Allegati

alla Perizia tecnica di stima

relativi alla procedura d'esecuzione immobiliare

n. **279/2020 R.E.**

promossa da

[redacted]

Beni siti in Com. di Verona, quartieri Borgo Venezia e San Michele Extra
LOTTO **1** - C.E.U. - fg. 214 - m.n. 96 sub 6 (ufficio)
LOTTO **2** - C.E.U. - fg. 275 - m.n. 533 sub 2 (abitazione)
Beni siti in Com. di Colognola ai Colli
LOTTO **3** - C.E.U. - fg. 5 - m.n. 407 sub 4, 739, 741 (villa e dipendenze)
C.T. - fg. 5 - terreni ha 2.66.82 (enti urbani, parco e uliveto)
Beni siti in Com. di Tregnago
LOTTO **4** - C.T. - fg. 35 e fg. 39 - terreni ha 0.26.47 e ha 6.79.47 (uliveti e bosco)
LOTTO **5** - C.T. - fg. 42 - terreni ha 6.53.02 (bosco e uliveto)
Beni siti in Com. di Illasi
LOTTO **6** - C.T. - fg. 1 - terreni ha 8.66.75 (vigneto, uliveto con rustici e bosco)
Beni siti in Com. di Cazzano di Tramigna
LOTTO **7** - C.T. - fg. 1 e fg. 2 - terreni ha 7.02.08 e ha 1.16.29 (vigneti e bosco)
Beni siti in Com. di Caldiero
LOTTO **8** - C.E.U. - fg. 4 - m.n. 1167 sub 3 e 1167 sub 6 (appartamento con garage)

[redacted]

- [redacted]
- Tav. n. 2d.1: orografia zona fg. 35 di Tregnago in scala 1:2000 elaborata
- [redacted]
- [redacted]

sul m.n. 422 del fg. 5 CT (ora m.n. 407) a seguito d'istanza di condono del 30/09/1988;

– d[redacted]con restituzione in caso di vendita forzosa a fine annata agraria in corso (riportato in L4-L5)

– [redacted]

Verona, 20 Luglio 2021

allegato n. **1- LOTTI 1-2**

Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto SIPT 2007 per corografia di Verona ovest in scala 1:30.000
- n. 1 aerofoto per indicazione dei coni visuali esterni dell'edificio di via Pisano civ. 22 in Borgo Venezia a Verona in scala 1:1.000
- n. 2 + 3 foto esterne dell'edificio di via Pisano civ. 22 (LOTTO n. 1)
- n. 1 + 5 foto dell'ufficio m.n. 96 sub 6 CEU (LOTTO n. 1)
- n. 1 aerofoto per indicazione dei coni visuali esterni dell'edificio di via Unità d'Italia civ. 14 a San Michele Extra a Verona in scala 1:1.000
- n. 2 + 4 foto esterne dell'edificio di via Unità d'Italia civ. 14 (LOTTO n. 2)
- n. 3 + 10 foto dell'abitazione m.n. 533 sub 2 CEU (LOTTO n. 2)
- indice delle fotografie

AEROFOTO 1 - Corografia generale di Verona ovest

N

Municipio

Chiesa di S. Michele

scala apx 1:30.000

via A. Pisano 22 (LOTTO 1)

via Unità d'Italia 14 (LOTTO 2)

LOTTO 1 - AEROFOTO 2 – Coni visuali delle foto esterne

N

via A: Pisano, 22

scala apx 1:1000

foto **1** – condominio *Isotta Nogarola*, UFFICIO a piano 1° (visto da nord est su via Pisano) - il condominio è situato all'angolo sud tra via Pisano e piazza I. Nogarola e sul fianco est, sopra il cancello, da sinistra nella foto, si vedono a piano primo la finestra dello studio sud est, la finestra del bagno e quella dello studio nord est (col balcone sulla facciata), a destra s'intravede la piazza I. Nogarola

foto **2** – condominio *Isotta Nogarola*, UFFICIO a piano 1° (visto da nord) - la facciata su via Pisano presenta l'ingresso condominiale al centro dell'edificio sopraelevato di un piano nel 1935, con negozi a piano terra e con l'ufficio oggetto di stima nella parte est del piano 1° (a sinistra nella foto), dove si vede il balcone con porta-finestra dello studio nord est e la finestra della sala riunioni

foto **3** - prospetto sud visto da piazza I. Nogarola con la finestra della segreteria a destra

foto **4** - l'ingresso del condominio al civ. 22 di via Pisano

foto **5** - vista da ovest del condominio con piazza I. Nogarola in primo piano

foto **6** - scorcio visto dall'interno del corridoio d'ingresso dell'ufficio a piano 1°

foto **7** – UFFICIO m.n. 96 sub 6, sala riunioni - l'ufficio è un appartamento in edificio dei primi del '900 adattato senza opere edili, composto da quattro stanze con servizi e accessori, con pavimenti in legno e rivestimento in legno delle pareti del corridoio e di tre uffici, finestre in legno con vetrocamera e scuri, con riscaldamento autonomo e radiatori in ghisa e cantina al piano scantinato

foto **8** - segreteria (stanza sud ovest) ricavata da ex cucina, con finestra sul cortile interno

foto **9** - ufficio sud est con pareti rivestite in legno e con finestra sul fianco est dell'edificio

foto **10** - vista dall'ingresso del bagno con pavimento e pareti rivestiti in ceramica

foto **11** - ufficio nord est con finestra e balcone prospettante a nord su via Pisano

LOTTO 2 - AEROFOTO 3 – Coni visuali delle foto esterne

N

via Unità d'Italia, 14 scala apx 1:1000

foto **12** – edificio in linea, ABITAZIONE al civ. 14 (visto da nord) - sul prospetto nord dell'edificio in linea a tre piani f.t. su via Unità d'Italia si vede al centro della foto, in colore bianco e porta spartita, l'abitazione costituente il LOTTO n. 2 - m.n. 533 sub 2, disposta su tre livelli (piano terra, 1° e 2° sottotetto) con scala interna di collegamento

foto **13** – edificio in linea, ABITAZIONE al civ. 14 (scorcio visto da nord) - in primo piano nella foto, si vedono a piano terra l'ingresso spartito tra piano terra e vano scala con finestra, a piano 1° le due finestre del monolocale fronte strada (*cucina* in catasto) e a piano 2° quelle del monolocale definito camera in catasto; le partizioni reale e catastale non risultano conformi all'autorizzato

foto **14** - scorcio dell'ingresso spartito con le adduzioni del gas a ciascuno dei piani

foto **15** - vista da ovest di via Unità d'Italia vicino al centro storico di San Michele Extra

foto **16** - vista dall'alto del terrazzo di pertinenza a piano terra, con la ferrovia sotto quota

foto **17** - primo piano della porta spartita a seguito del frazionamento funzionale dei piani

foto **18** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano terra - il monolocale a piano terra risulta spartito da muretto e isolato dal vano scala, con angolo cottura ricavato a sud est collegato al terrazzo a sud e il w.c. nell'angolo sud ovest (senza antibagno), infissi in legno e metallo, col pavimento in ceramica e caldaia murale installata nell'angolo cottura, con condizioni igienico/funzionali da ripristinare

foto **19** - l'ingresso del w.c. senza antibagno, con il locale adattato senza formalità

foto **20** - scorcio dell'ingresso col vano scala confinato sezionato senza formalità

foto **21** - l'angolo cottura sud est con la caldaia a parete da verificare e la porta del terrazzo

foto **22** - scorcio del w.c. coi sanitari e l'impianto termo-sanitario da verificare

foto **23** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano 1° - vista da nord dell'ingresso dal vano scala (porta a destra della foto) del monolocale spartito a piano 1°, con l'angolo cottura a sud est in posizione di antibagno, incompatibile con i minimi requisiti igienico-sanitari vigenti e quindi da ripristinare secondo il progetto autorizzato o con soluzioni conformi ai criteri di norma

foto **24** - scorcio del w.c. con accesso dall'angolo cottura a sud est del piano 1°

foto **25** - scorcio della stanza nord ricavata dalla partizione senza formalità del piano 1°

foto **26** - scorcio dell'angolo cottura (antibagno) in sopra quota rispetto al monolocale

foto **27** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano 2° sottotetto - vista dell'interno dell'ingresso dal vano scala del monolocale spartito a piano 2° sottotetto, con la porta del locale (*camera* in catasto) ricavato a nord fronte strada a sinistra della foto, di fronte all'ingresso dalla scala e dell'angolo cottura che s'intravede a destra della foto e tetto in falda in travi di legno e tavolette di laterizio

foto **28** - l'angolo cottura con caldaia murale a sud est del piano 2° sottotetto

foto **29** - scorcio della stanza fronte strada con le due finestre su via Unità d'Italia

foto **30** - scorcio del w.c. nell'angolo sud ovest con antibagno non confinato

Elenco delle fotografie

foto **1** – condominio *Isotta Nogarola*, UFFICIO a piano 1° (visto da nord est su via Pisano) - il condominio è situato all'angolo sud tra via Pisano e piazza I. Nogarola e sul fianco est, sopra il cancello, da sinistra nella foto, si vedono a piano primo la finestra dello studio sud est, la finestra del bagno e quella dello studio nord est (col balcone sulla facciata), a destra s'intravede la piazza I. Nogarola 7

foto **2** – condominio Isotta Nogarola, UFFICIO a piano 1° (vista da nord) 8

foto **3** - prospetto sud visto da piazza I. Nogarola con la finestra della segreteria a destra 8

foto **4** - l'ingresso del condominio al civ. 22 di via Pisano 8

foto **5** - vista da ovest del condominio con piazza I. Nogarola in primo piano 8

foto **6** - scorcio visto dall'interno del corridoio d'ingresso dell'ufficio a piano 1° 8

foto **7** – UFFICIO m.n. 96 sub 6, sala riunioni 9

foto **8** - segreteria (stanza sud ovest) ricavata da ex cucina, con finestra sul cortile interno 9

foto **9** - ufficio sud est con pareti rivestite in legno e con finestra sul fianco est dell'edificio 9

foto **10** - vista dall'ingresso del bagno con pavimento e pareti rivestiti in ceramica 9

foto **11** - ufficio nord est con finestra e balcone prospettante a nord su via Pisano 9

foto **12** – edificio in linea, ABITAZIONE al civ. 14 (vista da nord) - sul prospetto nord dell'edificio in linea a tre piani f.t. su via Unità d'Italia si vede al centro della foto, in colore bianco e porta spartita, l'abitazione costituente il LOTTO n. 2 - m.n. 533 sub 2, disposta su tre livelli (piano terra, 1° e 2° sottotetto) con scala interna di collegamento 10

foto **13** – edificio in linea, ABITAZIONE al civ. 14 (scorcio visto da nord) 11

foto **14** - scorcio dell'ingresso spartito con le adduzioni del gas a ciascuno dei piani 11

foto **15** - vista da ovest di via Unità d'Italia vicino al centro storico di San Michele Extra 11

foto **16** - vista dall'alto del terrazzo di pertinenza a piano terra, con la ferrovia sotto quota 11

foto **17** - primo piano della porta spartita a seguito del frazionamento funzionale dei piani 11

foto **18** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano terra 12

foto **19** - l'ingresso del w.c. senza antibagno, con il locale adattato senza formalità 12

foto **20** - scorcio dell'ingresso col vano scala confinato sezionato senza formalità 12

foto **21** - l'angolo cottura sud est con la caldaia a parete da verificare e la porta del terrazzo 12

foto **22** - scorcio del w.c. coi sanitari e l'impianto termo-sanitario da verificare 12

foto **23** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano 1° 13

foto **24** - scorcio del w.c. con accesso dall'angolo cottura a sud est del piano 1° 13

foto **25** - scorcio della stanza nord ricavata dalla partizione senza formalità del piano 1° 13

foto **26** - scorcio dell'angolo cottura (antibagno) in sopra quota rispetto al monolocale 13

foto **27** – ABITAZIONE m.n. 533 sub 2, piano 2° sottotetto 14

foto **28** - l'angolo cottura con caldaia murale a sud est del piano 2° sottotetto 14

foto **29** - scorcio della stanza fronte strada con le due finestre su via Unità d'Italia 14

foto **30** - scorcio del w.c. nell'angolo sud ovest con antibagno non confinato 14

allegato n. **1 - LOTTI 3-8**

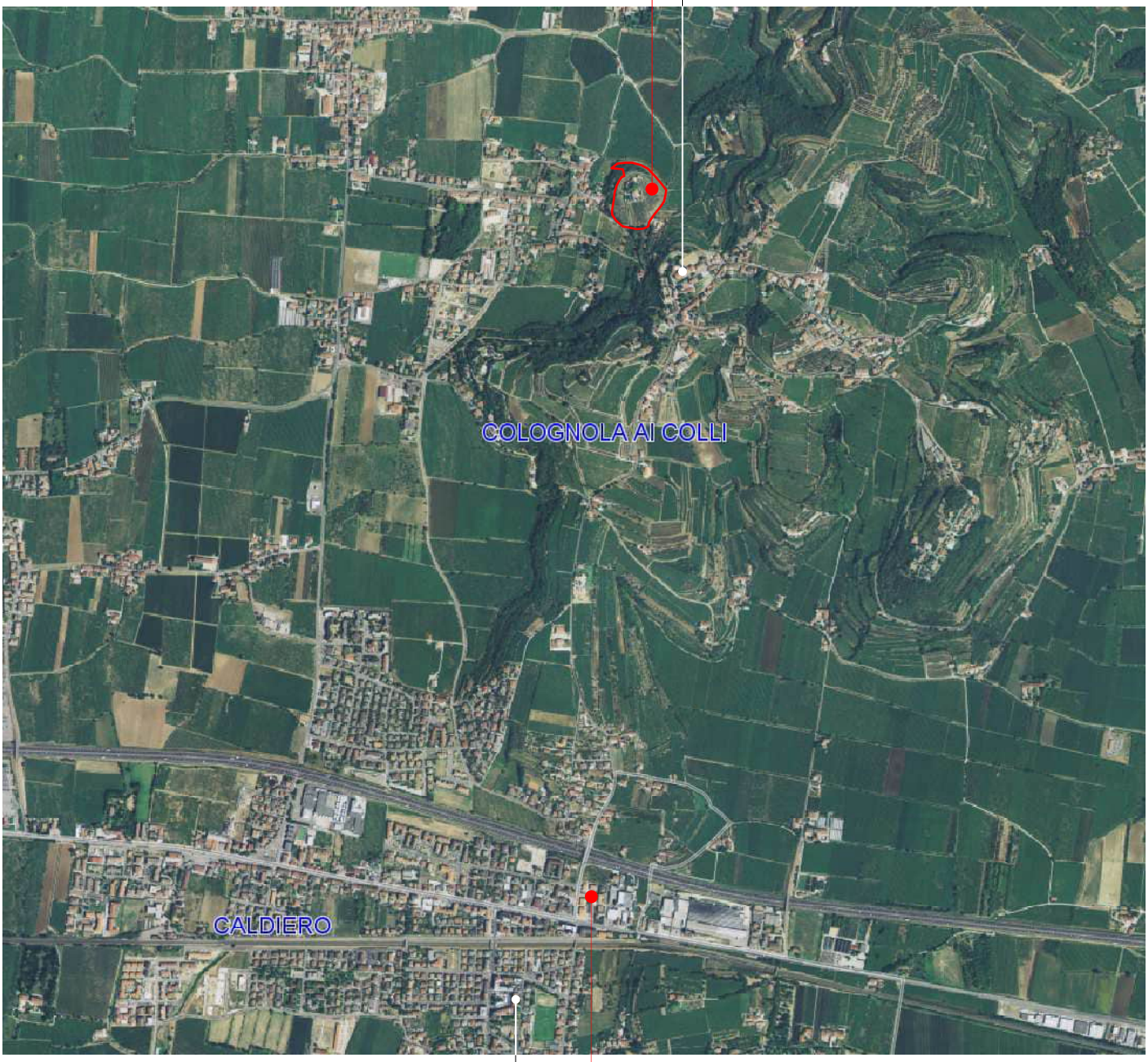
Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto per corografia di Colognola ai Colli e Caldiero in scala 1:20.000
- n. 1 aerofoto per indicazione dei coni visuali esterni della villa con dipendenze di via Zanella civ. 19 a Colognola ai Colli in scala 1:1.000
- n. 3 + 8 foto esterne di villa e dipendenze in via Zanella civ. 19 (LOTTO n. 3)
- n. 4 + 16 foto di villa e dipendenze m.n. 407 sub 4, 739 e 741 CEU (LOTTO n. 3)
- n. 1 aerofoto per indicazione dei coni visuali esterni dell'edificio di via Vicenza civ. 1/C a Caldiero in scala 1:1.000
- n. 2 + 4 foto esterne dell'edificio di via Vicenza civ. 1/C (LOTTO n. 8)
- n. 2 + 6 foto dell'appartamento m.n. 1167 sub 3 e 1167 sub 9 CEU (LOTTO n. 8)
- indice delle fotografie

AEROFOTO 4 - Corografia generale di Colognola ai Colli e Caldiero

N

(LOTTO 3) via Zanella 19 *Chiesa di S. Fermo e Rustico*

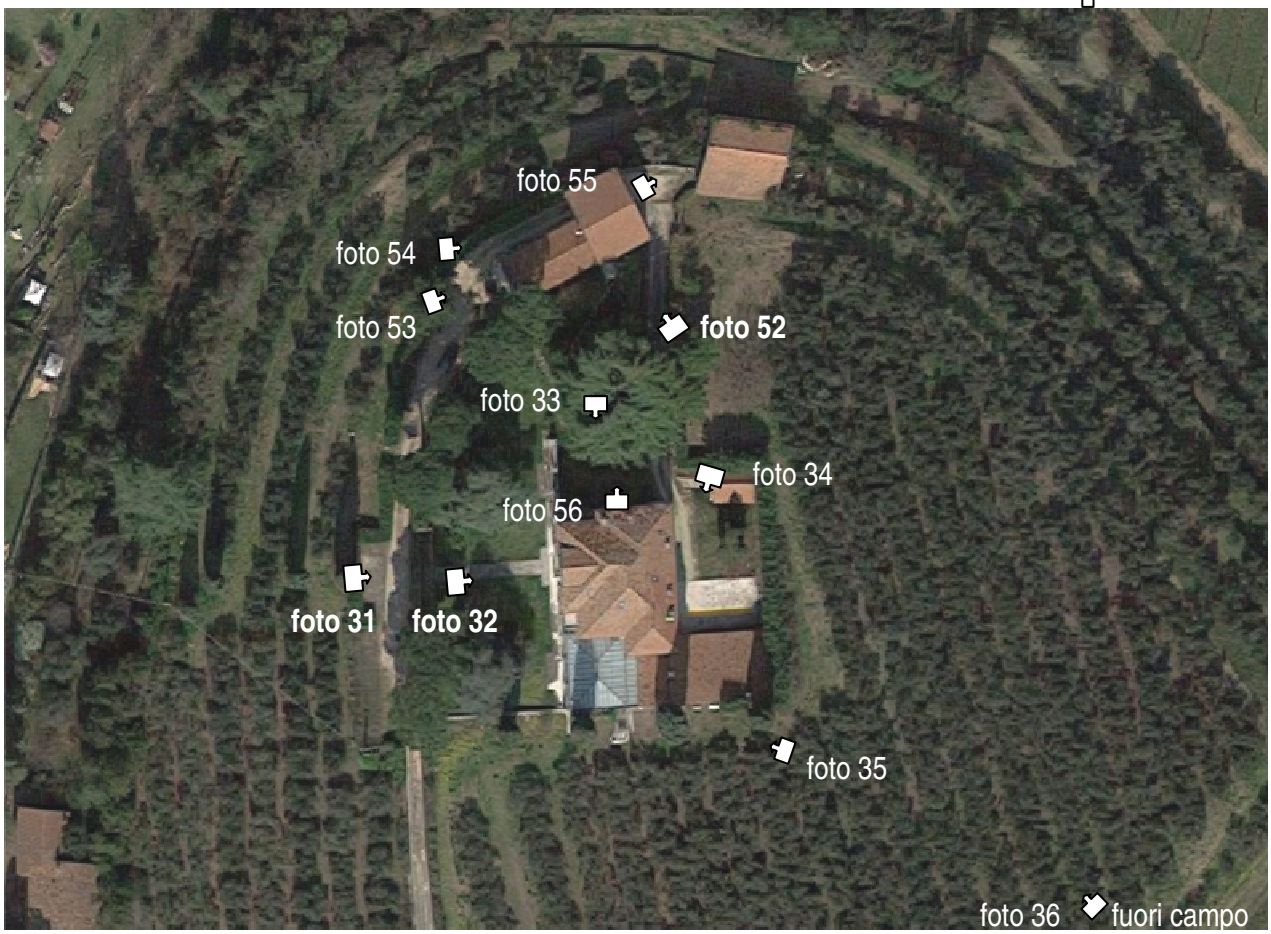


Municipio di Caldiero

scala apx 1:20.000

via Vicenza 1/C (LOTTO 8)

LOTTO 3 - AEROFOTO 5 – Coni visuali delle foto esterne



via Zanella, 19 scala apx 1:1000

foto **1** – villa con dipendenze, parco e oliveto, VILLA (vista da ovest sul vialetto interno) - la facciata della villa ristrutturata in stile '700 su tre piani f.t. con 9 stanze con accessori e pertinenze, con casa colonica e magazzino e con parco e oliveto recintati di m² 27.529 catastali in fregio a via Zanella con ingresso al civ. 19 a Colognola ai Colli, è rivolta verso ovest in sommità della collina

foto **2** – villa con dipendenze, parco e oliveto, VILLA (facciata vista da ovest) - la facciata della villa presenta a piano terra, da sinistra nella foto, 3 archi decorativi, l'ingresso con le due finestre del soggiorno e quella della zona pranzo e i 3 archi del plateatico, a piano 1° la finestra e il balcone della stanza padronale con finestra del guardaroba e terrazzo del bagno e a piano 2° le stanze sottotetto

foto **3** - fianco nord con le porte d'ingresso e a est la tettoia nel cortile del sottoscala e

foto **4** - prospetto est sul cortile interno: si vede a sinistra l'autorimessa non autorizzata

foto **5** - vista da sud est del prospetto sud con randa a sud ovest (plateatico)

foto **6** - vista panoramica da sud est della villa la ve- con l'oliveto in sopraquota sul cortile

foto **7** – VILLA m.n. 407 sub 4, piano terreno - l'ingresso principale della villa è di fronte alla scala a giorno che conduce ai piani superiori (che s'intravede a destra della foto) con il soggiorno pavimentato e giuntato in *terrazzo alla veneziana* decorato; al centro della foto, dietro al pianoforte, s'intravede la porta d'ingresso secondario verso il parco sul fianco nord della villa (foto 33)

foto **8** - vista da nord del soggiorno e della zona pranzo delimitata da divisorio parziale

foto **9** - vista da sud della cucina con la porta a sinistra comunicante con la zona pranzo

foto **10** - scorcio del *plateatico* sud ovest con la vetrata di copertura non autorizzata

foto **11** - scorcio della lavanderia vicino al bagno a piano terra con finestra sul cortile a est

foto **12** – VILLA m.n. 407 sub 4, piano 1° - la stanza da letto padronale, con due balconi, disimpegno esclusivo, guardaroba e bagno a due settori con terrazzo, occupa l'intera parte ovest della villa (sopra il soggiorno e la zona pranzo a piano terra) è pavimentata in legno con infissi all'inglese con vetrocamera come le altre tre stanze da letto con due bagni nella parte est del piano 1°

foto **13** - scorcio dell'ingresso del bagno padronale con zona vasca/doccia e terrazzo

foto **14** - la stanza da letto centrale con balcone sul lato est verso il cortile della villa

foto **15** - vista da sud del corridoio centrale e del vano scala del piano 1° della villa

foto **16** - scorcio del bagno esclusivo della stanza da letto nord est della villa

foto **17** – VILLA m.n. 407 sub 4, piano 2° sottotetto - il piano sottotetto della villa è anch'esso interamente pavimentato in legno ed è ripartito nel progetto autorizzato in locali indicati come soffitta nella parte sud (tra i quali quello di maggiori dimensioni nell'angolo sud est del sottotetto della foto 47) e due stanze, una a nord est con bagno e una a nord ovest con le finestre in facciata

foto **18** - Vista del disimpegno caposcala del sottotetto, con radiatori in ghisa e impianti

foto **19** - scorcio del bagno sottotetto adiacente alla stanza nord est

foto **20** - scorcio della zona soffitta a sud ovest del sottotetto, con igrofanie alle pareti

foto **21** - scorcio della stanza nord est del sottotetto con finestra velux autorizzata

foto **22** – villa con dipendenze, parco e oliveto, CASA COLONICA (vista da sud sul parco della villa) - la casa colonica a nord est della villa è elevata a due piani f.t. oltre a scantinato, col la parte ovest (dietro la pianta nella foto) usata come abitazione autonoma e la parte est a destra della foto col piano 1° adattato senza formalità come monolocale con accessori (angolo cottura e bagno)

foto **23** - fianco sud con accessi sia a piano terra che a piano primo della casa colonica

foto **24** - scorcio del prospetto ovest della casa colonica col vialetto d'ingresso della villa

foto **25** - prospetto sud d'ingresso del magazzino rustico a nord ovest della villa

foto **26** - vista dal balcone della stanza padronale del parco a nord della villa

foto **27** – CASA COLONICA m.n. 741, piano terra - la parte ovest della casa colonica a nord est della villa è un'abitazione a 2 piani f.t., con zona a giorno a piano terra composta da ingresso/ /soggiorno (visto dall'interno nella foto), scala, w.c. sottoscala e cucina e a piano 1° da disimpegno/ /corridoio, bagno e 2 stanze da letto, con riscaldamento autonomo e pavimenti in ceramica

foto **28** - la stanza da letto principale della casa colonica con finestra a sud verso il parco

foto **29** - scorcio del bagno a piano 1° della casa colonica con pavimento in ceramica

foto **30** - vista del piano 1° della parte est della casa colonica adattato a monolocale

foto **31** - scorcio del magazzino rustico a nord est della villa con tetto in legno da riparare

LOTTO 8 - AEROFOTO 6 – Coni visuali delle foto esterne ⇧ N

via Vicenza, 1/C scala apx 1:1000

foto **32** – condominio *la Primula*, APPARTAMENTO a piano 1° (visto da nord ovest) - l'appartamento oggetto di stima occupa la parte nord pel piano 1° con autorimessa a piano scantinato di un edificio condominiale a 3 piani f.t. su una derivazione stradale a nord della via Vicenza (dorsale est di Caldiero); nella foto si vede la terrazza con le porte del letto 2 a nord e del soggiorno a ovest

foto **33** – condominio *la Primula*, APPARTAMENTO a piano 1° (visto da nord est) - sullo scorcio del prospetto est interno dell'edificio comprendente l'appartamento oggetto di stima al piano 1° (intermedio) si vede da sinistra il balcone d'angolo con la finestra del bagno e la porta del letto 1 e sul fianco nord si vede sul tratto di balcone prima della terrazza la porta del letto 1 dell'appartamento

foto **34** - prospetto nord del condominio la Primula visto dal lotto edificato confinante

foto **35** - l'ampio terrazzo dell'appartamento visto da est, affiancato al soggiorno/cucina

foto **36** - vista dal cancello d'accesso carraio sulla recinzione ovest della rampa del garage

foto **37** - particolare dell'ingresso condominiale al civ. 1/C della derivazione di via Vicenza

foto **38** – APPARTAMENTO m.n. 1167 sub 3, piano 1° - l'appartamento oggetto di stima è composto da ingresso/soggiorno/cucina con terrazzo, disimpegno, due stanze con bagno e accessori, con pavimenti in ceramica, finestre in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC, con riscaldamento autonomo e radiatori in ghisa e con autorimessa al piano scantinato

foto **39** - scorcio della camera da letto principale, con porta/finestra sul prospetto est

foto **40** - scorcio della camera da letto secondaria con porta/finestra sul prospetto nord

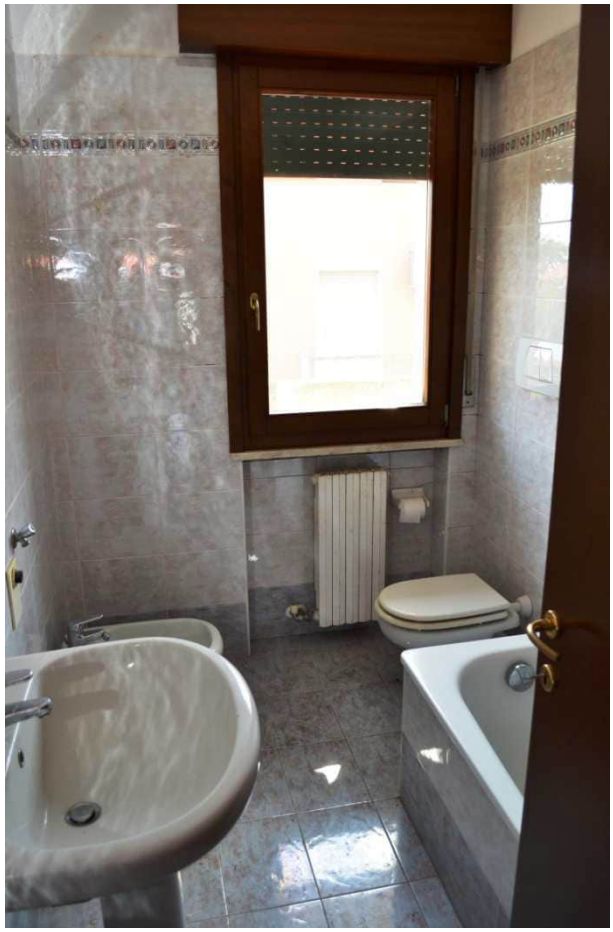


foto **41** - vista dall'ingresso del bagno dell'appartamento con finestra sul prospetto est

foto **42** – appartamento m.n. 1167 sub 3 - AUTORIMESSA m.n. 1167 sub 9, piano scantinato - l'autorimessa dell'appartamento oggetto di stima a piano scantinato ha dimensioni di m 2,74x7,25 con pavimentazione in cemento lisciato ed è accessibile dal vano scala condominiale con ascensore (foto 76), con rampa d'accesso carraio lungo il confine nord del lotto (foto 66)

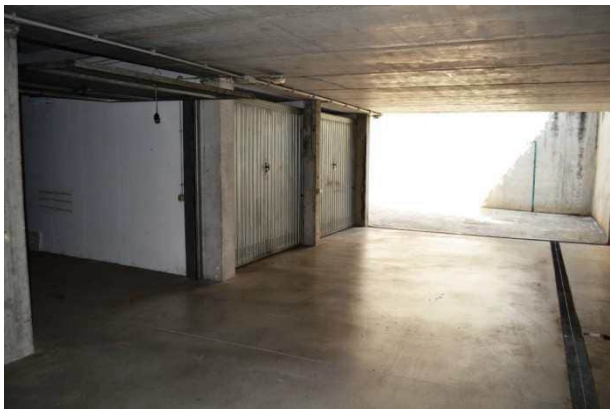


foto **43** - vista da sud del tratto finale della corsia di manovra con l'autorimessa da stimare

foto **44** - particolare della parete attrezzata della cucina con caldaia murale FERROLI

foto **45** - il vano scala a piano seminterrato con la rampa di scale dell'autorimessa

la 8

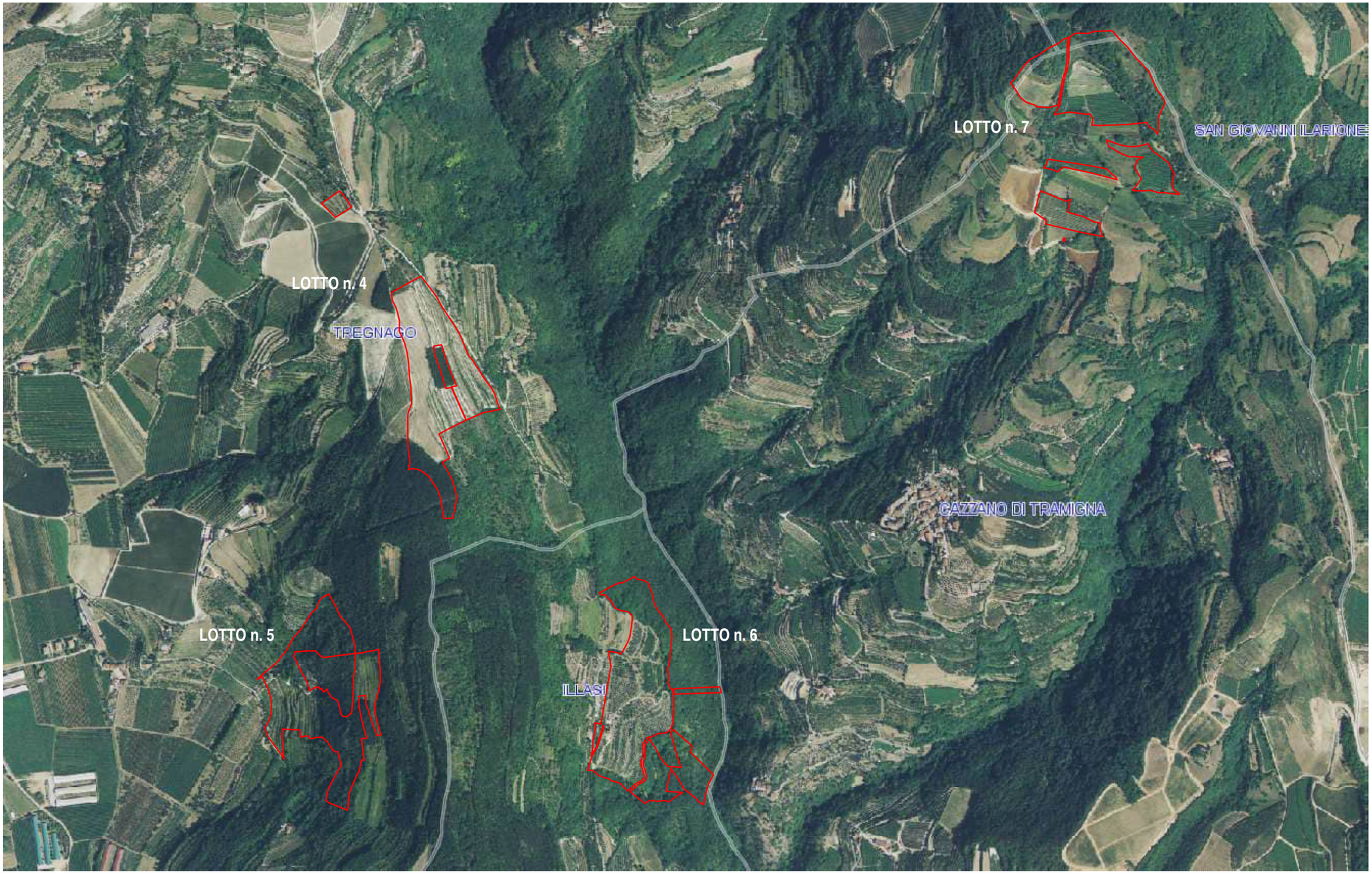
allegato n. **1 - LOTTI 4-5-6-7**

Rilievo fotografico

- n. 1 aerofoto per corografia di Tregnago, Illasi e Cazzano d/T in scala 1:10.000
- n. 3+4 foto di uliveti e bosco in Com. di Tregnago, fg. 35 e 39 CT (LOTTO 4)
- n. 1+4 foto di bosco e uliveto in Com. di Tregnago, fg. 42 CT (LOTTO 5)
- n. 5+12 foto di vigneto, uliveto con rustici e bosco in Com. di Illasi, fg. 1 CT (LOTTO 6)
- n. 3+4 foto di vigneti e bosco in Com. di Cazzano d/T, fg. 1 e 2 CT (LOTTO 7)
- indice delle fotografie

AEROFOTO 7 - Corografia generale di Tregnago, Illasi, Cazzano di Tramigna ⬆ N

In evidenza col perimetro rosso i terreni in Com. di Tregnago fg. **35** CT di ha 0.26.47 e fg. **39** CT di ha 6.79.47 (**LOTTO n. 4**) e fg. **42** CT di ha 6.53.02 (**LOTTO n. 5**), i terreni in Com. di Illasi fg. **1** CT di ha 8.66.75 (**LOTTO n. 6**) e i terreni in Com. di Cazzano di Tramigna fg. **1** CT di ha 7.02.08 e fg. **2** CT di ha 1.16.29 (**LOTTO n. 7**), con superficie catastale totale di complessivi ha 30.44.08.



scala 1:10.000

LOTTO n. 4 – Com. di Tregnago, fg. 35 e fg. 39 CT, uliveti e bosco

foto **1** – oliveto e bosco a Tregnago, fg. 39, visto da est - il fondo sul versante nord est del monte Garzon a est di Tregnago costituente parte del LOTTO n. 4 ha superficie totale di ha 6.79.47 catastali in zona *E - agricola* con oliveto in sesto (parte nord) in parte recintato, senza edifici

foto **2** – oliveto e bosco a Tregnago, fg. 39, visto da nord - l'oliveto in sesto è delimitato a nord da recinzione con frutteto edificato di terzi a sud del capitello S. Anna, a est (sinistra nella foto) da recinzione sulla via sterrata monte Garzon (che si collega al LOTTO n. 6 di Illasi), a sud dal bosco del monte che si vede sullo sfondo della foto e a ovest dallo stradello Garzon, senza recinzione

foto **3** – oliveto e bosco a Tregnago, fg. 39, visto da sud - l'oliveto in sesto sul versante nord est del monte Garzon è costituito da terreno non irriguo della superficie catastale di ha 5.69.74 con intercluso un lotto centrale (m.n. 6 di ha 0.22.91) e un analogo lotto di terzi (m.n. 5) tenuti a bosco che s'intravedono dietro l'oliveto nella parte centrale a destra della foto

foto **4** - vista della parte sommitale dell'oliveto m.n. 136 del fg. 39 CT

foto **5** - scorcio della parte contrale dell'oliveto sul a nord dei lotti interclusi tenuti a bosco

foto **6** - vista del bosco ceduo sul versante nord del monte Garzon

foto **7** - scorcio dei terrazzamenti dell'oliveto sul fg. 35 di ha 0.26.47 visto da sud

LOTTO n. 5 – Com. di TREGNAGO, fg. 42 CT, bosco e uliveto

foto **8** – bosco e oliveto a Tregnago, fg. 42, visto da ovest - il fondo sul versante ovest del monte Garzon a sud est di Tregnago costituente il LOTTO n. 5 ha superficie totale di ha 6.53.02 catastali in zona *E - agricola* con oliveto in sesto (parte ovest) non recintato e con rustico collabente

foto **9** - vista da nord ovest dell'oliveto sul fg. 42 (il vigneto in primo piano è di terzi)

foto **10** - scorcio dell'oliveto e del bosco sul versante ovest del monte Garzon

foto **11** - particolare della parte sud dell'oliveto con le piante da disinfestare

foto **12** - scorcio interno del rustico collabente di tre vani visto dallo stradello dell'oliveto

LOTTO n. 6 – Com. di ILLASI, fg. 1 CT, vigneto, uliveto con rustici e bosco

foto **13** – vigneto, oliveto con rustici e bosco a Illasi, fg. 1, visti da est - il fondo sul versante est del monte Garzon a nord di Illasi costituente il LOTTO n. 6 ha superficie totale di ha 8.66.75 catastali in zona *E1 - agricola* con vigneto e oliveto in sesto recintati e rustici collabenti e da ristrutturare

foto **14** – vigneto, oliveto con rustici e bosco a Illasi, fg. 1, vigneto sud visto da nord - la superficie vitata del LOTTO n. 6 è costituita da complessivi ha 0.64.32 registrati di cui ha 0.46.00 in DOC Valpolicella, suddivisi in due parti terrazzate con progetto agronomico: la parte sud nella foto è disposta su tre terrazze con 416 ceppi su ha 0.15.00 allibrati nella DOC e 530 in blocco attivo

foto **15** – vigneto, oliveto con rustici e bosco a Illasi, fg. 1, vigneto nord visto da sud - la parte nord del vigneto di Illasi nella foto è disposta su due terrazze con 860 ceppi allibrati in AVEPA nella DOC Valpolicella sulla superficie vitata di ha 0.31.00 in sesto di 90x400 a pergola, per un totale di (860+416) = 1.276 ceppi in DOC oltre a 530 ceppi IGP salvo quanto riscontrato alla conta d'estimo

foto **16** - vista da nord est dell'oliveto con i rustici da ristrutturare sullo sfondo

foto **17** - scorcio da nord ovest del rustico sui m.n. 91-190 ampliato sul m.n. 189

foto **18** - vista da sud del rustico sui m.n. 91-190 con tettoia collabente

foto **19** - vista da nord est del rustico a 2 piani f.t. in uso in comodato non opponibile

foto **20** – vigneto, oliveto con rustici e bosco a Illasi, fg. 1, oliveto visto da nord ovest - l'oliveto in sesto sul versante est del monte Garzon è costituito da terreno non irriguo con superficie catastale di ha 3.93.09 disposti su terrazzamenti nella parte sud e lungo il confine ovest a monte, in fregio alla via sterrata monte Garzon che si collega al LOTTO n. 4 di Tregnago

foto **21** - vista interna a piano terra del rustico sui m.n. 91-190 nella parte nord a un piano

foto **22** - vista della cucina nella parte a due piani del rustico d'impianto d'epoca

foto **23** - scorcio interno di una stanza da letto al piano 1° del rustico sui m.n. 91-190

foto **24** - scorcio del bagno attrezzato a piano terra del rustico in comodato non opponibile

foto **25** – vigneto, oliveto con rustici e bosco a Illasi, fg. 1, oliveto sud visto da nord - la parte dell'oliveto sui terrazzamenti a sud del fondo di Illasi confina a sud (sinistra della foto) e a est a valle del fondo col bosco ceduo del monte Garzon e della valle del torrente Tramigna e comprende a nord i rustici collabenti e da ristrutturare sui m.n. 102/104 e sui m.n. 91-190

foto **26** - vista da sud della tettoia e del rustico collabente sui m.n. 102/104

foto **27** - visto da sud ovest del rustico a tre piani f.t. con la tettoia (da demolire in atti)

foto **28** - scorcio interno di una stanza ancora utilizzata a piano terra del rustico

foto **29** - particolare della stalla al piano 1° del rustico inagibile ai piani 1° e 2

LOTTO n. 7 – Com. di Cazzano di Tramigna, fg. 1 e fg. 2 CT, vigneti e bosco

foto **30** – vigneti e bosco a Cazzano di Tramigna, fg. 1-2, vigneto nord visto da ovest - il fondo sul versante sud delle Tre Punte di Prealta a nord di Campiano costituente il LOTTO n. 7 ha superficie totale di ha 8.18.37 catastali in zona E1 - agricola con vigneti non recintati e senza edifici

foto **31** – vigneti e bosco a Cazzano di Tramigna, fg. 1-2, vigneto ovest visto da est - la superficie vitata del LOTTO n. 7 è costituita da complessivi ha 4.43.77 registrati di cui ha 1.72.41 in DOC Valpolicella, ha 0.86.36 in blocco attivo (quindi IGP) e ha 1.85.00 in DOC Monti Lessini (Chardonnay bianco) con 7.919 ceppi allibrati nella DOC, 2.529 in blocco attivo e 7.283 di Chardonnay

foto **32** – vigneti e bosco a Cazzano di Tramigna, fg. 1-2, vigneto sud visto da est - i vigneti di Cazzano d/T allibrati in DOC Valpolicella sono disposti in sesto di 88/80x300 a spalliera GUYOT, i vigneti IGP - fondo sui m.n. 18-19-27 fg. 2 nella foto - sono integrati da barbatelle recenti in sesto di 100/80x300 e vigneti Chardonnay in sesto 80x300 a pergola, salvo il riscontrato alla conta d'estimo

foto **33** - fondo sulla parte sud est del m.n. 31 fg.1 con Chardonnay a pergola

foto **34** - fondo sui m.n. 8-9 del fg. 2 con vigne del tenute a pergola

foto **35** - il fondo nord sui m.n. 12/18 del fg. 1 in DOC Valpolicella visto da sud ovest

foto **36** - fondo sulla parte nord ovest del m.n. 31 del fg. 1 con barbatelle IGP

8

11

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Provincia di Verona

VAR n. 8 al PI
art. 17 L.R. 11/2004

Tavola

Scala

NORME TECNICHE OPERATIVE

Stesura Coordinata Variante n. 8

- P.I. approvato con D.C.C. n. 9 del 12 aprile 2010
Progettazione arch. Valentino Gomitolo
- P.I. n.1 approvato con D.C.C. n. 53 del 28 novembre 2011
- P.I. n.2 approvato con D.C.C. n. 28 del 19 settembre 2013
- P.I. n.3 approvato con D.C.C. n. 50 del 28 novembre 2014
- P.I. n.4 approvato con D.C.C. n. 35 del 02 settembre 2014
- P.I. n.5 approvato con D.C.C. n. 11 del 02 marzo 2015
- P.I. n.6 approvato con D.C.C. n. 12 del 02 marzo 2015
- P.I. n.7 approvato con D.C.C. n. 18 del 30 aprile 2015
- P.I. n. 8 adottato con D.C.C. n. 17 del 18 aprile 2016 e approvato con D.C.C. n. 38 del 20 luglio 2016

Allegato alla determinazione n° 7 del 26.10.2016 del Responsabile del Settore Servizi Tecnici 1 – Edilizia Privata ed Urbanistica

Progettazione - Quadro Conoscitivo

STUDIO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTAZIONE URBANISTICA
arch. DANIEL MANTOVANI
collaboratori
arch. Andrea Mantovani
arch. Mattia Filippini
arch. iunior Valentina Mantovani
pian. terr. Katia Brunelli

Compatibilità Idraulica

Comune di COLOGNOLA AI COLLI
Estratto per copia conforme
il 24 FEB. 2021
IL TECNICO COMUNALE

(Geom. Giancarlo Zenaro)
DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE)

Responsabile del Procedimento

geom. Giancarlo Zenaro

Sindaco

Avv. Claudio Carcereri De Prati

Progettista

ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Daniel Mantovani
n. 486
sezione A
settore architettura
ARCHITETTO

arch. Daniel Mantovani

settembre 2016

TITOLO III - I VINCOLI, LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SUPERIORE E LE FASCE DI RISPETTO

Art. 10 Vincoli - Generalità

I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati prevalgono automaticamente sulla disciplina del PI e devono essere recepiti.

Art. 11 Vincolo paesaggistico DLgs n.42/2004, art.136 - aree di notevole interesse pubblico

1) Aree vincolate ai sensi del DLgs n.42/2004, art.136.
2) I progetti delle opere ricadenti in suddette aree devono essere corredati di "Relazione Paesaggistica", ai sensi del DPCM del 12 dicembre 2005, al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.
3) Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Art. 16 Vincolo sismico "Zona 3" - OPCM 3519/2006 e successive modifiche

1) L'intero territorio comunale è classificato come zona 3 ai sensi della OPCM 3519/2006 e successive modifiche.
2) Si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla DCR 67/2003 e DGR 71/2008.

TITOLO IV – SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 46 Murature di brolo

Nel territorio comunale sono numerose le murature di brolo, erette, tempo addietro, a suddividere proprietà immobiliari o a sostenere e contenere terreni, che costituiscono esempi della cultura del costruire locale e che hanno concorso a formare e determinare l'immagine storico-ambientale e quella dell'immaginario collettivo del paesaggio urbano e campestre.
Le murature di brolo possono presentare archi o elementi architettonici, lungo la cortina muraria, caratterizzanti il contesto ambientale.

- È vietata la demolizione delle murature di brolo poiché la loro conservazione è necessaria a mantenere l'integrità dei luoghi e del paesaggio. È permessa la demolizione solo per brevi tratti funzionali all'accesso a nuove aree di progetto.
- Il ripristino di murature di brolo, a mezzo di indagine critica, deve realizzarsi secondo la tradizione, con tessitura muraria a vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e con l'impiego di malta di calce.
- Nel caso in cui strutture o superfici parietali di edifici esistenti rivelassero una tessitura muraria caratteristica in seguito a disintonacatura, questa deve essere conservata, ripristinata a vista o risanata ove presentasse manomissioni o alterazioni dell'originale.
- I muri di recinzione esistenti, sia verso spazi pubblici che privati, vanno mantenuti o ripristinati, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate.

Le murature di brolo sono riportate sulle tavole del PI in scala 1:2000.

TITOLO V – IL PAESAGGIO URBANO:
SISTEMA INSEDIATIVO DELLA CITTA' CONSOLIDATA E DELLA CITTA' PUBBLICA
LA CITTA' DELLA TRASFORMAZIONE

Art. 72 Il Sistema Insediativo

Il Sistema Insediativo, individuato dal PATI, è l'insieme delle azioni dell'uomo sul territorio di Colognola ai Colli, che ha dato vita alla Città Consolidata, caratterizzata da un impianto urbanistico avente una struttura e morfologia stabile e caratteri formali e funzionali ben definiti.
Alla Città Consolidata si affianca e si compenetra la Città Pubblica, costituita da parti del tessuto urbano cui si attribuiscono funzioni di interesse pubblico e di servizio per l'intera comunità, nell'accezione più ampia. Nonostante la sua marcata specificità, la Città Pubblica si rapporta con continuità alle altre parti del Sistema Insediativo.
La Città Consolidata è costituita da una componente residenziale ed una componente economico – produttiva.
La Città Consolidata residenziale si distingue in:

1. Centro Storico (ZTO A);
2. Zona territoriale omogenea di completamento edilizio B;
3. Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1;
4. Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C1 speciale;
5. Zona territoriale omogenea di espansione edilizia C2 – PUA convenzionati vigenti.

La Città Consolidata economico - produttiva si distingue in;

6. Zona D1 economico-produttiva di completamento;
7. Zona D2 economico-produttiva di espansione – PUA convenzionati vigenti ;
8. Zona D3 economico - produttiva con Centro Servizi integrato
9. Zona D4 centro floro-vivaistico;
10. Attività produttive in zona impropria da confermare;
11. Attività produttive da contenere;
12. Attività produttive fuori zona da trasferire.

Gli interventi di Piano, previsti nella Città Consolidata, si attuano con le modalità previste dalla specifica disciplina delle presenti norme.

Art. 73 La Città Consolidata residenziale

Alla data di adozione del PI il tessuto urbano, nei suoi molteplici aspetti, esistente all'interno della Città Consolidata residenziale è riconosciuto e confermato.
Nella Città Consolidata residenziale sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 e quanto previsto e consentito dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.
L'attività di trasformazione edilizia nella Città Consolidata residenziale avviene per intervento edilizio diretto (IED) nel rispetto delle presenti norme, ad eccezione degli interventi corrispondenti ad ambiti assoggettati a PUA previsti dal PI.
L'attività per intervento edilizio diretto è subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al permesso di costruire in oggetto o comunque alla loro contestuale realizzazione prima del rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità relativo al permesso stesso.
La Città Consolidata residenziale deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'art.7 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi in essa.
La Città Consolidata residenziale ha prevalente destinazione d'uso residenziale (R), che prevede nella sua accezione anche le attività extralberghiere di affittacamere e bed & breakfast, quando sono svolte in modo promiscuo con l'uso abitativo e a condizione che quest'ultimo occupi la superficie prevalente dell'unità abitativa.
Al suo interno la Città Consolidata residenziale ammette anche destinazioni d'uso compatibili con la residenza stessa quali:

a) Commerciali (CM):
   - esercizi commerciali di vicinato;
   - pubblici esercizi;
   - artigianato di servizio alla famiglia;
   - . . . etc.
b) Direzionali (DR):
   - uffici pubblici e privati;
   - studi professionali;
   - banche ed assicurazioni;
   - terziario avanzato;
   - . . . etc.
c) Alberghiere (AL):
   - alberghi;
   - residence;
   - abitazioni collettive;
   - pensioni;
   - . . . etc.
d) Sociali (S):
   - attrezzature socio-sanitarie;
   - attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative;
   - attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
   - . . . etc.
e) Autorimesse di uso pubblico e privato (AR).

La quota ammessa delle destinazioni d'uso compatibili con la residenza è espressa in percentuale per ogni organismo edilizio, per ciascuna ZTO di appartenenza, nel *Repertorio Normativo*.
Le autorimesse di uso pubblico e privato (AR) sono ammesse in tutte le ZTO della Città Consolidata residenziale. Per esse non è definita alcuna quota in percentuale a condizione che la loro presenza, sia sotto l'aspetto quantitativo che sotto quello della localizzazione, non snaturi e non contrasti con la destinazione d'uso residenziale delle ZTO stesse.
Non sono consentite attività incompatibili con la residenza, che siano nocive, moleste e che, in generale, comportino disturbo e contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della Città Consolidata residenziale.

Art. 99 Verde privato

Il verde privato costituisce un'importante risorsa per la collettività sia per le sue valenze ambientali, legate alla connettività ambientale-naturalistica, alla riduzione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, al miglioramento del microclima, sia per gli aspetti paesaggistici e storici che caratterizzano e umanizzano il tessuto urbano. Pertanto le aree a verde privato sono inedificabili.
Gli interventi prevalenti di gestione del verde privato sono riconducibili al concetto generale di

manutenzione ordinaria e straordinaria e fanno riferimento a tutte le pratiche necessarie per mantenere in salute e in sicurezza le componenti del sistema verde. La cadenza degli interventi è legata alla tipologia di verde.
E' fatto obbligo ai proprietari di garantire adeguate condizioni di sicurezza nei casi in cui la vegetazione si trovi in corrispondenza di spazi aperti al pubblico transito. Tale situazione si presenta tipicamente nel caso di pertinenze verdi private con alberi, arbusti, siepi e rampicanti aggettanti su strade aperte al pubblico transito, parcheggi, aree verdi pubbliche, percorsi pedonali e ciclabili, ovvero nel caso di alberate impiantate su strade private aperte al pubblico transito.

In questi casi i proprietari dovranno intervenire con adeguate potature per consentire il transito e la sosta pedonale e veicolare in sicurezza.

Nei casi in cui le condizioni meccaniche dell'albero ne consigliassero l'abbattimento, si dovrà provvedere all'integrazione della pianta abbattuta con piantumazioni di essenze autoctone.

I residui di potatura e della manutenzione del verde, purchè non frammisti ad altri rifiuti, possono essere conferiti gratuitamente, dai Privati o dalle Imprese, presso l'impianto di compostaggio pubblico. In ogni caso è vietato il conferimento nei cassonetti o presso di questi o l'abbandono su aree pubbliche.

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 (ratti, rettili, insetti, ecc.), ovvero di rimuovere vegetazione infestante e rifiuti.

Il contenimento della vegetazione spontanea, in particolare lungo la viabilità ed i confini, è prescritto anche dal Codice della Strada.

Conservazione paesistica e funzionale del tessuto vegetazionale

La conservazione paesistica, storico-monumentale e naturalistica del patrimonio arboreo (non forestale) è riferita alla sua collocazione sul territorio, non alla specie vegetale, fatta eccezione delle piante vincolate per legge.

Gli interventi nei giardini storici e nelle aree di proprietà privata vincolate, quali pertinenze scoperte e contesti figurativi di complessi storico-monumentali, necessitano della preventiva autorizzazione delle competenti Soprintendenze, qualora questi interessino direttamente o indirettamente le alberature presenti.

Ogni intervento di restauro deve rispettare l'evoluzione del giardino in questione. Il restauro, così come il ripristino, deve essere preceduto da uno studio approfondito e da un progetto che sia in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento. Nel caso degli edifici tutelati per legge, tali analisi devono essere sottoposte alle competenti Soprintendenze. Inoltre la progettazione deve rispettare quanto riportato nelle presenti norme.

La perizia del professionista è fondamentale per giustificare l'inderogabile esigenza di abbattimento; infatti l'eventuale autorizzazione è rilasciata solo nel caso in cui venga accertato lo stato di pericolo costituito dal permanere dell'albero o la condizione patologica degenerativa irreversibile, oppure l'incompatibilità con le dimensioni attuali dell'albero rispetto all'integrità o funzionalità di manufatti, qualora fosse dimostrata l'impossibilità di intervenire, in alternativa, sui manufatti stessi.

Nuovi giardini, parchi e aree verdi
La realizzazione di nuovi giardini, parchi e aree verdi, in genere, devono ispirarsi ai seguenti criteri:

1) scelta prevalente di piante autoctone o naturalizzate nella fascia climatica dell'area colognese ed utilizzo di materiale vivaistico di prima qualità;
2) rispetto della biodiversità in ambito urbano;
3) rispetto delle distanze tra alberi, costruzioni limitrofe e sedi stradali;
4) corretta progettazione tecnica, ambientale e paesaggistica;
5) scelta di piante che apportino il maggior beneficio ambientale;
6) diversificazione della specie al fine di ottenere maggiore stabilità biologica e minore incidenza di malattie e parassiti;
7) ottimizzazione dei costi d'impianto e di manutenzione;
8) facilità di manutenzione;
9) rispetto della funzione estetica del verde.

Sono ammesse soltanto modeste strutture precarie in legno e/o con materiali tradizionali per accessori legati alla fruizione del verde privato stesso. Tali strutture devono anche essere inserite in maniera opportuna nell'ambiente circostante.

All'interno del verde privato di pertinenza dell'unità abitativa è permessa la pavimentazione limitata ai soli percorsi diretti agli accessi degli edifici e per le aree strettamente destinate a parcheggio; in entrambi i casi le pavimentazioni devono essere realizzate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, favorendone il deflusso ed impedendone il ristagno. In ogni caso, ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal DGR n.

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

PROVINCIA DI VERONA

VAR. N.2 AL P.A.T.I.

ART. 14 L.R. 11/2004

TAVOLA

SCALA

NORME TECNICHE
PARTE GENERALE
- ADEGUAMENTO AL PTCP -

PROGETTISTA

ARCH. DANIEL MANTOVANI

RESPONSABILE UTC

GEOM. ZENARO GIANCARLO

SINDACO

AVV. CARCERERI DE PRATI CLAUDIO

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D. LGS 82/2005 E S.M.I. E NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

LUGLIO 2020

STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE

VIA VALPOLICELLA 58, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) - TEL. 0457702369 E-MAIL: D.MANTOVANI@AWN.IT - PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT

GRUPPO DI LAVORO: ARCH. DANIEL MANTOVANI, ARCH. ANDREA MANTOVANI, PIAN. TERR. KATIA BRUNELLI, ARCH. JUNIOR VALENTINA MANTOVANI

Titolo III - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ASSETTO DEL TERRITORIO

Art. 6 - Vincoli, elementi della pianificazione territoriale superiore, fasce di rispetto

I **vincoli**, gli **elementi della pianificazione territoriale superiore** e le **fasce di rispetto** sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati al P.A.T.I., pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.A.T.I., e vanno recepiti nei P.I..

6.1 Vincoli

Vincolo paesaggistico D.Lgs. n. 42/2004

Aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 di cui vanno rispettate le prescrizioni.

Particolare cura va osservata nel consentire interventi su manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sui boschi e sulla vegetazione caratteristica.

Per i Corsi d'acqua, si richiamano, in particolare, le disposizioni relative alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua (punto 6.5 del presente articolo) e quelle relative ai Corsi d'acqua principali (art. 8, punto 8.1); per le Zone boscate, si richiamano, in particolare, le disposizioni relative alle aree boschive (art. 8, punto 8.3.3).

Vincolo monumentale D.Lgs. n. 42/2004

Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto testimonianze storico-culturali da salvaguardare e valorizzare.

Vincolo archeologico D.Lgs. n. 42/2004

Aree delimitate e tutelate, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, per la salvaguardia e la valorizzazione delle testimonianze e ritrovamenti archeologici esistenti.

Allevamenti zootecnici intensivi – D.G.R.V. n. 7949/1989 e successive modifiche

Il P.A.T.I. individua gli "allevamenti zootecnici intensivi". Rispetto a tali attrezzature si applicano le specifiche disposizioni di cui alla D.G.R.V. n. 7949/1989 e successive modifiche.

L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del P.A.T.I., può essere modificata secondo le condizioni rilevabili al momento e certificabili con parere U.L.S.S., senza che ciò costituisca variante al P.A.T.I..

Si richiama anche l'art. 11, punto 11.3.

6.4 Vincolo sismico – zona 3 – O.P.C.M. 3519/2006 e s.m.i.

L'intero territorio del P.A.T.I. è classificato come zona 3 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche. Si applicano le specifiche disposizioni dei riferimenti legislativi citati.

Art. 7 - Fragilità

7.1 Equilibrio geologico, idrogeologico e idraulico

Si richiama la normativa sulle costruzioni di cui alla L. n. 64/1974 e il D.M. 11/03/1988 con quanto precisato nella Circolare Regionale n. 9 del 05/04/2000.

La progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni deve sempre attenersi alle norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988 riguardante le "Indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", nonché al DM 14 settembre 2005 "Norme Tecniche per le costruzioni".

7.2 Idoneità edificatoria dei terreni

Il P.A.T.I. suddivide il territorio comunale in aree contraddistinte da differente grado di rischio geologico – idraulico e differente idoneità ad essere urbanizzato, per le caratteristiche geologico-tecniche e idrogeologiche-idrauliche (tav. 3):

1.area idonea;

2.area idonea sotto condizione;

3.area non idonea.

Edificabilità

Prescrizioni

I P.I. disciplinano l'edificabilità del territorio in coerenza con le prescrizioni di seguito riportate.

In tutti i tipi di terreno sono consentiti, oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi volti alla riparazione e al consolidamento dell'esistente o alla stabilizzazione del dissesto, e/o comunque in grado di migliorare le attuali condizioni geologico-idrauliche e di mitigare il rischio, quali: regimazione idraulica, bonifica e consolidamento del sedime di fondazione, convogliamento di scarichi reflui abitativi ed agro-industriali con relativo recapito in adeguati dispositivi di depurazione a manutenzione permanente.

Per gli interventi di mitigazione del rischio, i P.I. valutano anche la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

*Nelle aree **Idonee** gli interventi sono soggetti alle norme generali di tutela dal rischio geologico – idraulico. Sono state comprese in questa classe:*

•Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali ghiaiosi - sabbiosi (escluse le aree cono falda affiorante o subafficrante)

•Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali limosi e argillosi con falda a profondità maggiore di 5 ml dal piano campagna

•Porzioni subpianeggianti delle dorsali collinari

•Versanti collinari con pendenza fino a 30° ma con substrato roccioso affiorante o subafficrante

*Nelle aree **idonee sotto condizione** gli interventi possono essere autorizzati sulla base di puntuali indagini di approfondimento specifico, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione preventivi (assenza di frane sovraincombenti; presenza di movimenti franosi solo superficiali; drenaggio difficoltoso con falda superficiale; caratteristiche geomeccaniche mediocri e localmente anche variabili; remote possibilità di esondazioni; stabilità geologico idraulica da accertare), valutate dal Comune, finalizzate a definire la fattibilità dell'opera, le modalità esecutive per la realizzazione e per la sicurezza dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.*

Sono state comprese in questa classe:

	CARATTERIZZAZIONE DELL'AREA	CONDIZIONI LIMITANTI	INTERVENTI CONSIGLIATI
A	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali limosi e argillosi con falda a profondità inferiore a 5 m dal piano campagna	Caratteristiche geotecniche mediocri in presenza di falda a limitata profondità dal piano campagna	Eventuale adozione di consolidamenti e fondazioni speciali ed impermeabilizzazione dei piani interrati
B	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali argilloso-torbosi con falda a profondità inferiore a 5 m dal piano campagna	Caratteristiche geotecniche scadenti in presenza di falda a limitata profondità dal piano campagna	
C	Aree di pianura e di fondovalle con prevalenza di depositi alluvionali argilloso-torbosi	Caratteristiche geotecniche scadenti	Eventuale adozione di consolidamenti e fondazioni speciali
D	Versanti collinari interessati da antichi corpi di frana stabilizzati	Possibili problemi di stabilità legate a interventi edificatori	Necessarie indagini geomeccaniche specifiche e verifiche di stabilità. Eventuale adozione di interventi di consolidamento
E	Versanti collinari con pendenze superiori al 60% ma con substrato roccioso affiorante o subafficrante		
F	Versanti collinari con copertura detritico eluvio-colluviale, con pendenza superiore al 25%		
G	Le aree di cava sia attive che abbandonate e/o dimesse		L'edificabilità è limitata da specifiche norme di settore

*Nelle aree **non Idonee** non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e l'esecuzione di movimenti di terra di cui al successivo punto 7.12. Sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previo puntuali elaborazioni geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.*

Sono state comprese in questa classe:

•Le aree con affioramento della falda freatica

•Gli alvei di corsi d'acqua perenni e temporanei

•Le aree comprese tra gli argini maestri e il corso del fiume Adige

•Gli impluvi delle aree collinari

•Le forre e i tratti di versante con scarpate subverticali nonché le aree sottoincombenti

•Le aree di frana attiva

•Le aree di discarica di rifiuti o di altri materiali di colmata non ancora fisicamente e chimicamente assestati, l'utilizzo delle quali ai fini dell'edificabilità e non solo, è comunque limitata da specifiche norme di settore.

I P.I., sulla base di eventuali analisi geologico – idrauliche puntuali, possono precisare ed eventualmente ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata ai P.I. stessi.

Qualora vengano realizzati interventi conservativi o di ripristino, tali da migliorare le condizioni di rischio, i P.I. potranno prevedere interventi non elencati al punto precedente, specificandone i limiti e le condizioni.

7.13 Ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico

Il P.A.T.I. tutela le parti di territorio strategiche sotto il profilo naturalistico.

Gli ambiti di tutela degli elementi di interesse naturalistico perimetrati nella Tav. 3 includono:

- gli elementi strutturali della rete ecologica (Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici) che il P.A.T.I. classifica come invarianti ed ai quali si applicano le specifiche norme di cui all'art. 8, punto 8.3.2;
- aree vaste, prevalentemente agricole, in cui sono presenti, con densità variabile ed anche solo occasionalmente, elementi di naturalità i quali, nell'insieme, alimentano la biodiversità (corsi d'acqua, macchie

boscate, filari alberati, ecotoni di margine, piccoli incolti, ecc.). Pur non costituendo invarianti, esse richiedono una elevata soglia di attenzione e controllo nei processi di trasformazione territoriale.

I P.I.

- individuano e classificano gli elementi di naturalità presenti nell'ambito di tutela e ne prescrivono la permanenza ovvero la ricollocazione nell'organizzazione agraria del suolo;
- definiscono le condizioni per la conferma di attività produttive in zona agricola;
- promuovono il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente o che impediscono il corretto svolgimento delle funzioni della rete ecologica;
- promuovono l'impiego di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità ed incoraggiano la rinaturalizzazione di aree marginali rispetto alla produzione agricola;
- promuovono l'applicazione dei regolamenti CEE 2078/92 e 2080/92 e del Piano di Sviluppo Rurale
- delimitano, sulla base di analisi a maggior livello di definizione, le porzioni dell'ambito estranee o indifferenti alla rete ecologica e, per queste, definiscono le funzioni ammissibili, le condizioni di trasformazione, le modalità d'intervento e le eventuali misure di mitigazione;

Si richiama quanto previsto all'art. 9, punto 9. 2 - Matrici naturali primarie e all'art. 9, punto 8.3.2.- Nodi, Cuscinetti e Corridoi ecologici.

Comune di COLOGNOLA AI COLLI
Estratto per copia conforme
il 24 FEB. 2021
IL TECNICO COMUNALE
(Geom. Giancarlo Zenaro)
(DOC. FIRMATO DIGITALMENTE

Art. 8 - Invarianti del Sistema ambientale e paesaggistico

8.1 Invarianti di natura geologica

Il P.A.T.I. individua gli elementi della morfologia del suolo che maggiormente caratterizzano il paesaggio e che rivestono particolare rilevanza dal punto di vista percettivo:

- cime collinari e creste di displuvio
- orli di scarpata con altezza >5 m e con altezza <5m
- vallecole

In tali elementi costituisce invariante la struttura morfologica generale e la situazione percettiva degli stessi nel contesto paesaggistico.

Prescrizioni

Gli interventi edilizi, le istallazioni di attrezzature tecniche, le sistemazioni ambientali o i miglioramenti fondiari (che non rientrano nei punti g.1 e g.2 di cui all'art. 11 lettera "g - Miglioramenti fondiari") devono, in sede di richiesta di autorizzazione, documentare adeguatamente:

- la coerenza con il contesto paesaggistico
- il mantenimento della leggibilità degli elementi morfologici che caratterizzano il paesaggio
- la salvaguardia delle condizioni di percepibilità visiva degli stessi

I P.I. promuovono:

- l'eliminazione, o quantomeno la mitigazione dell'impatto visivo, degli elementi estranei e/o in contrasto;
- il mantenimento e la riqualificazione degli elementi che caratterizzano, esaltano e/o aggiungono qualità alla percezione di tali elementi morfologici (vegetazione, eventuali manufatti, ecc.).

I P.I., nel rispetto degli obiettivi di salvaguardia di cui al presente articolo, possono realizzare o integrare i percorsi esistenti per rendere accessibili, visitabili e visibili gli elementi morfologici, nonché le parti di paesaggio di maggior interesse, anche predisponendo, nei punti più opportuni alcuni luoghi di sosta attrezzati in punti strategici e/o di belvedere.

Oltre a dette disposizioni generali si applicano le disposizioni a seguire, specifiche per le singole invarianti.

8.3.5 Rete Ecologica Regionale e Provinciale – Comune di Colognola ai Colli

8.3.5.2 Rete Ecologica Provinciale - P.T.C.P.

La variante di Adeguamento al P.T.C.P. per il comune di Colognola ai Colli riporta in Tavola 2 e in Tavola 4b la Rete Ecologica Provinciale in coerenza con il PTCP a cui si applicano i limiti previsti dagli artt. 47, 48, 49, 50 e 51 delle NT_PTCP.

Il territorio comunale è interessato da due ambiti, il Corridoio Ecologico che interessa la Valle di Illasi e Progno Illasi e la Valle del torrente Tramignola e del fiume Tramigna e l'Area di connessione naturalistica.

Si demanda al P.I. la specifica disciplina operativa ai sensi degli artt. 47-50 delle NT_PTCP.

Direttive

Il P.I. previo assoggettamento alla procedura V.A.S. ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006:

- può precisare il perimetro della rete ecologica rispetto all'analisi condotta ai sensi dell'art. 48, punto 1 lettera a. delle NT_PTCP, ridefinendone anche i confini qualora ne ricorrano le condizioni ecologiche e naturalistiche;
- può consentire, le nuove attività previste all'interno delle aree della rete ecologica, con l'esclusione dei siti rete Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR n. 357/97 e s.m.i., previa redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.

Prescrizioni

All'interno dei corridoi ecologici:

- è vietata l'alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini, in particolare se occupati da vegetazione, nonché la captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere l'habitat ripariale e fluviale, fatti salvi gli interventi di difesa idrogeologica;
- sono vietati gli interventi che interrompono o deteriorano le funzioni ecosistemiche garantite dai corridoi ecologici.

Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR n. 357/97 e s.m.i., all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità, dei corridoi ecologici e delle aree di connessione naturalistica, con l'esclusione dei siti della rete Natura 2000, i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti ecc) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici. [1]

[1] Modifica introdotta con Variante n. 2 al P.A.T.I. per il territorio comune di Colognola ai Colli in adeguamento al P.T.C.P.

Capo 2 - Sistema insediativo

Art. 14 - Azioni strategiche del sistema insediativo

14.1 Aree di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, le aree urbane esterne al centro storico a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione.

Il P.A.T.I. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

I P.I.:

1. precisano il perimetro delle aree di urbanizzazione consolidata e definire speciali zone insediative;
2. disciplinano gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
3. individuano le possibilità di trasformazione (riqualificazione/riordino e/o completamento) del sistema insediativo all'interno o in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche con il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali;
4. indicano, per le parti di territorio da trasformare di cui al punto precedente, gli strumenti attuativi, le modalità di trasformazione urbanistica, gli indici edificatori e in generale i parametri quantitativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

I P.I. inoltre, disciplinano gli interventi volti a:

a) migliorare la qualità della struttura insediativa:

- integrazione delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti
- riqualificazione e potenziamento dei servizi pubblici e di uso pubblico;
- riqualificazione e riordino degli spazi aperti urbani,
- miglioramento della rete dei percorsi ciclo-pedonali, anche connettendoli e mettendoli a sistema con i percorsi di fruizione turistica e per il tempo libero del territorio aperto;
- prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
- miglioramento delle relazioni interne agli insediamenti, qualora carenti o difficoltose per l'interposizione di barriere fisiche (corsi d'acqua, infrastrutture, ecc.)
- mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di tessuti urbani a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, anche attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce-tampone boscate)
- riqualificazione della Scena Urbana
- eliminazione delle barriere architettoniche

b) promuovere il completamento e rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, con attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili:

- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi incongrui, da definire con i P.I. per migliorare la qualità abitativa e/o funzionale degli immobili, favorire il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte. Per gli edifici con valore storico-ambientale valgono le disposizioni di cui all'art. 12

- interventi di nuova costruzione per il completamento del tessuto insediativo esistente
- ai fini della riqualificazione urbanistica delle aree produttive esistenti, valutazione, in sede di P.I., delle possibilità di progettare i vuoti residui tra gli insediamenti esistenti o a ridosso degli stessi, al fine di riorganizzarne e riordinarne la funzionalità complessiva, in particolare sotto il profilo dell'accessibilità e della dotazione di servizi, con possibilità di individuazione di ambiti di sviluppo a funzione produttiva per ampliamenti di strutture esistenti;
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività e promuovere e facilitare l'iniziativa degli operatori, garantendo però nello stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi

I P.I. valutano la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definiscono la disciplina:

- trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili
- mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato
- **consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili**

Titolo IV - DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

1. Art. 19 - Generalità

Gli Ambiti Territoriali Omogenei – ATO sono parti di territorio individuate in base a specifici caratteri geografici, fisico – ambientali e insediativi.

La disciplina degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) integra le disposizioni generali per l'assetto del territorio, di cui al Titolo III.

Tale disciplina è organizzata, negli articoli che seguono, in forma di schede, che si riferiscono alla disciplina dei singoli ATO e insiemi di ATO, essa pertanto è articolata in:

a) disposizioni generali, formulate per ciascun insieme di ATO;

b) disposizioni specifiche, formulate per ciascun ATO, con un dimensionamento teorico dell'edilizia residenziale, calcolato sulla base dei criteri di cui al successivo punto 19.1 – Dimensionamento.

19.1 Dimensionamento

Il P.A.T.I. è dimensionato considerando le seguenti esigenze :

a – Residenza

b – Commercio / direzionale

c – Produttivo

d – Turismo

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicati per ogni singolo ATO.

Il P.A.T.I. viene dimensionato:

• considerando le esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2006 – 2016, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal comune;

• tenendo conto della capacità insediativa residua dei P.R.G. vigenti

Prescrizioni

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è valutato, per ogni singolo comune, secondo l'ipotesi di seguito illustrata.

1) COMUNE DI LAVAGNO:

a. per la residenza una volumetria di mc 248.464

b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 7.700

c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 36.000

d. per le attività turistico-ricettive una volumetria di mc 25.000

2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI:

a. per la residenza una volumetria di mc 296.670

b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 9.889

c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 319.250

3) COMUNE DI CALDIERO:

a. per la residenza una volumetria di mc 252.375

b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di pavimento di mq 9.000

c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 160.000 per le attività produttive a servizio dell'attività termale una superficie di zona di mq 82.000

d. per le attività turistico-ricettive ed altre attività a servizio della zona termale una volumetria di mc 63.720

4) COMUNE DI BELFIORE:

a. per la residenza una volumetria di mc 122.100

b. per le attività commerciali / direzionali una superficie lorda di

pavimento di mq 6.105

c. per le attività produttive una superficie di zona di mq 956.446

Il carico insediativo aggiuntivo relativo ai singoli comuni di cui sopra è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente.

Sono escluse dal carico insediativo aggiuntivo:

- l'edificabilità legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e convenzionati;
- le zone destinate alle attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive
- l'individuazione, in sede di P.I., di strutture produttive esistenti in zona impropria.

Per la residenza, in particolare:

- i P.I. potranno aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal P.A.T.I..

- In aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti (ad eccezione del centro storico e del territorio aperto, per le aree classificate tra le Invarianti di natura paesaggistico-ambientale, di cui all'art.8) gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti (fino ad un massimo di 50mc per alloggio), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dai P.I. per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le attività produttive, commerciali e direzionali esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, i P.I. possono individuare specifiche zone (nel caso di attività produttive/commerciali in zona impropria di cui all'art. 14, punto 14.13) e definire le possibilità di eventuali, limitati, adeguamenti tecnologici o di ampliamento, di integrazione delle opere di urbanizzazione e dei servizi interni previsti per legge, se carenti, di realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, per migliorare la qualità degli immobili.

19.2 Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T.I. determina, per ogni singolo comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

1) COMUNE DI LAVAGNO
Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 10,74 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 14,66 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 73,3% > 61,3%
Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 139.620 mq

2) COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 15,49 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 20,81 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 74,44% > 61,3%
Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. x 1,3% = 201.370 mq

3) COMUNE DI CALDIERO
Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 7,907 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 10,427 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 75,8% > 61,3%
Zona agricola massima trasformabile = S.A.U x 1,3% = 102.798 mq

4) COMUNE DI BELFIORE
Superficie Agricola Utile (S.A.U.) comunale: 22,18 kmq
Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 26,47 kmq
Rapporto S.A.U. / S.T.C.= 83,8% > 61,3%
Zona agricola massima trasformabile = S.A.U. X 1,3% = 287.160 mq

Disposizioni generali

In sede di P.I. la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata potrà subire un incremento massimo del 10%.

La percentuale di S.A.U. trasformabile è un limite alla trasformabilità di zone E vigenti, con caratteristiche S.A.U.

Il P.A.T. disciplina la transizione del P.R.G. in P.I. e può inoltre valutare compatibili varianti al P.R.G. anche se solo adottate. Nel qual caso il limite alla trasformabilità delle zone E, con caratteristiche S.A.U., andrà riferito al P.R.G. così come ritenuto compatibile.

Eventuali nuove disposizioni regionali per definire la Zona agricola massima trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.I.. Il territorio agricolo non classificabile come S.A.U. non incontra limiti di trasformabilità.

19.3 Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola 5 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Allegato A Scheda informativa (art.4, comma 5) della L.R. n. 14/2017.

Con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 è stata stabilita la quantità massima di consumo di suolo per A.S.O. e per singolo comune. Per il Comune di Colognola ai Colli risulta essere:

ASO	ISTAT	COMUNE	QUANTITA' MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
7	23028	COLOGNOLA AI COLLI	128.231 mq

Disposizioni generali

I P.I. che saranno adottati successivamente alla presente Variante n. 1 al P.A.T.I. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito Registro del Consumo di Suolo con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il P.I. stabilirà la quantità di consumo di suolo (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla D.G.R. n. 668/2018, quanto previsto dall'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

Per la parte seguente delle Norme Tecniche del PATI, Titolo IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.) dall'art. 20 e relative schede normative degli A.T.O. si rimanda agli elaborati approvati con D.G.R. n. 4152 del 18/12/2007.

1Modifica introdotta con Variante n. 1 al P.A.T.I. per il territorio comune di Colognola ai Colli approvata con D.C.C. 30 del 23/12/2019

2Modifica introdotta con Variante n. 2 al P.A.T.I. per il territorio comune di Colognola ai Colli in adeguamento al P.T.C.P.

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI
Il Responsabile Area Edilizia Privata

Colognola ai Colli 24/8/2021 Protocollo n. - pratica n.

Egr. Sig.
Ferrarese Ing. Nereo
Via C. Abba, 13
37100 – V E R O N A

Pec. nereo.ferrarese@ingpec.eu

Oggetto: Certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 comma 2° del D.P.R. n. 380 del 06/01/2001, contenente tutte le prescrizioni urbanistiche.

Ai sensi e per gli effetti del decreto Sindacale di Nomina di Responsabile dell'Area Edilizia Privata n. 36 del 30/12/2020;

Il sottoscritto Zenaro geom. Giancarlo, Responsabile dell'Area Edilizia Privata del Comune di Colognola ai Colli, vista la domanda del Sig. Ferrarese Ing. Nereo in data 12/07/2021 prot. n. 11411;

Premesso

- che il Comune di Colognola ai Colli è dotato di prima variante al P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 23/12/2019 pubblicata all'albo pretorio on line del Comune di Colognola ai Colli in data 12/02/2020, vigente dal 28/02/2020;

- che in data 28/09/2020 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 è stata adottata la seconda variante al P.A.T.I., limitatamente al territorio del Comune di Colognola ai Colli;

- che il Comune di Colognola ai Colli è dotato di Quattordicesima Variante al Piano degli Interventi approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 25/06/2020, pubblicata all'albo pretorio on line in data 09/07/2020 vigente dal 24/07/2020;

- che ai sensi del combinato disposto dell'art. 29 della L.R.V. n. 11/2004 con la data di adozione della Seconda Variante al P.A.T.I., sono state adottate le misure di salvaguardia previste dalla normativa vigente;

- vista l'approvazione del progetto preliminare della Nuova Linea AV/AC Verona-Padova, avvenuta con deliberazione del CIPE n. 94 del 29.03.2006, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 273 del 23.11.2006 in vigore dal 24.11.2006;

CERTIFICA

che il terreno distinto catastalmente alla Sez. Un. Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742, è contraddistinto nel vigente strumento urbanistico (Quattordicesima variante al P.I.) come segue:

Fg. 5° mapp. n. 177-172-740-173-175 = in zona VP/39= verde privato;
Fg. 5° mapp. n. 179-361-742 = in zona VP/39= verde privato parzialmente interessato da muratura di brolo;

Si fa presente che il terreno ricade in zona soggetta a vincolo paesistico ai sensi della Parte Terza del

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Il Responsabile Area Edilizia Privata

D.lgs. 22.01.2004 n. 42 (art. 11 Norme tecniche operative) e a vincolo sismico zona 2 O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche (art. 16 Norme tecniche operative modificate con deliberazione di Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021);

nella Adottata Seconda variante al P.A.T.I. come segue:

- nella tavola n. 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale

Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in art. 6.1 – Vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004;
Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in art. 6.4 – Vincolo sismico zona 2 O.P.C.M. 3519/2006 e s.mi. (intero territorio);

- nella tavola n. 2 – Carta delle Invarianti

Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in art. 8.3.5.2 – Ambiti della rete ecologica PTCP;

- nella tavola n. 3 - Carta delle Fragilità

Fg. 5° mapp. n. 179-361-177-175-742 in art. 7.2 – Area idonea;
Fg 5° mapp. n. 172-173-740 in art. 7. 2 – parte in Area idonea e parte in Area idonea a condizione;
Fg. 5° mapp. n. 179 in art. 7.13 – Ambiti della tutela degli elementi di interesse naturalistico;
Fg, 5° mapp. n. 361-742 parzialmente in art. 7.13 – Ambiti della tutela degli elementi di interesse naturalistico;

- nella tavola n. 4/A – Carta delle Trasformabilità – Individuazione ATO

Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in ATO 2B – Pedecollinare Bocca Scalucce;

- nella tavola 4/B – Carta delle Trasformabilità – azioni di tutela azioni strategiche

Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in art. 14.1 – Aree di Urbanizzazione consolidata,
Fg. 5° mapp. n. 172-173-175-177-179-361-740-742 in art. 8.3.5.2 – Area di connessione naturalistica;

Dette prescrizioni sono contenute nell'allegato alla presente;

Il presente certificato ha la validità di un anno dalla data di rilascio, a condizione che non intervengano ulteriori variazioni dello strumento urbanistico generale;

Si rilascia la presente in carta libera per gli usi consentiti dalla legge.

IL RESPONSABILE DELL'AREA EDILIZIA PRIVATA

geom. Giancarlo Zenaro

(documento firmato digitalmente)

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'art. 15 della Legge 183/2001.

ZG/av

Ufficio responsabile del procedimento: Edilizia Privata)

Indirizzo	Piazzale Trento 2	rif. protocollo n.	
responsabile	Giancarlo Zenaro	codice fiscale	00267000230
Telefono	045/6159681 - fax 045/6159619	partita IVA	00267000230
e-mail	giancarlo.zenaro@comunecolognola.it	allegati n.	
File			