



Comune di
FUMANE

Provincia di
Verona

I VARIANTE VERDE
PIANO DEGLI INTERVENTI

Elaborato

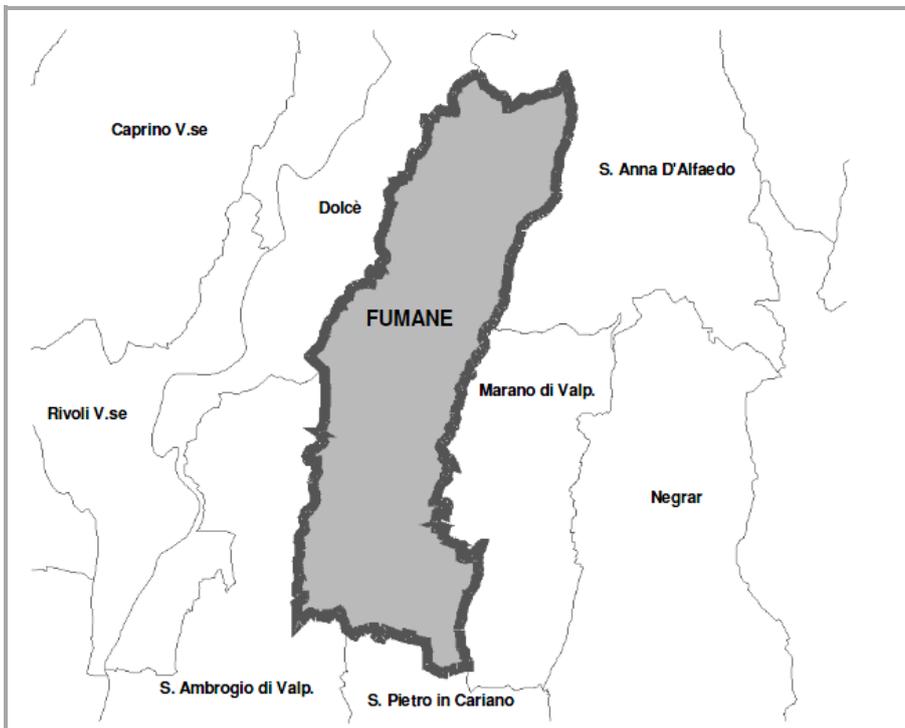


Scala



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 relativa alla correzione di errori di trasposizione PRG/PI ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004



GRUPPO DI LAVORO

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

COLLABORAZIONI SPECIALISTICHE

Quadro Conoscitivo
Geom. Fabiano Zanini

Comune di Fumane

Sindaco Mirco Corrado Frapporti

Progettista incaricato

Arch. Emanuela Volta



Elaborato adeguato alla DCC n. 42 del 25/09/2017

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

Settembre 2017

PREMESSA	5
1.1 – LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	5
1.2 – LA PROCEDURA.....	6
1.3. LE ISTANZE PRESENTATE	8
1.4 – LE MODIFICHE NORMATIVE	44
1.5 – GLI AMBITI RICLASSIFICATI – CONTEGGI DELLE SUPERFICI RESE INEDIFICABILI	48
1.6. CRITERI OPERATIVI.....	48
1.7 - I VINCOLI.....	49
1.8 - COMPATIBILITA' IDRAULICA	49
1.9 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA.....	49
1.10 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU	49

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.

Contemporaneamente è necessario avviare le procedure per la verifica di assoggettabilità VAS presso la Regione Veneto, sulla base della seguente procedura:

1. trasmissione alla Commissione Regionale VAS di un Rapporto Ambientale Preliminare – Verifica di non assoggettabilità alla VAS, nonché dell'elenco delle autorità competenti in materia ambientale;
2. la Commissione VAS trasmette alle autorità competenti il RAP per acquisizione pareri (30 giorni per espressione parere);
3. entro 90 giorni dal ricevimento del RAP (punto 1) la Commissione emana il parere motivato di assoggettabilità o di esclusione dalla VAS;
4. la Commissione VAS provvede, infine, alla pubblicazione sul BUR e sul proprio sito web del provvedimento finale di verifica di assoggettabilità.

Il Comune di Fumane ha predisposto il seguente avviso finalizzato alla raccolta delle richieste, pubblicato sul sito del Comune dal 29/01/2016 al 29/03/2016, PROT. 594:



COMUNE DI FUMANE

Provincia di Verona

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

tel. 045/6832811
fax. 045/6832888

Prot. n. 594

AVVISO PUBBLICO

Varianti Verdi - L.R. n. 4/2015

Con l'approvazione 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 (29/01/2016), 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) all'indirizzo: 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, 28 gennaio 2016

Il Sindaco



Mirco Corrado Frapporti

A seguito della pubblicazione del bando sono state raccolte richieste per la modifica di N° 11 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.

1.3. LE ISTANZE PRESENTATE

ISTANZE RITENUTE AMMISSIBILI:

ISTANZA N° 1 – GRAZIANI MASSIMILIANO

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/03/2016 PROT. 1960

ISTANZA N° 2 – GRAZIANI NGELINA

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/03/2016 PROT. 1961

ISTANZA N° 3 – GRAZIOANI GIOVANNI

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/03/2016 PROT. 1962

ISTANZA N° 4 – ARCOZZI GIUSEPPE

Dati dell'istanza: Presentata in data 24/03/2016 PROT. 2297

ISTANZA N° 5 – BENETTI PAOLO

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/03/2016 PROT. 0002016

ISTANZA N° 6 – BIANCHI DOMENICO e GASPARINI LUCIANA

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/03/2016 PROT. 2366

ISTANZA N° 7 – SCAMPERLE CORRADO E ALBERTO

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/04/2016 PROT. 0002819

ISTANZE RITENUTE NON AMMISSIBILI:

ISTANZA N° 8 – BUSSELLI FILOMENA – BAIETTA KATIA E MICHELA

Dati dell'istanza: Presentata in data 05/12/2015 PROT. 0008767 – ante bando. Richiesta di Annullamento precedente manifestazione di Interesse del 30 ottobre 2015, prot. 0007821
Richiesta Variante verde in data 12/05/2016, prot. 3627

ISTANZA N° 9 – BACILIERI MARIA E SILVANA

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/04/2016 PROT. 3236 – FUORI TERMINE

ISTANZA N° 10 - CARRARO GIORGIO – GIULIA E FRANCESCA

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/04/2016 PROT. 3237 – FUORI TERMINE

ISTANZA N° 11 - CASTELLI FRANCA – GUARIENTI GIORGIA (Fuori termine)

Dati dell'istanza: Presentata in data 30/05/2016 PROT. 4047 – FUORI TERMINE

PUNTO DI VARIANTE VV1-VV2-VV3

ISTANZA N° 1 – GRAZIANI MASSIMILIANO

ISTANZA N° 2 – GRAZIANI ANGELINA

ISTANZA N° 3 – GRAZIANI GIOVANNI

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/03/2016 PROT. 0001960 – Graziani Massimiliano
Presentata in data 14/03/2016 PROT. 0001961 – Graziani Angelina
Presentata in data 14/03/2016 PROT. 0001962 – Graziani Giovanni

Localizzazione: Fumane

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2 ad area SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compitala dai proprietari delle aree identificate catastalmente al F. 38, mapp. 750-1096-749-1095.

Identificazione su Ortofoto:



Vista da Via Carcirago

Identificazione catastale: F. 38, mapp. 750-1096-749-1095



Proprietà Graziani Massimiliano

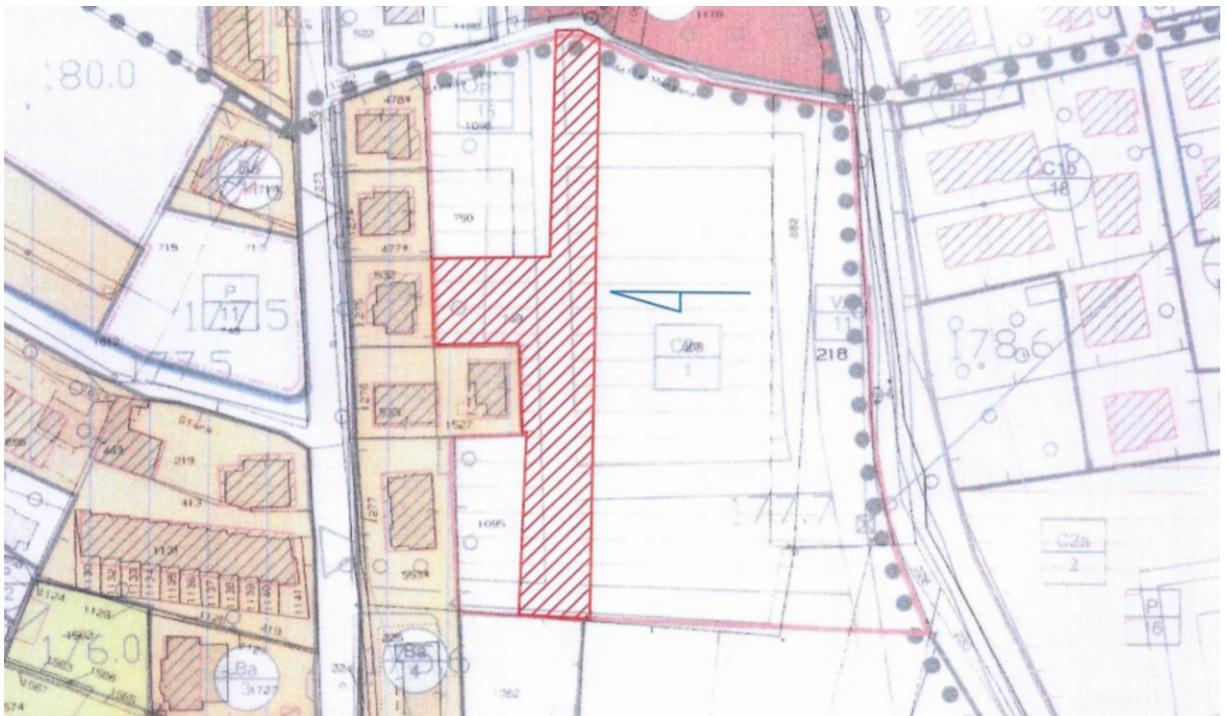
Sovrapposizione tra catastale e PRG:





Proprietà Graziani Angelina

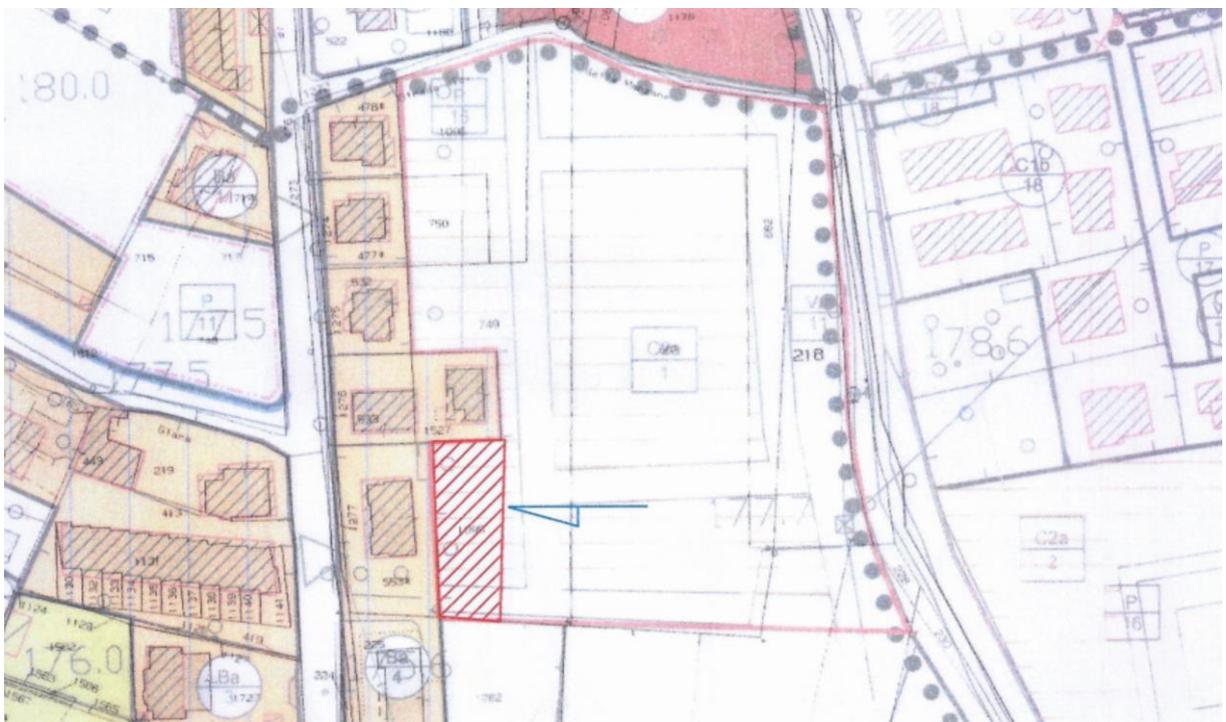
Sovrapposizione tra catastale e PRG:



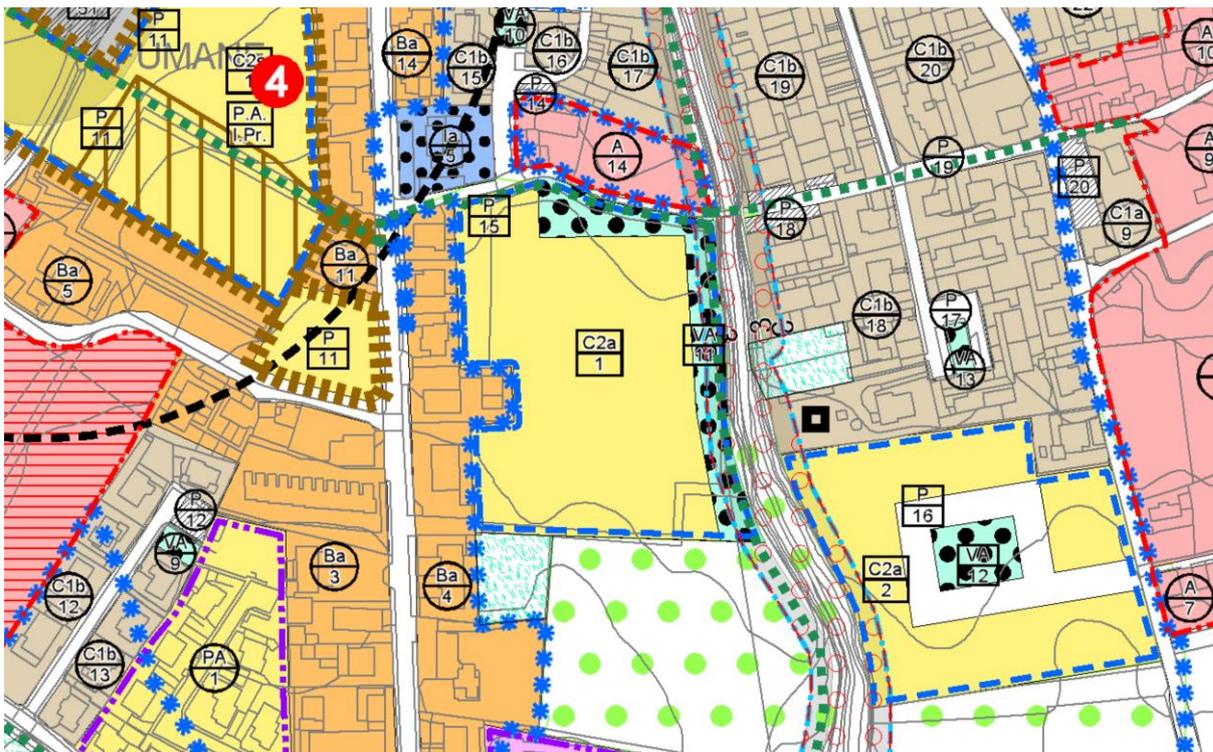


Proprietà Graziani Giovanni

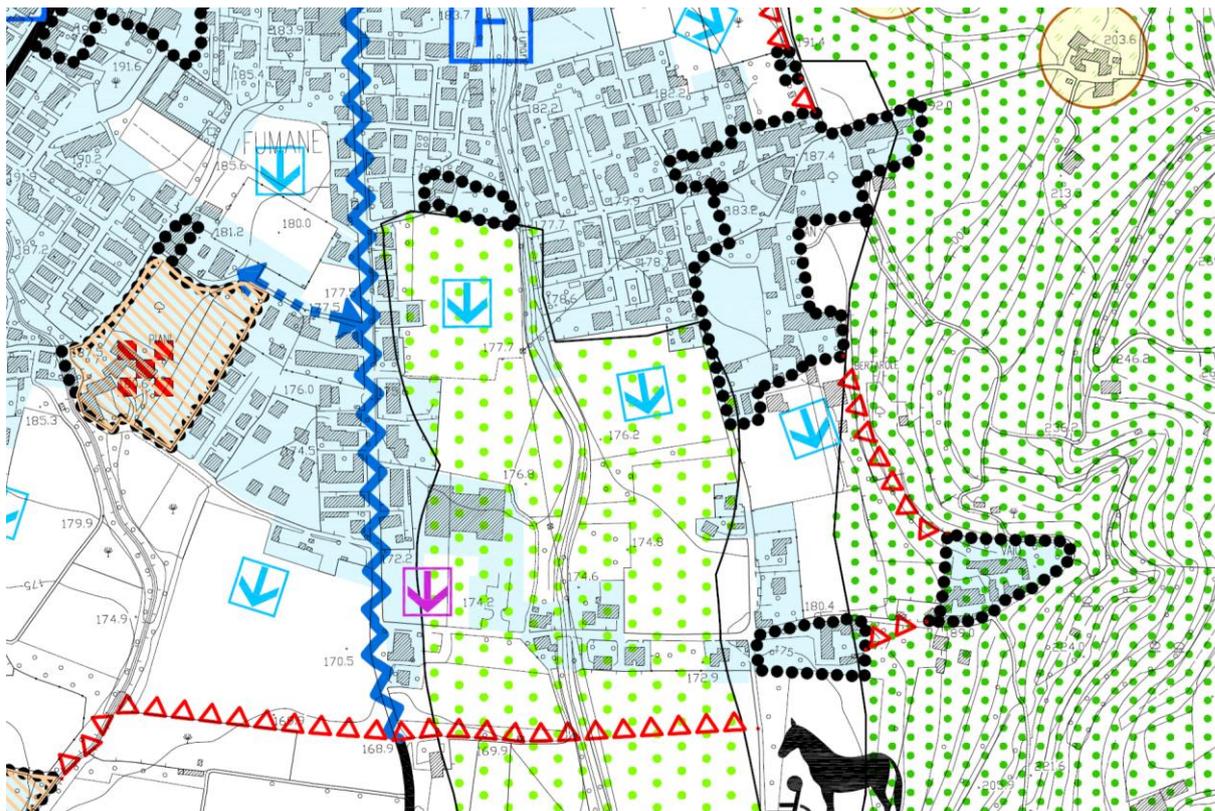
Sovrapposizione tra catastale e PRG:



Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.2 - ZONA C1 delle Norme Tecniche Operative del PI.



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



Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata considerando l'ambito soggetto a PUA oggetto di richiesta, che corrisponde a parte della ZTO C2a/1. La lottizzazione infatti risulta oggi non attuata, pertanto in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016 si considera accoglibile la richiesta relativa all'eliminazione dell'edificabilità prevista in attuazione del PAT, che aveva identificato un ambito in trasformazione da rendere operativo con il PI. Il Primo PI aveva inserito l'ambito da PRG, ipotizzando lo sviluppo dell'ambito nei termini di validità dello strumento urbanistico.

La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito in trasformazione, con la conseguente riclassificazione del mappale in proprietà in VERDE PRIVATO.

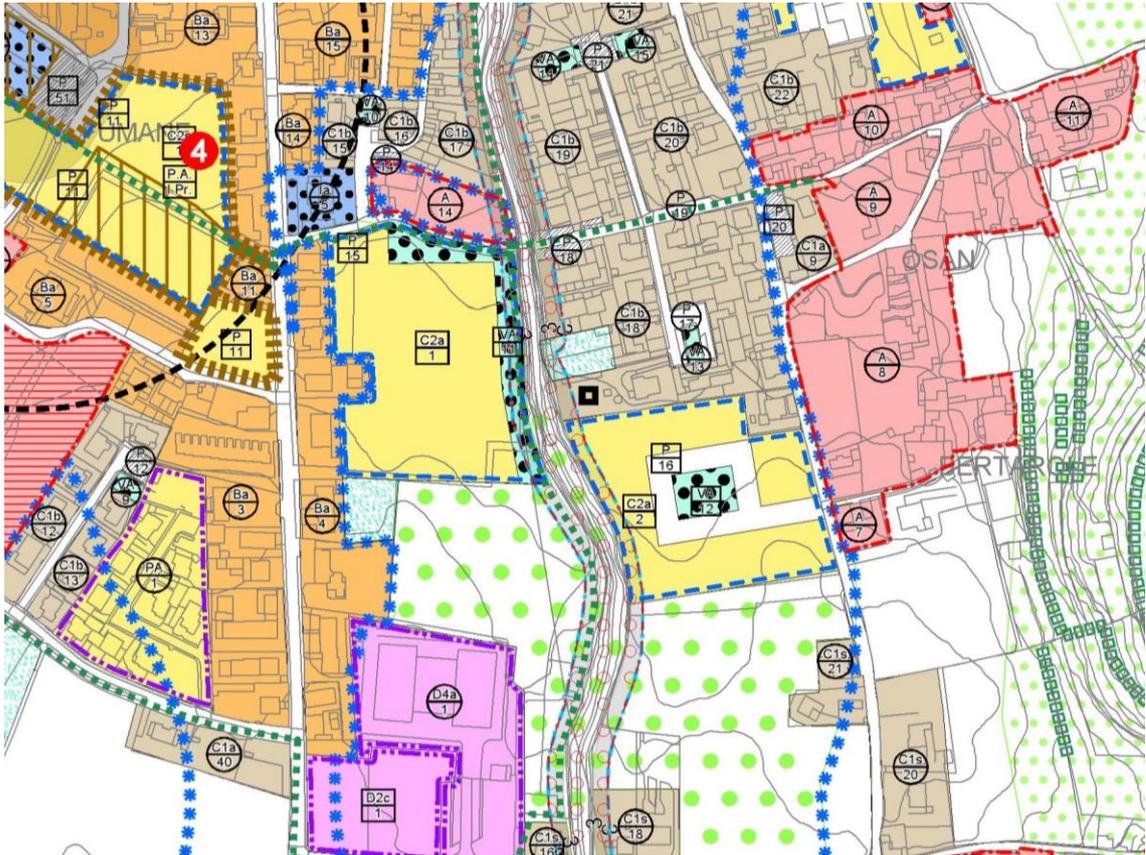
Rimane ammissibile l'edificazione del comparto residuo dell'ambito in trasformazione, per il quale dovrà essere previsto l'accesso diretto da Via Carcirago, provenendo da Viale Verona.

La variante propone pertanto lo stralcio della lottizzazione corrispondente alle aree identificate catastalmente al F. 38, mapp. 750-1096-749-1095, con conseguente revisione delle ipotesi di attuazione della porzione residua, per la quale dovrà essere prevista una nuova progettazione, da assoggettare in sede di PUA a Verifica di Assoggettabilità a VAS al fine di verificarne criticità e sostenibilità ambientale.

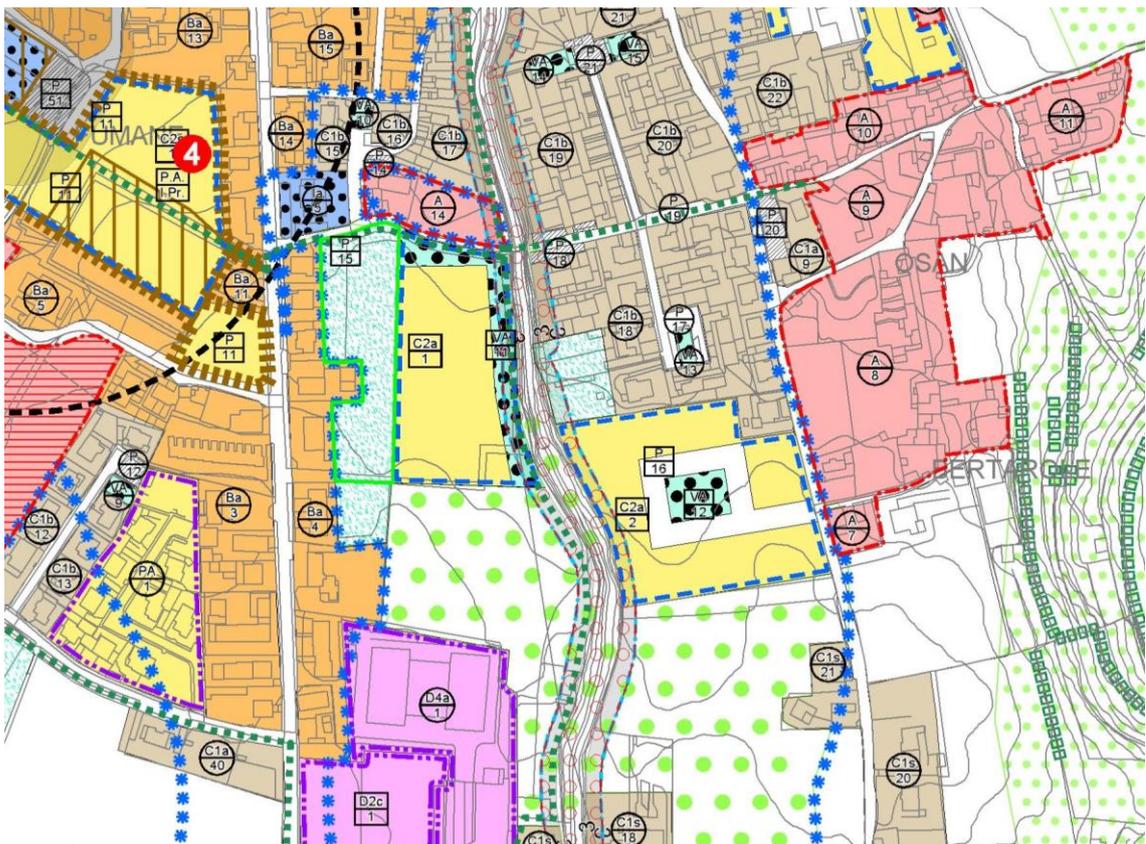
Conclusione e proposta di Variante:

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 **VERDE PRIVATO**.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:2000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:2000



PUNTO DI VARIANTE VV4

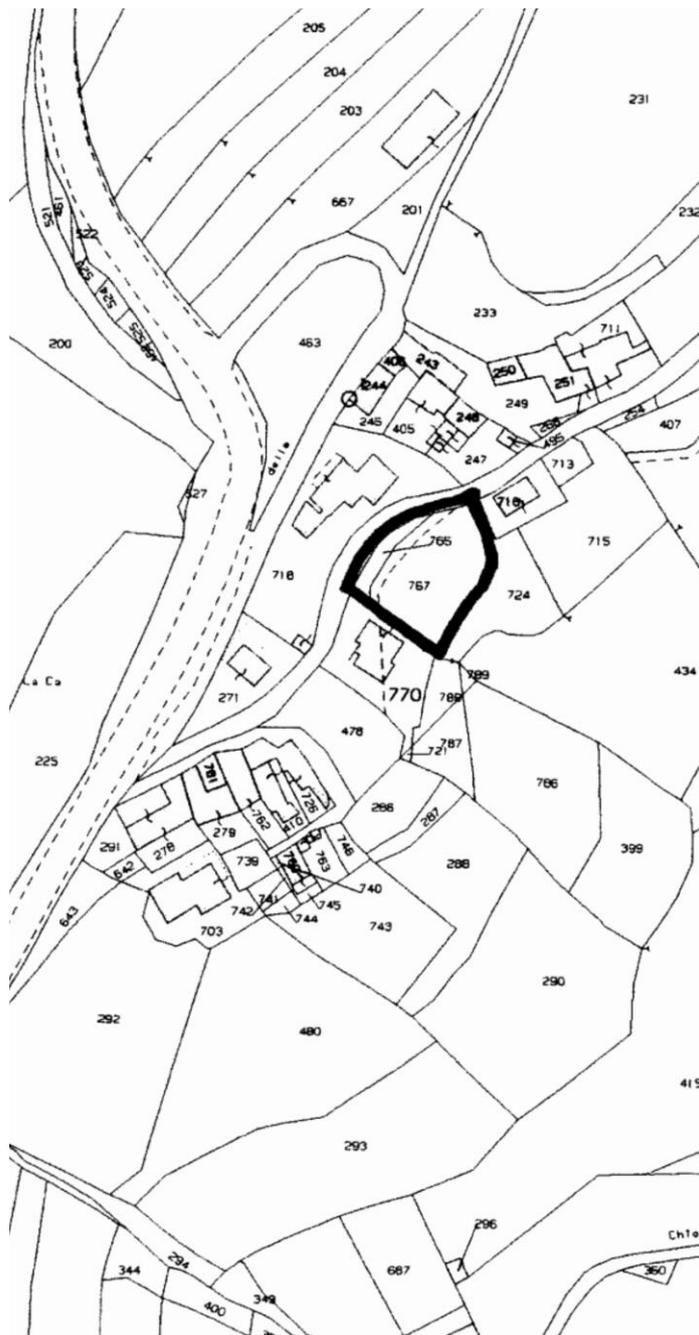
ISTANZA N° 4 – ARCOZZI GIUSEPPE E MICHELA

Dati dell'istanza: Presentata in data 24/03/2016 PROT. 0002297

Localizzazione: Loc. La Ca'

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C1 ad area SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dalla proprietaria delle aree identificate catastalmente al F. 29, mapp. 765 - 767 .

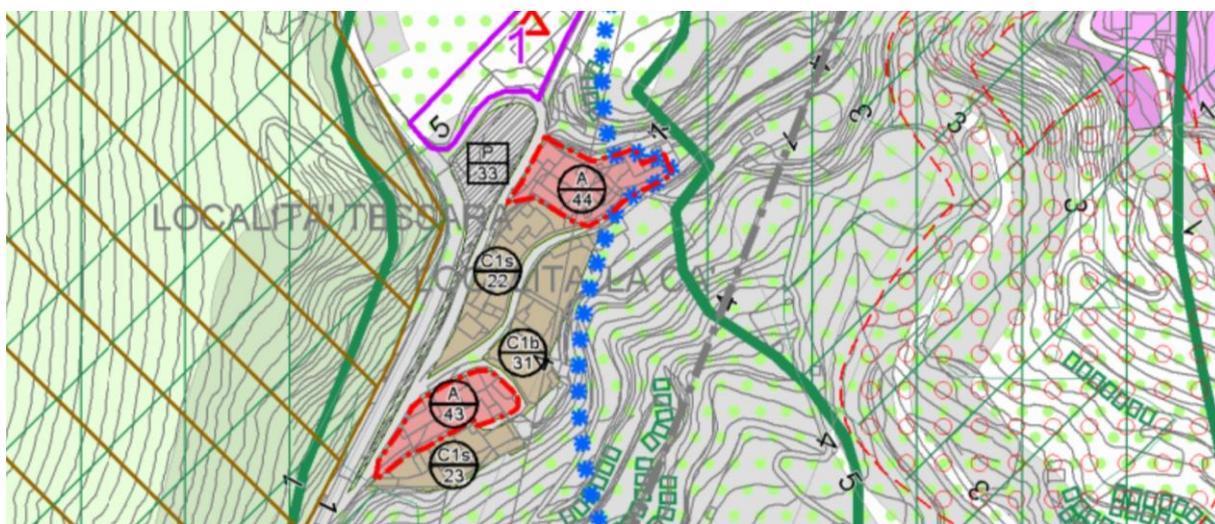
Identificazione catastale: Foglio. 29 MAPP. 765 - 767



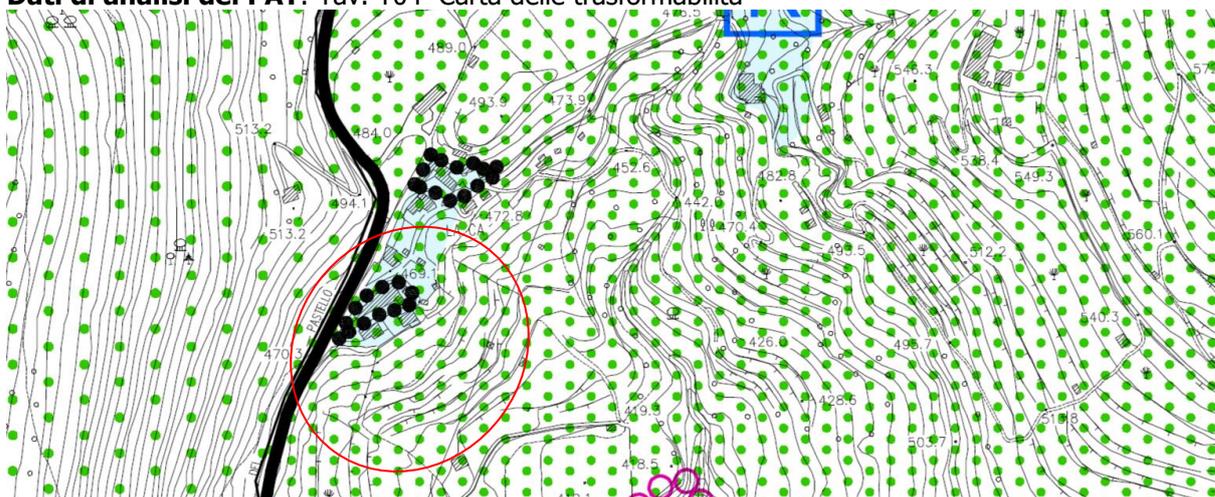
Identificazione su Ortofoto:



Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C1 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.2 - ZONA C1 delle Norme Tecniche Operative del PI.



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



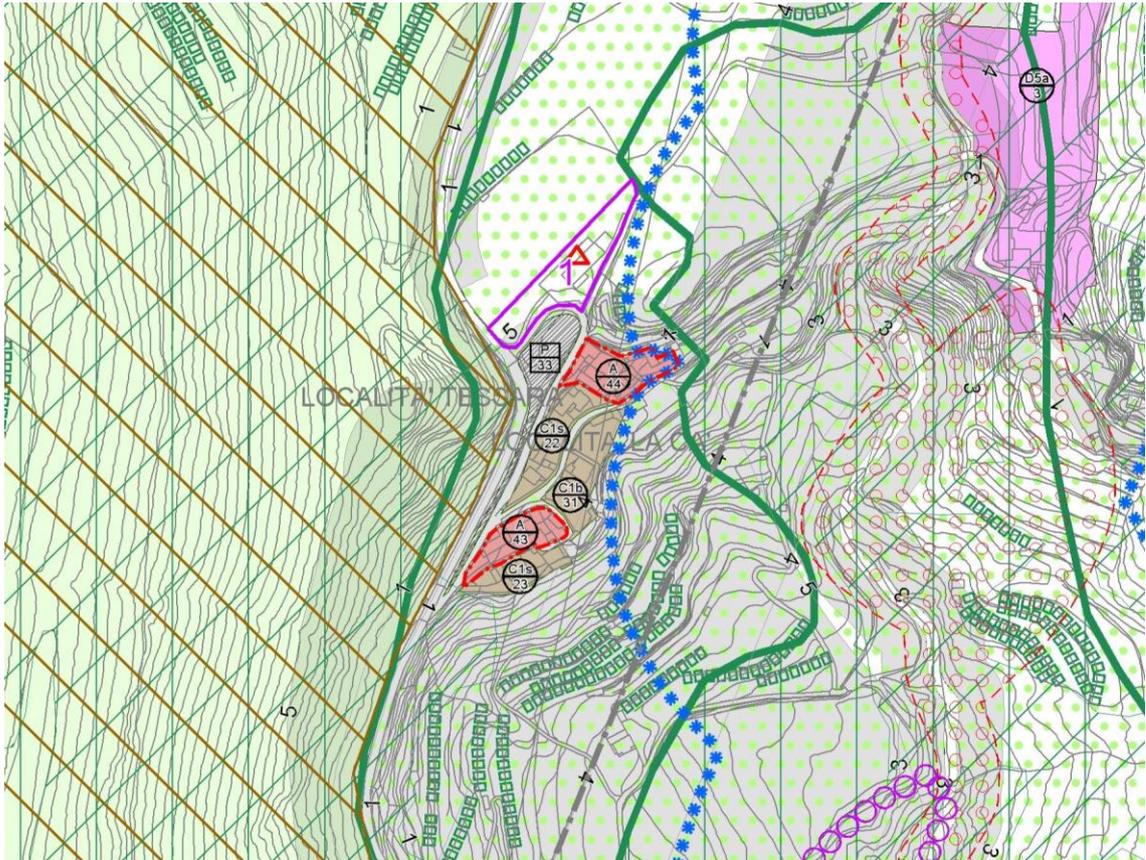
Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata considerando l'area identificata dal PRG previgente al PI come ZTO C1b.

La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito non attuato, con la conseguente riclassificazione del mappale in proprietà in VERDE PRIVATO.

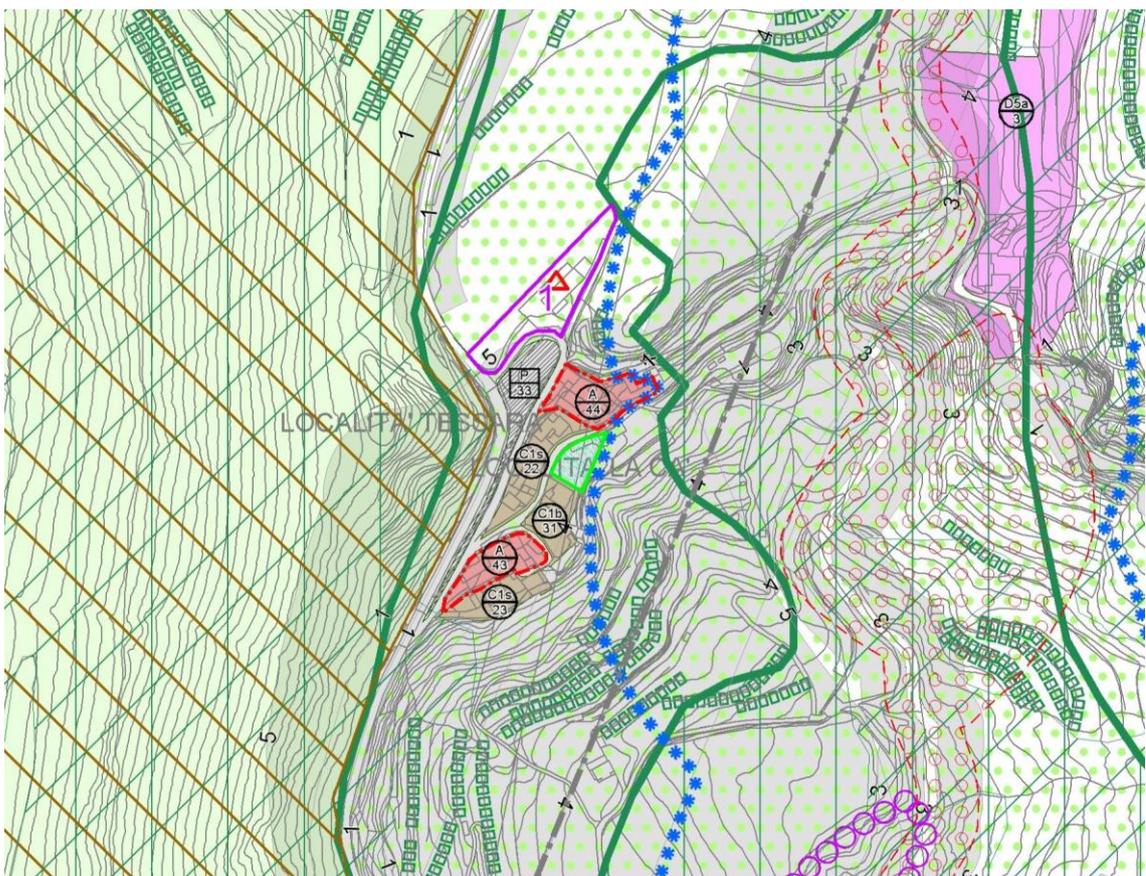
Conclusione e proposta di Variante:

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 **VERDE PRIVATO**.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



PUNTO DI VARIANTE VV5

ISTANZA N° 5 – BENETTI PAOLO – BENETTI CINZIA ed ELISABETTA

Dati dell'istanza: Benetti Paolo-Cinzia ed Elisabetta - Presentata in data 29/03/2016 PROT. 0002367

Localizzazione: Cavalo

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2 ad area SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dai comproprietari delle aree identificate catastalmente al F. 27, mapp. 179-887, e viene valutata insieme alla richiesta che comprende il mapp. 515 per la parte che il PRG identificava parte dell'ambito di PUA (Vd. Richiesta del proprietario Bianchi Domenico)..

Identificazione catastale: Foglio. 27 MAPP. 179 - 887



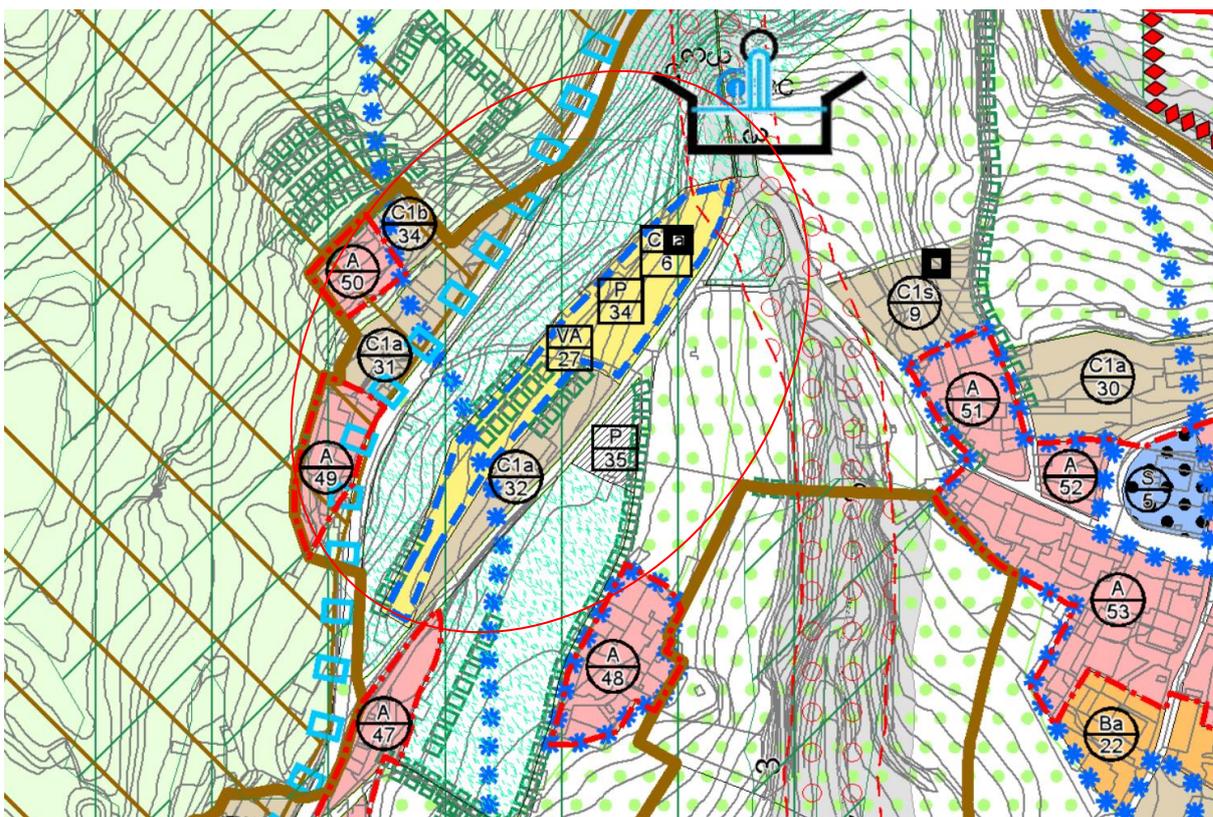
Identificazione su Ortofoto:

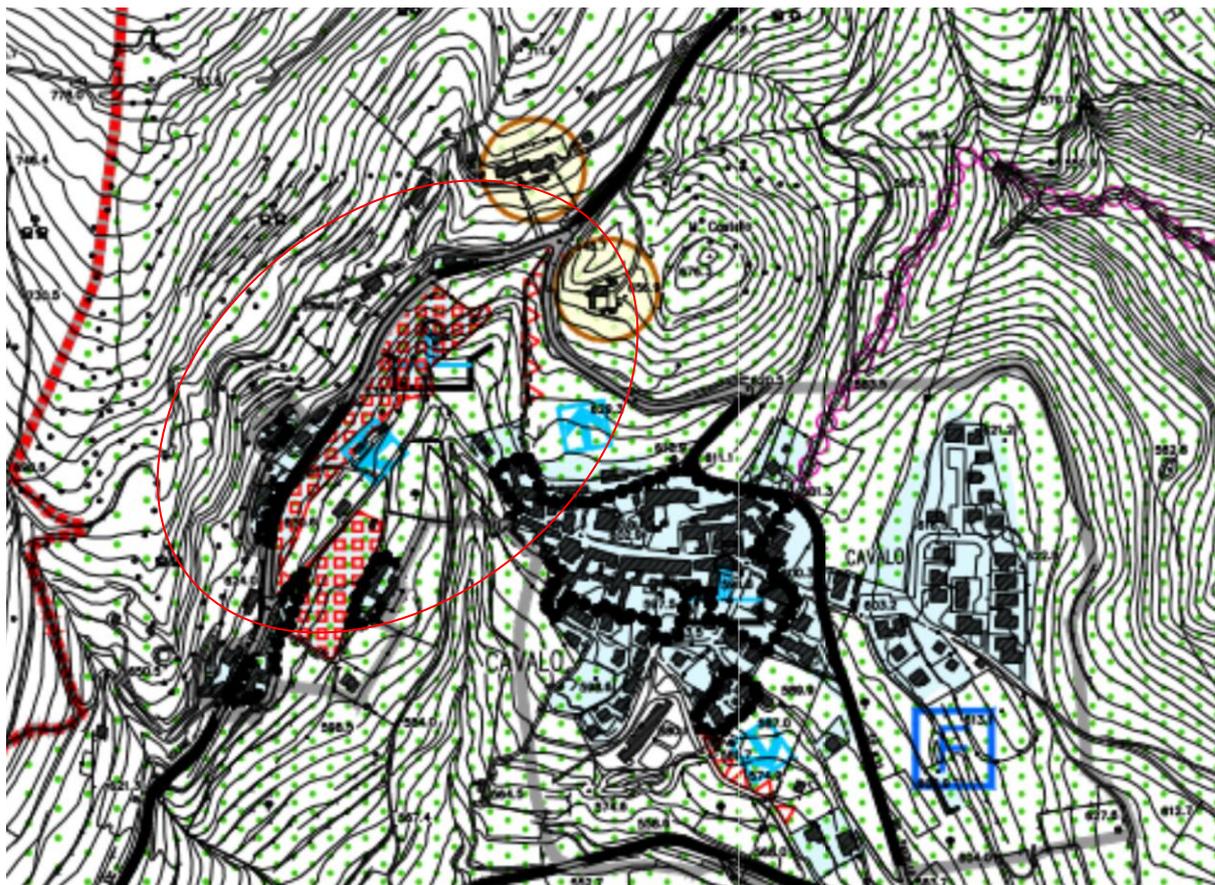


Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.4 - ZONA C2 delle Norme Tecniche Operative del PI. In particolare si richiama il comma 8 del Paragrafo "Modalità di intervento", riferito all'ambito oggetto di richiesta con una prescrizione particolare:

(...)

Per la porzione dell'area C2a/6 in località Cavalo, appositamente individuata negli elaborati grafici della Variante Generale Tav. 13.3.b, considerata la presenza di episodi di dissesto geologico, è preclusa ogni edificazione anche se concorre alla determinazione della volumetria ammessa per il lotto. In tale area possono comunque essere previste le aree standard.





Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata considerando l'intero ambito soggetto a PUA oggetto di richiesta. La lottizzazione infatti risulta oggi non attuata, pertanto in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016 si considera accoglibile la richiesta relativa all'eliminazione dell'edificabilità prevista in attuazione del PAT, che aveva identificato un ambito in trasformazione da rendere operativo con il PI. Il Primo PI aveva inserito l'ambito da PRG, ipotizzando lo sviluppo dell'ambito nei termini di validità dello strumento urbanistico, richiamando in norma le prescrizioni particolari riferite all'area.

La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito in trasformazione, con la conseguente riclassificazione del mappale in proprietà in VERDE PRIVATO.

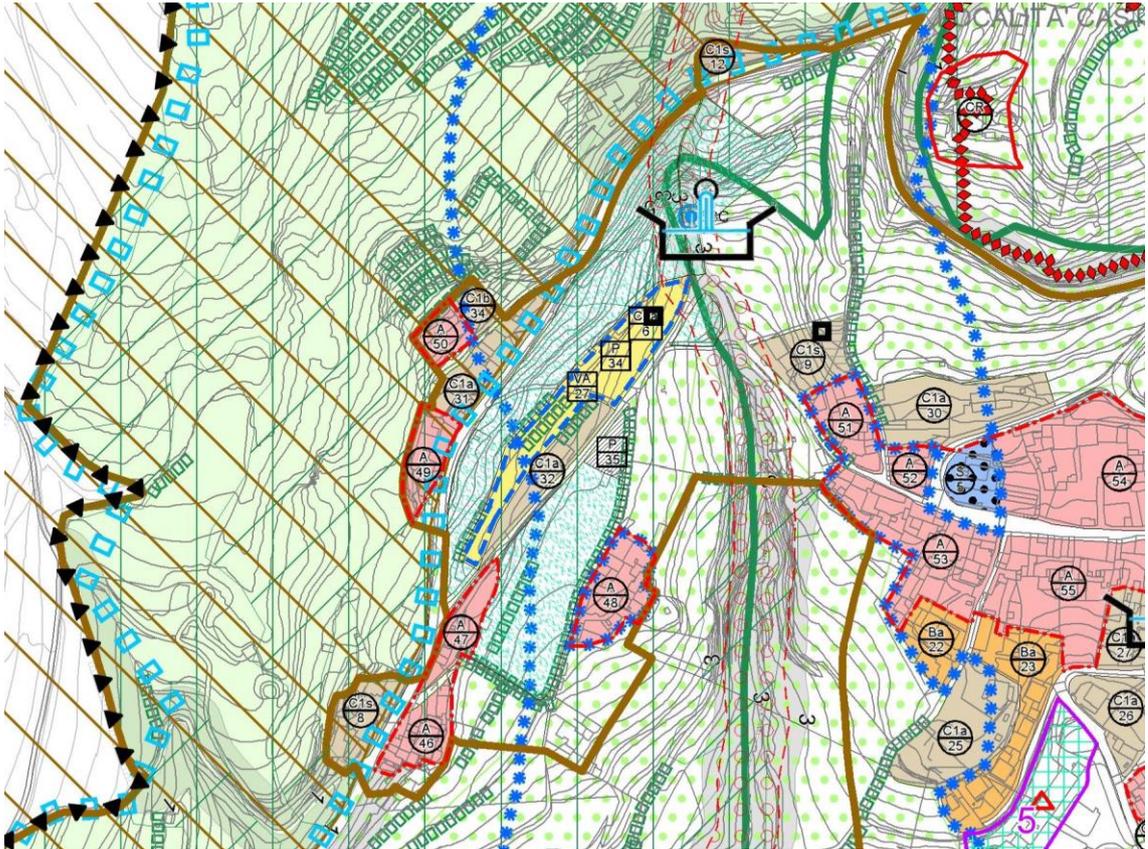
La variante propone inoltre lo stralcio dell'intera lottizzazione, comprensiva degli ambiti VA/27 e P/34, che non risultano attuabili a seguito dell'eliminazione dell'ambito edificabile sulla base del quale andrebbero dimensionati come standard. Si richiama inoltre il riferimento in normativa a fenomeni di dissesto geologico nell'ambito soggetto a PUA, pertanto la Variante conferma la riclassifica dell'intero ambito come VERDE PRIVATO a continuazione e completamento degli ambiti a verde limitrofi.

Lo stesso PAT, individuava l'ambito come "Pertinenza scoperta da tutelare", con la conseguente necessità di riclassificazione nel PI come area non edificabile, da mantenere a verde privato.

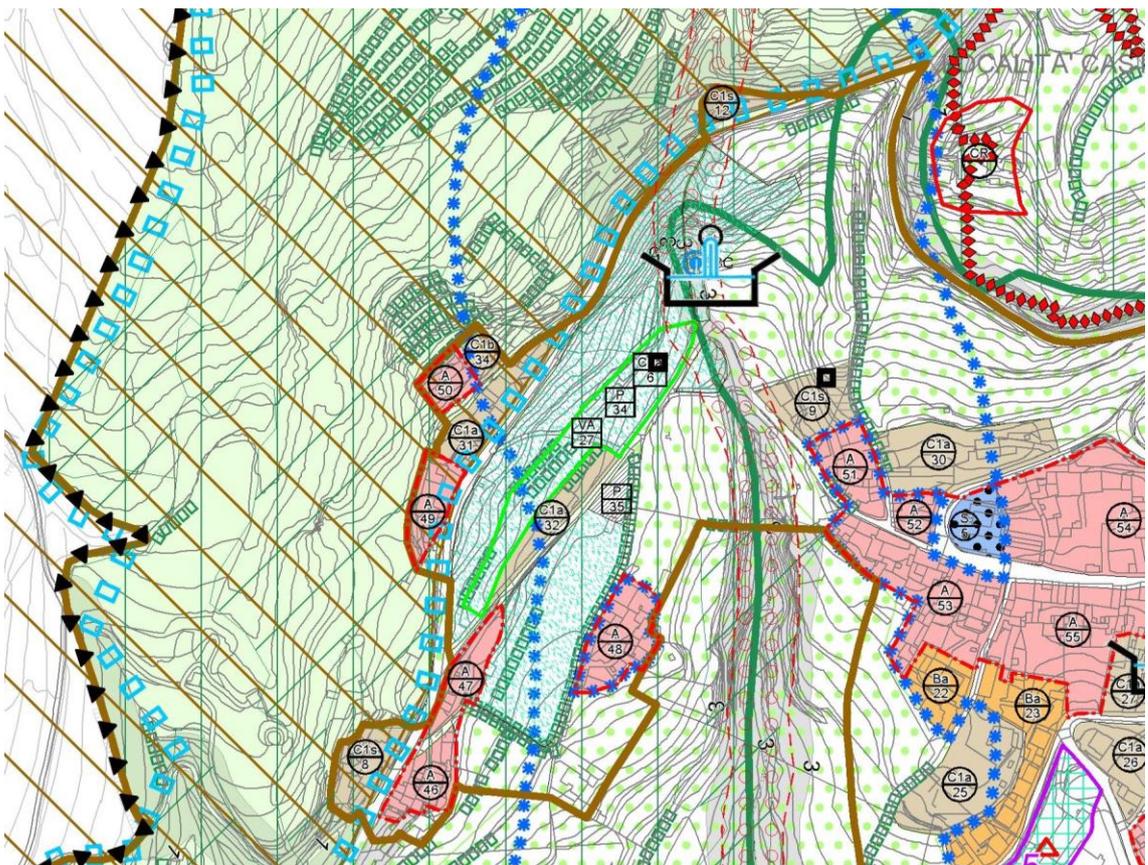
Conclusione e proposta di Variante:

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 **VERDE PRIVATO**.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



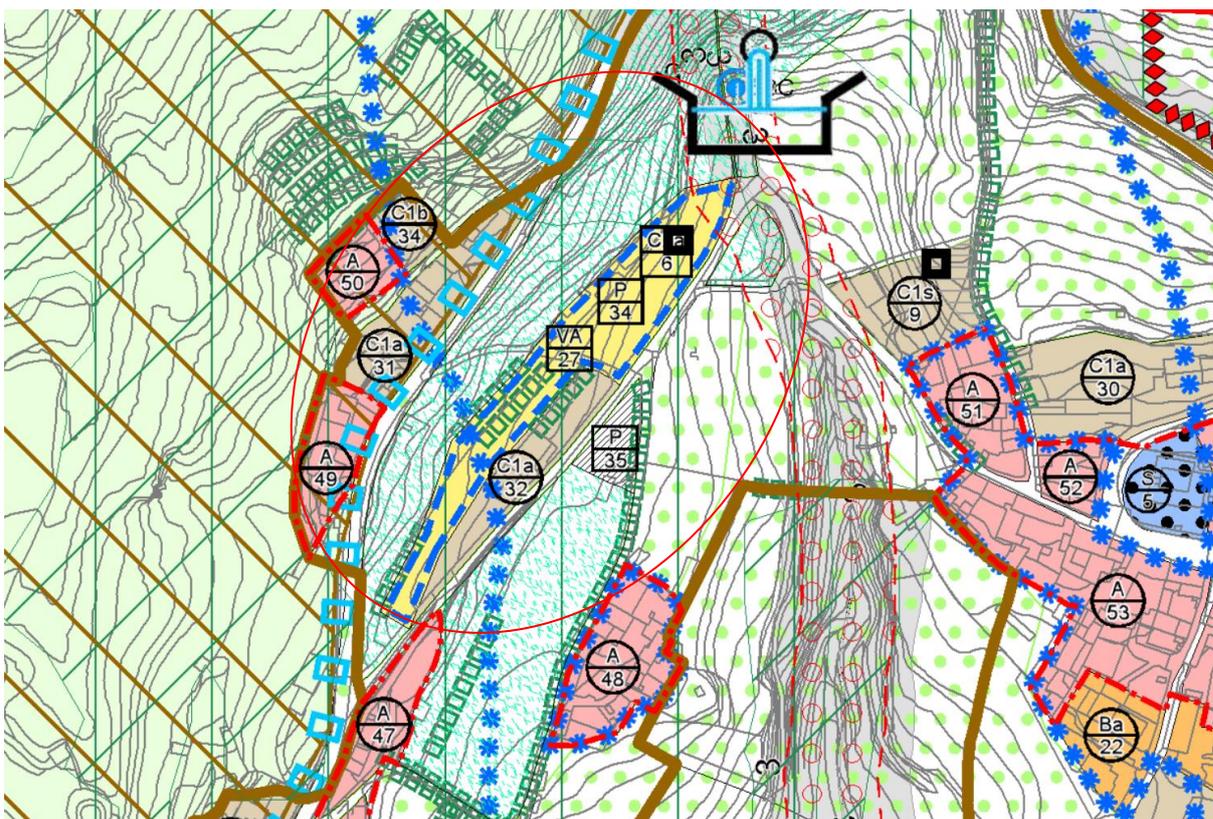
Identificazione su Ortofoto:

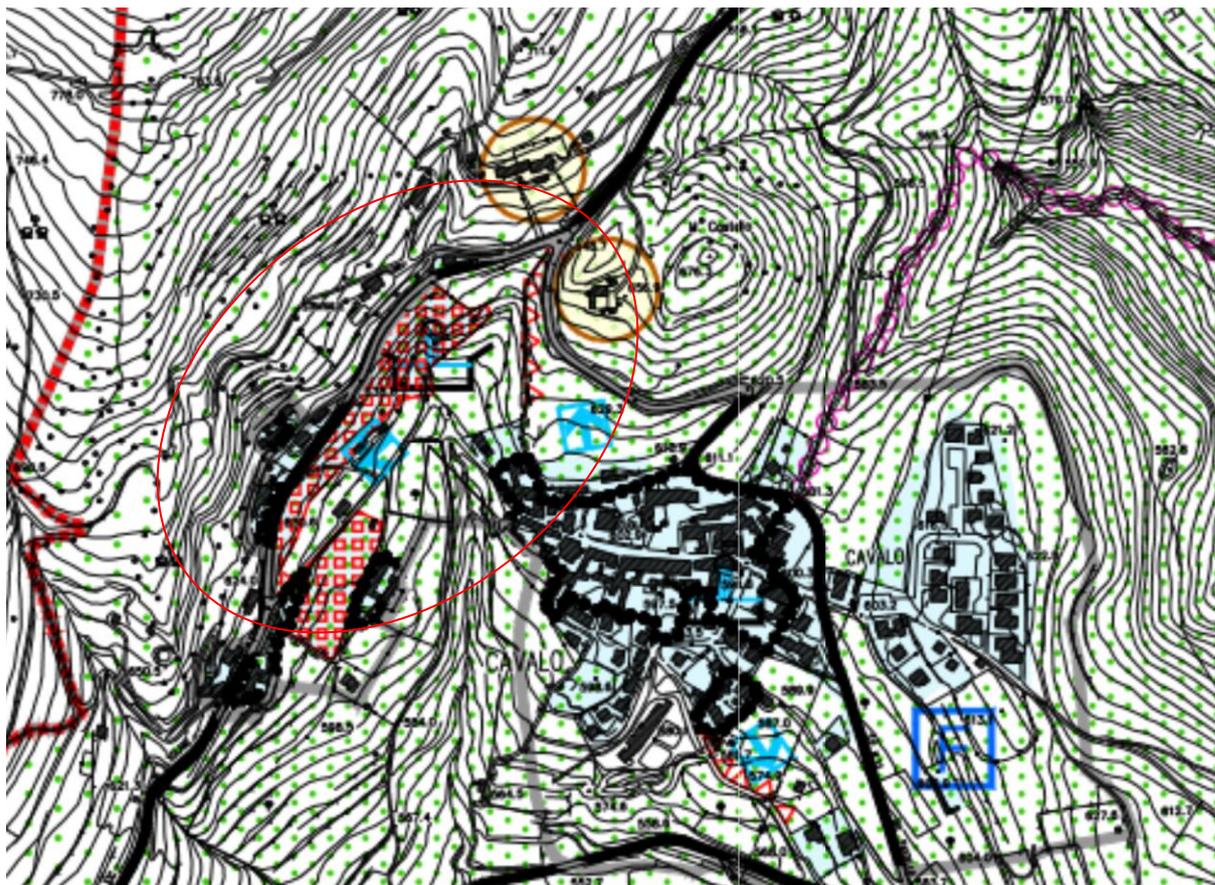


Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.4 - ZONA C2 delle Norme Tecniche Operative del PI. In particolare si richiama il comma 8 del Paragrafo "Modalità di intervento", riferito all'ambito oggetto di richiesta con una prescrizione particolare:

(...)

Per la porzione dell'area C2a/6 in località Cavalo, appositamente individuata negli elaborati grafici della Variante Generale Tav. 13.3.b, considerata la presenza di episodi di dissesto geologico, è preclusa ogni edificazione anche se concorre alla determinazione della volumetria ammessa per il lotto. In tale area possono comunque essere previste le aree standard.





Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata considerando l'intero ambito soggetto a PUA oggetto di richiesta. La lottizzazione infatti risulta oggi non attuata, pertanto in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016 si considera accoglibile la richiesta relativa all'eliminazione dell'edificabilità prevista in attuazione del PAT, che aveva identificato un ambito in trasformazione da rendere operativo con il PI. Il Primo PI aveva inserito l'ambito da PRG, ipotizzando lo sviluppo dell'ambito nei termini di validità dello strumento urbanistico, richiamando in norma le prescrizioni particolari riferite all'area.

La presente variante prevede lo stralcio dell'ambito in trasformazione, con la conseguente riclassificazione del mappale in proprietà in VERDE PRIVATO.

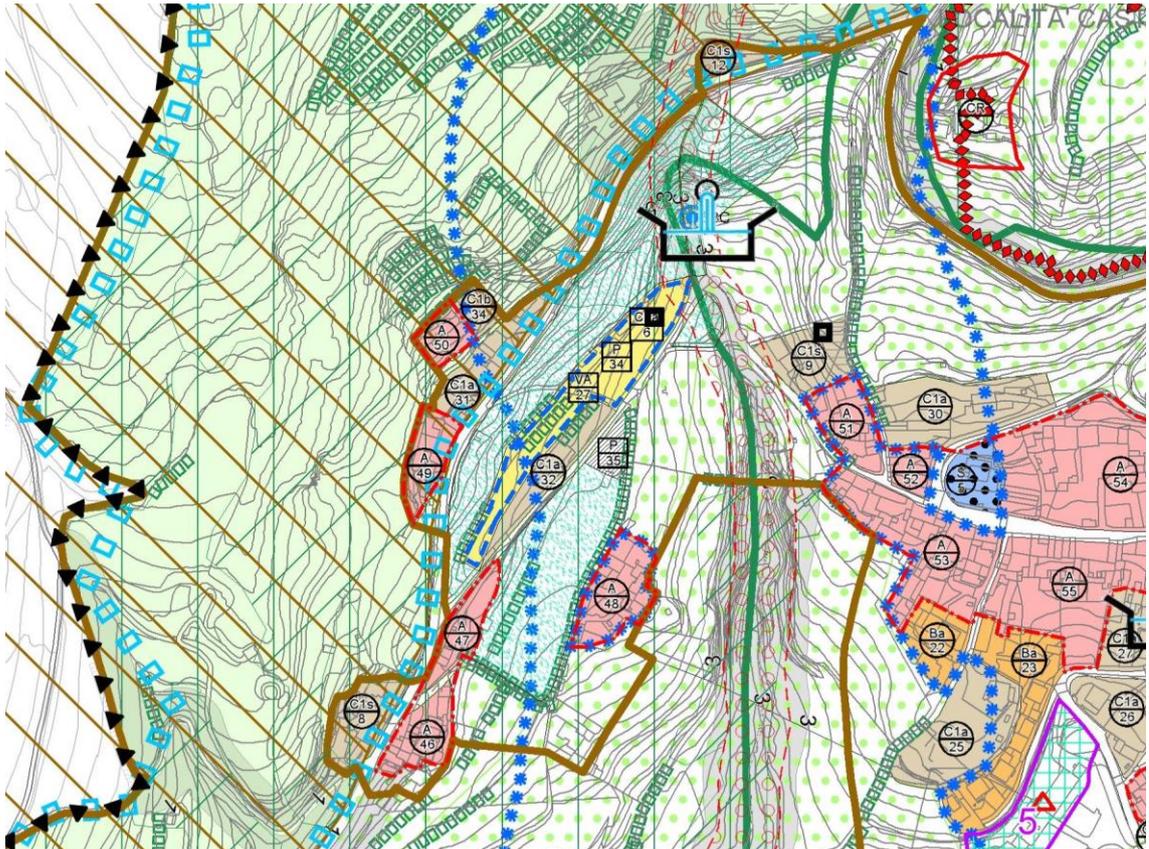
La variante propone inoltre lo stralcio dell'intera lottizzazione, comprensiva degli ambiti VA/27 e P/34, che non risultano attuabili a seguito dell'eliminazione dell'ambito edificabile sulla base del quale andrebbero dimensionati come standard. Si richiama inoltre il riferimento in normativa a fenomeni di dissesto geologico nell'ambito soggetto a PUA, pertanto la Variante conferma la riclassifica dell'intero ambito come VERDE PRIVATO a continuazione e completamento degli ambiti a verde limitrofi.

Lo stesso PAT, individuava l'ambito a nord dell'area identificata dalla richiesta come "Pertinenza scoperta da tutelare", con la conseguente necessità di riclassificazione nel PI come area non edificabile, da mantenere a verde privato.

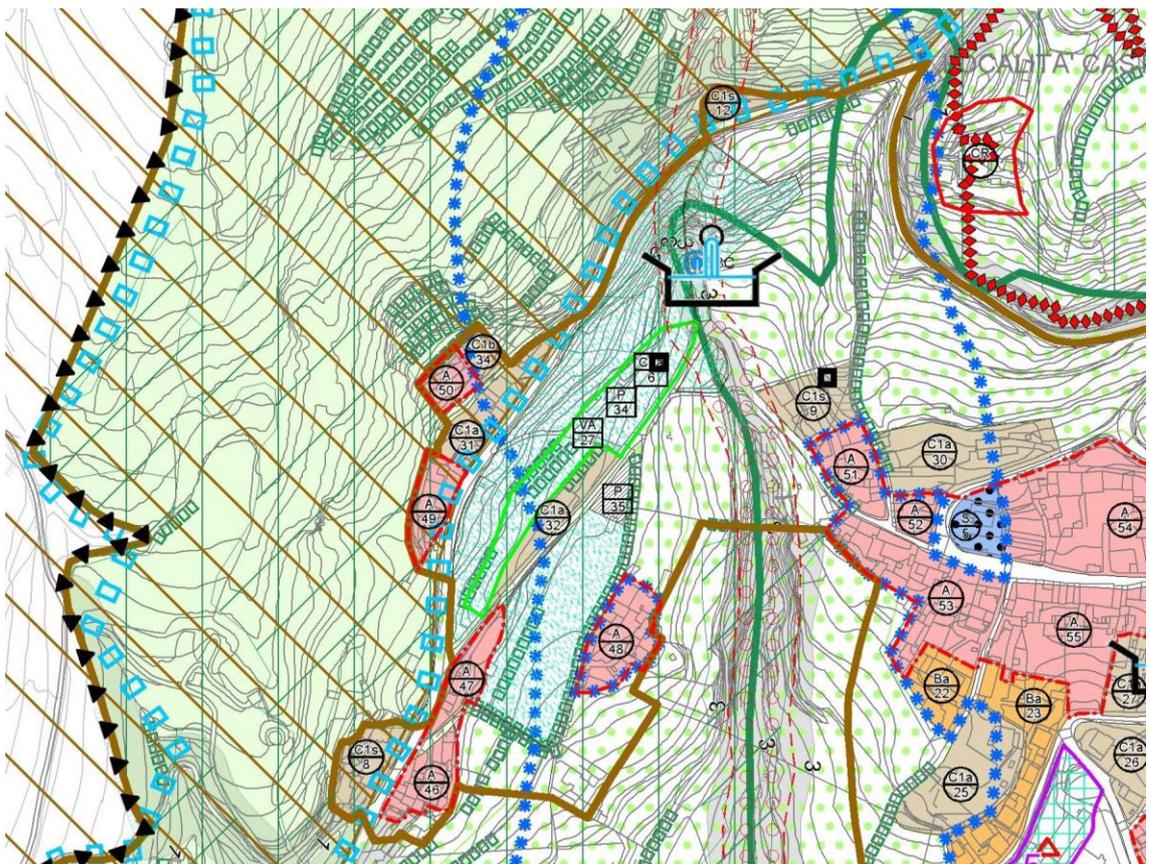
Conclusione e proposta di Variante:

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 **VERDE PRIVATO**.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



PUNTO DI VARIANTE VV7 – fuori termine

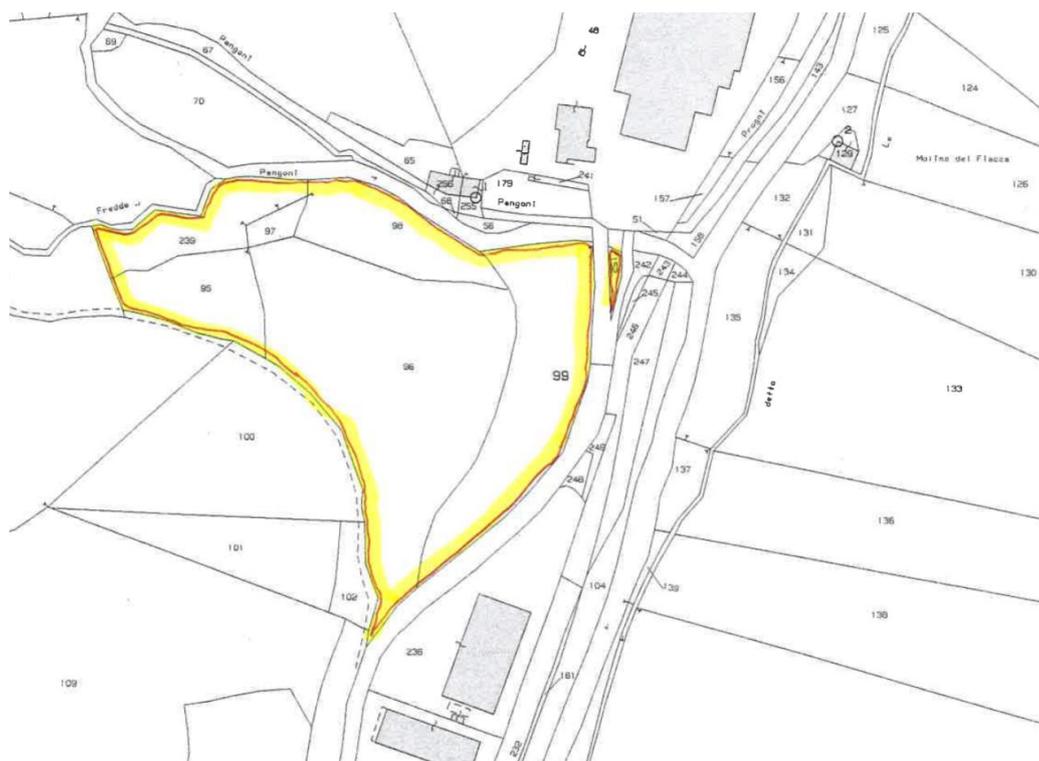
ISTANZA N° 7 – SCAMPERLE CORRADO E ALBERTO

Dati dell'istanza: Presentata in data 14/04/2016 PROT. 0002819

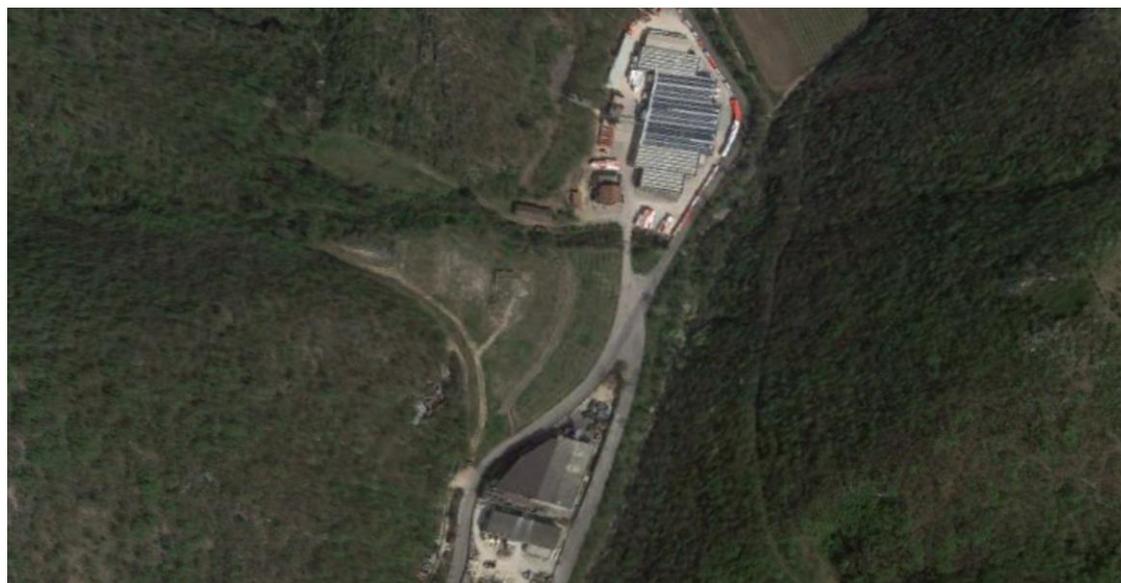
Localizzazione: Fumane zona produttiva

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA D2A/1 SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA. La richiesta è stata compilata dalla proprietà delle aree identificate catastalmente al F. 31, mapp. 95-96-97-98-99-152-239

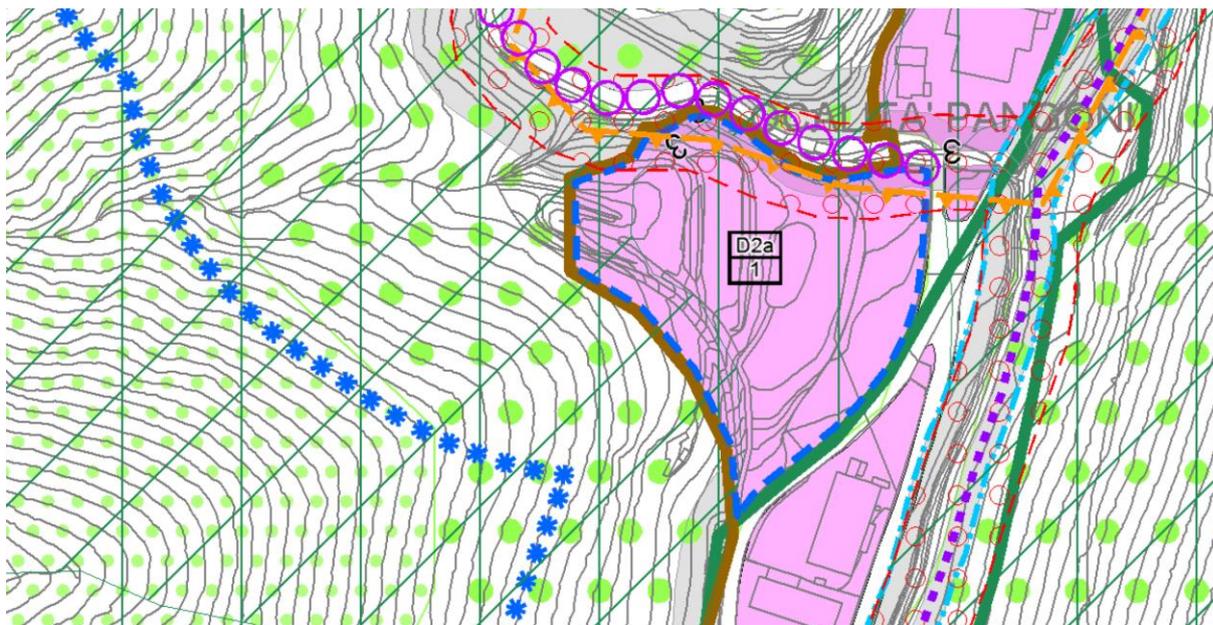
Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 31, mapp. 95-96-97-98-99-152-239



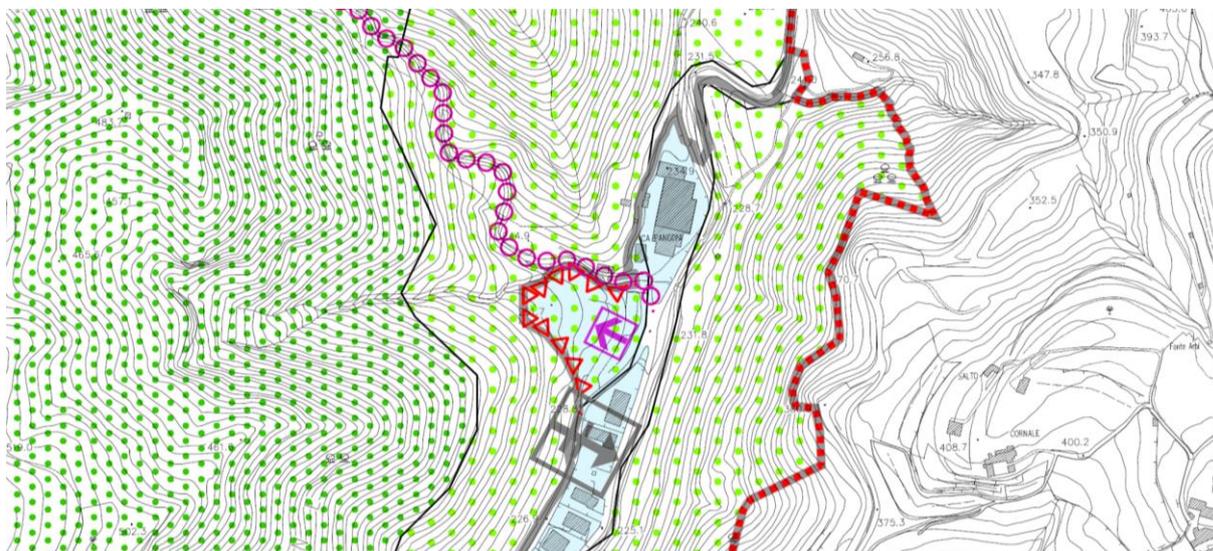
Identificazione su Ortofoto:



Analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO D2A/1 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 61.5 - ZONA D2A ARTIGIANALE DI ESPANSIONE delle Norme Tecniche Operative del PI.



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



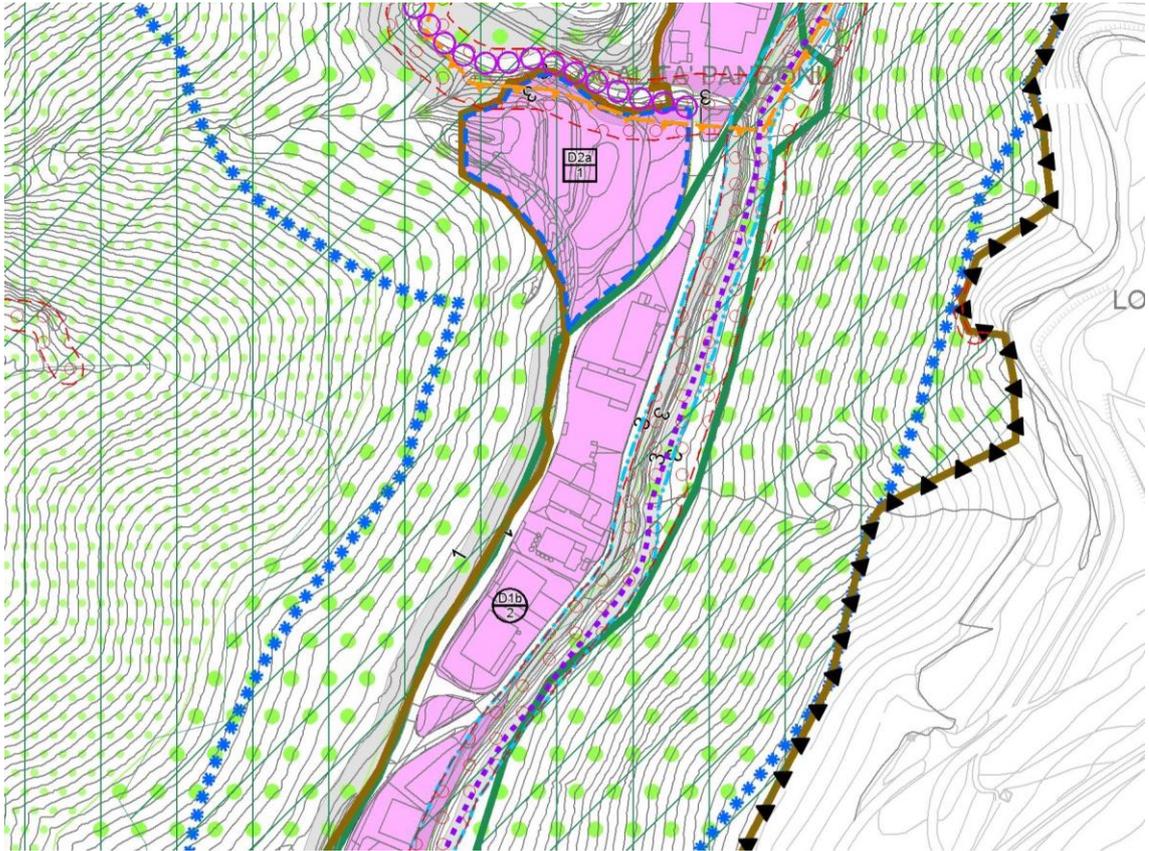
Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata accoglibile in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016.

Conclusione e proposta di Variante:

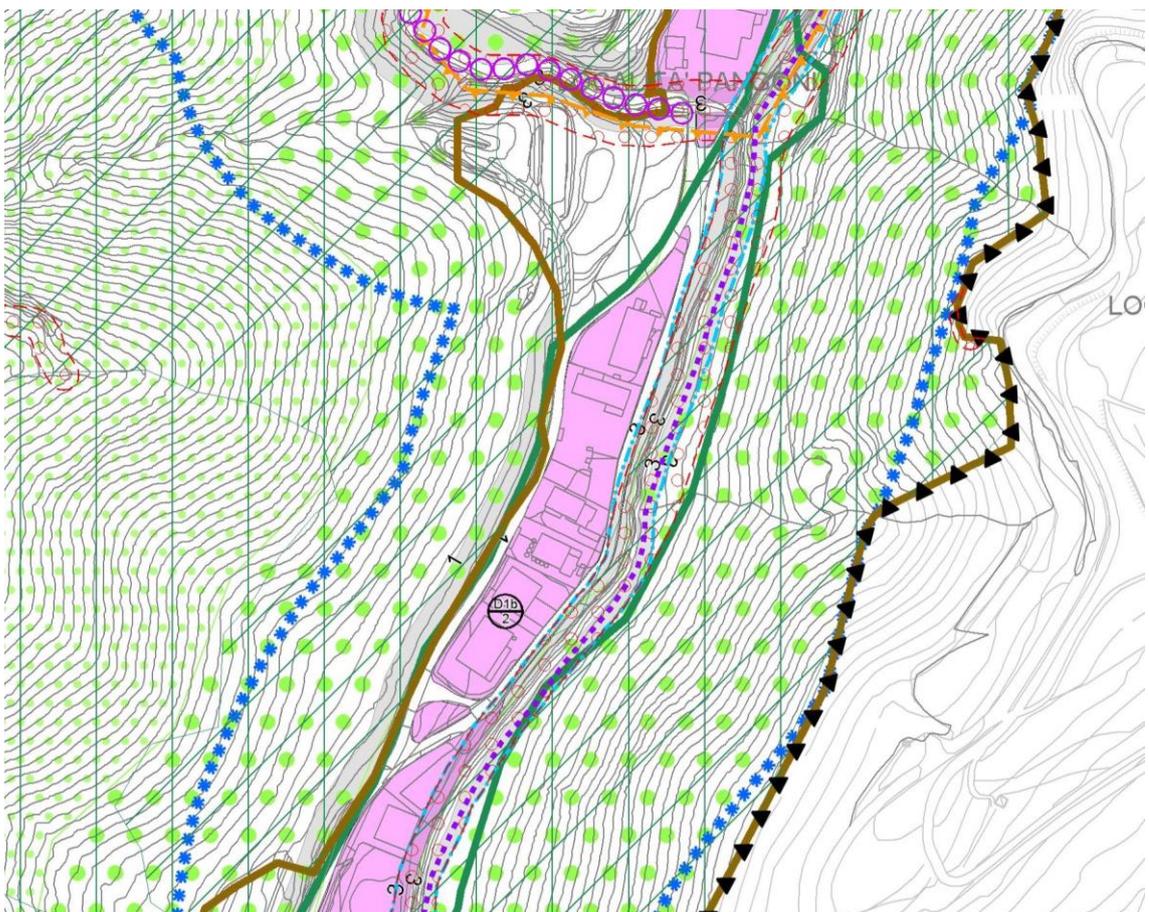
Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area area in zona non edificabile.

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. L'ambito riclassificato riguarda comunque l'intera area produttiva identificata in trasformazione del PAT e dal PRG/PI.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



**ISTANZA – BUSSELLI FILOMENA – BAIETTA KATIA E MICHELA
fuori termine
NON AMMISSIBILE**

ISTANZA N° 8 – BUSSELLI FILOMENA – KATIA E MICHELA BAIETTA

Dati dell'istanza: Presentata in data 05/12/2015 PROT. 0008767 – ante bando. Richiesta di Annullamento precedente manifestazione di Interesse del 30 ottobre 2015, prot. 0007821
Richiesta Variante verde in data 12/05/2016, prot. 3627

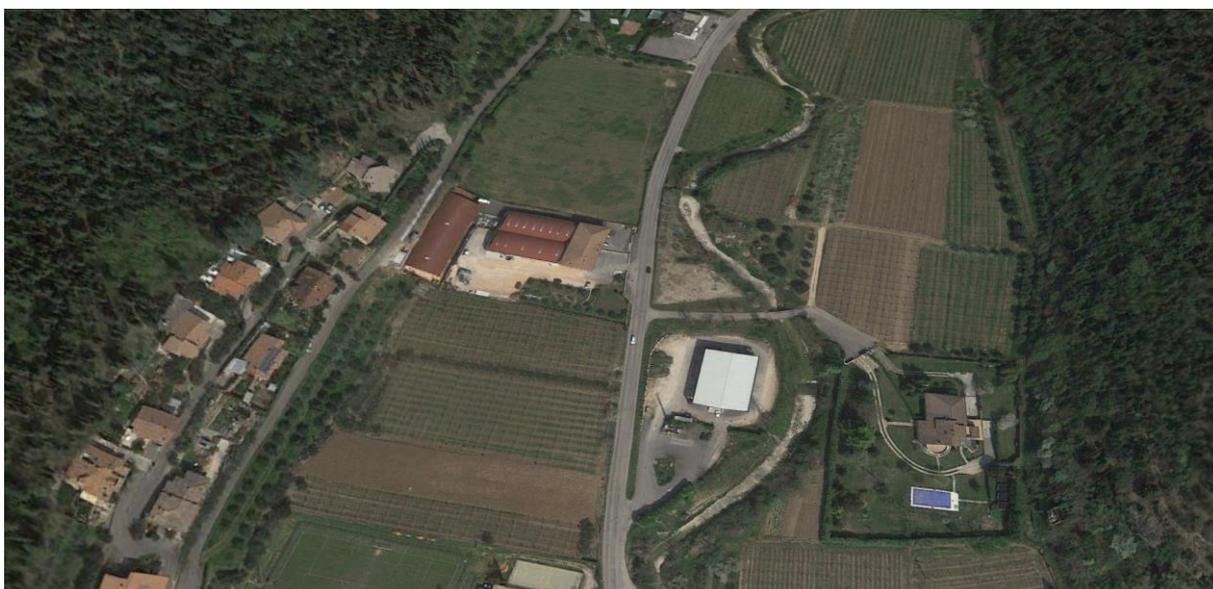
Localizzazione: Fumane Via dei Progni

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA P/25 a SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 36, mapp. 564-570-790



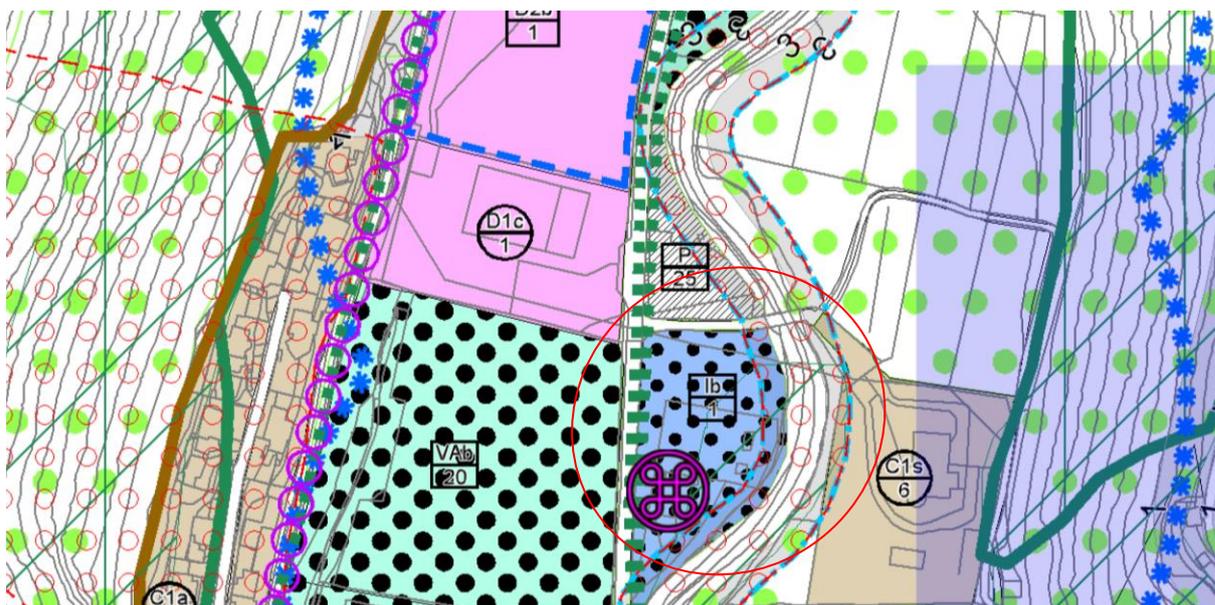
Identificazione su Ortofoto:



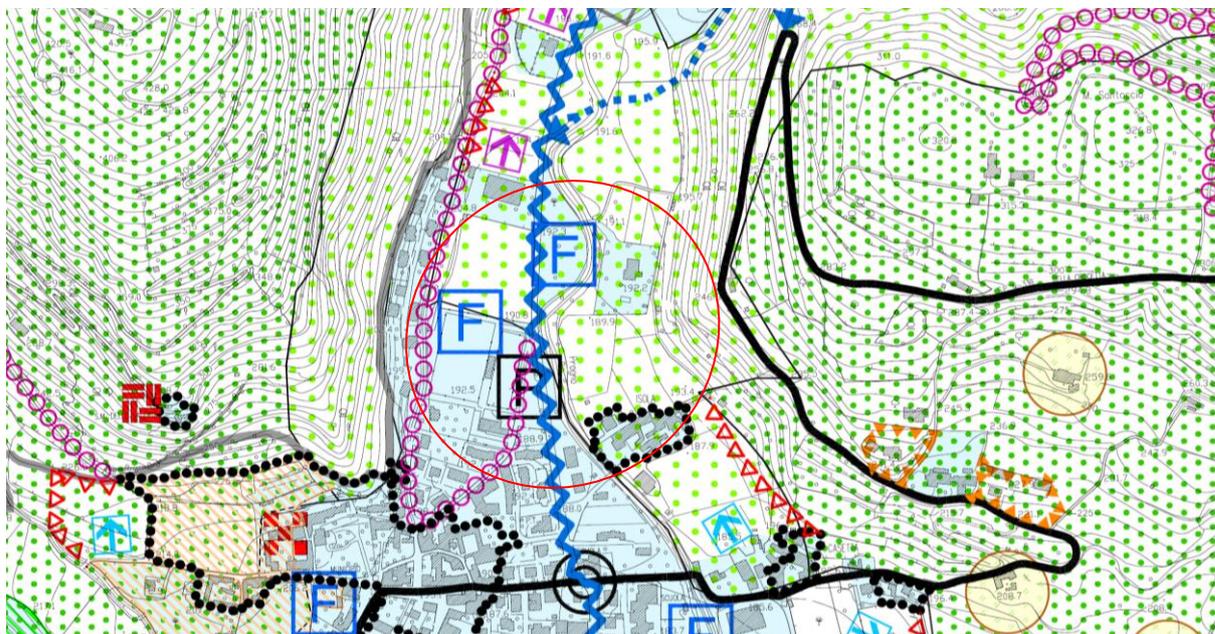
Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO P/25 (a conferma di ambiti a standard già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' ART. 82 - ZONA FD - PARCHEGGI, che di seguito si riporta:

1. Aree destinate alla sosta di autoveicoli, motocicli e bicicli.
2. Sulle tavole di Piano sono delimitate le specifiche aree da destinare a parcheggio pubblico.
3. La sistemazione delle aree a parcheggio deve essere particolarmente curata limitando all'indispensabile le alterazioni dei luoghi: le aree con estensione superiore a 300 mq dovranno essere opportunamente piantumate con essenze arboree ad alto fusto tipiche della flora locale.
4. Gli spazi di sosta e parcheggio sono previsti per ciascuna zona omogenea e normalmente sono ubicati a margine della sede viaria o degli edifici.

In queste zone vanno previsti, oltre agli spazi per la sosta, anche quelli di manovra ed accesso degli autoveicoli



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



Proposta di valutazione: La proposta formulata viene valutata non accoglibile ai sensi della LRV n°4/2015 e in base alle disposizioni della circolare n° 1/2016. L'ambito richiesto infatti non comprende

tutti i mappali che corrispondono all'intero ambito della zona, e prevede la realizzazione di un ambito a parcheggio pubblico.

Conclusione e proposta di Variante:

Si propone il non accoglimento dell'istanza, con il conseguente mantenimento dell'area a Standard, a conferma di quanto previsto anche dal PAT.

Si ritiene infatti che l'ambito identificato a parcheggio possa essere già considerato come privo di capacità edificatoria, in quanto ambito da destinare a standard pubblico.

Si richiama comunque quanto previsto dalla LRV n° 11/2004:

Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi.

1. Il sindaco predisponde un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale.

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è 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 e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. (17)

7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

8. Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui al presente articolo. (18)

9. L'approvazione del piano e delle sue varianti comporta la decadenza dei piani urbanistici attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace.

ISTANZA – BACILIERI MARIA E SILVANA – fuori termine NON AMMISSIBILE

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/04/2016 PROT. 3236 – FUORI TERMINE

Localizzazione: Molina

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2a/9 a zona SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

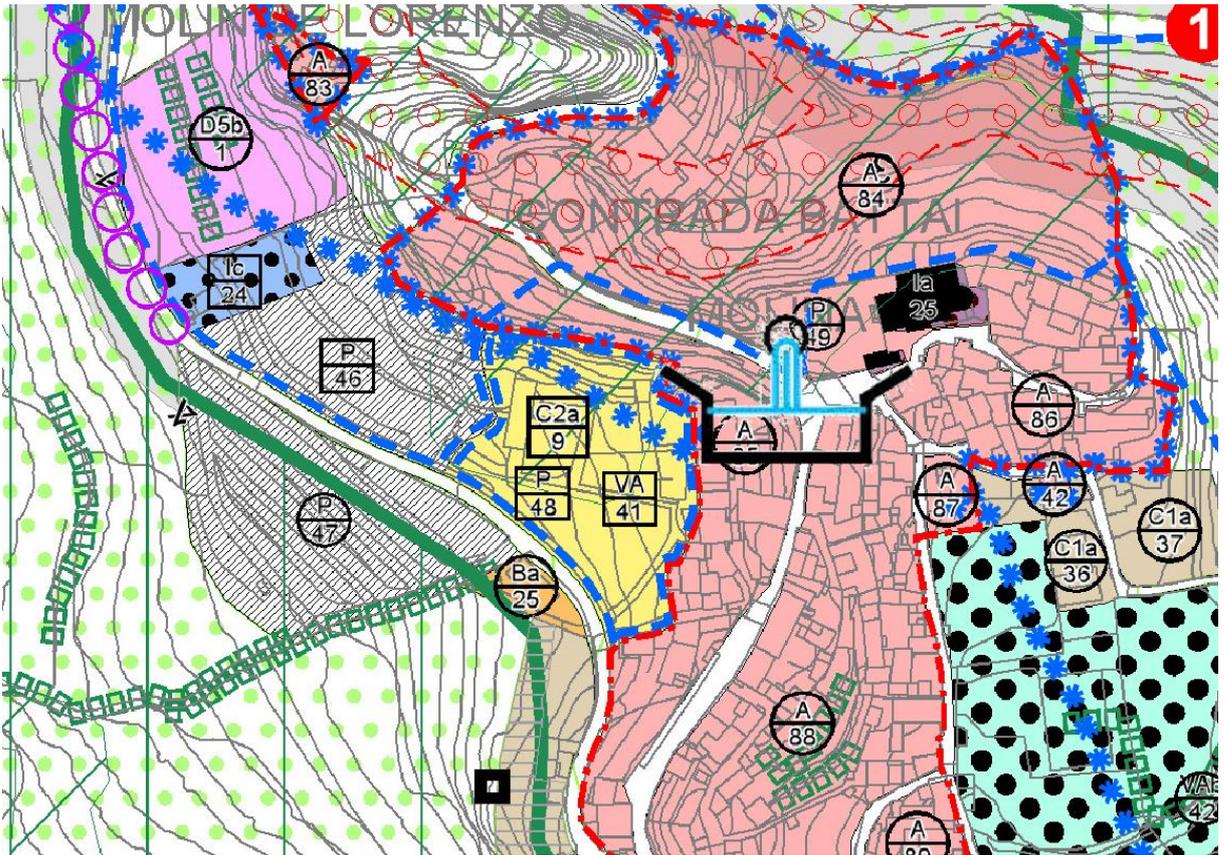
Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 12, mapp. 1161/3 – 1163-1167-1171-1174-1198-668-1154



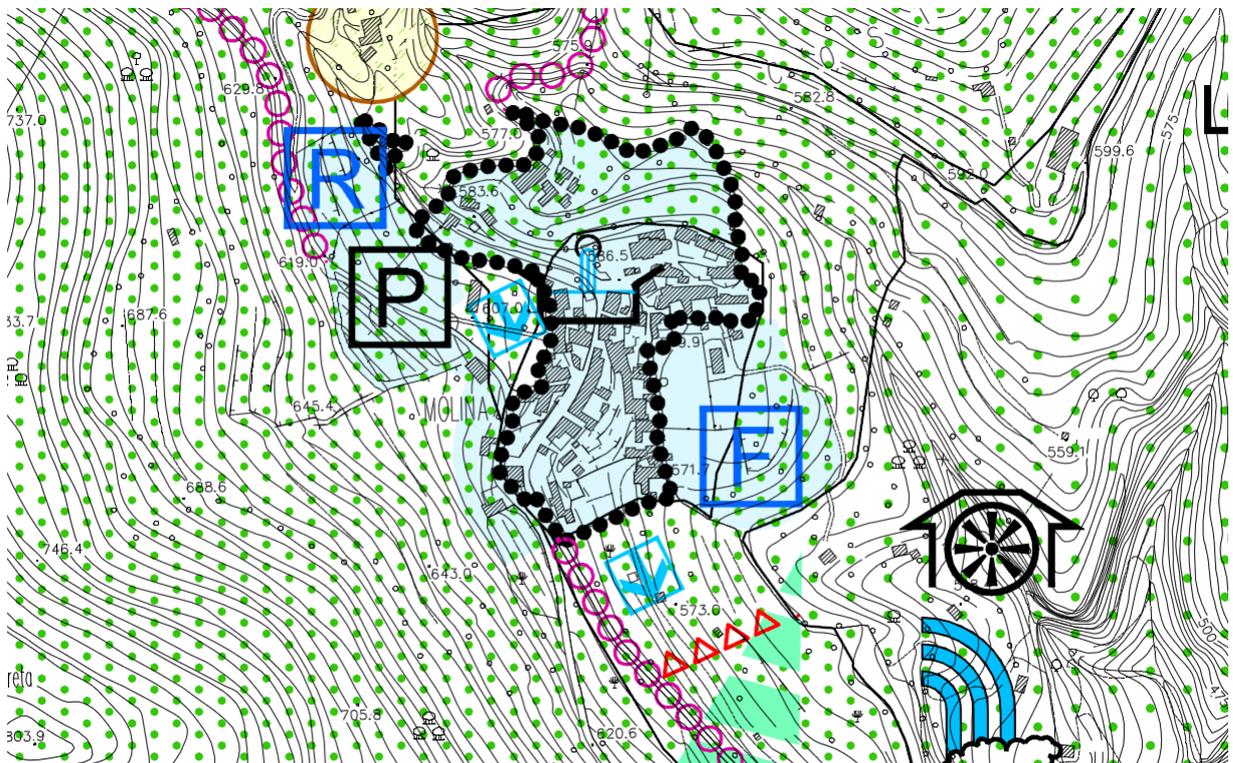
Identificazione su Ortofoto:



Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2a/9 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.4 - ZONA C2 delle Norme Tecniche del PI.



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



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

Conclusione e proposta di Variante:

Si propone il NON accoglimento dell'istanza, in quanto l'ambito oggetto di lottizzazione fa parte di un ambito più ampio riferito a una zona C2a/9 individuata dal PRG e confermata come in espansione dal PAT. Tale ambito è riferito a un contesto territoriale identificato catastalmente a comprendere mappali per i quali non sono state raccolte richieste puntuali di riclassificazione da zona edificabile a zona non edificabile.

Si richiama a tal proposito la circolare n° 1/2016:

"(omissis) Le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell'approvazione della variante. La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, ne pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

(omissis)" ed ancora, si precisa che il Comune è chiamato a:

"(omissis) predisporre la conseguente variante urbanistica, valutando tutte le richieste di riclassificazione secondo criteri anzidetti e ferma restando la facoltà di non accoglierle o di accoglierle parzialmente con puntuale motivazione (omissis);

- Si ritiene pertanto che il Comune non possa modificare un P.U.A. sulle le aree degli aventi titolo che non hanno presentato richiesta di "Variante verde", quindi non risulta possibile riclassificare le aree contermini di proprietà di terzi comprese nell'ambito del P.U.A. per le quali gli "aventi titolo" non hanno presentato istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, e, neppure, risulta possibile riclassificare tali aree secondo finalità diverse da quelle ammesse nel predetto art. 7 della L.R. 4/2015.

Si da inoltre atto del consolidato principio giurisprudenziale per cui nessuna aspettativa deriva al privato dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area nel senso della motivazione, rispetto alla quale l'amministrazione conserva sempre ampia discrezionalità, potendo apportare/non apportare modificazioni, secondo la propria valutazione e nel rispetto dei limiti posti dalla Legge (TAR Brescia, sez. I 12.01.2016 n. 24, TAR Toscana, sez. I, 25.09.2015 n. 1288 e 13.04.2015 n. 586, TAR Veneto, sez. I, 11.11.203 n. 1246, TAR Napoli sez. VII, 25.03.2013 n. 1639, Consiglio di Stato, sez. IV, 29.12.2009 n. 9006, TAR Lombardia n. 343/2016);

L'ambito oggetto di richiesta risulta in definitiva:

- individuato catastalmente da mappali per i quali non è stata formalizzata alcuna richiesta di riclassificazione ai sensi dell'art. 7 della LR n° 4/2016;
- identificato urbanisticamente come un unico comparto per il quale non è stata approvata una normativa che localizzi e quantifichi gli standard primari e secondari all'interno dell'ambito di PUA;
- soggetto a PUA complessivo per il quale l'originaria approvazione dell'ambito sul PRG prevedeva un indice complessivo da utilizzare e localizzare in un comparto urbanistico da definire in sede di progettazione di dettaglio. Tale indicazione progettuale derivante dal PRG assegna un volume complessivo all'ambito a comprendere sia le aree a standard, sia le aree da edificare: all'intero ambito, indipendentemente dalle indicazioni catastali, risulta attribuito un indice di edificazione, da localizzare e sviluppare in sede di Piano Attuativo. Tale indicazione non premette di stralciare parti di PUA senza revisionare l'attribuzione delle volumetrie ammissibili e la localizzazione degli standard.

**ISTANZA – CARRARO GIORGIO – GIULIA E FRANCESCA
Fuori termine - NON AMMISSIBILE**

Dati dell'istanza: Presentata in data 29/04/2016 PROT. 3237 – FUORI TERMINE

Localizzazione: Molina

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2a/9 a zona SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 12, mapp. 1161/5 – 1163-1167-1171-1174-1198



Identificazione su Ortofoto:



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

Conclusione e proposta di Variante:

Si propone il NON accoglimento dell'istanza, in quanto l'ambito oggetto di lottizzazione fa parte di un ambito più ampio riferito a una zona C2a/9 individuata dal PRG e confermata come in espansione dal PAT. Tale ambito è riferito a un contesto territoriale identificato catastalmente a comprendere mappali per i quali non sono state raccolte richieste puntuali di riclassificazione da zona edificabile a zona non edificabile.

Si richiama a tal proposito la circolare n° 1/2016:

“(omissis) Le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell'approvazione della variante. La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, ne pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

(omissis)” ed ancora, si precisa che il Comune è chiamato a:

“(omissis) predisporre la conseguente variante urbanistica, valutando tutte le richieste di riclassificazione secondo criteri anzidetti e ferma restando la facoltà di non accoglierle o di accoglierle parzialmente con puntuale motivazione (omissis);

- Si ritiene pertanto che il Comune non possa modificare un P.U.A. sulle le aree degli aventi titolo che non hanno presentato richiesta di “Variante verde”, quindi non risulta possibile riclassificare le aree contermini di proprietà di terzi comprese nell'ambito del P.U.A. per le quali gli “*aventi titolo*” non hanno presentato istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, e, neppure, risulta possibile riclassificare tali aree secondo finalità diverse da quelle ammesse nel predetto art. 7 della L.R. 4/2015.

Si da inoltre atto del consolidato principio giurisprudenziale per cui nessuna aspettativa deriva al privato dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area nel senso della motivazione, rispetto alla quale l'amministrazione conserva sempre ampia discrezionalità, potendo apportare/non apportare modificazioni, secondo la propria valutazione e nel rispetto dei limiti posti dalla Legge (TAR Brescia, sez. I 12.01.2016 n. 24, TAR Toscana, sez. I, 25.09.2015 n. 1288 e 13.04.2015 n. 586, TAR Veneto, sez. I, 11.11.203 n. 1246, TAR Napoli sez. VII, 25.03.2013 n. 1639, Consiglio di Stato, sez. IV, 29.12.2009 n. 9006, TAR Lombardia n. 343/2016);

L'ambito oggetto di richiesta risulta in definitiva:

- individuato catastalmente da mappali per i quali non è stata formalizzata alcuna richiesta di riclassificazione ai sensi dell'art. 7 della LR n° 4/2016;
- identificato urbanisticamente come un unico comparto per il quale non è stata approvata una normativa che localizzi e quantifichi gli standard primari e secondari all'interno dell'ambito di PUA;
- soggetto a PUA complessivo per il quale l'originaria approvazione dell'ambito sul PRG prevedeva un indice complessivo da utilizzare e localizzare in un comparto urbanistico da definire in sede di progettazione di dettaglio. Tale indicazione progettuale derivante dal PRG assegna un volume complessivo all'ambito a comprendere sia le aree a standard, sia le aree da edificare: all'intero ambito, indipendentemente dalle indicazioni catastali, risulta attribuito un indice di edificazione, da localizzare e sviluppare in sede di Piano Attuativo. Tale indicazione non premette di stralciare parti di PUA senza revisionare l'attribuzione delle volumetrie ammissibili e la localizzazione degli standard.

ISTANZA – CASTELLI FRANCA – GIORGIA GUARIENTI

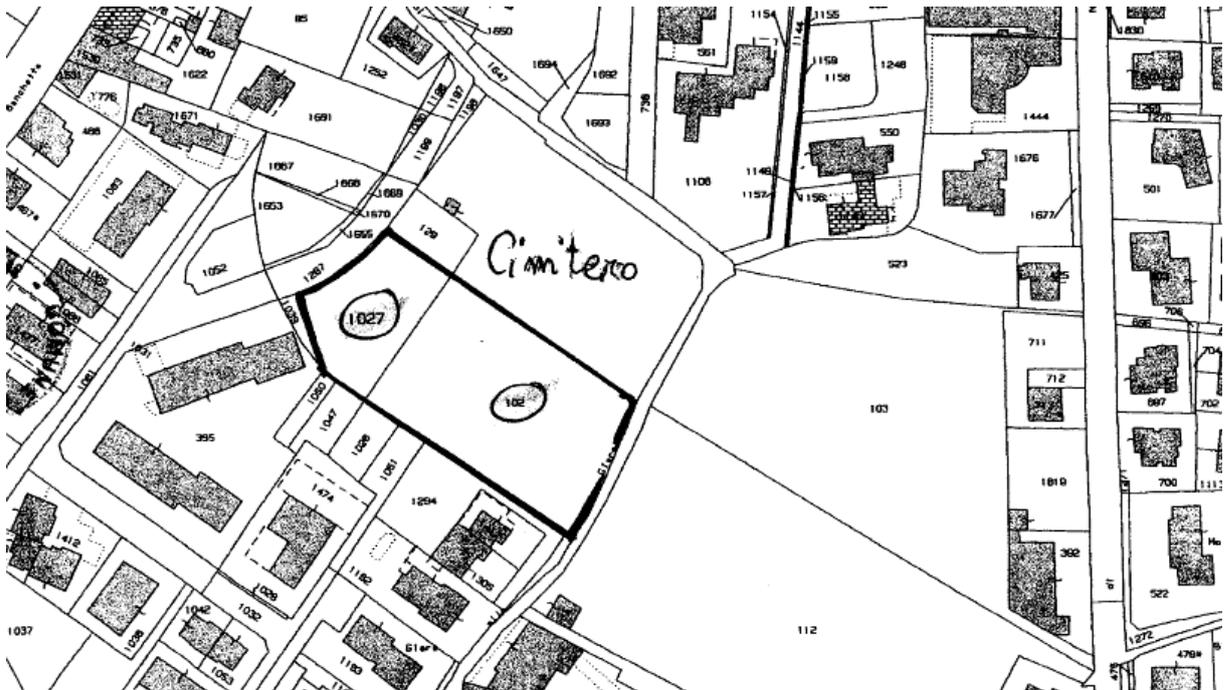
Fuori termine - NON AMMISSIBILE

Dati dell'istanza: Presentata in data 30/05/2016 PROT. 4047 – FUORI TERMINE

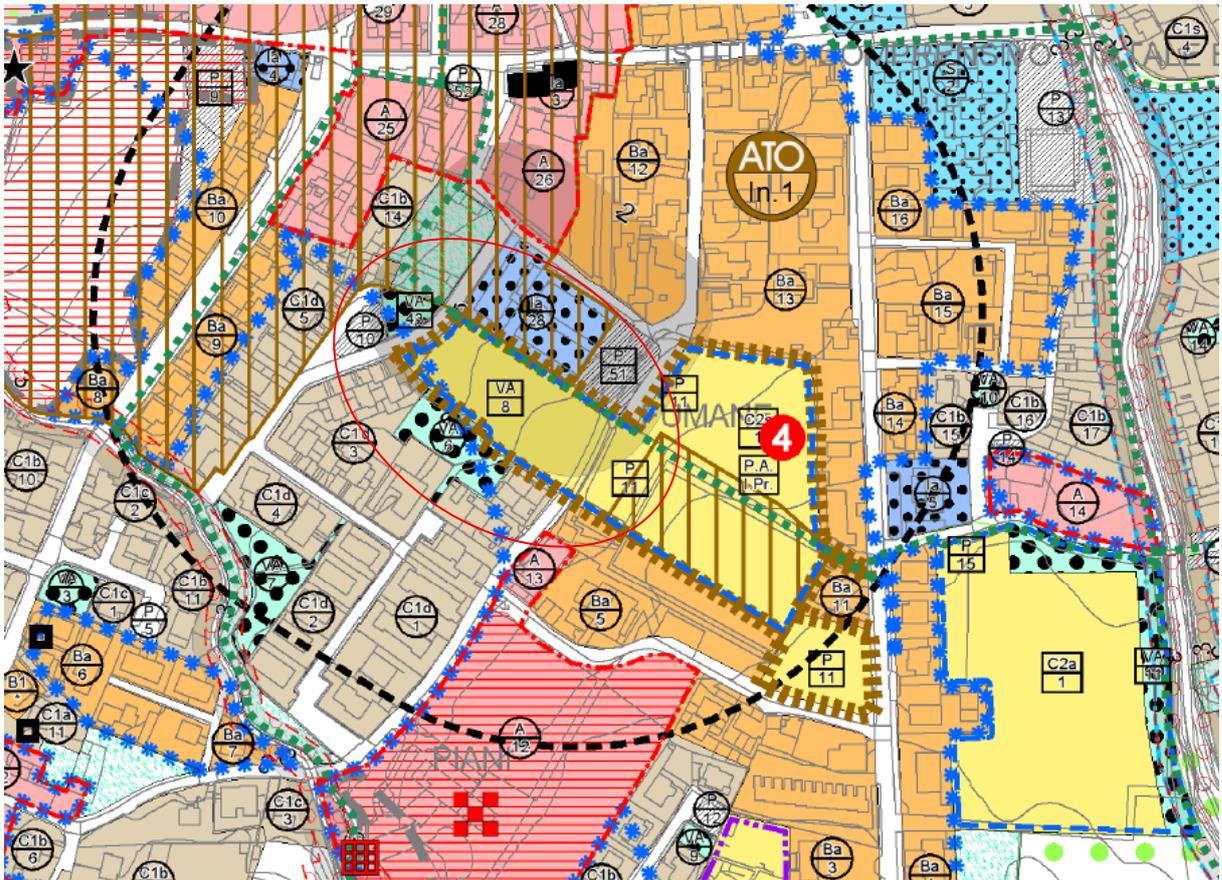
Localizzazione: Fumane capoluogo

Richieste formulate: Si chiede la retrocessione dell'area di proprietà da ZONA OMOGENEA C2a/9 a zona SENZA POTENZIALITA' EDIFICATORIA.

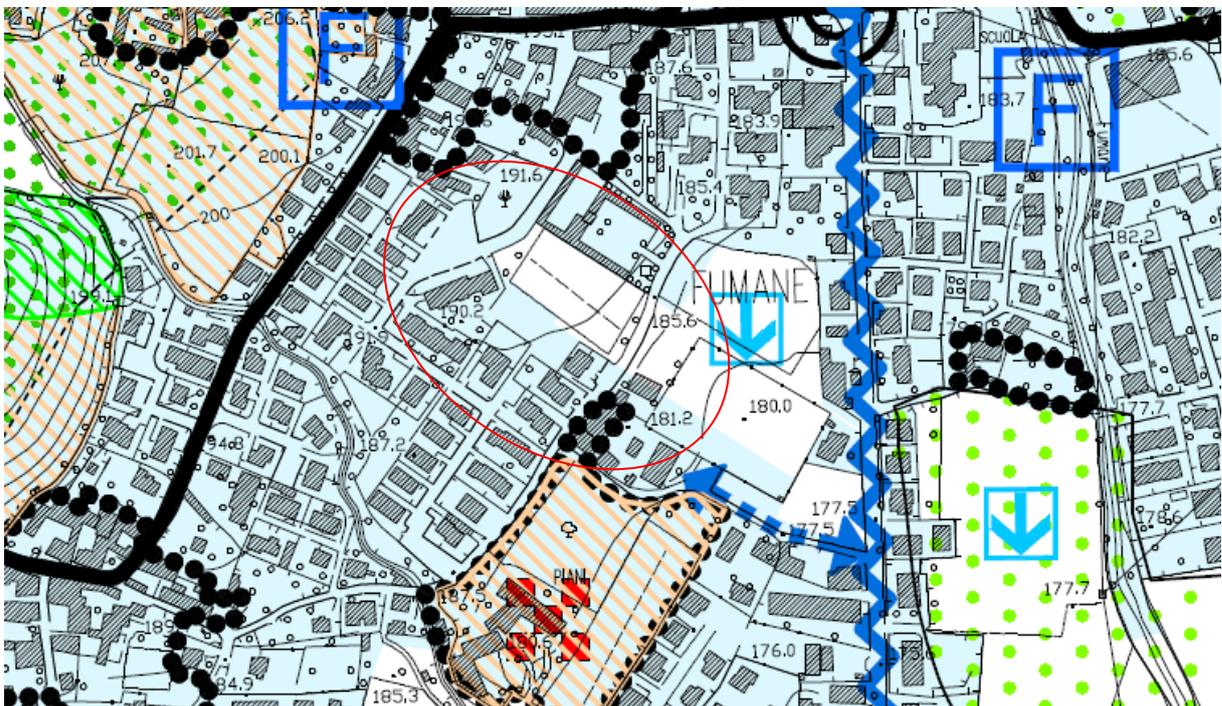
Identificazione catastale: l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 38, mapp. 102- 102



Dati di analisi del PI: L'area risulta destinata dal PI vigente come ZTO C2a/1 (a conferma di ambiti già presenti sul PRG) ed è disciplinata in particolare dall' Art. 60.4 - ZONA C2 delle Norme Tecniche del PI.



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



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

Conclusione e proposta di Variante:

Si propone il NON accoglimento dell'istanza, in quanto l'ambito oggetto di lottizzazione fa parte di un ambito più ampio riferito a una zona C2a/9 individuata dal PRG e confermata come in espansione dal PAT. Tale ambito è riferito a un contesto territoriale identificato catastalmente a comprendere mappali per i quali non sono state raccolte richieste puntuali di riclassificazione da zona edificabile a zona non edificabile.

Si richiama a tal proposito la circolare n° 1/2016:

"(omissis) Le determinazioni in ordine all'accoglimento delle richieste rientrano nelle competenze esclusive dell'amministrazione comunale, va precisato che queste, pur non dando luogo a peculiari aspettative da parte dei privati, devono tuttavia essere formalmente riscontrate a seguito dell'approvazione della variante. La valutazione riguarda la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare. In particolare, l'eventuale riclassificazione delle aree non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, ne pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico.

(omissis)" ed ancora, si precisa che il Comune è chiamato a:

"(omissis) predisporre la conseguente variante urbanistica, valutando tutte le richieste di riclassificazione secondo criteri anzidetti e ferma restando la facoltà di non accoglierle o di accoglierle parzialmente con puntuale motivazione (omissis);

- Si ritiene pertanto che il Comune non possa modificare un P.U.A. sulle le aree degli aventi titolo che non hanno presentato richiesta di "Variante verde", quindi non risulta possibile riclassificare le aree contermini di proprietà di terzi comprese nell'ambito del P.U.A. per le quali gli "aventi titolo" non hanno presentato istanza ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4/2015, e, neppure, risulta possibile riclassificare tali aree secondo finalità diverse da quelle ammesse nel predetto art. 7 della L.R. 4/2015.

Si da inoltre atto del consolidato principio giurisprudenziale per cui nessuna aspettativa deriva al privato dalla diversa destinazione urbanistica pregressa della medesima area nel senso della motivazione, rispetto alla quale l'amministrazione conserva sempre ampia discrezionalità, potendo apportare/non apportare modificazioni, secondo la propria valutazione e nel rispetto dei limiti posti dalla Legge (TAR Brescia, sez. I 12.01.2016 n. 24, TAR Toscana, sez. I, 25.09.2015 n. 1288 e 13.04.2015 n. 586, TAR Veneto, sez. I, 11.11.203 n. 1246, TAR Napoli sez. VII, 25.03.2013 n. 1639, Consiglio di Stato, sez. IV, 29.12.2009 n. 9006, TAR Lombardia n. 343/2016);

L'ambito oggetto di richiesta risulta in definitiva:

- individuato catastalmente da mappali per i quali non è stata formalizzata alcuna richiesta di riclassificazione ai sensi dell'art. 7 della LR n° 4/2016;
- identificato urbanisticamente come un unico comparto per il quale non è stata approvata una normativa che localizzi e quantifichi gli standard primari e secondari all'interno dell'ambito di PUA;
- soggetto a PUA complessivo per il quale l'originaria approvazione dell'ambito sul PRG prevedeva un indice complessivo da utilizzare e localizzare in un comparto urbanistico da definire in sede di progettazione di dettaglio. Tale indicazione progettuale derivante dal PRG assegna un volume complessivo all'ambito a comprendere sia le aree a standard, sia le aree da edificare: all'intero ambito, indipendentemente dalle indicazioni catastali, risulta attribuito un indice di edificazione, da localizzare e sviluppare in sede di Piano Attuativo. Tale indicazione non premette di stralciare parti di PUA senza revisionare l'attribuzione delle volumetrie ammissibili e la localizzazione degli standard.

1.4 – LE MODIFICHE NORMATIVE

Vengono integrate le normative vigenti relativamente alle possibilità operative date dalle nuove zone inserite a seguito della I variante Verde, al fine di ottemperare a quanto richiesto dalla normativa, rendendo le aree inedificabili.

Si propone pertanto di integrare i seguenti articoli delle NTO:

MODIFICA N° 1 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Articolo vigente:

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.

Articolo modificato:

ART. 64 - AREE DI VERDE PRIVATO VINCOLATO

12. 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.
13. 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.
14. La sistemazione di dette aree deve rispettare i caratteri urbanistici ed architettonici dei luoghi, valutando:
 - d) 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.;
 - e) 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.;
 - f) 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.).
15. 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..
16. 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.
17. Quando trattasi di ambiti su cui sono realizzati vivai di floricoltura le essenze arboree potranno avere il normale avvicendamento dovuto alla loro commercializzazione.
18. E' ammessa la costruzione di manufatti interrati a servizio delle residenze.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. 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.
27. 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.

MODIFICA N° 2 ZONA AGRICOLA

ART. 65 – DISCIPLINA DELLE ZONE AGRICOLE

La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i.

1. Ai sensi della DGRV 4146/2008 negli ambiti delle zone agricole sono consentiti, a chiunque, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d), dell'articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, sia per quanto riguarda le case di abitazione che per le strutture agricole produttive.
2. In riferimento all'Allegato A, DGR 856 del 2012, nel PI possono essere previsti l'ampliamento di edifici esistenti, in riferimento a lotti posti all'interno di un insediamento esistente, nonché sviluppi insediativi o trasformazioni urbanistiche, a conferma di ambiti destinati dallo strumento urbanistico a nuovi insediamenti residenziali, comprese le aree di edificazione diffusa, pur ricadenti parzialmente o totalmente nelle fasce di rispetto degli allevamenti esistenti, purché tra detti ambiti e l'allevamento sia interposto, anche parzialmente, un insediamento residenziale esistente. Per insediamenti esistenti si intendono quindi:
 - i centri e i nuclei storici;
 - le zone di completamento;
 - la cosiddetta "edificazione diffusa" individuata dal PAT e confermata in sede di PI" qual zona edificata diversa da quella agricola.
3. Per la realizzazione di nuove strutture agricole produttive l'intervento è subordinato al possesso dei requisiti di cui agli articoli 44 e 45 della LRV n° 11/04, mentre per la realizzazione di nuovi edifici residenziali da destinare ad abitazione principale nel limite di 600 mc., è richiesto il rispetto delle condizioni previste dall'articolo 44 della LRV n° 11/04.
4. In relazione alla nozione di abitazione principale, la stessa va intesa come l'abitazione dove vivono l'imprenditore e la sua famiglia in funzione dell'attività agricola; conseguentemente, il concetto di abitazione principale non è dato dalla nozione di residenza anagrafica, bensì dall'utilizzo della abitazione come dimora principale e dall'intenzione del soggetto a rimanere stabilmente nel luogo prescelto. Il riferimento alla abitazione principale va inteso, anche in lettura combinata con l'articolo 44, comma 4, lett. b) della LRV n° 11/04, come possibilità di realizzare una unica abitazione sul fondo costituente una stessa azienda agricola.
5. In sintesi, la realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:
 - non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
 - il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'articolo 44, comma 2 LRV n°11/04;
 - deve essere approvato da parte dell'IRA il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con l'indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3);
 - l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
 - la realizzazione è consentita nel limite di 600 mc.
6. Sono pure ammesse, in collegamento con l'attività agricola principale, piccole strutture da destinarsi a punti vendita dei prodotti locali.
7. in conformità con quanto disciplinato dall'art. 44 comma 5ter della LRV n° 11/2004 nelle zone agricole è ammessa la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di palese removibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo, senza necessità della relazione agronomica purché realizzata nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - **Tipologia:** elevata semplicità geometrica e formale, sia in pianta che in alzato, preferibilmente di forma rettangolare, copertura inclinata a una o doppia falda coincidente nel colmo, eventuale forometria ispirata alla stessa semplicità formale.

- **Materiali:** legno, utilizzato sia a livello strutturale, che per il rivestimento esterno e per la copertura; può essere ammessa il rivestimento di copertura in coppi tradizionali qualora fosse necessario armonizzarla con la copertura dell'edificio principale connotato da tipologia tradizionale.
 - **Dimensioni:** superficie coperta massima 20mq per ciascun fondo agricolo o qualora non sussistesse il fondo, per ciascun alloggio stabilmente abitato; altezza media all'intradosso di copertura 2,40m;
 - **Distacchi:**
 - o 5m dai confini salvo accordo tra confinanti;
 - o 10m tra pareti finestrate riducibili a 5m dalle pareti dell'edificio principale di cui costituisce pertinenza, previo nulla osta dell'Ulss, o in adiacenza;
 - **Localizzazione:** è da preferire la realizzazione in adiacenza ai fabbricati esistenti, a condizione che non derivi un impatto negativo per edifici di pregio.
8. Tutti gli edifici ricadenti nella zona agricola sono soggetti alla rispondenza alle presenti norme quando in determinati interventi siano o possano essere messi in discussione i caratteri costruttivi, tipologici e/o formali degli edifici stessi (nella nuova edificazione così come negli interventi sull'esistente).
 9. I progetti di intervento devono, in ogni caso, prevedere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza con un'analitica descrizione delle essenze arboree interessate, che devono essere compatibili con la specifica area. La sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato (rendering).
 10. La nuova edificazione deve realizzarsi nel contesto più idoneo e nella forma migliore per ridurre l'impatto ambientale.
 11. Non possono essere rilasciate concessioni anche a parti di un fabbricato se non sono previsti gli interventi che eliminano o correggono gli elementi non compatibili con quanto espresso nel presente articolo.
 12. Sono consentiti impianti sportivi, ad uso strettamente privato, quali campi da tennis, da bocce, piscine, ecc. in prossimità delle abitazioni, e in ogni caso entro un raggio massimo di 30 m dalla casa di abitazione.
 13. Devono essere salvaguardate le macchie boschive e i terreni boschivi, i tagli possono essere eseguiti solo previa autorizzazione del Servizio Forestale.

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.
1. E' vietato l'abbattimento di piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale consolidata;
2. 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;
3. 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
		Mq.12.822 di area residenziale
		Mq. 15.208 di area produttiva

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 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. 2299/2014;

D) Rapporto Ambientale Preliminare di non assoggettabilità alla VAS

- Elenco soggetti competenti in materia ambientale

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 – CORREZIONE ERRORI CARTOGRAFICI E GRAFICI DI TRASPOSIZIONE

Nella seconda parte della variante verranno verificati e corretti alcuni refusi relativi alla prima fase di trasposizione cartografica e normativa dal PRG al PAT-PI, a seguito di verifiche da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nella prima fase operativa dell'attuazione del PI.

MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°1

Viene eliminato un refuso presente all'interno delle NTO.

ART. 75 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO

1. Il PAT ha individuato gli ambiti territoriali di pregio per specifici aspetti vocazionali e strutturali; essi sono:
 - la zona dell'asparago e del radicchio
 - la zona per la produzione dell'Fumane doc.
2. L'Amministrazione si impegna a promuovere ogni possibile iniziativa di sostegno e di conservazione dell'originario assetto produttivo e territoriale, compatibilmente con le esigenze agricolo-produttive dell'impresa agricola.
3. Qualora sia invece impossibile conservare l'assetto territoriale oggetto d'invariante, a fronte di verificate e comprovate necessità dell'impresa agricola, l'Amministrazione comunale procederà alla ripermetrazione o alla riclassificazione dell'invariante agricolo-produttiva.
4. Sulla base di quanto sopra esposto in tali aree gli interventi di trasformazione sono ammessi nel caso in cui:
 - sia prodotta idonea relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato dimostrante che la coltura non è più presente o non è più funzionale all'attività agricola;
 - l'intervento che si intende realizzare sia di valenza sovracomunale e di interesse per la collettività.
5. Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da relazione agronomica contenente le soluzioni progettuali adottate per inserire la trasformazione nel contesto ad elevata vocazionalità agricolo – produttiva; dovrà inoltre contenere le misure di mitigazione / schermature previste al fine di inserire l'opera nel contesto ad elevata vocazionalità agricola.

Articolo modificato, a correzione di un refuso:

ART. 75 – COLTURE AGRICOLE DI PREGIO

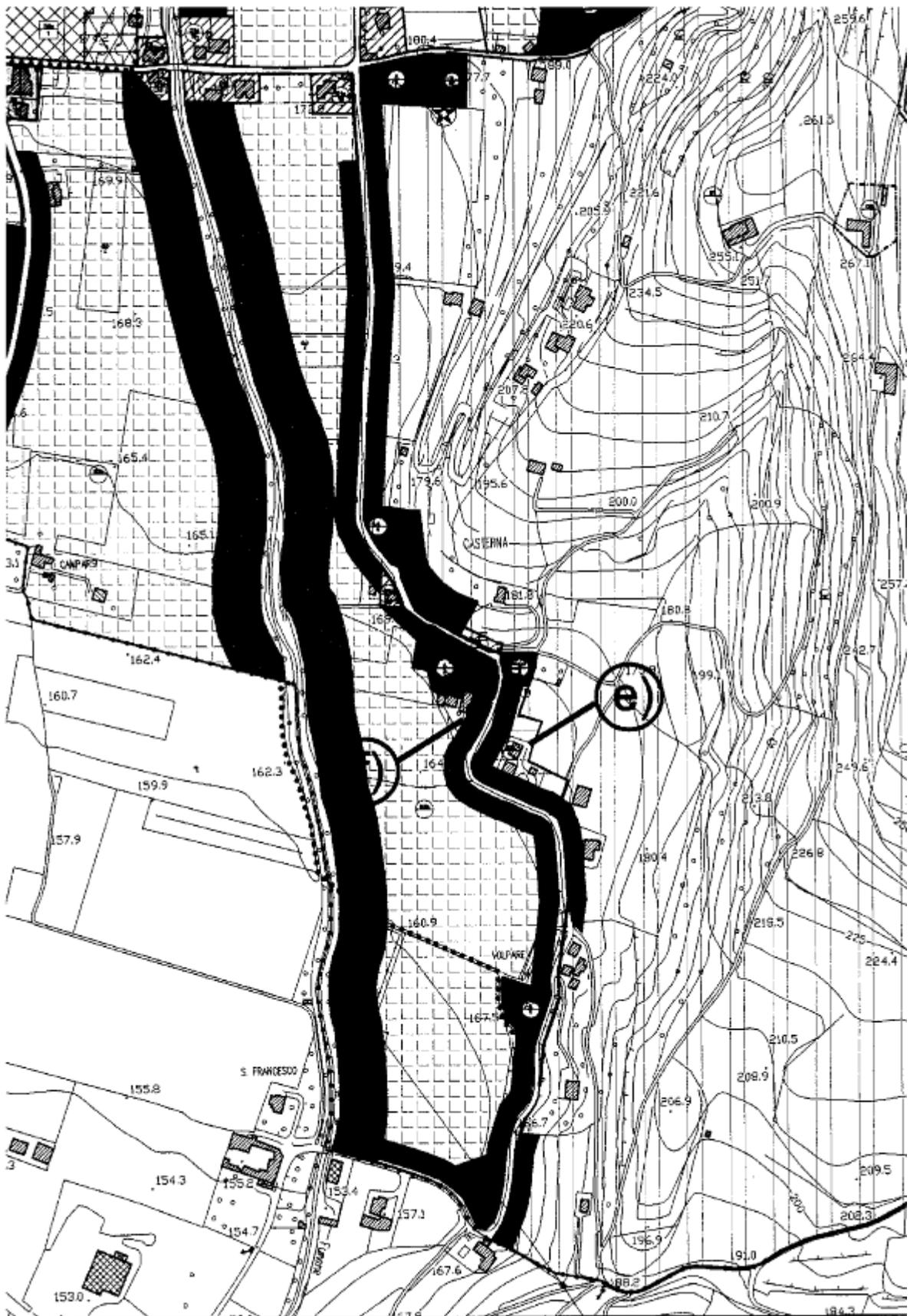
- ~~1. Il PAT ha individuato gli ambiti territoriali di pregio per specifici aspetti vocazionali e strutturali; essi sono:~~
 - ~~• la zona dell'asparago e del radicchio~~
 - ~~• la zona per la produzione dell'Fumane doc.~~
2. L'Amministrazione si impegna a promuovere ogni possibile iniziativa di sostegno e di conservazione dell'originario assetto produttivo e territoriale, compatibilmente con le esigenze agricolo-produttive dell'impresa agricola.

3. Qualora sia invece impossibile conservare l'assetto territoriale oggetto d'invariante, a fronte di verificate e comprovate necessità dell'impresa agricola, l'Amministrazione comunale procederà alla ripermetrazione o alla riclassificazione dell'invariante agricolo-produttiva.
4. Sulla base di quanto sopra esposto in tali aree gli interventi di trasformazione sono ammessi nel caso in cui:
 - sia prodotta idonea relazione tecnico agronomica a firma di un professionista abilitato dimostrante che la coltura non è più presente o non è più funzionale all'attività agricola;
 - l'intervento che si intende realizzare sia di valenza sovracomunale e di interesse per la collettività.
5. Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da relazione agronomica contenente le soluzioni progettuali adottate per inserire la trasformazione nel contesto ad elevata vocazionalità agricolo – produttiva; dovrà inoltre contenere le misure di mitigazione / schermature previste al fine di inserire l'opera nel contesto ad elevata vocazionalità agricola.

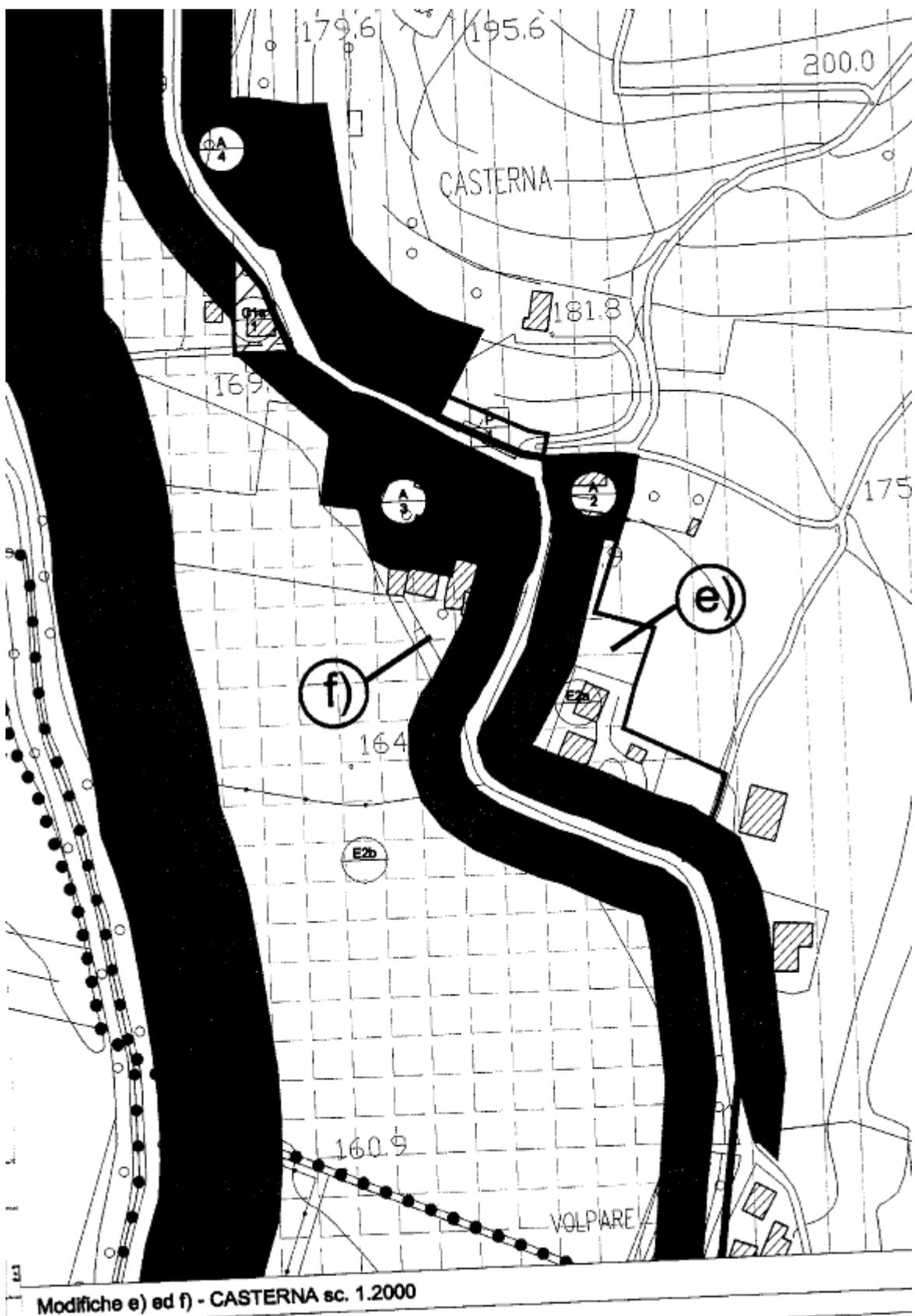
MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°2

Viene eliminata una zona già tolta da varianti precedenti, non aggiornate nella cartografia di base del PRG e delle zone del PAT.

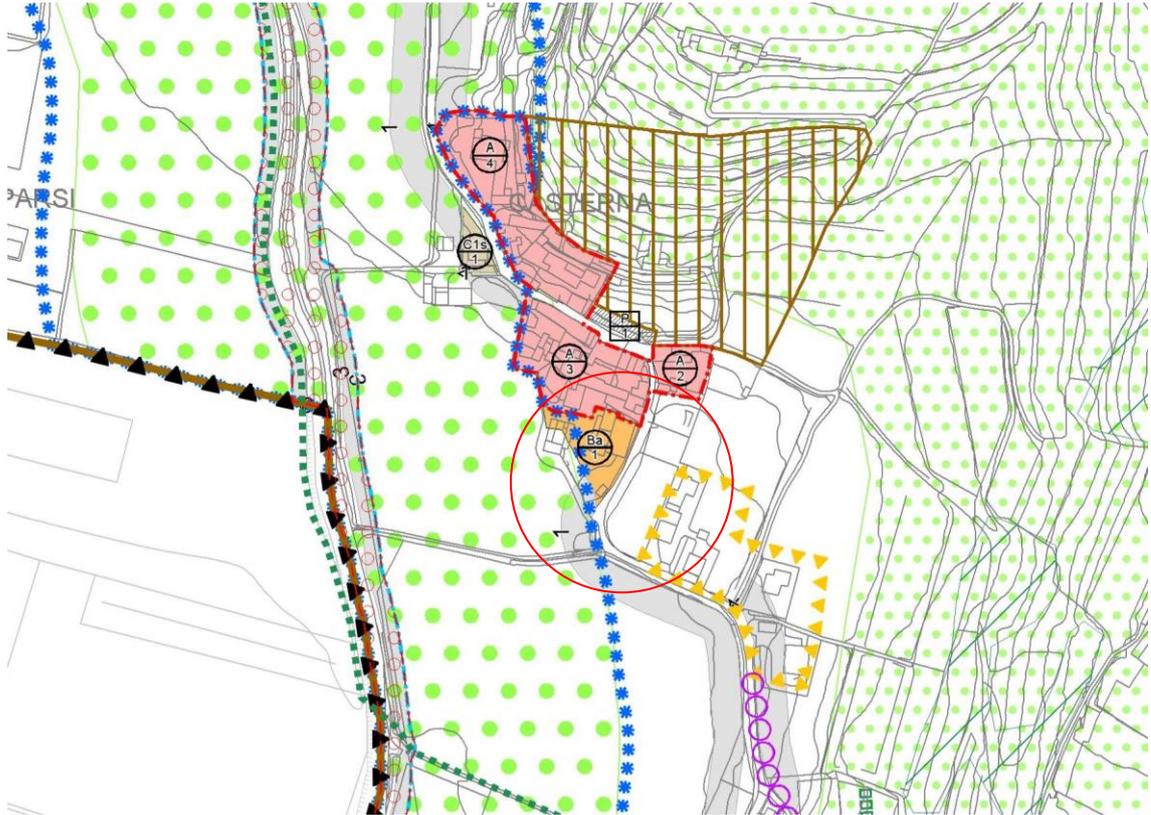
	PRG	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">COMUNE DI FUMANE</p>	<p style="font-size: 24px; font-weight: bold;">COMUNE DI FUMANE</p>
		<p>PROVINCIA DI VERONA</p>	<p>COMUNE DI FUMANE</p>
		<p>Variante Parziale n. 01 al Piano Regolatore ai sensi della L.R. 61/85 art. 50 comma 3</p>	<p>25 FEB 2004</p> <p>PROT. N. 1725</p>
<p>tav. n. 13</p>	<p>1/3</p>	<p>DIREZIONE URBANISTICA E B.B.A.A. Arch. Vincenzo FABRIS</p>	<p>4</p>
<p>P.R.G. Variante Fumane capoluogo - Località Casterna - Località Mazzurega</p>			
<p>REGIONE DEL VENETO COMITATO ex art. 27 L.R. n. 15 del 04.2004 In data Argomento n.</p>		<p>Allegato alla nota prot. 6386 del 21 LUG 2004</p>	
<p>13 GIU. 2007 N° - - 3 4 2</p>		<p>Perugini Geom. Paola COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE ESISTENTE AGLI ATTI -</p>	
<p>IL SEGRETARIO GIUSEPPE MANOLI</p>			
<p>PROGETTISTA ANDREA E DANIEL MANTOVANI ARCHITETTI</p>	<p>DATA febbraio 2004</p>	<p>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</p>	<p>SINDACO</p>
<p>SCALA 1:2000 1:5000</p>			
<p>STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ANDREA E DANIEL MANTOVANI ARCHITETTI Collaboratore DANIEL MANTOVANI ARCHITETTO</p>			
<p>VIA CASSETTE, 2 - 37020 S. MARIA DI NEGRAR - VERONA e - mail: s.mantovani@archiworld.it</p>			



edifiche e) ed f) - CASTERNA sc. 1.5000



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI CORRETTO SCALA 1:5000

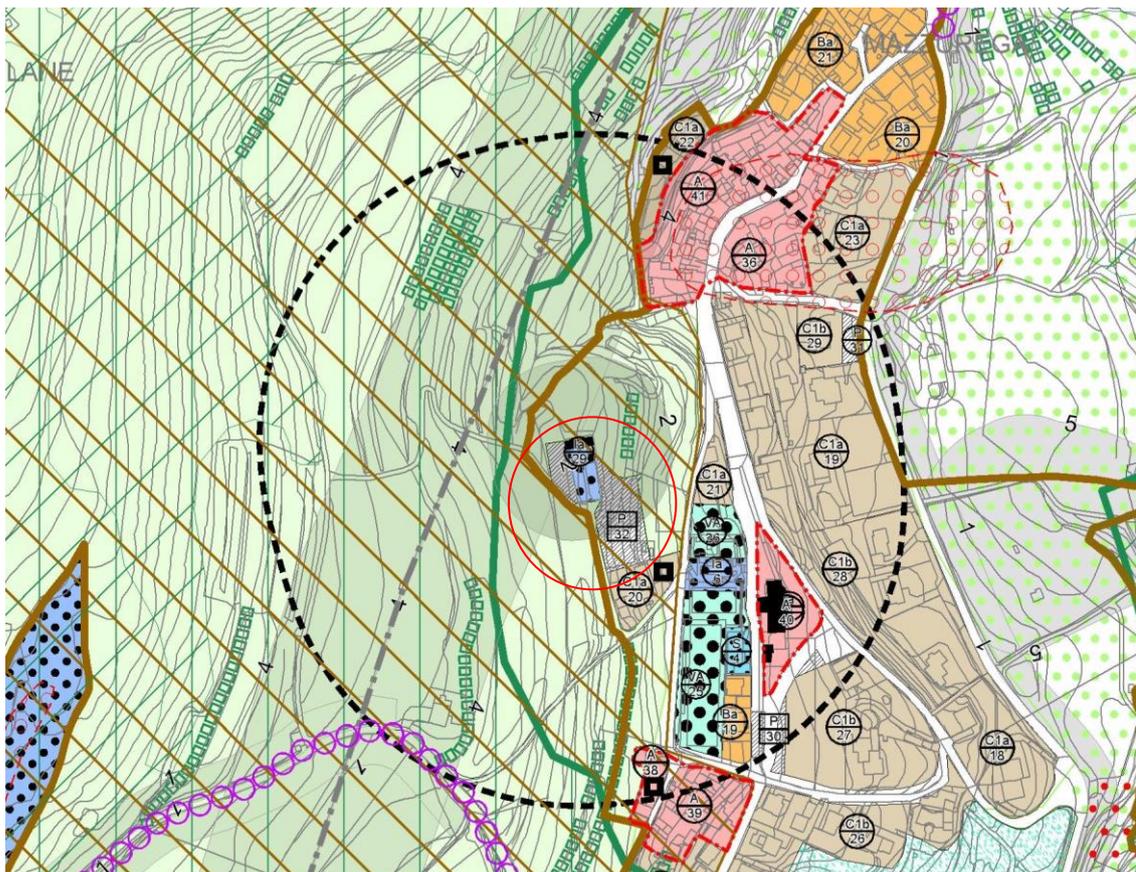


MODIFICA PUNT DI VARIANTE N°3

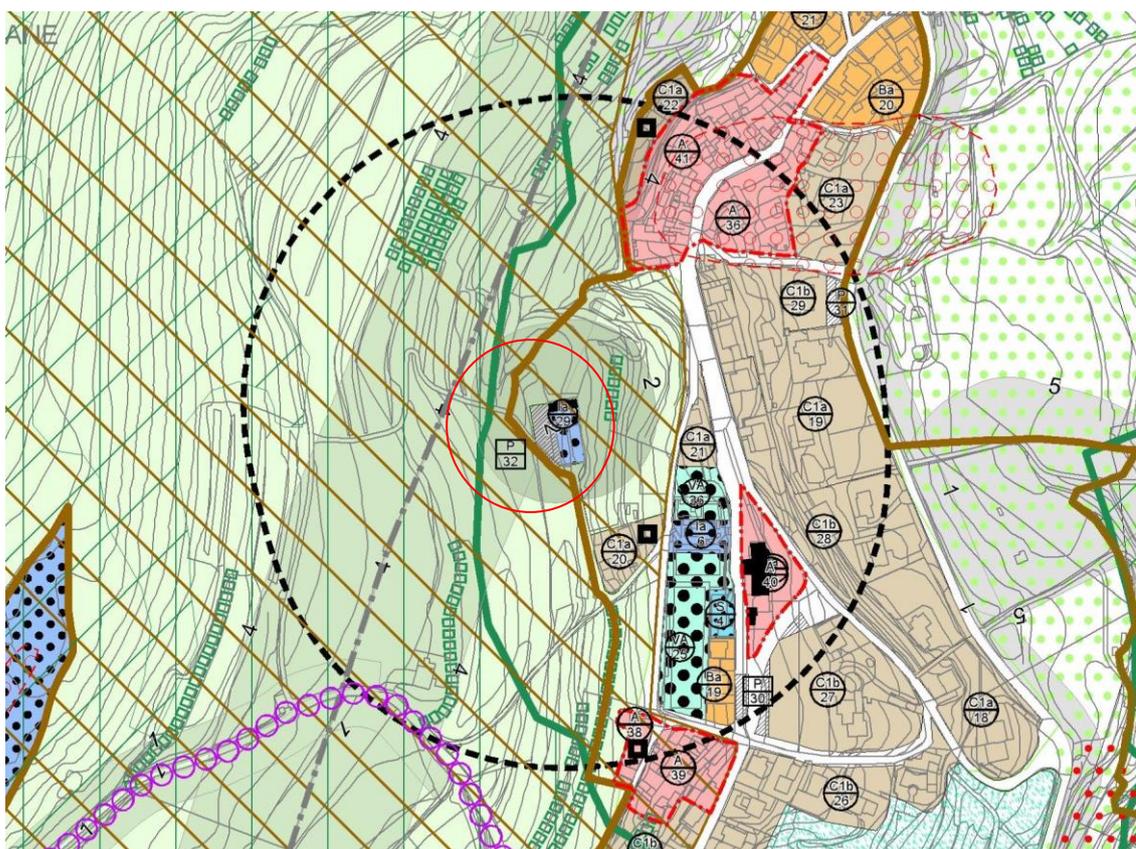
INSERIMENTO VARIANTE PARZIALE N. 22 AL P.R.G. COMUNALE AVENTE AD OGGETTO L'INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA AREA A PARCHEGGIO, ATTRAVERSO LA RIDEFINIZIONE E LO SPOSTAMENTO DELLE SUPERFICI PUBBLICHE DESTINATE ALLA SOSTA DELLE AUTO NEI PRESSI DEL CIMITERO IN LOCALITA' MAZZUREGA



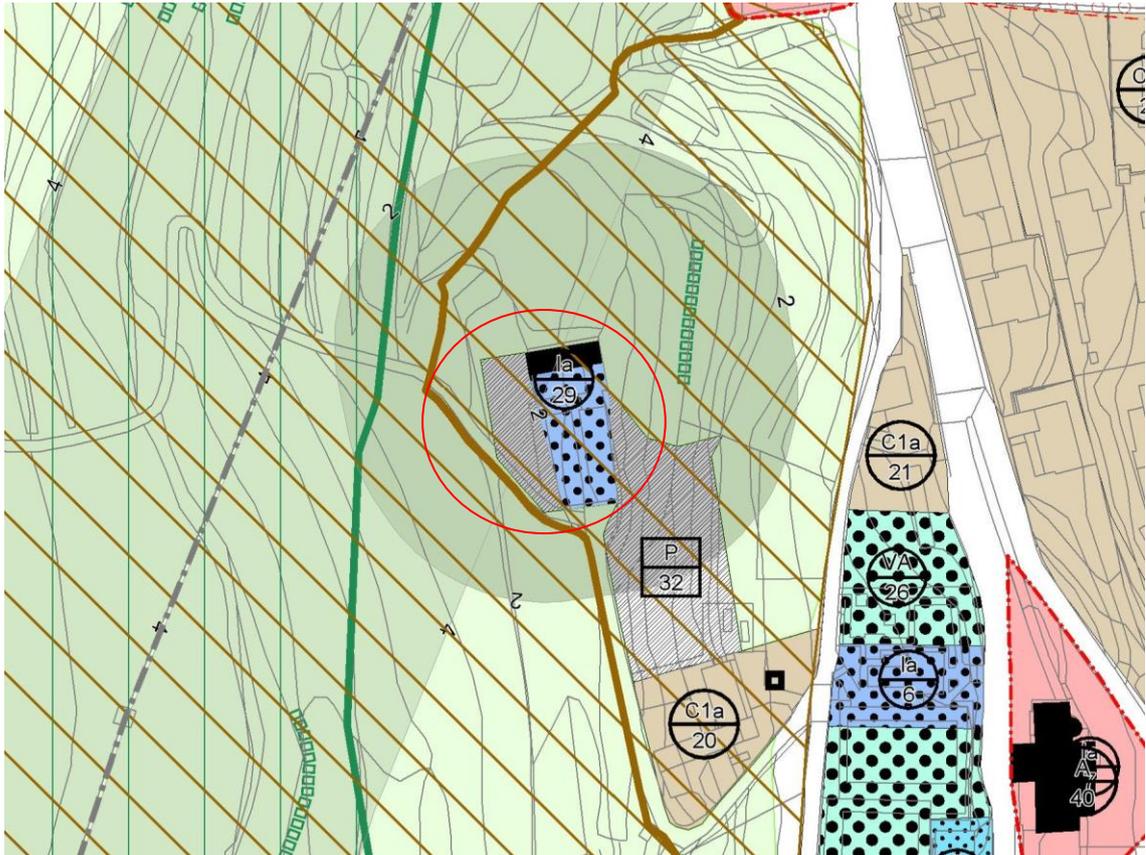
ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



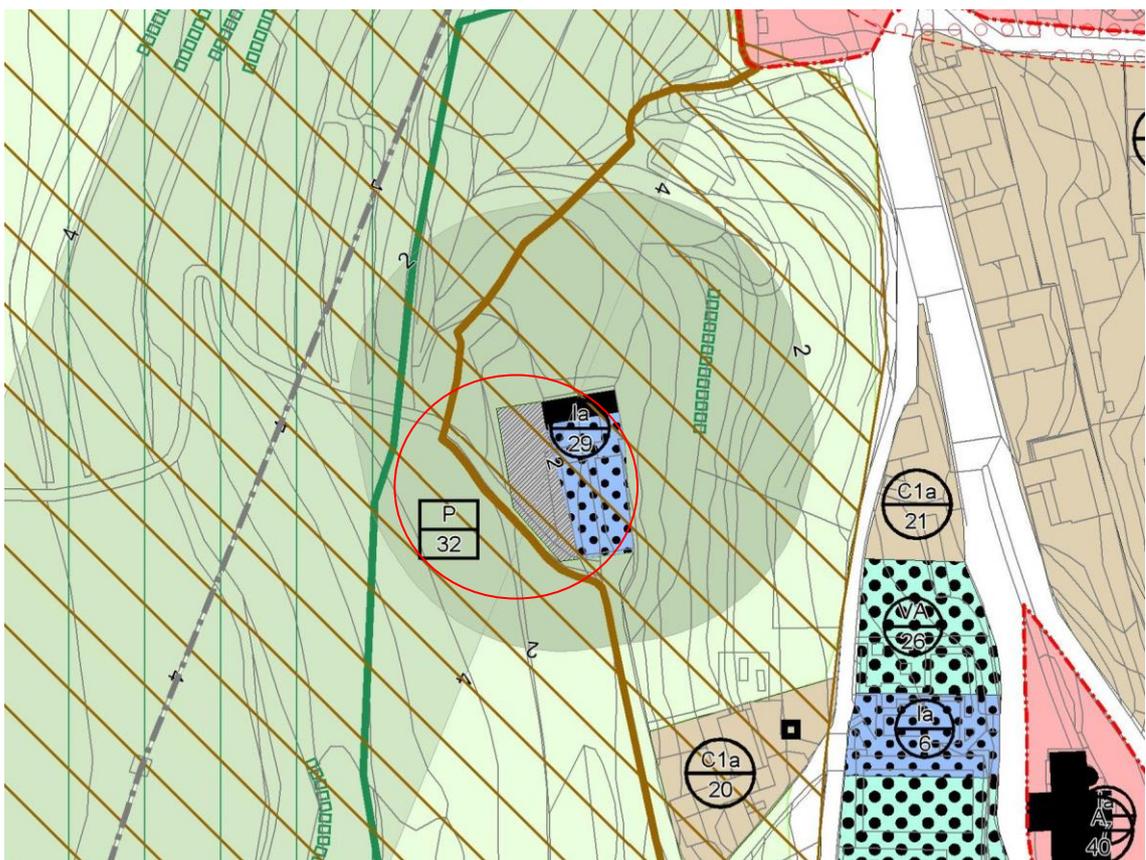
ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI CORRETTO SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:2000



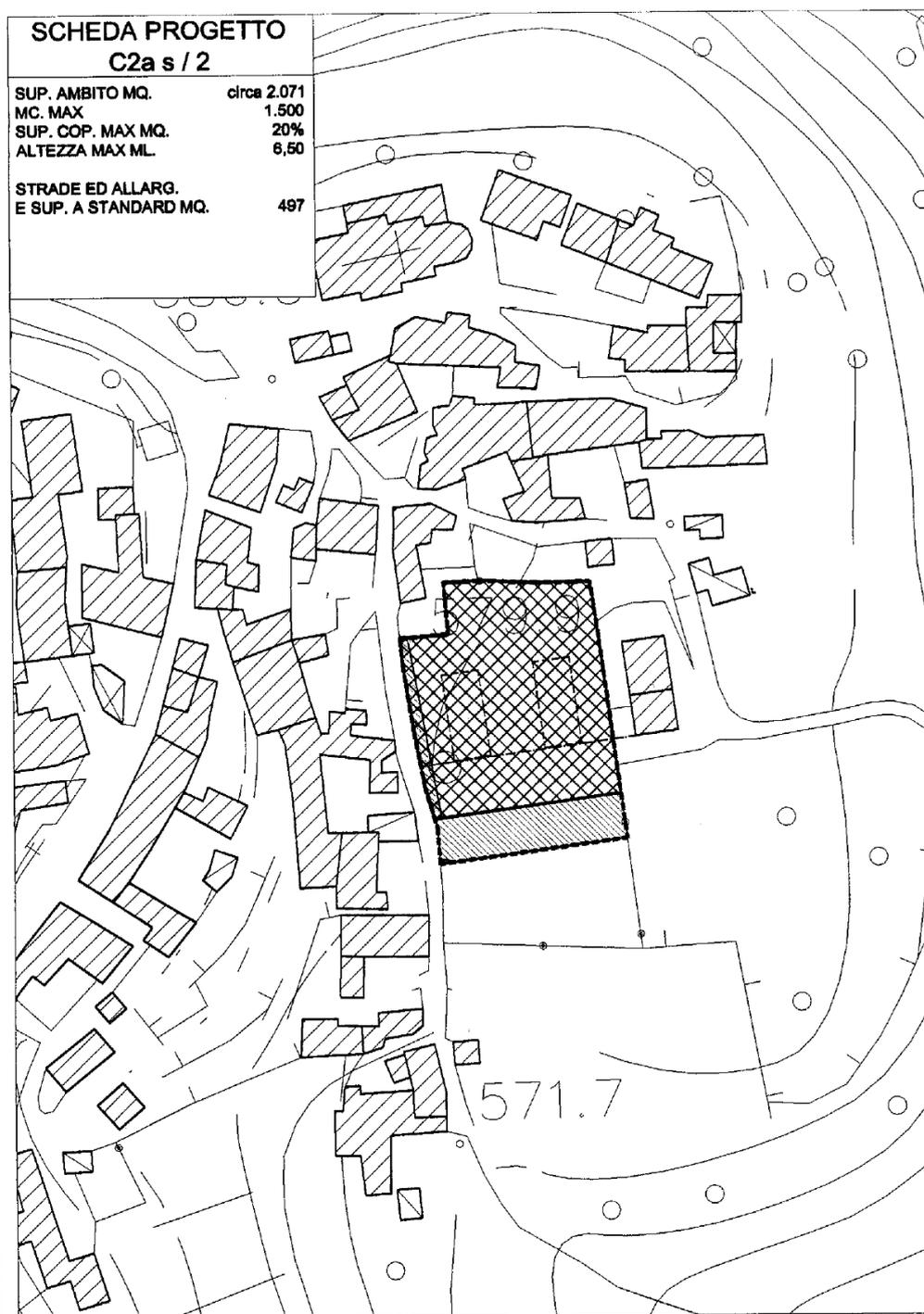
ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI CORRETTO SCALA 1:2000



MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°4

Viene inserita la scheda progetto comprensiva di normativa riferita alla Variante Parziale n° 3 al PRG, approvata con DCC n° 37/2004. VIENE ANCHE RIPRISTINATA LA zto c1A/29

**VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.R.G. COMUNALE – APPROVAZIONE REGIONALE
CON PROPOSTE DI MODIFICA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 13, DELLA L.R.V. n.
61/85. APPROVAZIONE DEFINITIVA CON ACCOGLIMENTO DELLE PROPOSTE.**



Art. 60.6 - ZONA C2a/s – MOLINA

Aree per nuovi complessi insediativi residenziali.

DESTINAZIONE D'USO

1. Sono consentite tutte le destinazioni d'uso previste per le zone C2 dalle norme di attuazione generali del PI ad eccezione di quanto segue:

- autorimesse pubbliche;
- negozi o botteghe che producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n. 447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 o altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
- sedi di istituti bancari ;
- locali pubblici o circoli privati per il divertimento ed altri luoghi di svago, non appartenenti alla realtà locale, che siano incompatibili con il carattere residenziale della zona e producano rumori o odori molesti così come rispettivamente classificati dalla L.S. 26 ottobre 1995 n°447 e dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 203 od altre attività che generino volumi sostenuti di traffico;
- ampliamenti per il recupero di vecchie costruzioni non residenziali incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie;
- l'uso, per le recinzioni, di reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato.

MODALITA' DI INTERVENTO

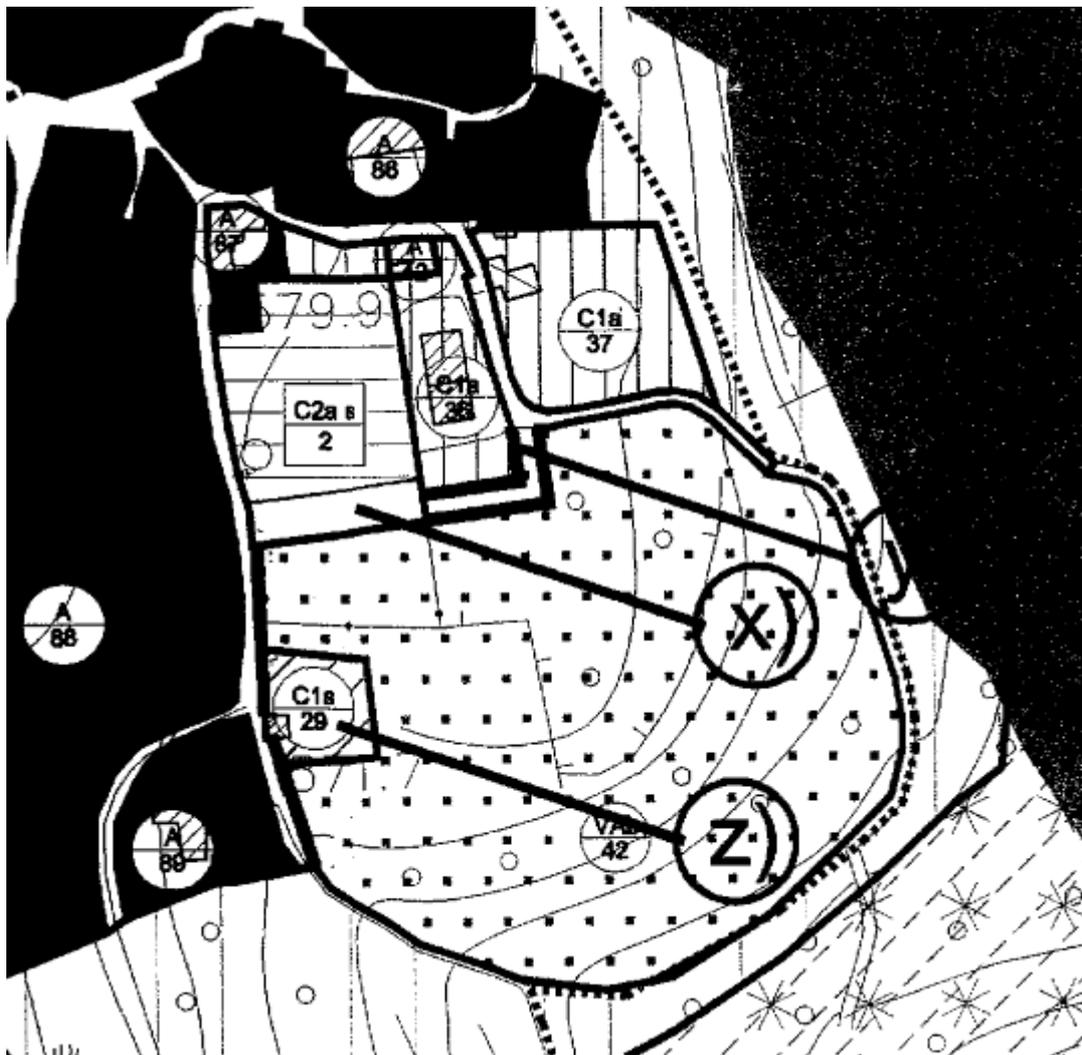
1. Piano attuativo o intervento edilizio diretto sempre nel rispetto della scheda progetto.
2. L'eventuale redazione di un PUA deve contenere e rispettare quanto indicato dalla scheda progetto.
3. La dimensione modesta dell'intervento, nonché la presenza di tutte le reti di sottoservizio consentono l'utilizzo dell'intervento diretto purchè prima della presentazione del progetto edilizio siano cedute al Comune le superfici a standard indicate nella scheda anche se quanto indicato supera i limiti di legge.
4. Con la cessione di tali superfici a standard è assentita la quota riferita alle aree ed opere primarie ed aree secondarie previste ai sensi di legge.
5. Al ritiro del Permesso di costruire dovranno essere corrisposti gli oneri afferenti alle opere secondarie.
6. Nel rispetto della potenzialità massima indicata, in sede di definizione esecutiva delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, trasposizioni di zona e limitate variazioni di perimetro in rapporto alle previsioni di PRG/PI, ai sensi del c.12, art. 7 delle presenti NTO.
7. In generale gli elaborati di progetto potranno precisare le soluzioni urbanistiche rappresentate nella scheda progetto all'interno dell'ambito di intervento, che vanno intese come indicazioni dei criteri da seguire nella progettazione definitiva, a condizione che non venga diminuita la superficie di spazi pubblici prevista in cessione ed aumentata la volumetria ammessa.
8. E' ammessa la costruzione di interrati con una superficie non superiore al 50% del lotto di pertinenza e la presentazione di progetti separati per ogni sagoma prevista.

SAGOMA DI INTERVENTO

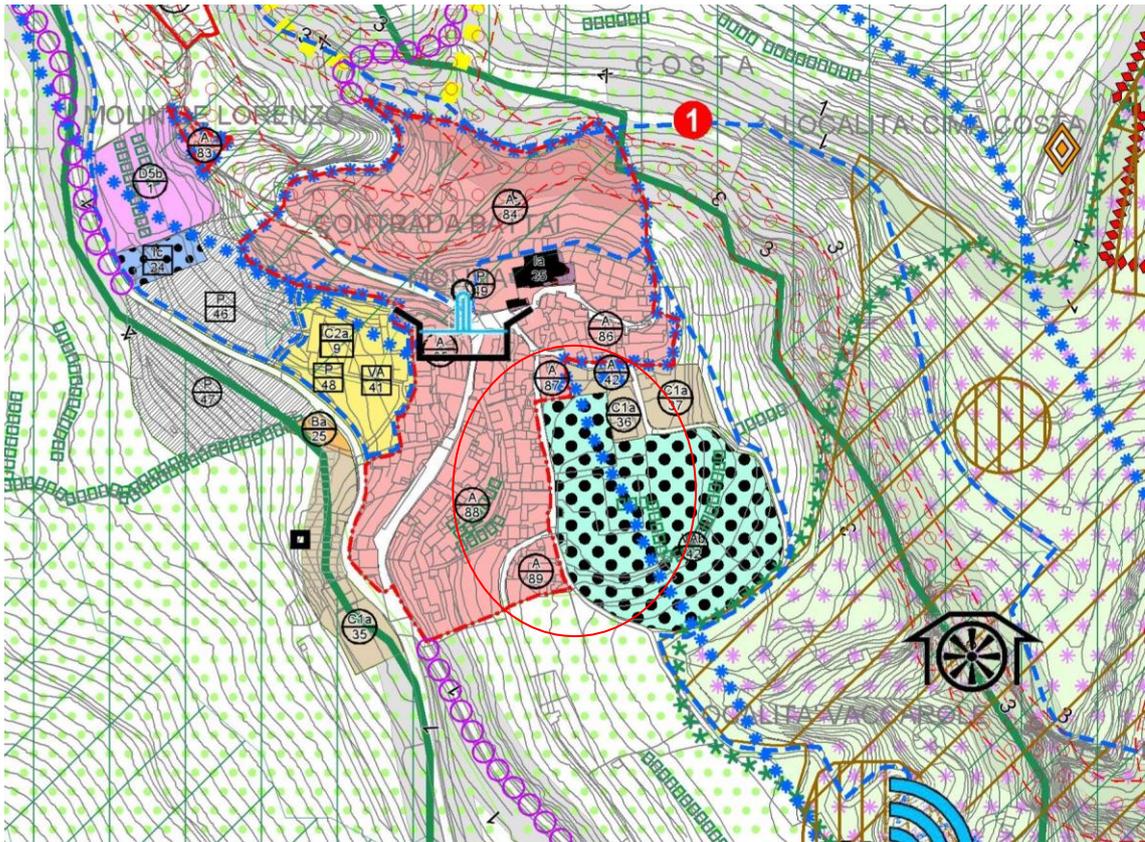
1. Il progetto prevede l'edificazione di due edifici ciascuno di 750 mc per un totale di 1500 mc da realizzarsi all'interno delle sagome evidenziate, e le costruzioni non potranno superare l'allineamento fissato. L'altezza massima consentita in omogeneità con gli edifici esistenti è pari a ml 6.50.
2. All'interno delle sagome gli edifici potranno assumere conformazioni libere. Ogni realizzazione dovrà essere informata ai contenuti degli articoli delle NTO che disciplinano i caratteri edilizi ed architettonici e formali degli edifici.
3. Il progetto dovrà essere corredato da un attento studio geologico e dovrà prevedere idonei sistemi di smaltimento per le acque bianche e nere ed inoltre barriere e cortine arboree per una mitigazione paesaggistica dell'intervento.
4. Sono a carico delle ditte private la realizzazione delle recinzioni dei lotti, mentre compete all'Amministrazione la realizzazione delle sedi stradali ed eventuali ampliamenti.

TIPOLOGIA EDILIZIA

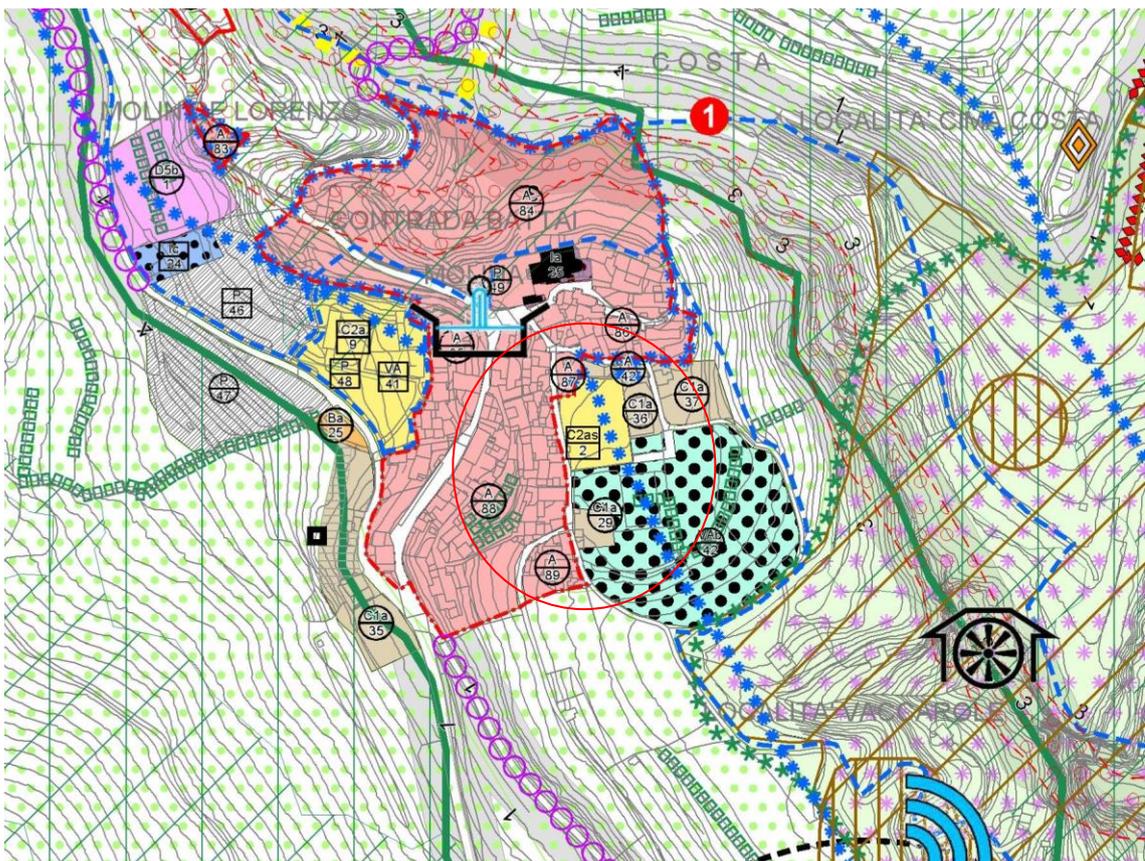
Edifici isolati, in linea a schiera



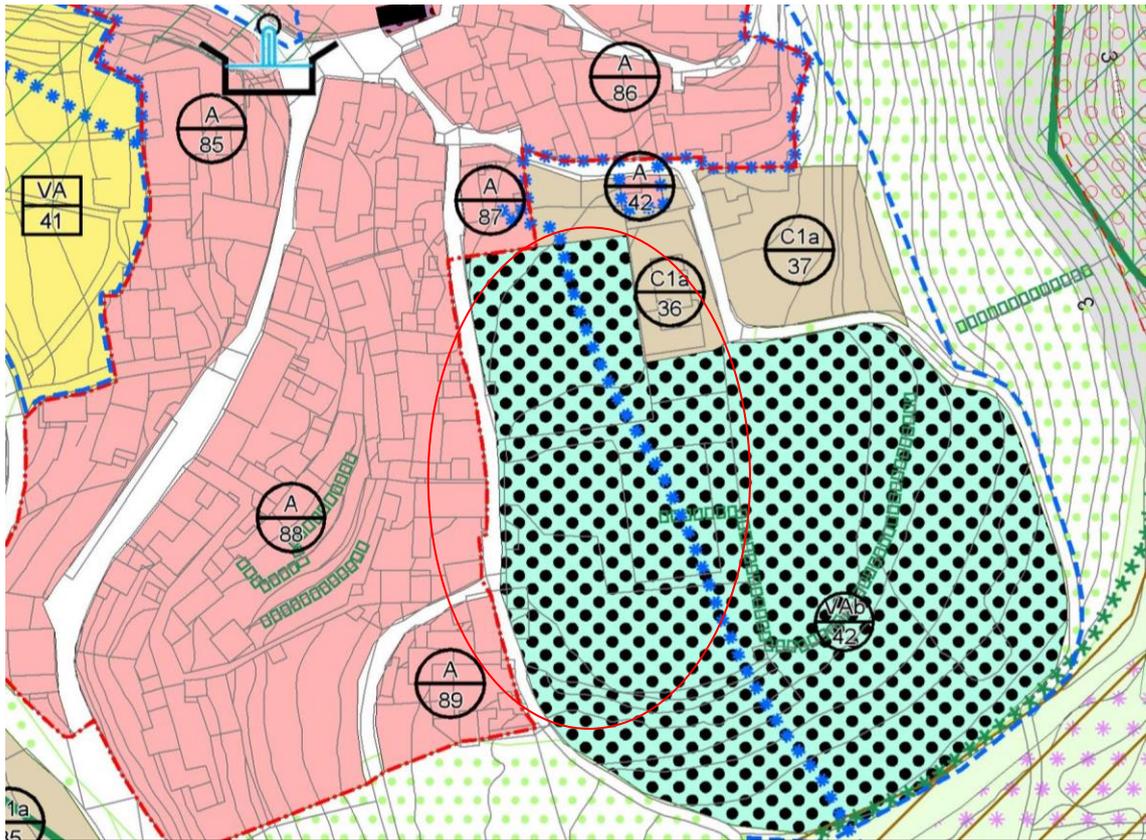
ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



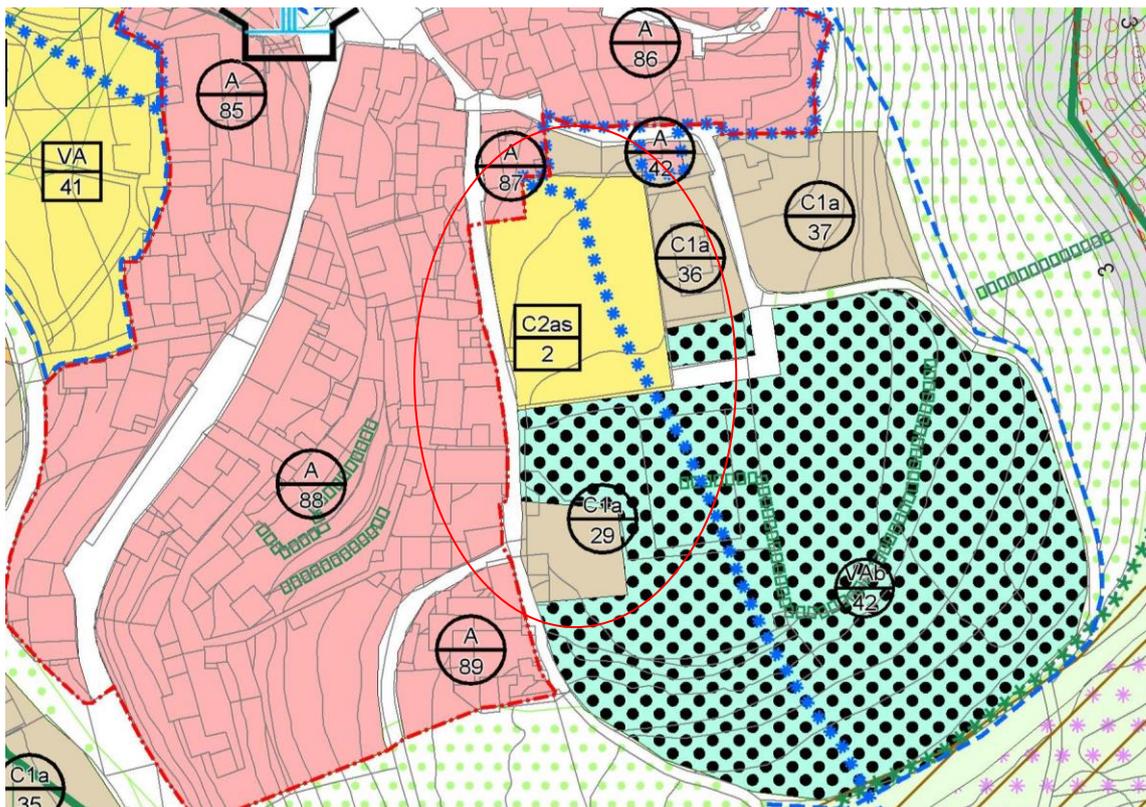
ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:2000



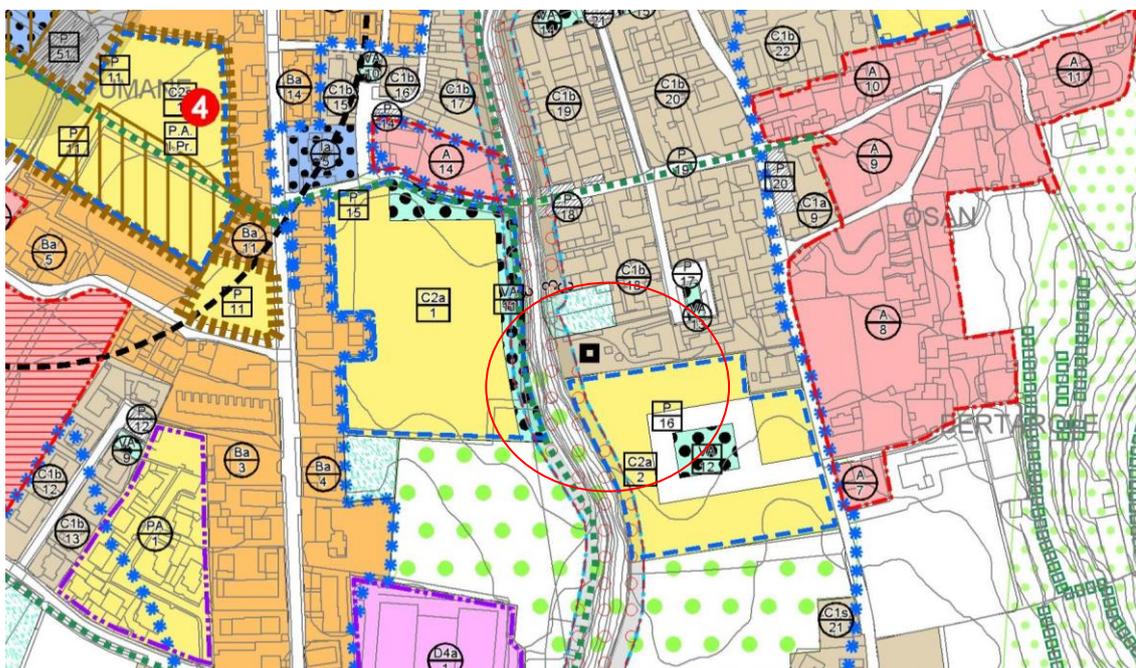
ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:2000



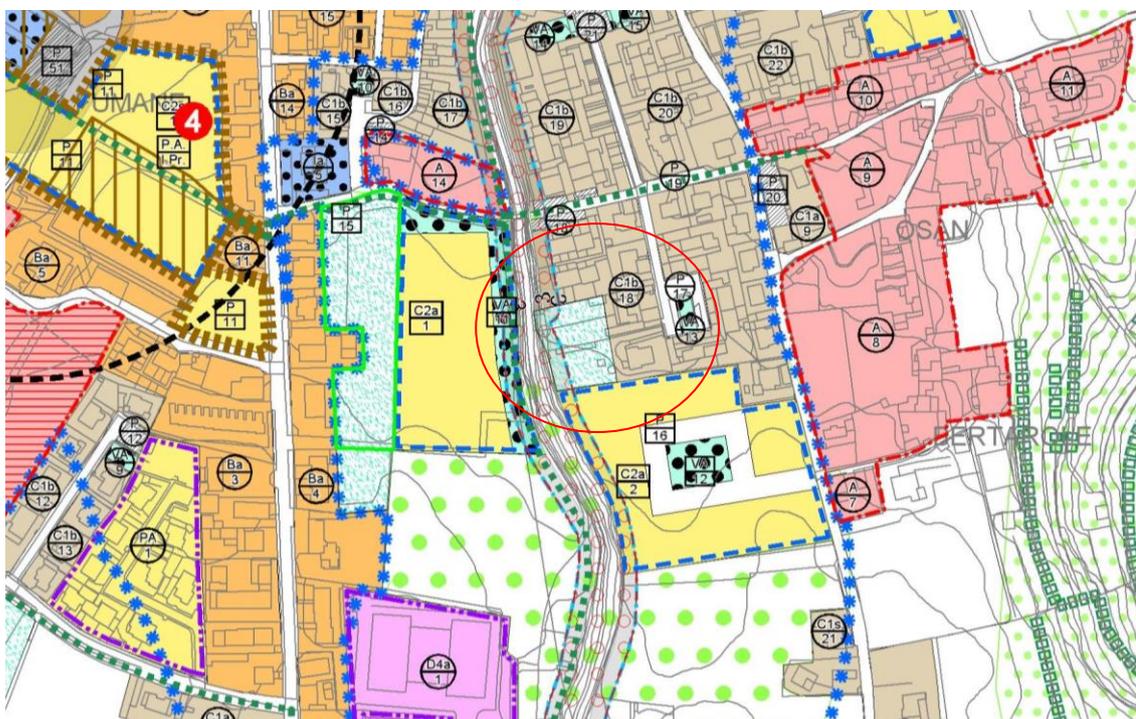
MODIFICA PUNTO DI VARIANTE N°5

Viene ripristinato l'ambito di verde privato vincolato parte della ZTO C1b/18 inserito nella Prima fase del PI come lotto edificabile con norma specifica in riferimento a un volume già autorizzato. La revisione tecnica del progetto ha evidenziato come sull'ambito non sia stata ancora autorizzata volumetria residenziale al momento dell'adozione. Si ritiene pertanto corretto ripristinare la destinazione di zona di PRG rimandando la trasformazione dell'area a uno specifico accordo pubblico/privato da formalizzare in apposita variante progettuale al PI.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE SCALA 1:5000



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO SCALA 1:5000



NORMA STATO VIGENTE

Art. 60.2 - ZONA C1

Parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono i limiti di superficie e densità della ZTO B definita nel D.M. del 25/03/1968 e smi e che rientrano nelle zone C1 così come previsto dalla legislazione vigente.

(...)

Parametri di intervento

(...)

13. Per la **zona C1b/18 del Capoluogo**, si nel lotto corrispondente ai mapp. 625-629-380, è ammissibile esclusivamente il riutilizzo della volumetria già autorizzata.
14. In tutti gli interventi edilizi in cui siano previste almeno due unità abitative devono realizzati un ulteriore posto auto per unità residenziale esterno su area privata ad uso pubblico aggiuntivo rispetto alla L. n. 122 e smi. Sono ammesse deroghe per motivazioni morfologiche e/o di accessibilità al terreno di intervento nonché accessibilità al lotto oppure per incompatibilità ambientale e paesaggistica.

NORMA STATO VARIATO (RISPRISTINATO IL PRG)

Art. 60.2 - ZONA C1

Parti di territorio parzialmente edificate che non raggiungono i limiti di superficie e densità della ZTO B definita nel D.M. del 25/03/1968 e smi e che rientrano nelle zone C1 così come previsto dalla legislazione vigente.

(...)

Parametri di intervento

(...)

- ~~15. Per la **zona C1b/18 del Capoluogo**, si nel lotto corrispondente ai mapp. 625-629-380, è ammissibile esclusivamente il riutilizzo della volumetria già autorizzata. STRALCIATO~~
16. In tutti gli interventi edilizi in cui siano previste almeno due unità abitative devono realizzati un ulteriore posto auto per unità residenziale esterno su area privata ad uso pubblico aggiuntivo rispetto alla L. n. 122 e smi. Sono ammesse deroghe per motivazioni morfologiche e/o di accessibilità al terreno di intervento nonché accessibilità al lotto oppure per incompatibilità ambientale e paesaggistica.