZA N° 3 – AZIENDA AGRICOLA ACCORDINI

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 21/03/2018 PROT. 2296

3	<p>Si chiede in parte di riclassificare l'area da ZTO D5a/3 a zona agricola, in parte di risagomare l'ambito residuo D5a/3 sui mappali di proprietà</p>	Loc. La Ca' Cavalo	Azienda agricola Accordini Stefano di Accordini Giacomo e Filippi Eleonora Società Agricola SS	prot. 445 del 18/01/2018	<p>Si ritiene la proposta ammissibile nei termini di riclassificazione delle porzioni di aree produttive in aree senza potenzialità edificatorie, da inserire all'interno della procedura relativa alla riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015, Varianti Verdi.</p> <p>Viene proposta la risagomatura dell'ambito D5a/3 sui confini di proprietà,</p>
---	---	--------------------	--	--------------------------	---

##### ISTANZA N° 3 – PROPOSTA UTC

Viene proposta la modifica da parcheggio P localizzato in Via dei Progni a zona agricola.

## ISTANZE RITENUTE NON AMMISSIBILI:

### ISTANZA N° 2– BACILIERI LORETA

**Dati dell'istanza:** Presentata in data 06/03/2017 PROT. 1608

2	Viene chiesta la riclassificazione dell'are localizzata a Molina, identificata catastralmente al F. 12, mapp. 1199-1197-1164-1172-1162-1170.	MOLINA	BACILIERI LORETA	Prot. 1608 del 06/03/2017	<p>Si ritiene la proposta valutabile nei termini di riclassificazione delle porzioni di aree residenziali in aree senza potenzialità edificatorie, da inserire all'interno della procedura relativa alla riclassificazione delle aree ai sensi dell'art. 7, LRV n° 4/2015, Varianti Verdi, relativamente al bando 2017/2018.</p> <p>La domanda deve essere sottoscritta da tutti i proprietari.</p> <p><b>La manifestazione di interesse non consente di verificare la consistenza della richiesta presentata, in quanto carente della documentazione necessaria richiesta in sede di bando pubblico</b></p>
---	--	--------	------------------	---------------------------	--

## PUNTO DI VARIANTE VV1/2019

### ISTANZA N° 1 – INDUSTRIA CEMENTI ROSSI

**Localizzazione:** Via Progni

**Richieste formulate:** Si chiede:

1) la modifica della perimetrazione (cartografia elaborato 1.C del P.I. Agosto 2016) dell'area retinata in rosa destinata a "Zona D1a Industriale" con riduzione dell'area stessa da complessivi mq. 126.910 (misurati graficamente e comprensivi della fascia di rispetto fluviale) a complessivi mq. 79.020, come si evince dalla planimetria catastale proposta.

2) la riqualificazione della rimanente area D1a stralciata ricadente su proprietà della Soc. scrivente, pari a complessivi mq. 47.890, da "Zona D1a Industriale" a "Zona E Agricola".

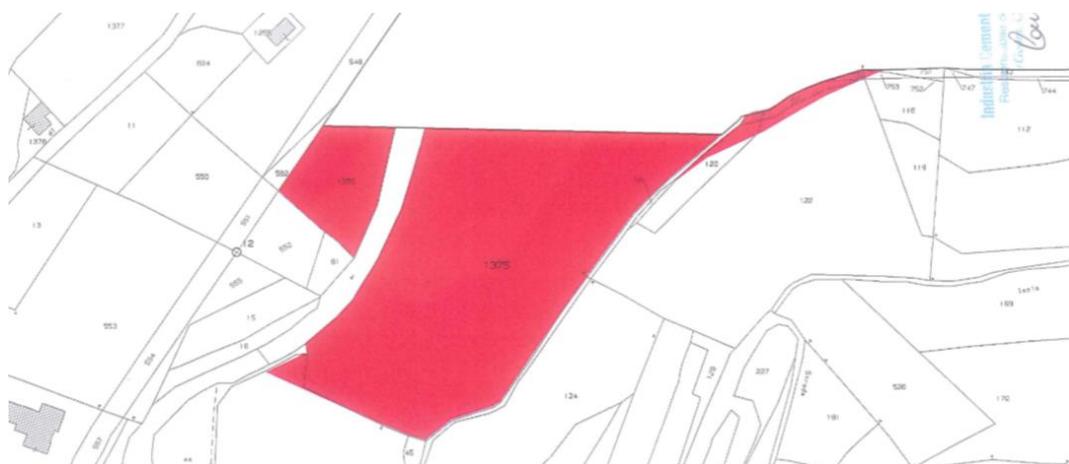
Foglio di Mappa di FUMANE (VR) n° 34

Particelle **43 p. – 453 p.**

Foglio di Mappa di FUMANE (VR) n° 36

Particelle **1375 – 1376**

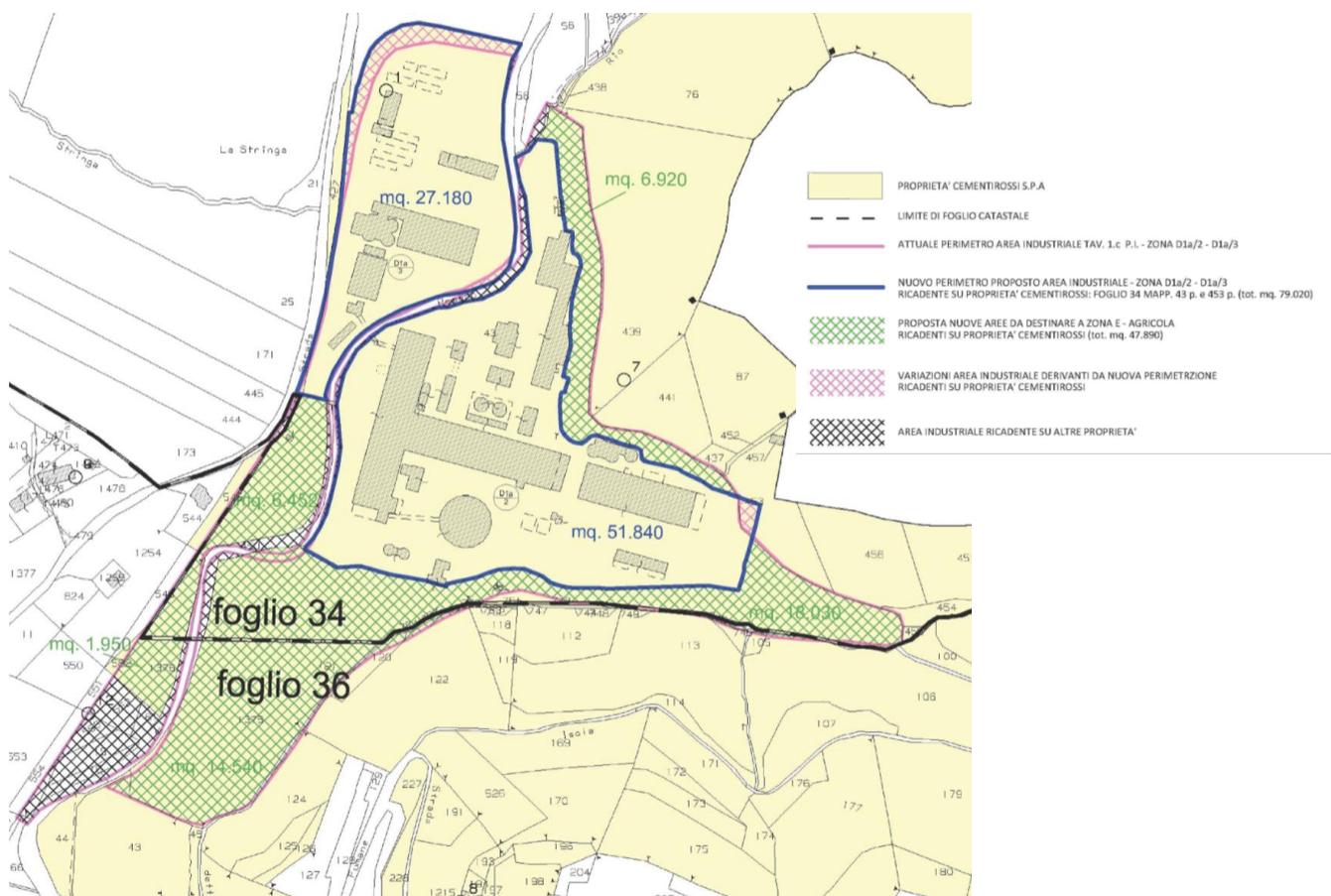
**Identificazione catastale:**



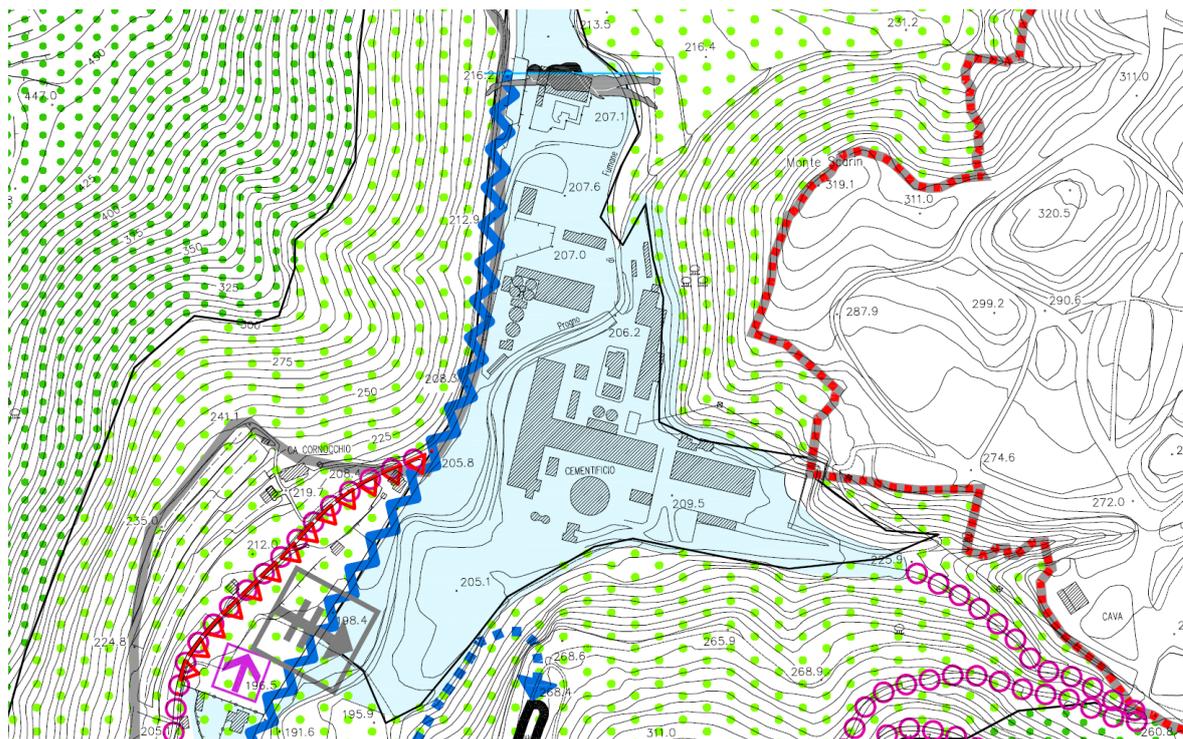
## Identificazione su Ortofoto:



**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come Zona D1a Industriale.



## Dati di analisi del PAT: Tav. T04 Carta delle trasformabilità



**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata considerando l'intero ambito oggetto di richiesta. In base alle disposizioni della circolare n° 1/2016 si considera accoglibile la richiesta in quanto prevede lo stralcio di parti di ambiti consolidati, con la conseguente riclassificazione dei mappali in proprietà in AREE AGRICOLE.

### Motivazioni della richiesta:

- 1) la modifica della perimetrazione (cartografia elaborato 1.C del P.I. Agosto 2016) dell'area retinata in rosa destinata a "Zona D1a Industriale" con riduzione dell'area stessa da complessivi mq. 126.910 (misurati graficamente e comprensivi della fascia di rispetto fluviale) a complessivi mq. 79.020, come si evince dalla planimetria catastale proposta (nuova area perimetrata in colore blu) allegata alla presente;
- 2) la riqualificazione della rimanente area D1a stralciata ricadente su proprietà della Soc. scrivente, pari a complessivi mq. 47.890, come si evince dalla planimetria catastale proposta (area retinata in colore verde) allegata alla presente, da "Zona D1a Industriale" a "Zona E Agricola".

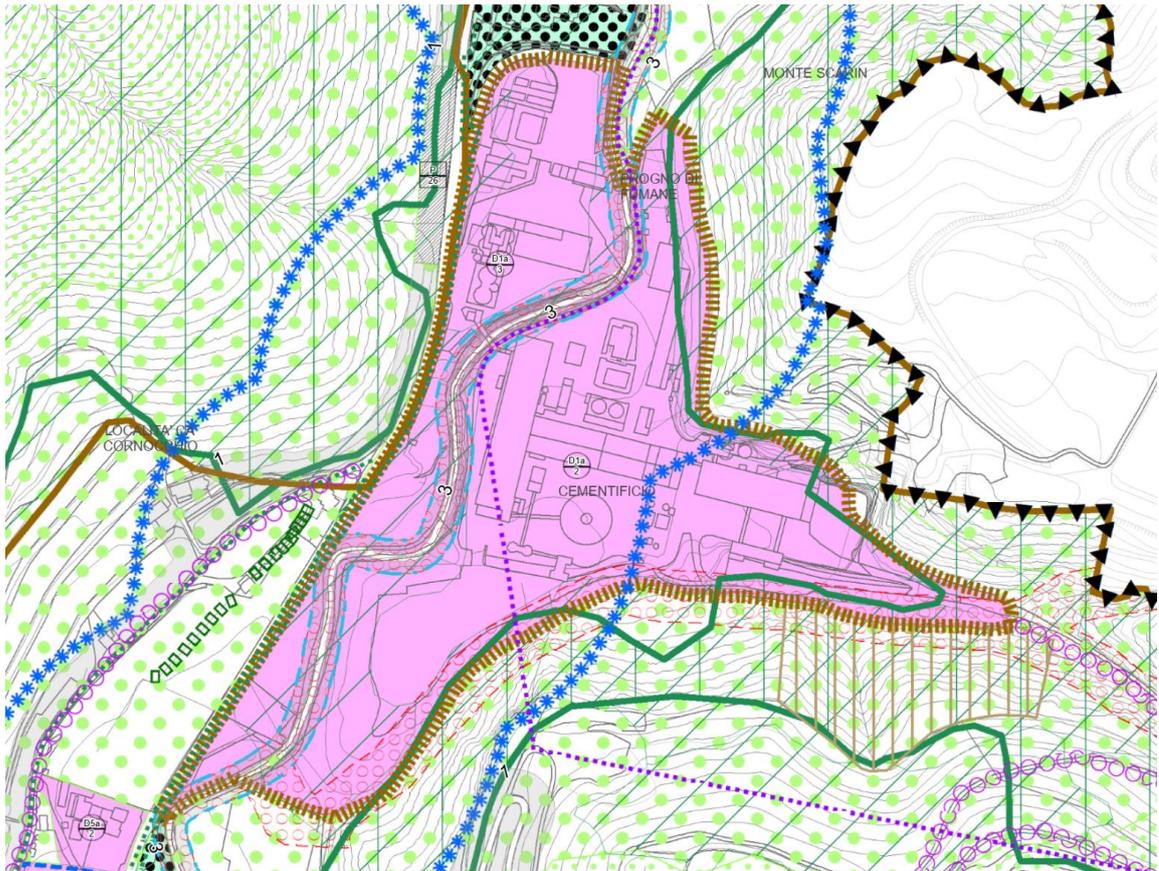
Tale richiesta di variante è giustificata dalle seguenti motivazioni:

- a) la Soc. scrivente ha cessato l'attività del Cementificio di Fumane a far data dal 16/11/2016 e pertanto non necessita più di ulteriori aree aggiuntive con potenzialità edificatoria, tuttavia è interessata ad una possibile prospettiva di riconversione di utilizzo delle aree, da stralciare e destinare a fini agricoli;
- b) la variante si rende necessaria per omogeneizzare graficamente le previsioni del Piano, con lo scopo di rappresentare lo stato di fatto effettivamente presente in loco e che renderebbe incompatibile un uso diverso (vedi piazzali esistenti, scarpate rocciose e boschive, presenza di area interclusa tra il fiume Progno e la S.P., che di fatto è in edificabile).

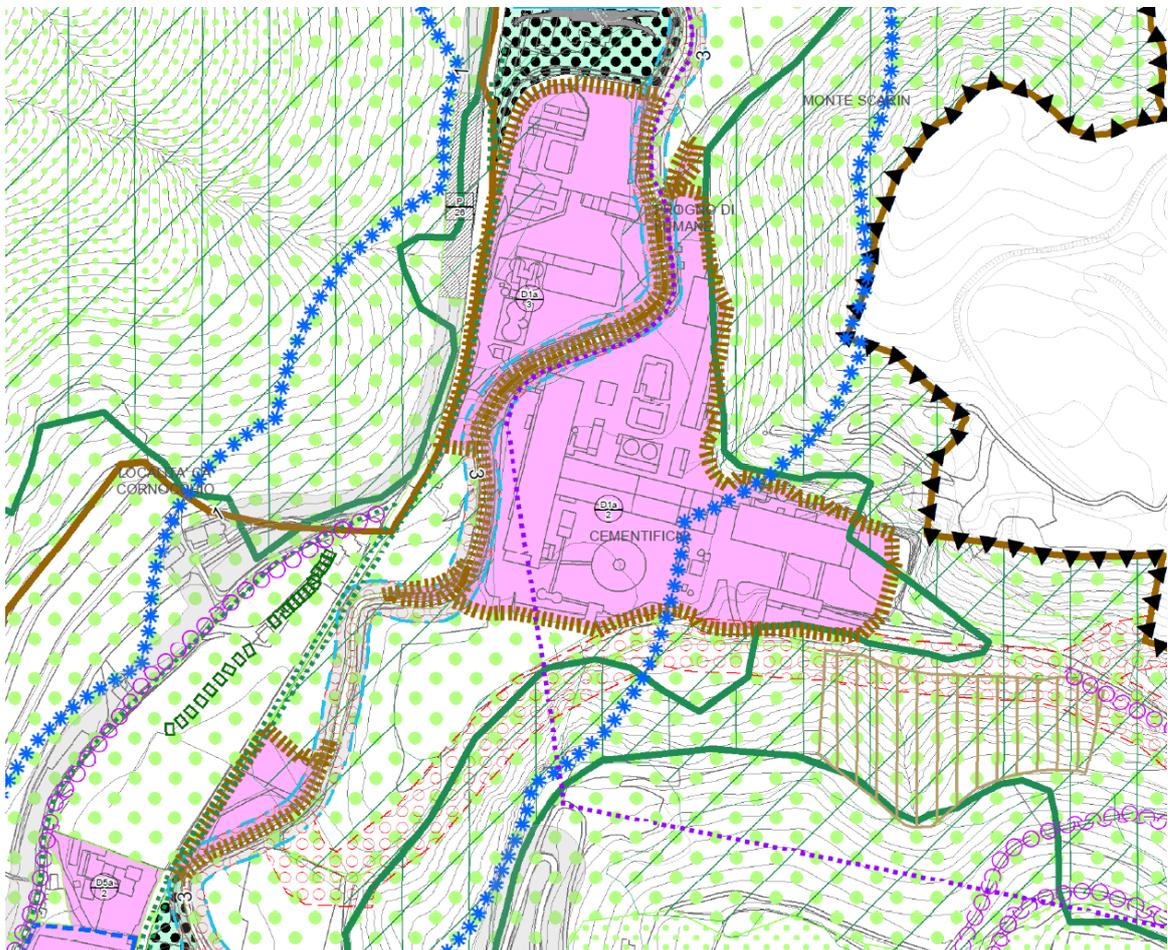
### Conclusione e proposta di Variante:

Si propone l'accoglimento dell'istanza. Al fine di ottemperare ai disposti della L.R. 4/2015, ed in particolare facendo riferimento alle finalità di contenimento del consumo del suolo, si ritiene coerente con le indicazioni della nuova legge la riclassificazione dell'ambito oggetto di richiesta volta a privare l'area della capacità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico, con la conseguente riclassificazione in **ZONA AGRICOLA**

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## PUNTO DI VARIANTE VV2/2019

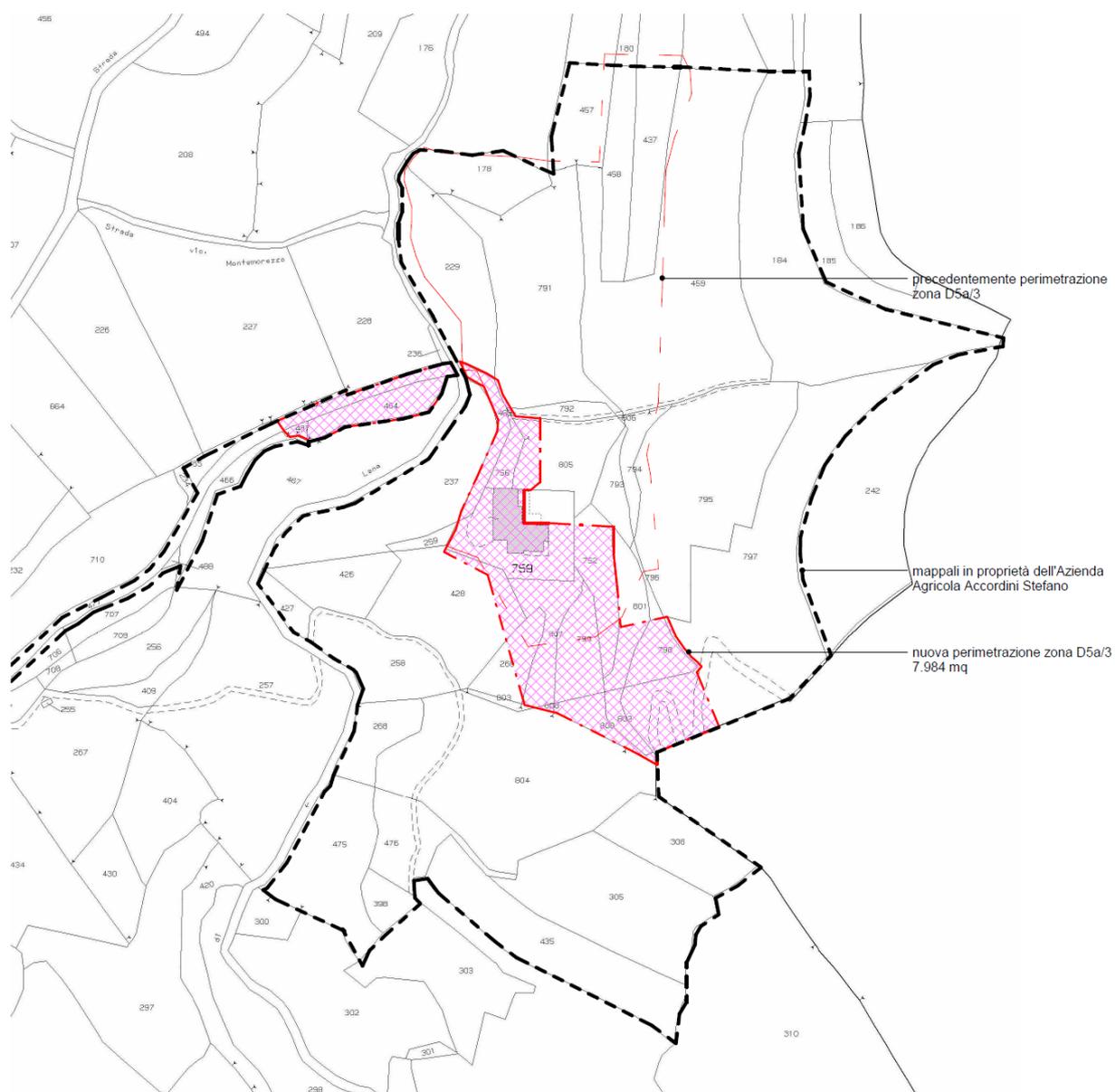
### ISTANZA N° 3 – AZIENDA AGRICOLA ACCORDINI

**Dati dell'istanza:** Presentata in data del 18/01/2018 prot. 445

**Localizzazione:** La Ca' Cavallo

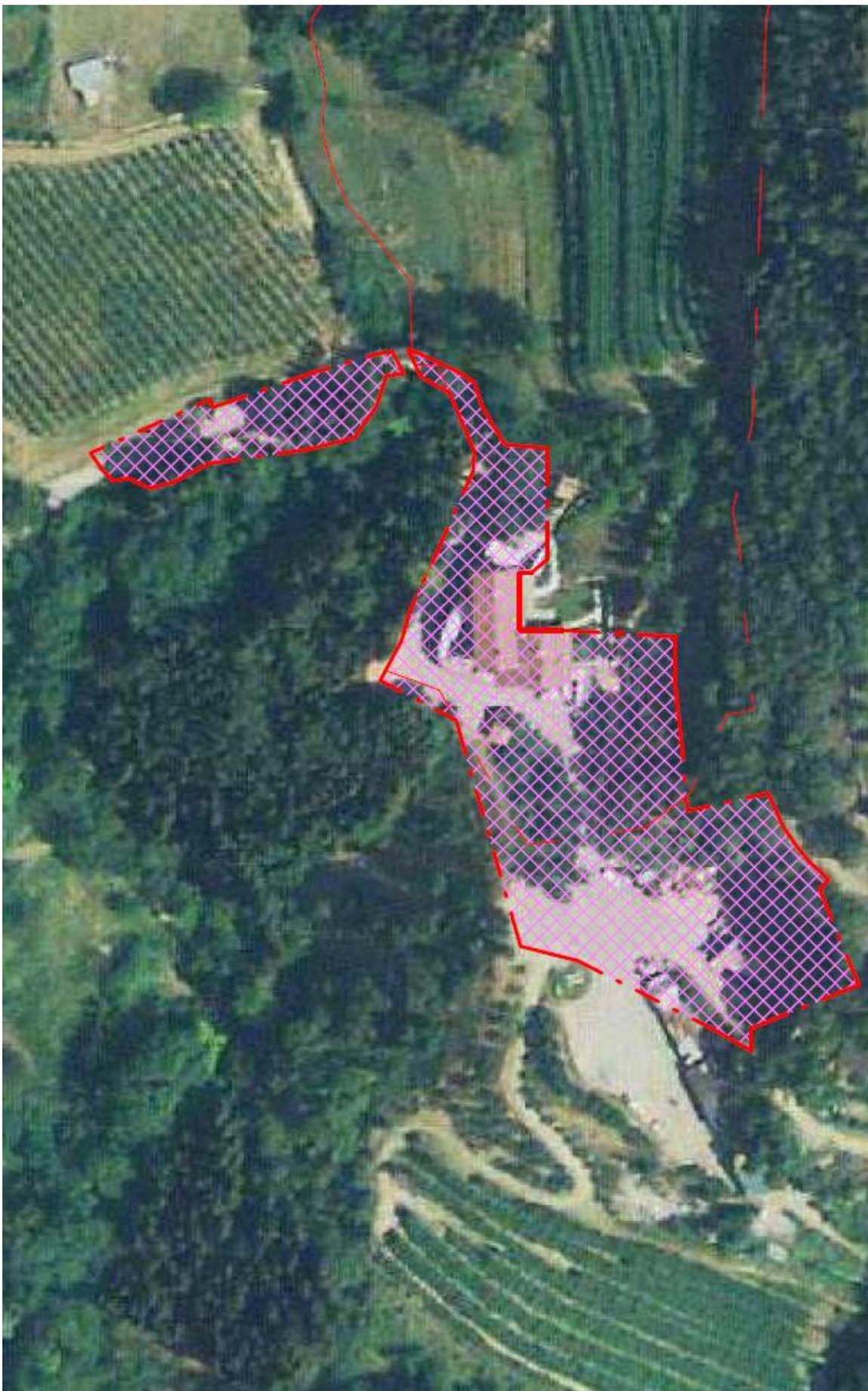
**Richieste formulate:** Si chiede in parte di riclassificare l'area da ZTO D5a/3 a zona agricola, in parte di risagomare l'ambito residuo D5a/3 sui mappali di proprietà

**Identificazione catastale:**



Comune di Fumane, Foglio 29, mappale 759 (fabbricato)  
Nuova perimetrazione ambito D5a/3: Foglio 29 mappali 487-484-477-402-469-805-756-759-752  
793-797-802-800-808-799-807-260-428

**Identificazione su Ortofoto:**



**Dati di analisi del PI:** L'ambito oggetto di trasformazione è individuato dal PI come ZTO D5a/3. Si riporta la norma di piano vigente:

**Art. 61.10 - ZONA D5A STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE**

1. Zone già destinate ad attività di carattere alberghiero turistico e ricettivo.

**Destinazione d'uso e funzioni ammesse**

1. *Insedimenti di carattere alberghiero turistico e ricettivo. Sono ammesse tutte le attività legate al settore alberghiero turistico e ricettivo. Sono consentiti i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici legati alle attività ammesse.*

2. *E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità alberghiera turistica e ricettiva (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). Tale volumetria concorre a determinare la superficie coperta ma non il volume ammesso. L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità ricettiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.*

**Parametri di intervento**

1. *Superficie copribile massima 40%.*

2. *Indice fondiario massimo 0,5 mc./mq.. Sono comunque fatte salve le volumetrie e le superfici coperte esistenti eccedenti gli indici all'entrata in vigore del presente piano.*

**Modalità di intervento**

1. *Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento alla legislazione vigente in materia.*

2. *E' ammesso l'intervento attraverso un progetto globale che consideri l'intero ambito di pertinenza dell'attività.*

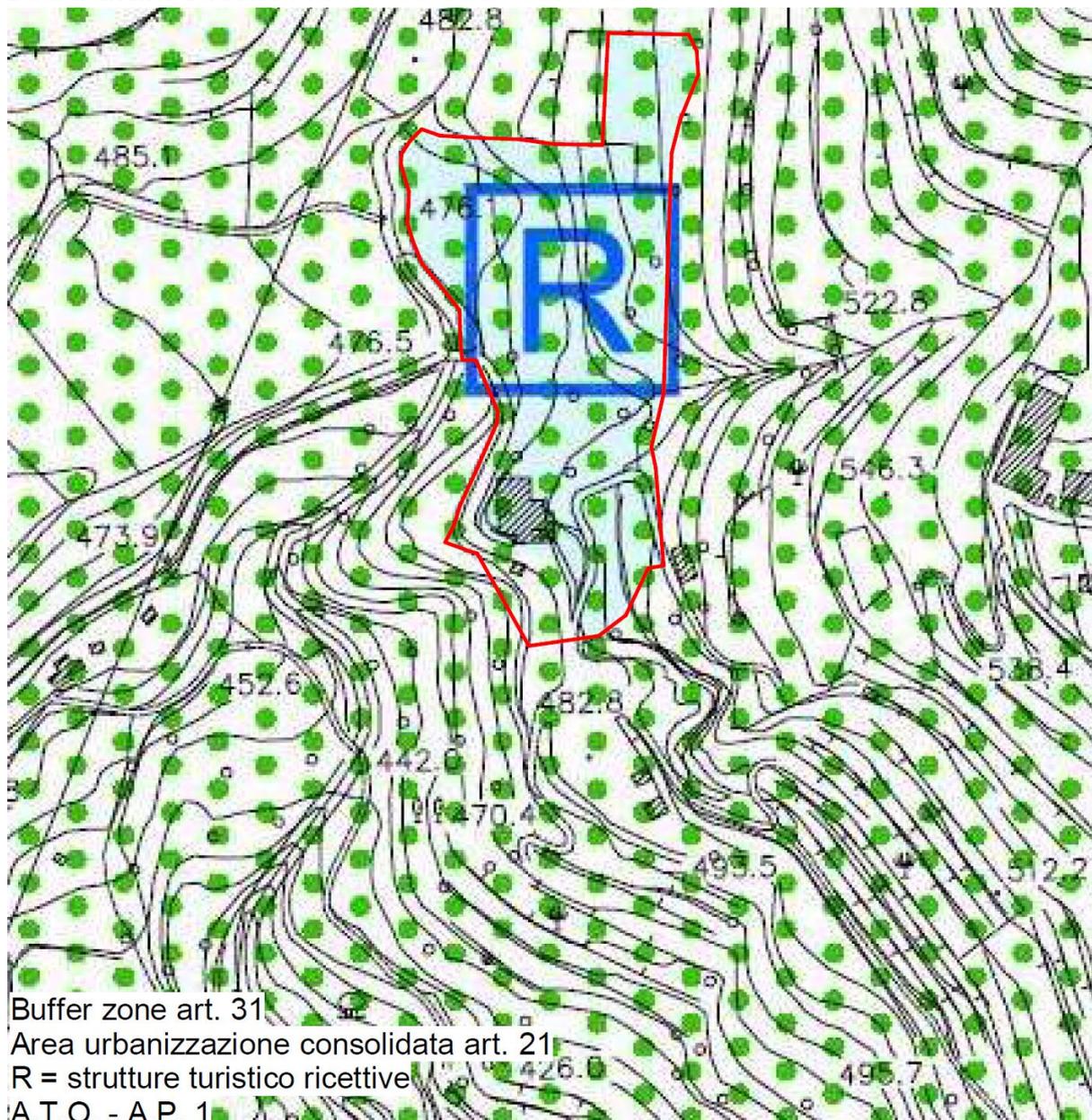
3. *Nei progetti la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per le attività ammesse sia per l'esistente che per gli ampliamenti, non potrà essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi e quanto previsto in termini di dotazione di standard.*

4. *In ogni caso, l'edificazione dovrà avvenire rispettando i caratteri tipologici ambientali del contesto e secondo quanto previsto dalle norme sulle costruzioni in zona agricola.*

5. *Per la zona D5a/1 lungo la strada per Purano e Marano l'edificazione è subordinata ad un'analisi geologica che contenga la verifica della stabilità globale dell'area, alla valutazione della interferenza delle costruzioni vicine nel caso di scavi confinanti, alla verifica delle portanze del terreno di fondazione ed a prescrizioni relative alla tipologie di fondazioni preferibile da adottarsi.*

6. *Per la zona D5a/3 è prevista la realizzazione di una nuova volumetria pari a mc. 3.000 da destinare esclusivamente alla residenza per i titolari dell'attività o per servizio di custodia e servizi di stretta pertinenza dell'attività svolta.*

**Dati di analisi del PAT:** Tav. T04 Carta delle trasformabilità



**Proposta di valutazione:** L'area di intervento si trova nella parte centrale del territorio comunale, in prossimità dell'aggregato di La Cà. Lo strumento urbanistico prevedeva a livello di PRG, poi confermato con PAT e PI, una zona di espansione a destinazione alberghiera ricettiva estesa sul territorio con una dimensione di .ca 17.156 mq interamente ricadente su sedime in proprietà del soggetto richiedente. Non essendo quest'ultimo interessato a sfruttare l'intera potenzialità dell'area in quanto trattasi di azienda agricola, propone attraverso l'osservazione e relativi allegati grafici la ripermetrizzazione dell'area in questione, che verrà ridotta anche nell'ottica della salvaguardia dell'uso del suolo. All'interno dell'area è presente un edificio su cui sono in corso di esecuzione interventi autorizzati con Pratica Edilizia n. 5718 presentata in data 21/09/2017, prot.SUAP n. 134181, ed è stata presentata una variante in corso d'opera prot. SUAP 56466 del 13/04/2018.

L'edificio stesso è caratterizzato da differenti destinazioni d'uso - agriturismo, turistica alberghiera, residenziale - che vengono descritte dalla relativa scheda puntuale, identificando il sedime di possibili ampliamenti futuri

La proposta formulata viene valutata considerando l'intero ambito oggetto di richiesta. La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito non attuato, con la conseguente riclassificazione dei mappali in proprietà in ZONA AGRICOLA.

**Conclusione e proposta di Variante:**

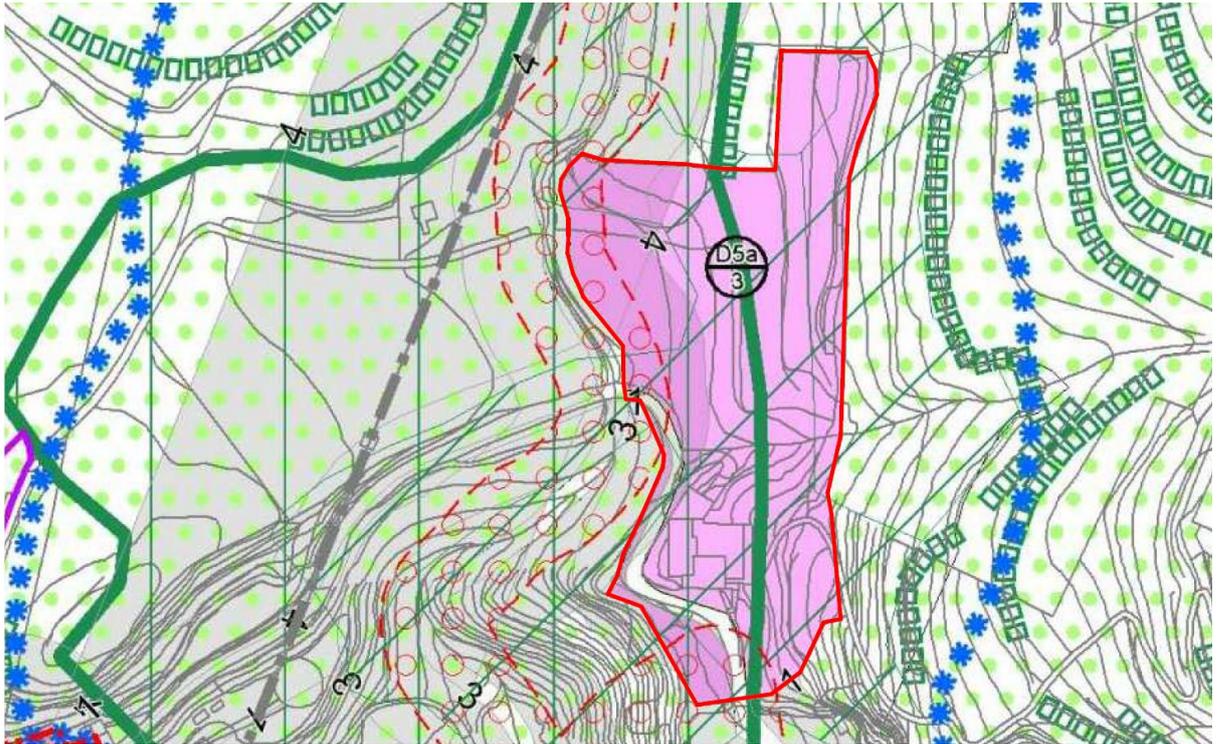
Si propone l' accoglimento dell'istanza. Al fine di ottemperare ai disposti della L.R. 4/2015, ed in particolare facendo riferimento alle finalità di contenimento del consumo del suolo, si ritiene coerente con le indicazioni della nuova legge la riclassificazione dell'ambito oggetto di richiesta volta a privare l'area della capacità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico, con la conseguente riclassificazione in **ZONA AGRICOLA**, riposizionando l'ambito D5a/3 sui confini di proprietà richiesti, ed eliminando la capacità edificatoria delle restanti porzioni di area.

In concomitanza alla risagomatura dell'area di proprietà, si prevede la modifica dell'Art. 61.10 delle NTO del PI vigente.

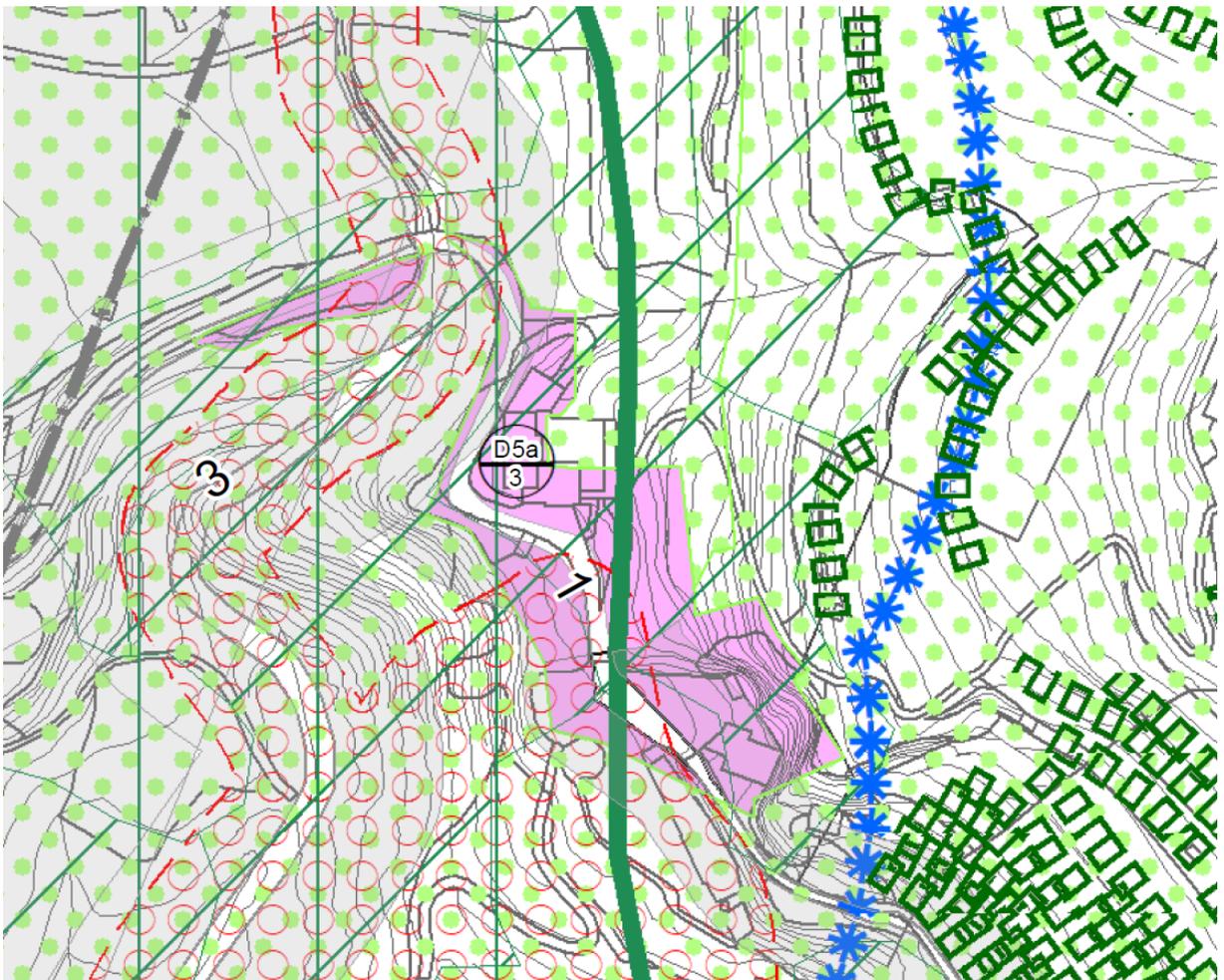
Viene prevista una scheda progetto puntuale con la possibilità di prevedere diverse destinazioni d'uso (turistica, alberghiera, agrituristica) con ipotizzati ampliamenti futuri.

Si propone la riduzione dell'ambito originario da 17.156 mq a 7.984 mq, con conseguente riclassificazione agricola di **mq. 9.172** che ritornano agricoli.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**

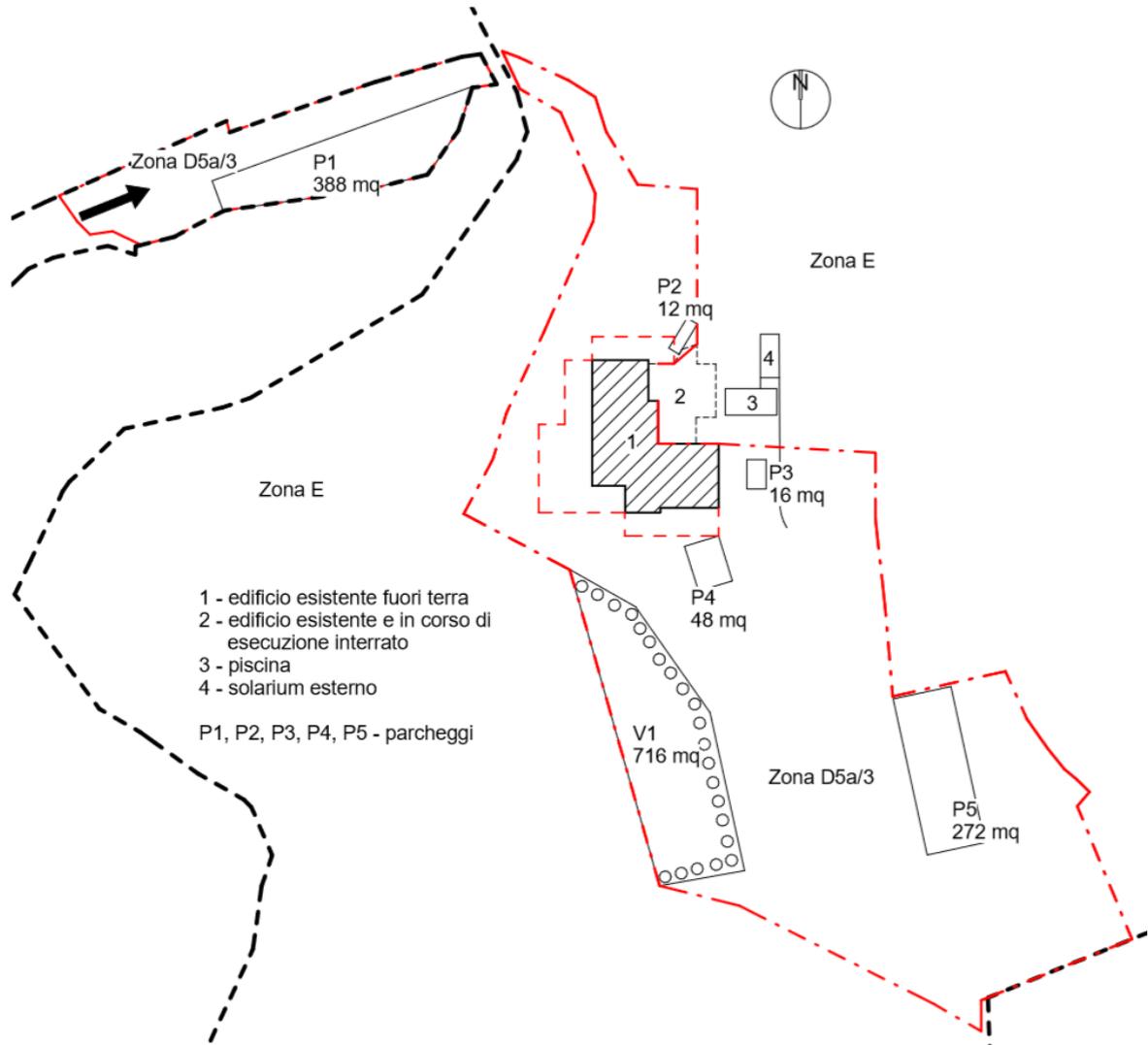


## MODIFICA NORMATIVA ART. 61.10

Comparazione art. 61.10 delle NTO allegata al PI tra la versione originaria adottata e nuova versione proposta.

ARTICOLO ORIGINARIO	ARTICOLO MODIFICATO
Art. 61.10 – zona D5a strutture alberghiere ricettive	Art. 61.10 – zona D5a strutture alberghiere ricettive
<p>1. Zone già destinate ad attività di carattere alberghiero turistico e ricettivo.</p> <p><b>Destinazione d'uso e funzioni ammesse</b></p> <p>1. Insediamenti di carattere alberghiero turistico e ricettivo. Sono ammesse tutte le attività legate al settore alberghiero turistico e ricettivo. Sono consentiti i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici legati alle attività ammesse.</p> <p>2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità alberghiera turistica e ricettiva (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). Tale volumetria concorre a determinare la superficie coperta ma non il volume ammesso. L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità ricettiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.</p> <p><b>Parametri di intervento</b></p> <p>1. Superficie copribile massima 40%.</p> <p>2. Indice fondiario massimo 0,5 mc./mq.. Sono comunque fatte salve le volumetrie e le superfici coperte esistenti eccedenti gli indici all'entrata in vigore del presente piano.</p> <p><b>Modalità di intervento</b></p> <p>1. Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento alla legislazione vigente in materia.</p> <p>2. E' ammesso l'intervento attraverso un progetto globale che consideri l'intero ambito di pertinenza dell'attività.</p> <p>3. Nei progetti la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per le attività ammesse sia per l'esistente che per gli ampliamenti, non potrà essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi e quanto previsto in termini di dotazione di standard.</p> <p>4. In ogni caso, l'edificazione dovrà avvenire rispettando i caratteri tipologici ambientali del contesto e secondo quanto previsto dalle norme sulle costruzioni in zona agricola.</p> <p>5. Per la zona D5a/1 lungo la strada per Purano e Marano l'edificazione è subordinata ad</p>	<p>1. Zone già destinate ad attività di carattere alberghiero turistico e ricettivo.</p> <p><b>Destinazione d'uso e funzioni ammesse</b></p> <p>1. Insediamenti di carattere alberghiero turistico e ricettivo. Sono ammesse tutte le attività legate al settore alberghiero turistico e ricettivo. Sono consentiti i servizi pubblici o di interesse pubblico nonché gli impianti tecnologici legati alle attività ammesse.</p> <p>2. E' consentita la residenza per i titolari ed i custodi, nel numero massimo di una per ogni unità alberghiera turistica e ricettiva (vengono ammessi come massimo 500 mc. per alloggio). Tale volumetria concorre a determinare la superficie coperta ma non il volume ammesso. L'alloggio deve essere costruito accorpato all'unità ricettiva in modo da formare un unico corpo di fabbrica. I volumi accessori alle residenze come garage, depositi ecc. anche se interrati fanno parte integrante dei metri cubi ammessi.</p> <p>3. <b>Sono ammesse attività per l'affitto saltuario di spazi a fini commerciali destinati ad eventi e manifestazioni, anche di carattere ristorativo (matrimoni, battesimi, meeting aziendali, etc).</b></p> <p><b>Parametri di intervento</b></p> <p>1. Superficie copribile massima 40%.</p> <p>2. Indice fondiario massimo 0,5 mc./mq.. Sono comunque fatte salve le volumetrie e le superfici coperte esistenti eccedenti gli indici all'entrata in vigore del presente piano.</p> <p><b>Modalità di intervento</b></p> <p>1. Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento alla legislazione vigente in materia.</p> <p>2. E' ammesso l'intervento attraverso un progetto globale che consideri l'intero ambito di pertinenza dell'attività.</p> <p>3. Nei progetti la superficie da destinare a servizi in rapporto alle aree previste per le attività ammesse sia per l'esistente che per gli ampliamenti, non potrà essere inferiore al 5% per opere di urbanizzazione primaria (60% min. a parcheggio) e al 5% per opere di urbanizzazione secondaria, quest'ultima eventualmente monetizzabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale, fatti comunque salvi gli oneri specifici afferenti ai titoli abilitativi e quanto previsto in termini di dotazione di standard.</p>

## Scheda progetto



DENOMINAZIONE

**AZIENDA AGRICOLA ACCORDINI STEFANO**

SEDE

**LOC. LA CA'**

ATTIVITA'

**VARIA (TURISTICO - ALBERGHIERA, AGRITURISMO)**

ZONA TERRITORIALE

**D5a/3 - STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE art. 61.10**

ZONA TERRITORIALE

LOTTO DI INTERVENTO (originario) 17.156 mq (zona D5a/3)  
 LOTTO DI INTERVENTO (in variante) 7.984 mq (zona D5a/3)  
 SLP ATTUALE (esistente e in progetto) 833,56 mq  
 ALTEZZA / PIANI 2 piani



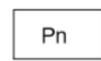
CONFINE PROPRIETA'



POSSIBILE AMPLIAMENTO FUTURO



NUOVA DELIMITAZIONE AMBITO D5a/3



PARCHEGGIO



EDIFICIO ESISTENTE



VERDE ATTREZZATO E ALBERATURE



ACCESSO

RESIDENZA ALL'INTERNO DELL'ATTIVITA'



OCCUPATA DA:

PROPRIETARIO



CUSTODE



PRESENZA DI SERVIZI:

VERDE



PARCHEGGIO



**ISTANZA N° 4 – ZONA A PARCHEGGIO VIA PROGNI**

**Dati dell'istanza:** proposta d'ufficio

**Localizzazione:** Fumane zona produttiva – Via Progni

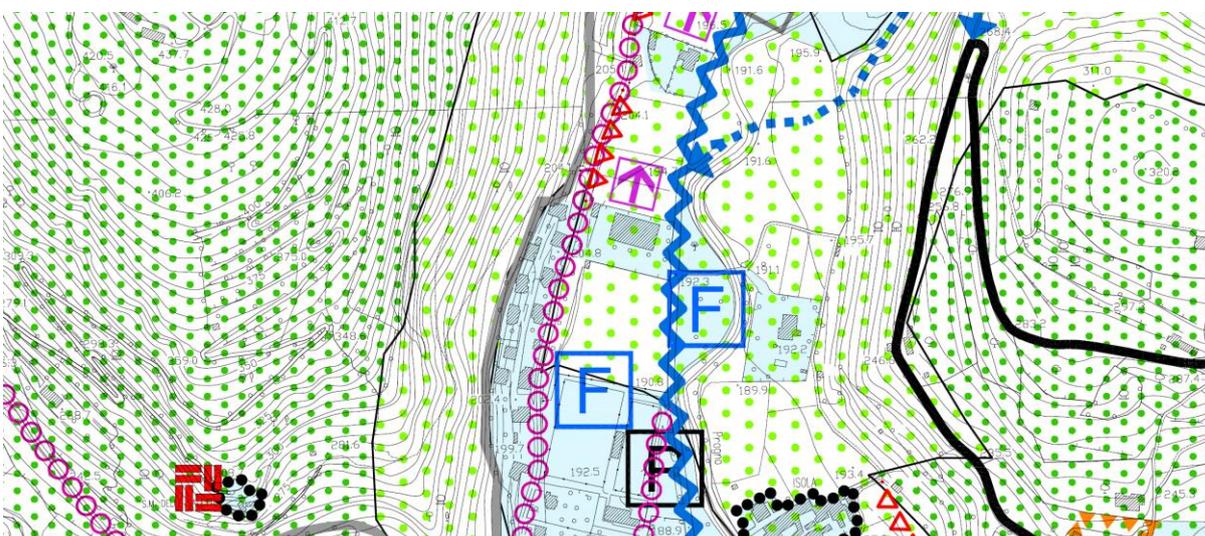
**Richieste formulate:** Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da area a parcheggio pubblico a zona senza potenzialità edificatoria – ZONA AGRICOLA

**Identificazione su Ortofoto:**



**Analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come P/25 – Parcheggio pubblico non attuato

**Dati di analisi del PAT:** Tav. T04 Carta delle trasformabilità



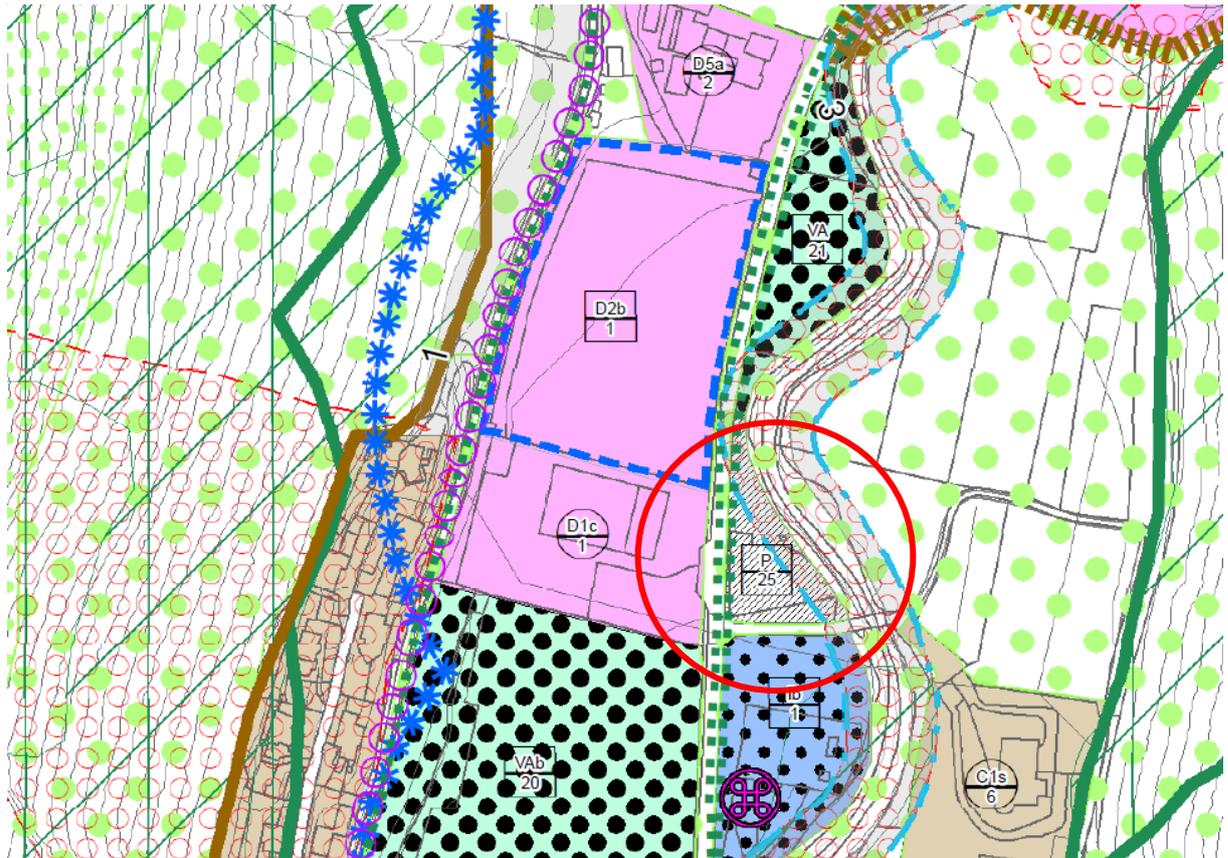
**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

**Conclusione e proposta di Variante:**

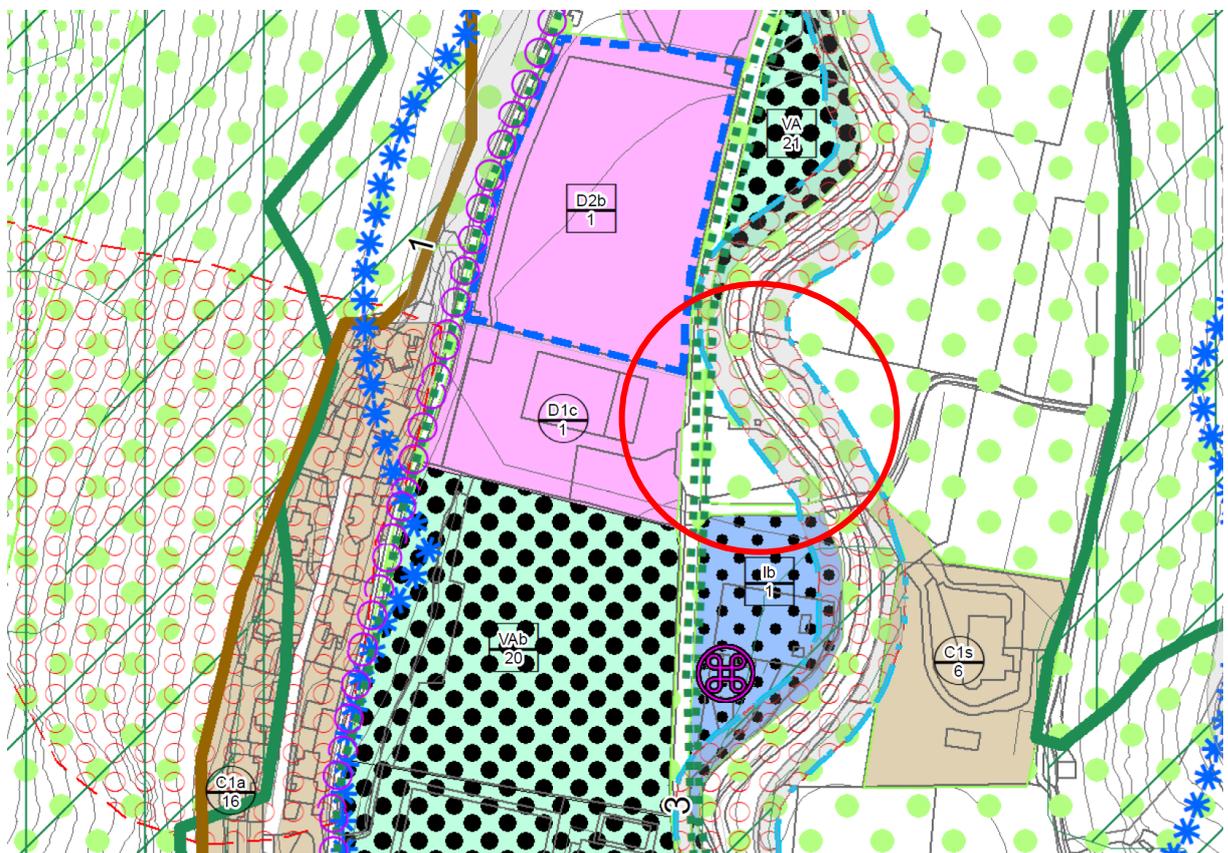
Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area in zona non edificabile.

Al fine di ottemperare ai disposti della L.R. 4/2015, ed in particolare facendo riferimento alle finalità di contenimento del consumo del suolo, si ritiene coerente con le indicazioni della nuova legge la riclassificazione dell'ambito oggetto di richiesta volta a privare l'area della capacità edificatoria riconosciuta dal vigente strumento urbanistico, con la conseguente riclassificazione in ZONA AGRICOLA.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## 1.4 – LE ANORMATIVE DELLA VARIANTE VERDE

Si richiamano gli articoli modificati con Varianti Verdi approvate

### ART. 64 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Trattasi di parchi, giardini, o di spazi a colture ortive di cui interessa la conservazione o di fabbricati di particolare pregio, nei quali è vietato abbattere piante autoctone d'alto fusto esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale preconstituita.
2. Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone residenziali "B" e "C" mentre concorrono alla potenzialità per le zone agricole.
3. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed 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 nella delimitazione degli spazi aperti o per formare schermi visuali e di riparo, zone d'ombra, effetti prospettici, trasparenze verdi, ecc.;
  - c) i caratteri delle alberature (foglia persistente o caduca, forma della massa arborea e portamento delle piante, velocità di accrescimento, colore del fogliame e dei fiori, mutazioni stagionali, ecc.) e le esigenze di manutenzione (irrigazione, soleggiamento, potatura, fertilizzanti, ecc.).
4. Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti è ammesso il restauro, il risanamento, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del DPR n° 380/2001 e s.m.i..
5. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi igienici e impianti tecnologici, nella misura massima di 30 mc ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
6. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
7. E' ammessa la costruzione di manufatti interrati a servizio delle residenze.
8. Nelle aree classificate come Verde Privato, compatibilmente con la tutela ambientale, possono essere realizzate piscine e particolari attrezzature prive di volumetria per lo svago e lo sport a carattere privato.
9. Sono in ogni caso ammesse quelle costruzioni: chioschi, serre, ecc. legate alla coltivazione dei fondi o finalizzate a valorizzare le sistemazioni a verde e giardino, fatte salve in ogni caso le dovute autorizzazioni degli Enti competenti per il rilascio delle rispettive concessioni.
10. E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di igiene all'interno degli spazi verdi al fine di prevenire l'insediamento di animali molesti, ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.
11. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.
12. **Le aree riclassificate ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4/2016 non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria. Le superfici comprese all'interno di tali zone non concorrono alla determinazione della potenzialità edificatoria anche per le zone agricole.**
13. **Non sono ammessi volumi una tantum per i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti riclassificati ai sensi della art. 7 della LRV n° 4/2016.**
14. **Per tali ambiti non può essere predisposta nei cinque anni successivi all'inserimento nel PI alcuna variante puntuale che comporti trasformazioni atte ad attribuire alle stesse capacità edificatoria.**
15. **Varianti puntuali che dovessero riattribuire capacità edificatoria agli ambiti oggetti di rilassificazione ai sensi della LRV n° 4/2016 alla scadenza dei cinque anni dall'inserimento sono soggette al pagamento del contributo perequativo.**

16. Per gli edifici e le strutture già realizzati all'interno di ambiti oggetto di trasformazione a verde privato ad opera di specifica variante ai sensi dell'art. 7 della LRV n° 4/2016 sono ammessi interventi fino alla lettera d), art. 3 del DPR 380/2001 e smi.

#### **ART. 65bis - LA ZONA AGRICOLA VARIANTE VERDE**

1. Sono le aree inserite da apposita variante ai sensi della LRV n° 4/2015 al fine di concorrere al contenimento del consumo del suolo in quanto inedificabili.
2. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
3. In tali zone è vietata qualsiasi edificazione, in quanto si tratta di aree che concorrono alla salvaguardia e alla valorizzazione del territorio agricolo, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
4. Entro tali zone è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi e del patrimonio arboreo.

## 1.5 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI

Punto di Variante	Zona riclassificata inedificabile	Superficie mq
Punto di Variante n° 1	Da C2 a Verde privato vincolato	mq. 6634
Punto di Variante n° 2		
Punto di Variante n° 3		
Punto di Variante n° 4	Da C1b a Verde privato vincolato	mq. 710
Punto di Variante n° 5	Da c2a a verde privato vincolato	mq. 5478
Punto di Variante n° 6		
Punto di Variante n° 7	Da d2a a zona agricola	mq. 15.208
Punto di Variante VV1/2019	Da Zona produttiva D1a produttiva industriale a zona agricola	mq. 35.440
Punto di Variante VV2/2019	Da zona D5a/3 a zona agricola	mq. 9.172
Punto di Variante VV3/2019	Da P parcheggio pubblico a zona agricola	mq. 1.500
PRIMA VARIANTE VERDE		<b>mq.12.822 di area residenziale</b>
		<b>mq. 15.208 di area produttiva</b>
SECONDA VARIANTE VERDE (2019)		<b>mq. 9.172 produttiva</b>
		<b>mq. 35.440 strutture alberghiere ricettive</b>
		<b>mq. 1.500 zona a parcheggio di progetto</b>

## 1.6. CRITERI OPERATIVI

La finalità generale delle "Varianti Verdi" è quella del "contenimento del consumo del suolo", e devono essere coerenti con l'obiettivo di limitare tale fenomeno, in sintonia con i principi sanciti dall'art. 2 della L.R. 11/04 e con le altre iniziative assunte dall'amministrazione regionale su questo argomento. La valutazione del Comune riguarda la coerenza delle richieste con la finalità sopra citata, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

Secondo la Circolare Regionale n. 1 del 11.02.2016, l'eventuale riclassificazione delle aree:

- La riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.
- Le varianti verdi non possono riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria /crediti edilizi), la propria capacità edificatoria.

- Le nuove classificazioni scelte non devono consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente, né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo).
- Non si ritengono condivisibili classificazioni generiche, né indicazioni riferibili alle cd. "zone bianche" (zone in attesa di una destinazione funzionale), in quanto incongruenti con l'obiettivo di riclassificazione urbanistica indicato dall'articolo 7.
- La variante verde non può essere approvata con formule di "riserva" o di "sospensione" temporanea delle possibilità edificatorie
- La variante può determinare la riclassificazione dell'area in "zona agricola" (con la specificazione che sull'area non è comunque ammessa l'edificazione), o anche la riclassificazione dell'area in zona di "verde privato", fermo restando che in ogni caso, le nuove classificazioni sono determinate dal Comune sulla base del repertorio delle destinazioni già previste dallo strumento urbanistico generale vigente, scegliendo quelle più coerenti con il contesto urbanistico ed in grado di garantire il rispetto del requisito di inedificabilità prescritto dalla legge.
- In assenza di una definizione normativa di "consumo di suolo", la norma comporta che debbano essere escluse dalla riclassificazione attraverso la "variante verde" gli interventi che, sulla base della disciplina di zona dettata dallo strumento urbanistico generale, non siano coerenti con l'obiettivo di limitare tale fenomeno, in sintonia con i principi sanciti dal citato articolo 2 della legge urbanistica regionale e con le altre iniziative assunte dall'amministrazione regionale su questo argomento.

La locuzione "siano rese inedificabili", indica che, qualunque sia la nuova classificazione urbanistica attribuita attraverso la variante verde, non sono congruenti con i contenuti e con le finalità espresse dall'articolo 7 né il trasferimento di volumetria (privare di capacità edificatoria non significa spostarla da un'altra parte), né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.

A seguito di verifica da parte della Giunta comunale delle istanze meritevoli di approvazione, l'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà l'inedificabilità dell'area fino all'approvazione di una eventuale altra variante al PI.

I criteri per la valutazione delle istanze si riassumono come segue:

- Le aree da ri-classificare sono state valutate rispetto alla loro estensione, la coerenza rispetto al contesto urbanistico di inserimento, la presenza di opere di urbanizzazione, ecc;
- Per l'accoglimento delle istanze è stato verificato che le stesse non precludessero o pregiudicassero lo sviluppo di aree contigue, fossero esse edificabili, destinate a servizi o ad altre funzioni urbanisticamente rilevanti.
- Le aree oggetto di richiesta sono state valutate sulla base della dotazione di autonoma edificabilità, escludendo le aree di pertinenza di fatto di edifici esistenti.

## **1.7 - I VINCOLI**

### **AMBIENTALI – MONUMENTALI ZONE S.I.C./Z.P.S.**

Il territorio del Comune di Fumane risulta interessato da due ambiti SIC appartenenti alla Rete Natura 2000.

La variante, è stata corredata dalla Valutazione ambientale strategica (Verifica di assoggettabilità - Rapporto ambientale preliminare) ex D.Lgs n. 152/06 e Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A. redatta ai sensi della DGRV n° 2299/2014, Allegato E.

### **1.8 - COMPATIBILITA' IDRAULICA**

La variante risulta corredata dalla dichiarazione di non necessità valutazione idraulica, così come previsto dalla DGR 3637 del 13.12.2002 e dalla D.G.R.V. n. 06/09/2009, n. 2948

### **1.9 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA**

La variante urbanistica Piano degli Interventi (PI) si compone degli elaborati di seguito elencati:

A) Relazione programmatica comprendente:

- Stralcio degli elaborati grafici – Confronto tra Piano degli interventi vigente e proposta di variante;
- Modifiche alle NTA -Raffronto tra NTA del PI vigente e proposta di variante;

B) Asseverazione di non necessità di compatibilità idraulica;

C) Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di incidenza ambientale ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017;

D) Serie di tavole

### **1.10 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU**

Ai sensi del comma 3, la variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

## TEMATICA N° 2 – VARIANTI PUNTUALI

Nella seconda parte della variante verranno inserite due varianti parziali: una riferita a una manifestazione di interesse presentata nell'anno 2016 non inserita nel PI Seconda Fase, la seconda riferita a una proposta d'ufficio per la riclassificazione di un ambito da alberghiero a riqualificazione.

### MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°1

#### ISTANZA – Arcozzi Maria Innocenza Policante Anna Maria

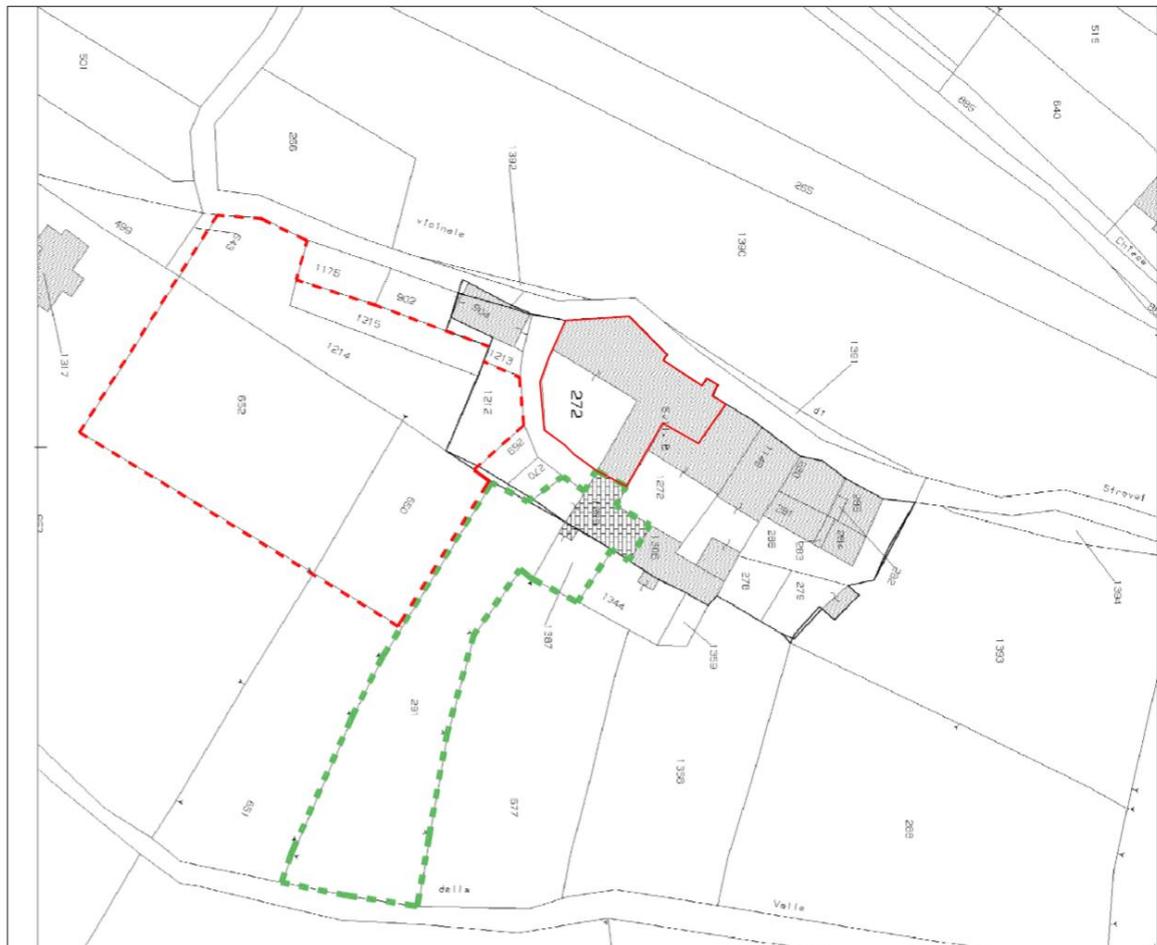
**Dati dell'istanza:** Protocollo n. 0002763/2016 del 12/04/2016 - Prot. 2764 del 12/04/2016

**Localizzazione:** Cavalo

**Richieste formulate:** chiesta l'ampliamento di una porzione di centro storico per ammettere la possibilità di realizzare un garage di pertinenza.

**Identificazione catastale:** F. 27 mapp. 1212-650-652-1214-291-387

-  PROPRIETA' ARCOZZI LUIGIA INNOCENZA MAPPALE 1212-650-652-1215-1214
-  EDIFICIO ESISTENTE DI PROPRIETA' ARCOZZI LUIGIA INNOCENZA
-  PROPRIETA' POLICANTE ANNA MARIA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE COMUNE DI FUMANE – Foglio 27  
CON INDIVIDUAZIONE PERIMETRO ATTUALE CENTRO STORICO E PROPOSTA NUOVO PERIMETRAZIONE

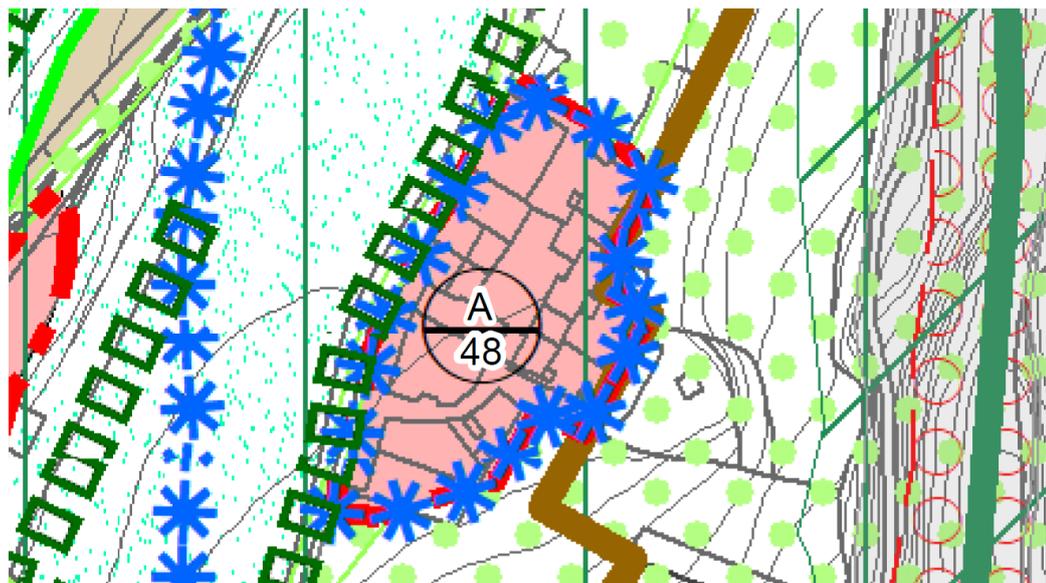
-  PERIMETRO ATTUALE CENTRO STORICO – PRG, PAT
-  PROPOSTA NUOVA PERIMETRAZIONE CENTRO STORICO
-  NUOVO GARAGE OGGETTO DELLA PRESENTE PROPOSTA SU MAPPALE 650 – PROPRIETA' ARCOZZI LUGIA INNOCENZA
-  EDIFICIO ESISTENTE – PROPRIETA' ARCOZZI LUGIA INNOCENZA
-  NUOVO GARAGE NON OGGETTO DELLA PRESENTE PROPOSTA – PROPRIETA' POLICANTE ANNA MARIA
-  EDIFICIO ESISTENTE DI PROPRIETA' POLICANTE ANNA MARIA



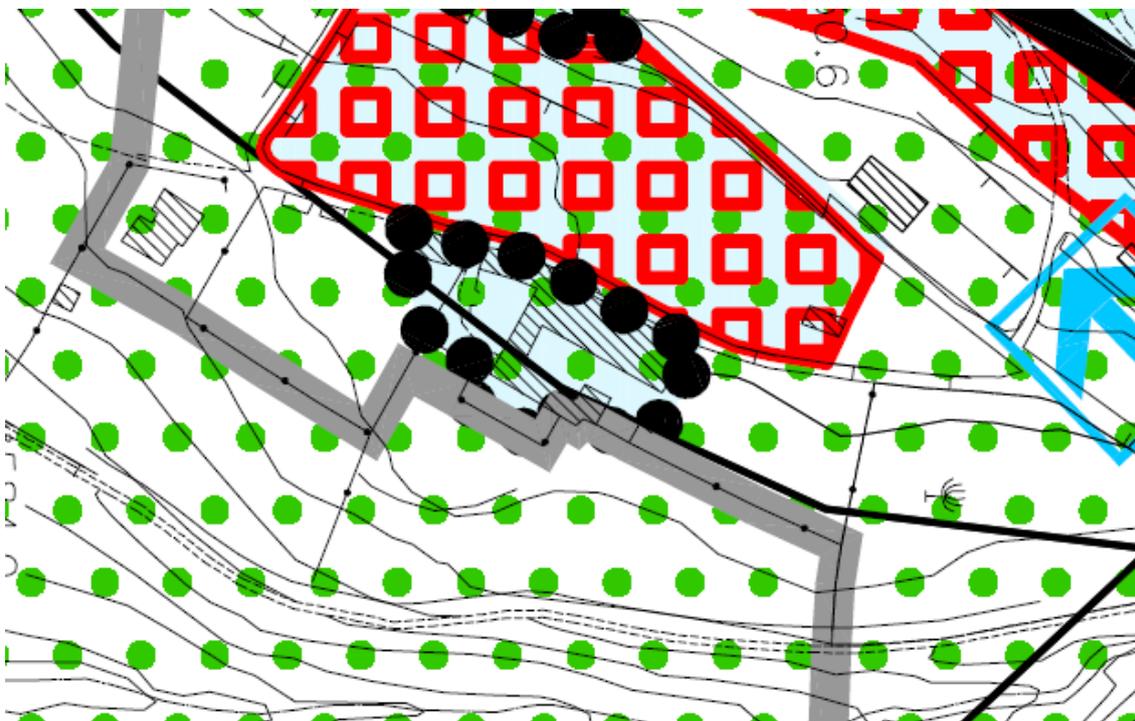
**Identificazione su Ortofoto:**



**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come ambito a centro storico A/48.



**Dati di analisi del PAT:** Tav. T04 Carta delle trasformabilità



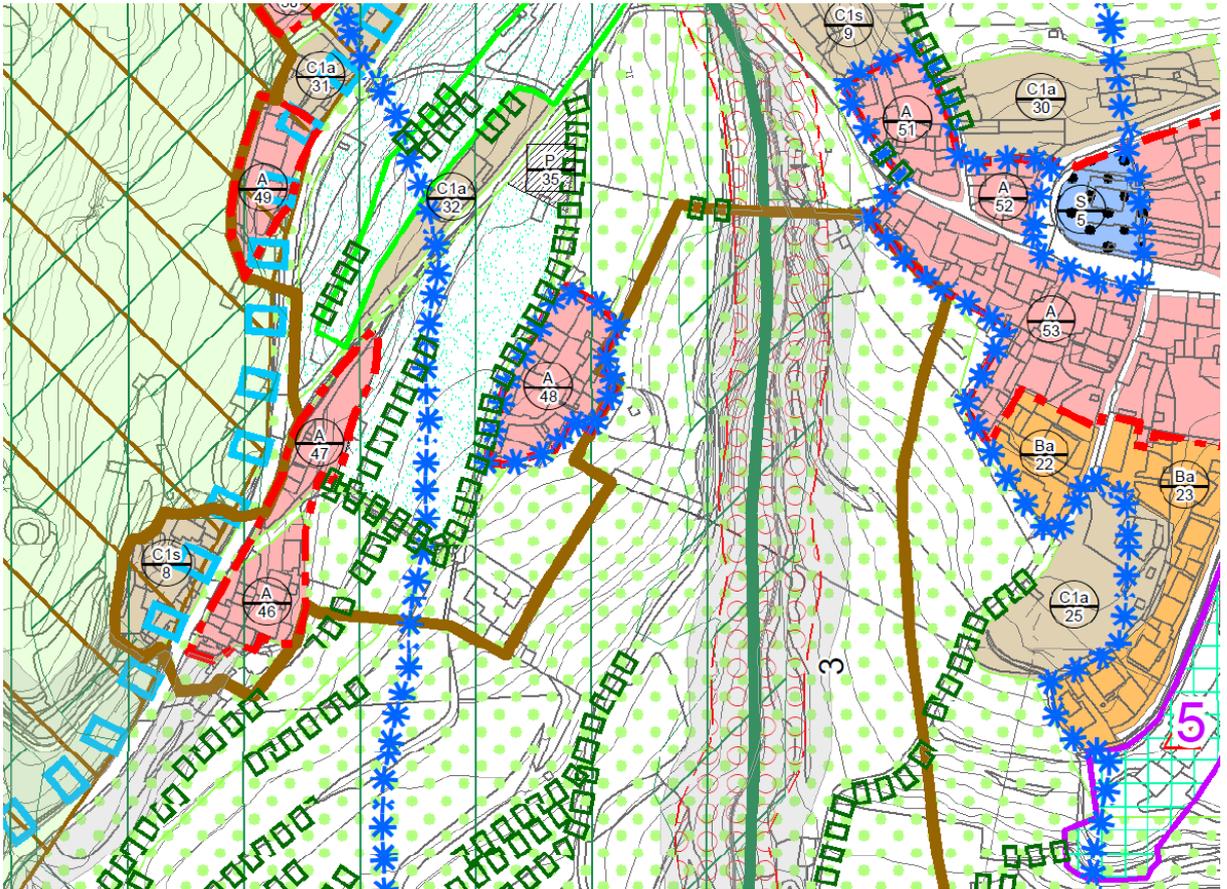
L'ambito è identificato come tessuto consolidato all'interno del centro storico minore.

**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata **accoglibile** in base alle disposizioni coerentemente con i margini di flessibilità ammessi dal PAT, considerando di risagomare l'area di centro storico per circa 500 mq.

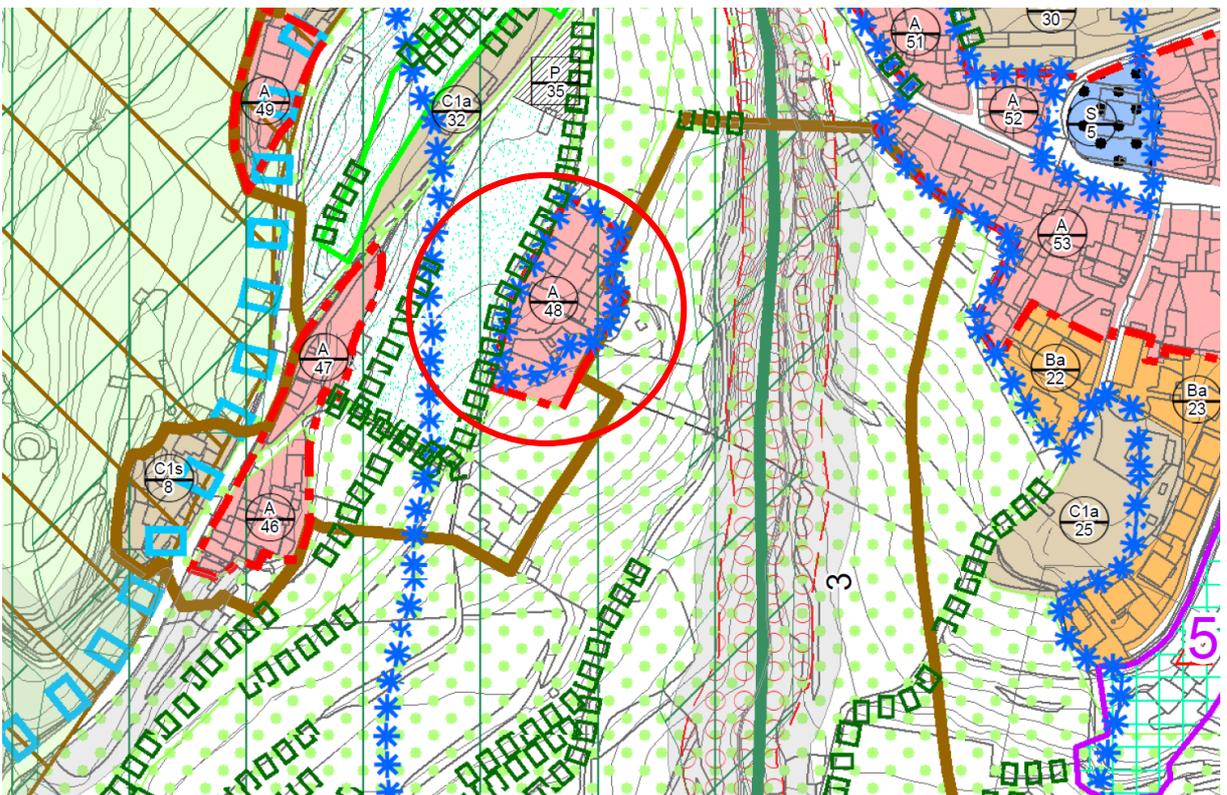
**Conclusione e proposta di Variante:**

La proposta inseribile nel PI definendo una specifica normativa che rapporti l'area risagomata alla LRV n° 14/2017, definendo che una volta adeguati gli strumenti urbanistici alla normativa regionale, verrà detratta l'area della nuova porzione di centro storico dalla superficie trasformabile data dalla Regione Veneto al Comune di Fumane in rif. all' ALLEGATO A DGR nr. 668 del 15 maggio 2018

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## **ESTRATTO STATO DI FATTO NTO PI VIGENTE**

### **ART. 57 - NUOVI EDIFICI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI**

1. Per i nuovi edifici o gli ampliamenti previsti dal Piano con indicazione delle sagome limite è ammesso l'intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
2. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante, nel rispetto parametri di zona, sia contenuta nell'involucro individuato dagli specifici elaborati di P.R.G. confermato nella sua validità per la parte di schedatura, fino a rifacimento della stessa con Variante al PI;
3. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in m 2,50.

## **ESTRATTO STATO DI FATTO NTO PI VARIANTE**

### **ART. 57 - NUOVI EDIFICI NEI CENTRI STORICI E NELLE CORTI RURALI**

4. Per i nuovi edifici o gli ampliamenti previsti dal Piano con indicazione delle sagome limite è ammesso l'intervento diretto, la disposizione planovolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza, lunghezza, ecc.
5. Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante, nel rispetto parametri di zona, sia contenuta nell'involucro individuato dagli specifici elaborati di P.R.G. confermato nella sua validità per la parte di schedatura, fino a rifacimento della stessa con Variante al PI;
6. Per i nuovi manufatti previsti dal Piano e destinati ad autorimesse o magazzini l'altezza massima viene fissata in m 2,50.

Per l'ambito denominato ZTO A/48 - Cavalò, è ammessa la realizzazione di una struttura pertinenziale da destinare a garage/deposito nei mappali 650 - 652 del F. 27, per un tot. di max 290 mc. La struttura da realizzare sarà soggetta al versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento anche all'art. 4d-ter del DPR 380 /2001 e smi. Tale contributo sarà quantificato come da DCC n° 21 del 02/05/2016 in riferimento al punto n° 6: "*Nuova possibilità edificatoria di volumi residenziali e accessori alla residenza in ambiti di Centro storico già individuato dagli strumenti urbanistici e oggetto di rischedatura del PI*", utilizzando il parametro del mc riferito al volume richiesto, verificata l'effettiva consistenza. Una volta adeguati gli strumenti urbanistici alla normativa regionale, verrà detratta l'area della nuova porzione di centro storico dalla superficie trasformabile data dalla Regione Veneto al Comune di Fumane in rif. all' ALLEGATO A DGR nr. 668 del 15 maggio 2018.

## MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°2

### ISTANZA – Modifica d'ufficio ZTO D5a/4 - STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE

**Dati dell'istanza:** Richiesta d'ufficio

**Localizzazione:** Cavalo

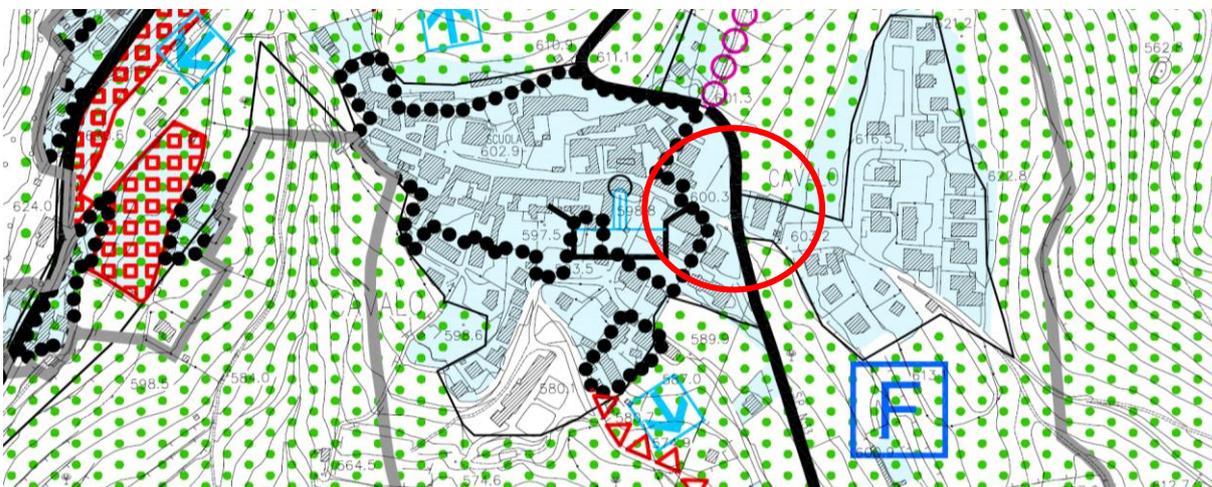
**Richieste formulate:** chiesta la riclassificazione da zona D5a/4

**Identificazione su Ortofoto:**



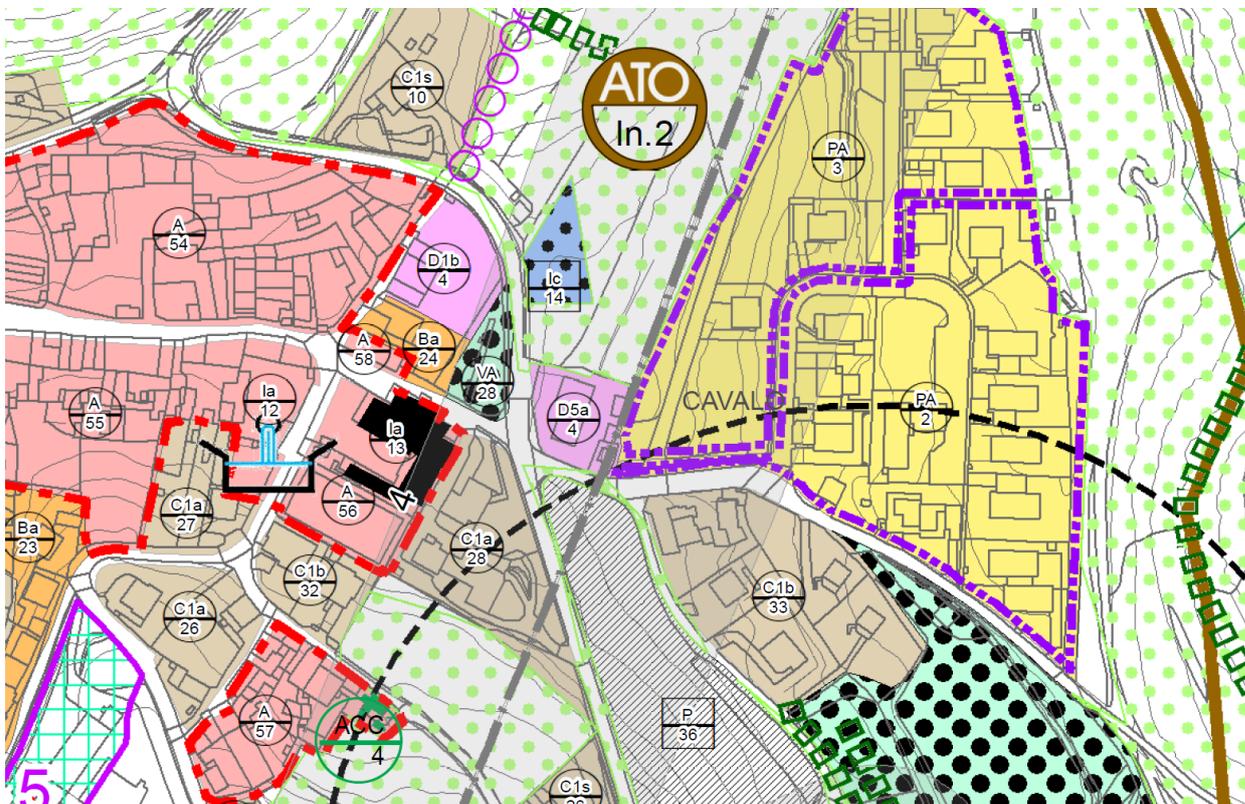
**Dati di analisi del PI:** L'area risulta destinata dal PI vigente come zona D5a/4 – Strutture Alberghiere ricettive

**Dati di analisi del PAT:** Tav. T04 Carta delle trasformabilità  
Ambiti di urbanizzazione consolidata

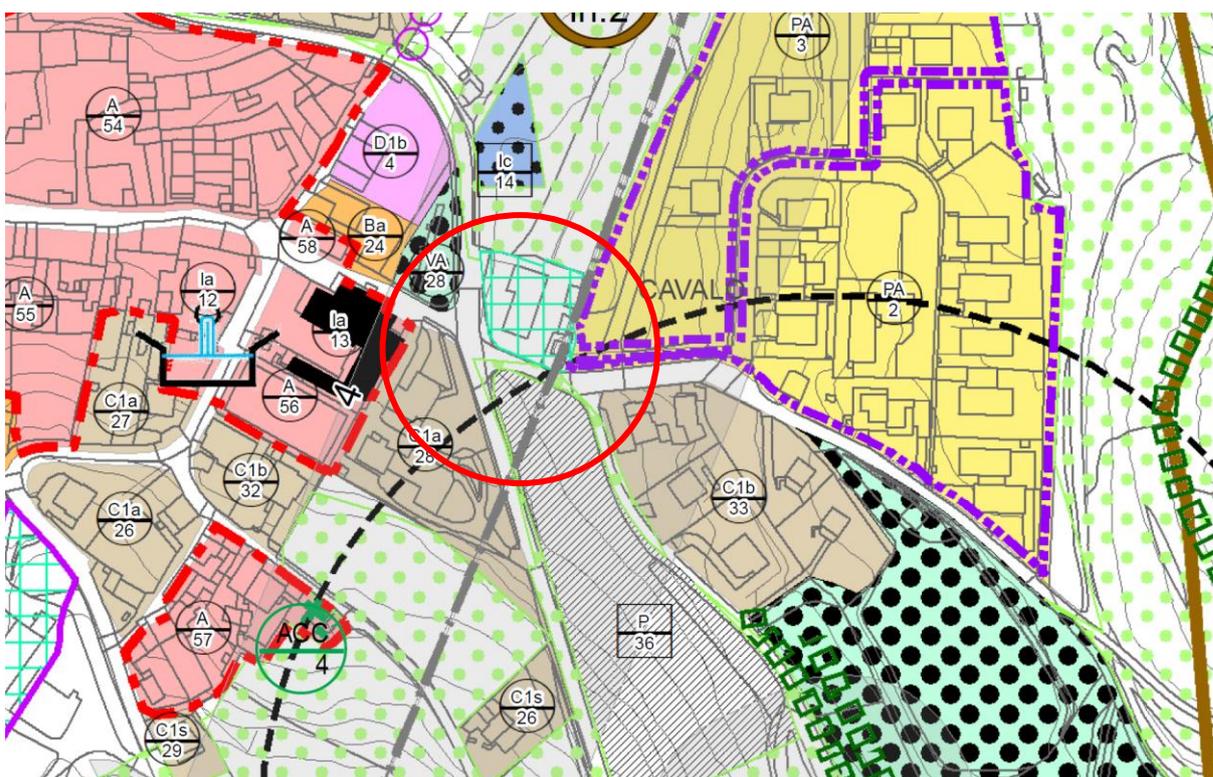


**Proposta di valutazione:** La proposta formulata viene valutata **accoglibile** in base alle disposizioni coerentemente con le norme di PI e con la Legge n° 14/2017 sul consumo di suolo.

**ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000**



**ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000**



## **ESTRATTO STATO DI FATTO NTO PI VIGENTE**

### **ART. 64 BIS – AREE DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ URBANA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

1. In queste aree è reso obbligatorio l'istituto del PUA o del permesso di costruire convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della LRV n° 11/04 o tramite l'attivazione di programmi complessi. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato e/o la predisposizione di PUA ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, assimilabili ai Piani di Recupero.
2. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. E' in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3, c. 1 DPR 380/2001.
4. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
5. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
6. 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.
7. Il PUA può essere attuato anche per stralci funzionali.  
(Oss. Approvata con DCC n° 31/2016)
8. Ai sensi dell'Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali della LRV n° 11/2004 e smi:  
"Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria".
9. Sulla base di specifiche valutazioni ambientali e previa analisi delle tipologie del tipo di elemento di degrado e di opera incongrua individuato, previo accordo pubblico/privato è ammesso l'intervento edilizio diretto.

## ESTRATTO STATO DI FATTO NTO PI VARIANTE

### ART. 64 BIS – AREE DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' URBANA E AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

9. In queste aree è reso obbligatorio l'istituto del PUA o del permesso di costruire convenzionato e collegato alla stipula di accordi previsti dall'art. 6 della LRV n° 11/04 o tramite l'attivazione di programmi complessi. Per l'attuazione degli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e territoriale, in tali aree sono previsti interventi pubblici e combinati pubblico/privato e/o la predisposizione di PUA ai sensi dell'art. 19 della LRV n° 11/2004, assimilabili ai Piani di Recupero.
10. Il PUA dovrà essere informato ai criteri di riqualificazione e riuso dell'esistente con destinazioni compatibili con il contesto territoriale e con l'accessibilità dalle reti viarie principali. E' in generale ammessa la demolizione degli immobili esistenti e la ricostruzione di nuove strutture caratterizzate da destinazioni diverse e compatibili con il contesto, oppure ammesso il cambio d'uso degli immobili esistenti qualora presentino qualità architettoniche meritevoli di essere conservate.
11. All'interno delle aree di cui al presente articolo, sino alla redazione del PUA, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) art. 3, c. 1 DPR 380/2001.
12. La progettazione degli interventi presuppone il reperimento degli standard primari e secondari in base alle destinazioni d'uso dei fabbricati.
13. Il progetto dovrà definire tutti i particolari costruttivi relativi alle finiture esterne dell'edificio specificando i materiali che si intendono utilizzare per le strutture, i trattamenti delle facciate, i serramenti, utilizzando le soluzioni più compatibili con la zona in cui sarà collocato.
14. 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.
15. Il PUA può essere attuato anche per stralci funzionali.  
(Oss. Approvata con DCC n° 31/2016)
16. Ai sensi dell'Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali" della LRV n° 11/2004 e smi:  
"Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria".
9. Sulla base di specifiche valutazioni ambientali e previa analisi delle tipologie del tipo di elemento di degrado e di opera incongrua individuato, previo accordo pubblico/privato è ammesso l'intervento edilizio diretto.
10. **Per l'ambito dell'ex ZTO D5a/4 - STRUTTURE ALBERGHIERE RICETTIVE localizzato a Cavalò, è ammessa la demolizione con ricostruzione e cambio d'uso del fabbricato esistente. Il volume da ricoverire sarà soggetta al versamento del contributo perequativo verificato all'atto della richiesta di titolo autorizzativo e corrisposto nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica in riferimento anche all'art. 4d-ter del DPR 380 /2001 e smi. Tale contributo sarà quantificato come da DCC n° 21 del 02/05/2016 in riferimento al punto n° 9: "Riconversione volumi edifici produttivi con cambio d'uso in ambiti di riqualificazione e riconversione con obbligo di PUA", utilizzando il parametro del mc riferito al volume da riconvertire, verificata l'effettiva consistenza.**  
**Le destinazioni d'uso ammesse sono:**
  - destinazioni d'uso residenziali;
  - attività di ristorazione;
  - indice di copertura inferiore a 0,50 mc/mq;
  - uffici pubblici e privati;
  - Depositi e magazzini;
  - studi professionali e le attività compatibili con le zone residenziali
  - attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio

- Destinazione commerciale per medi strutture di vendita limitatamente all' esercizio di vicinato, definito dalla LRV n° 50/2012 come l'esercizio commerciale con superficie di vendita non superiore a 250 metri quadrati

#### PREVISIONI PUNTUALI

- Il cambio d'uso su sedime potrà avvenire con intervento edilizio diretto.
- In caso di ristrutturazione urbanistica verrà richiesta la modalità di attuazione con PUA.
- Il cambio di destinazione d'uso in ogni caso presuppone il reperimento degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi e una corretta gestione degli accessi e delle aree esterne.
- In fase progettuale dovrà essere verificata con l'Ente gestore la fascia di prima approssimazione (DPA) data dalla presenza dell'elettrodotto ai margini dell'area di riqualificazione.
- In fase progettuale dovrà essere verificata la compatibilità idraulica, realizzando opportune soluzioni tecniche volte a regolare e rendere costante lo scarico delle acque meteoriche.
- I parcheggi devono essere realizzati con pavimentazione drenante al fine di diminuire la superficie impermeabile.

