

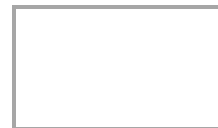


Comune di  
**Rivoli V.se**

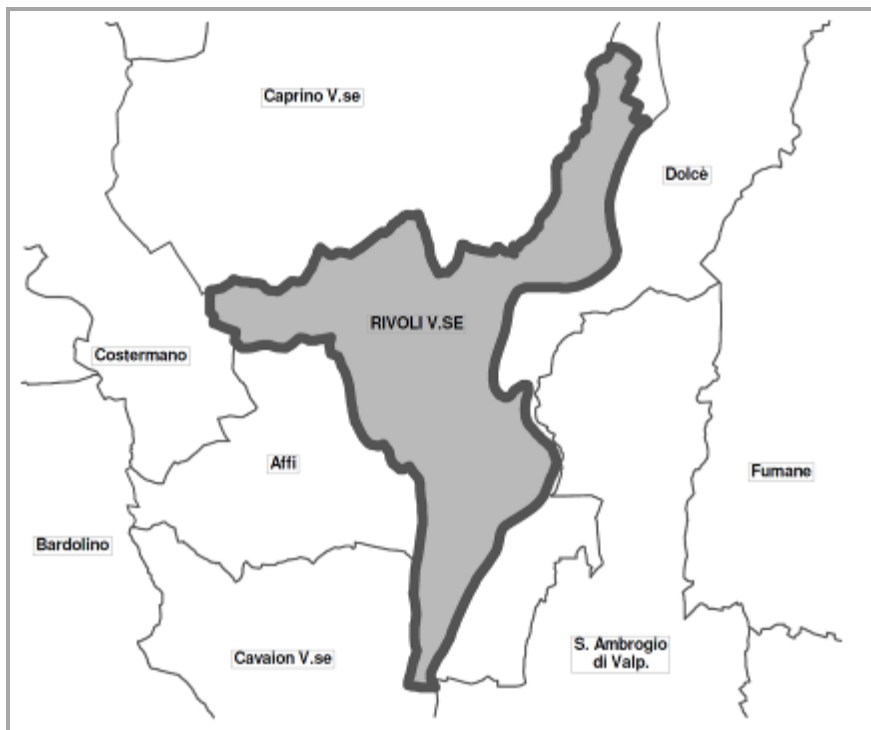
Provincia di  
Verona

## **III VARIANTE SECONDO PI**

Elaborato



### **VERIFICA DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA'**



#### **GRUPPO DI LAVORO**

**Ufficio Tecnico Comunale**  
Geom. Marco Gamberoni

**Progettista incaricato PI**  
Arch. Emanuela Volta

**Elaborazioni grafiche**  
Dott. Arcangelo Condomitti

**Comune di Rivoli V.se**  
Sindaco Armando Luchesa



**Progettista incaricato**  
Arch. Emanuela Volta

Dott.ssa Annapaola Gradizzi

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

**Maggio 2020**

ASSEVERAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLA III  
VARIANTE 2020 AL SECONDO PI DEL COMUNE DI RIVOLI VERONESE

**Introduzione**

La presente asseverazione di compatibilità idraulica viene emessa in riferimento a quanto previsto dalla D.G.R.V. 2948 del 6 ottobre 2009 che sostituisce le precedenti D.G.R.V. n. 1841/2007, n. 1322/2006 e n. 3637/2002 e ss.mm.ii. in applicazione ai disposti della Legge 267/1998 in materia di "Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrogeologico. Indicazioni per la formulazione dei nuovi strumenti urbanistici", in relazione alla III Variante al Secondo PI del Comune di Rivoli V.se.

Di seguito le azioni di piano:

**AZIONE DI PIANO N° 1**

**Attività produttiva fuori zona n° 10 - Ditta Dalle Vedove**

**ACCORDO N° 3**

[Per questa azione si allega VCI](#)

**AZIONE DI PIANO N° 2**

**Attività produttiva fuori zona n° 4 - Ditta LINA SNC**

**AZIONE DI PIANO N° 3**

**Attività produttiva fuori zona n° 9 - Ditta BV ITALCO**

**AZIONE DI PIANO N° 4**

**Nuova schedatura edificio per localizzazione nuova attività ricettiva a locanda**

**TENUTA CANOVA**

**MASI AGRICOLA**

**ACCORDO N° 2**

**NUOVA CORTE DI ANTICA ORIGINE N° 34**

**AZIONE DI PIANO N° 5**

**Rischedatura ambito di edificazione diffusa e corte di antica origine**

**AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE VEDOVE ALESSIO**

**AZIONE DI PIANO N° 6**

**Risagomatura ambito consolidato**

**GELMETTI MARCELLO ALBINO**

[Per questa azione si allega VCI](#)

Per le azioni per le quali non è prevista alcuna azione di impermeabilizzazione rispetto a quanto già esistente, o per le quali l'ambito di intervento è < 1000, si assevera quanto segue.

Il presupposto normativo per la valutazione di compatibilità idraulica è costituito dalla Deliberazione Giunta Regione Veneto 13 dicembre 2002 n. 3637 (B.U.R. 18-02-2003, n. 18) Legge 3 agosto 1998, n. 267 "Individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico e idrologico. Indicazioni per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici".

**IL SOTTOSCRITTO**

Arch. Emanuela Volta Nato a Legnago [VR] il 14/09/1972 C.F. VLTMNL72P54E512H partita IVA: 03021930239  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° 1578 in data 01-03-2000, con recapito

professionale in Via Leoncino 24 – Verona, tel. 0456350196, indirizzo di posta elettronica e.volta@pec.it, indirizzo in relazione alla redazione alla III Variante al Secondo PI, azioni di piano seguenti:

**AZIONE DI PIANO N° 2**

**Attività produttiva fuori zona n° 4 - Ditta LINA SNC**

**AZIONE DI PIANO N° 3**

**Attività produttiva fuori zona n° 9 - Ditta BV ITALCO**

**AZIONE DI PIANO N° 4**

**Nuova schedatura edificio per localizzazione nuova attività ricettiva a locanda**

**TENUTA CANOVA**

**MASI AGRICOLA**

**ACCORDO N° 2**

**NUOVA CORTE DI ANTICA ORIGINE N° 34**

**AZIONE DI PIANO N° 5**

**Rischedatura ambito di edificazione diffusa e corte di antica origine**

**AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE VEDOVE ALESSIO**

**PREMESSO CHE**

Gli interventi previsti dalla Variante non comportano modifiche significative dei regimi dei suoli in quanto:

1. la Variante al PI non modifica le scelte già compiute dal PAT, ne tanto meno i parametri urbanistici, relativamente all'individuazione di aree di attuazione di Linee preferenziali di sviluppo insediativo a destinazione residenziale/produttivo o di aree per servizi, rispecchiando quanto visto e determinato in sede di Valutazione di compatibilità idraulica del PAT;
2. Le aree oggetto di modifica non ricadono in zona PAI od altra zona caratterizzata da pericolosità idraulica.
3. Gli interventi proposti perseguono le scelte strutturali e azioni strategiche precedentemente individuate nel PAT (piano redatto sulla base di previsioni decennali, ma con validità a tempo indeterminato), rimanendo altresì confermato il quadro dei vincoli, delle prescrizioni e direttive fornite dal PAT e non compromettendo le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PAT stesso;
4. Non risulta individuata alcuna situazione che richieda l'applicazione di sistemi di mitigazione del rischio idraulico in quanto, ad avviso dello scrivente, non viene introdotta alcuna alterazione significativa del regime idraulico esistente o alla normativa che lo gestisce.

Tutto ciò premesso

SI ASSEVERA

ai sensi della DGR 2948 del 6 ottobre 2009, allegato "A" e s.m.i.

- La non necessità della valutazione idraulica in quanto trattasi di interventi che comportano una trascurabile impermeabilizzazione potenziale. La stessa Asseverazione di non necessità rimane di competenza del Comune, e non richiede il parere del Consorzio di Bonifica competente.
- che la variazione dell'utilizzo del territorio prevista dagli interventi suddetti per estensione (inferiore a 1.000 mq), o per limitato incremento di impermeabilizzazione non comportano alterazioni significative della risposta idraulica del corrispondente bacino ovvero del regime idraulico e pertanto non necessita la valutazione idraulica.
- Gli interventi in attuazione dovranno comunque essere realizzati con tutti gli accorgimenti tecnici possibili (materiali, metodologie ec..) tali da minimizzare l'apporto meteorico afferente al relativo ricettore e dovranno essere in ogni caso oggetto di specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica nella fase attuativa.

- Rimane confermato quanto stabilito dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta per il PAT, e relativi pareri delle Autorità competenti sopra richiamati, che prevedono che gli interventi di trasformazione urbanistica del territorio si accompagnino ad adeguati interventi di natura idraulica da verificare puntualmente in sede di richiesta di idoneo titolo autorizzativo.

In fede

Data 20/05/2020



Il DICHIARANTE  
Arch. Emanuela Volta

Si allegano i punti di Variante . completi di estratti di PI e di normativa, specificando che per le azioni di Piano n° 1 e 6 viene prodotta relazione di compatibilità idraulica a firma della Dott.ssa Annapaola Gradizzi.

ALLEGATO 1 – PUNTI DI VARIANTE ESTRATTI NORMATIVI E GRAFICI DI PI

AZIONE DI PIANO N° 1	
<b>Attività produttiva fuori zona n° 10 - Ditta Dalle Vedove ACCORDO N° 3</b>	
<b>Oggetto dell'intervento</b>	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 10 – Viene ampliato l'ambito della Scheda Progetto di mq. 2300 e viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 810 mq per la realizzazione di tettoie al servizio dell'attività. Viene inserito il nuovo accordo n° 3
<b>Localizzazione</b>	Loc. Perara
<b>Destinazioni d'uso ammessa</b>	Attività produttiva artigianale
<b>Individuazione catastale</b>	F. 14 mapp. 152-96 (in ampliamento mapp. 98b parte)
<b>Superficie area di progetto</b>	2100 mq. Per la superficie in ampliamento del lotto è ammessa la copertura del 50%
<b>Destinazione di PI Attuale</b>	Attività Produttiva Fuori Zona n° 10
<b>Destinazione di PI progetto</b>	Attività Produttiva Fuori Zona n° 10 con Scheda Progetto modificata
<b>Numero piani fuori terra</b>	-
<b>h. fabbricati</b>	-
<b>Volume/Superficie ammesso fuori terra</b>	4.015 mq scheda vigente + <b>810 mq (nuova superficie coperta nei mappali della scheda previgente + 2300 mq di ampliamento scheda Fuori zona destinato a realizzazione piazzale)</b>
<b>Indice di edificazione</b>	-
<b>Distanza dai confini</b>	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
<b>Aree a standard</b>	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, da definire con convenzione. Il ricalcolo delle aree a standard va effettuato sulla nuova perimetrazione in variante, pertanto possono essere rimodulate e riposizionate le aree a standard rispetto alla Scheda vigente. L'accesso alle aree a standard può avvenire dall'attuale accesso alla Ditta.
<b>Distanza minima dal confine stradale</b>	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
<b>Accessi al lotto</b>	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 10
<b>Distanza minima tra fabbricati</b>	Minimo 10,00 m
<b>Coerenza con il documento del Sindaco</b>	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i>  <b>Possibilità operative:</b>  <i>Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – "Opere incongrue" delle norme. per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle norme di P.A.T.I.</i></p> <p><b>Compiti del PI da NT P.A.T.I.:</b>  <i>Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.</i>  <i>Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso co il Primo PI. Il Secondo PI agirà</i></p>

	<p>in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.</p> <p>Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' <u>Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture"</u> delle norme del P.A.T.I.</p> <p>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</p> <p>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</p> <p><b>OBIETTIVI:</b> il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</p> <p><b>Scelte operative:</b></p> <p>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.</p> <p>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</p>
<p><b>Prescrizioni</b></p>	<p>Ogni modifica che riguarda l'attività di recupero rifiuti deve prevedere la rispondenza a quanto ammesso dal Dlgs. 152/2006, e deve seguire la procedura di autorizzazione prevista.</p> <p>Anche la realizzazione del piazzale a servizio dell'attività deve seguire le disposizioni previste dalla normativa vigente, con particolare attenzione al Piano Rifiuti Regionale.</p> <p>Dovrà essere prestata massima attenzione ai materiali di realizzazione del piazzale se utilizzato in funzione dell'ampliamento dell'attività di rifiuti.</p> <p>Essendo l'ambito all'interno della rete ecologica comunale, l'intervento deve prevedere opportuna mitigazione arborea.</p> <p>Per quanto riguarda gli interventi e le operazioni di cantiere si faccia riferimento all'"Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico" delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p><b>PRESCRIZIONI E VINCOLI</b></p> <p>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 – "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni</p>

	<p>archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto e nei limiti sopra indicati.</p> <p><b>COMPITI DEL PI</b></p> <p>Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.</p> <p>Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</p>
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento edilizio diretto convenzionato (relativamente alle aree a standard individuate ai sensi dell'art. 31 della LRV n° 11/2004)
<b>Accordo</b>	Viene inserito l' <b>ACCORDO N° 3</b> ai sensi della LRV n° 11/2004 e smi – Da sottoscrivere entro 30 gg dall'efficacia del Piano. In caso di più proprietari l'accordo va sottoscritto da ciascuno di essi. In caso di compravendite in corso l'accordo va sottoscritto dalla parte venditrice e dalla parte acquirente.
<b>Beneficio pubblico</b>	Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:  <b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 23.473 €</b>  Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
<b>Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017</b>	Si considera un consumo di suolo di <b>1.150 mq</b> (corrispondente  al Rapporto di copertura massimo ammesso dalle aree produttive)

**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.5**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 1**  
**DITTA DALLE VEDOVE**  
 Ubicazione: **Loc. Perara**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE**



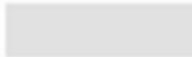
Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



**Attività produttive in zona impropria**  
 n = numero identificativo



**Rete ecologica: Corridoio ecologico**



**Fasce di rispetto**



Tav. T1.b centro - INVARIATO



**Area a rischio archeologico**



**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

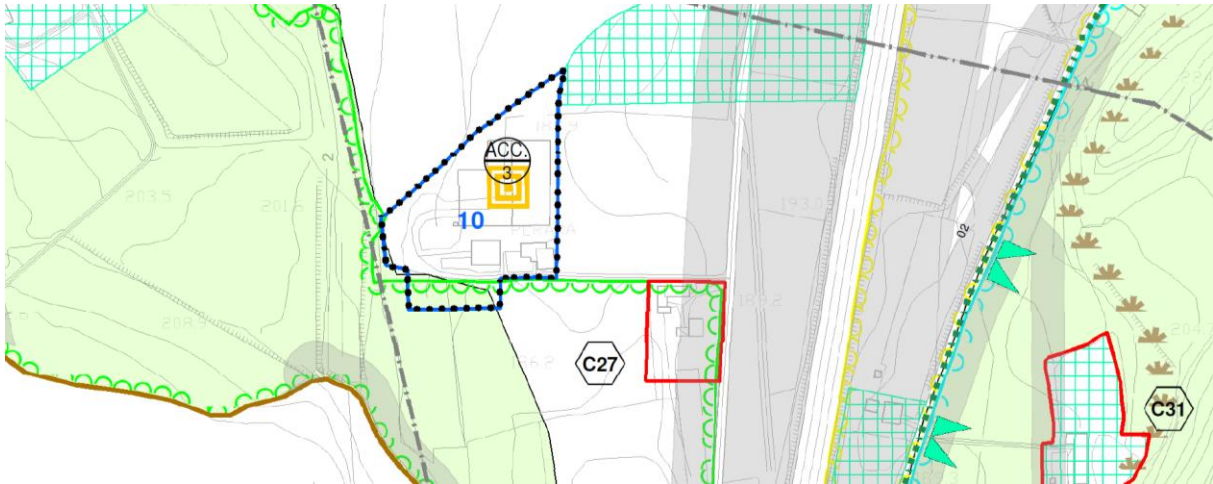
**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.5**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 1**  
**DITTA DALLE VEDOVE**  
 Ubicazione: **Loc. Perara**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VARIANTE**



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro  
 Inserito il nuovo accordo n° 3



Attività produttive in zona impropria  
 n = numero identificativo



Rete ecologica: Corridoio ecologico



Accordi art. 6 L.R.V. n. 11/2004



Tav. T1.b centro - INVARIATO



Area a rischio archeologico

**AZIONE DI PIANO N° 2**

**Attività produttiva fuori zona n° 4 - Ditta LINA SNC**

Oggetto dell'intervento	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 4 – Viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 50 mq per realizzare strutture a servizio dell'attività
Localizzazione	Loc. Sabbioni
Destinazioni d'uso ammessa	Attività produttiva artigianale
Individuazione catastale	foglio n. 11 SUB 1, map. 503
Superficie area di progetto	SUPERFICIE CATASTALE mq 2300
Destinazione di PI Attuale	Attività Produttiva Fuori Zona n° 4
Destinazione di PI progetto	Attività Produttiva Fuori Zona n° 4 con Scheda Progetto modificata
Numero piani fuori terra	-
h. fabbricati	-
Volume/Superficie ammesso fuori terra	Tettoia 50 mq
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio. L'accesso alle aree a standard può avvenire dall'attuale accesso alla Ditta
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Accessi al lotto	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 4
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i></p> <p><b>Possibilità operative:</b></p> <p><i>Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – “Opere incongrue” delle norme.</i></p> <p><i>per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme di P.A.T.I.</i></p> <p><b>Compiti del PI da NT P.A.T.I.:</b></p> <p><i>Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.</i></p> <p><i>Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.</i></p> <p><i>Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – “Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture” delle norme del P.A.T.I.</i></p>

	<p><i>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</i></p> <p><i>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</i></p> <p><b>OBIETTIVI:</b> <i>il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</i></p> <p><b>Scelte operative:</b>  <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi.</i></p> <p><i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
Prescrizioni	<p>Ai sensi dell'art. 40.2 delle NT del PAT:</p> <p>E' ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggio, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato della scheda e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% (di cui almeno il 40 % a parcheggi) della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi.</p> <p>Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso, e dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona. Lo standard relativo alla dotazione di parcheggi per le attività produttive fuori zona soggette a schedatura o alla disciplina dello Sportello Unico per le Attività Produttive, può essere realizzato mediante convenzione in ambiti alternativi ritenuti dall'Amministrazione più idonei al soddisfacimento del pubblico interesse;</p> <p>Nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento delle aree a verde e parcheggio, è ammessa la monetizzazione per le parti non reperibili</p>
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Beneficio pubblico	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p><b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 650,00 €</b></p> <p>Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	L'intervento non comporta consumo di suolo

**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.5**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 2**  
**DITTA LINA SNC**  
 Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



**Attività produttive in zona impropria**  
 n = numero identificativo



**Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale**



Tav. T1.b centro



**Area a rischio archeologico**

**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

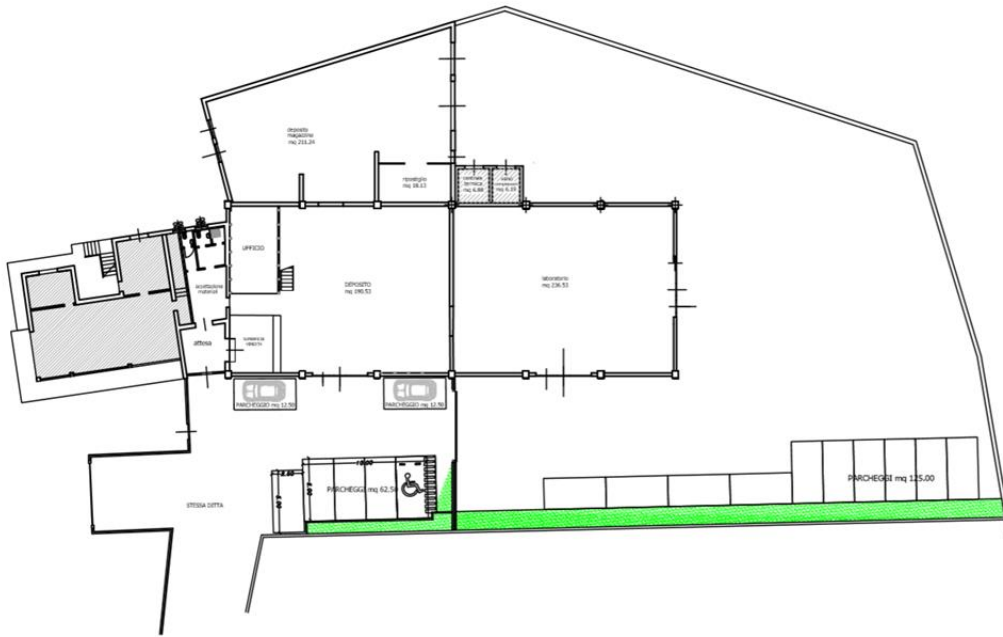
**ATO**  
**P 2.5**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 2**  
**DITTA LINA SNC**  
Ubicazione: **Loc. Sabbioni**

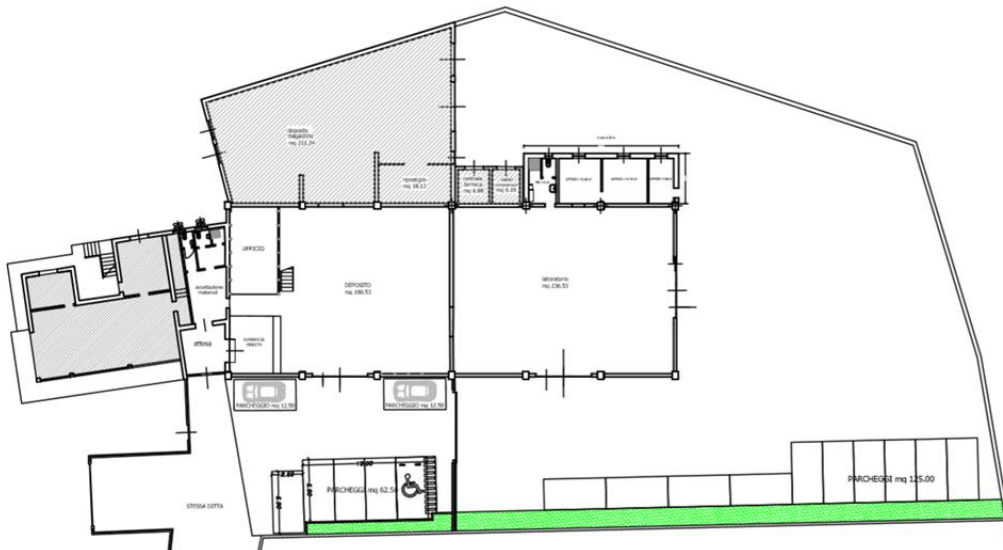
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI STATO ATTUALE - STATO DI PROGETTO - SCHEDA PROGETTO N° 4**

STATO ATTUALE



STATO RICHIESTA AMPLIAMENTO



AZIONE DI PIANO N° 3	
<b>Attività produttiva fuori zona n° 9 - Ditta BV ITALCO</b>	
Oggetto dell'intervento	La variante prevede la modifica della Scheda Attività Fuori Zona già schedata al n° 9 – Viene previsto un ampliamento della superficie coperta di 320 mq per realizzare strutture a servizio dell'attività
Localizzazione	Loc. Bezzo
Destinazioni d'uso ammessa	Attività produttiva artigianale
Individuazione catastale	foglio n. 10 mapp. 79-290
Superficie area di progetto	SUPERFICIE CATASTALE mq 2200
Superficie coperta esistente	mq. 349,48
Destinazione di PI Attuale	Attività Produttiva Fuori Zona n° 9
Destinazione di PI progetto	Attività Produttiva Fuori Zona n° 9 con Scheda Progetto modificata
Numero piani fuori terra	-
h. fabbricati	-
Volume/Superficie ammesso fuori terra	320 mq
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	10 % superficie lotto. E' ammessa la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio.
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Accessi al lotto	Non modificati dalla Scheda Fuori Zona n° 9
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>3.7. <i>Attività produttive in zona impropria</i></p> <p><b>Possibilità operative:</b></p> <p><i>Rispetto alla nuova disciplina urbanistica, sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell' Art. 13.5 – "Opere incongrue" delle norme. per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle norme di P.A.T.I.</i></p> <p><b>Compiti del PI da NT P.A.T.I.:</b></p> <p><i>Rispetto alle principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina già individuate dal PRG e per le quali il P.A.T.I ha definito i criteri generali di attuazione, spetta al PI indicare le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.</i></p> <p><i>Il percorso di allineamento normativo è già stato intrapreso con il Primo PI. Il Secondo PI agirà in coerenza con quanto già previsto dalle normative, adeguando e integrando la normativa di Piano alle indicazioni di carattere sovraordinato e sulla base delle reali esigenze espresse dalla popolazione.</i></p> <p><i>Per le attività a cui è concesso un ampliamento il P.I. valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente o dalle eventuali relative schede di dettaglio, in particolare modo nel caso di segnalazione ai sensi dell' Art. 14.13 – "Interventi di riordino del territorio agricolo: mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture" delle norme del P.A.T.I.</i></p>

	<p><i>Il compito di disciplinare i criteri e le modalità del trasferimento delle attività da trasferire sarà affidato al P.I., che dovrà inoltre definire le modalità di convenzionamento per l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi e l'utilizzo di eventuali compensazioni.</i></p> <p><i>Inoltre, il P.I. deve definire la disciplina delle attività esistenti da confermare, (senza incidere sul dimensionamento dei singoli ATO) stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante specifico convenzionamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.</i></p> <p><b>OBIETTIVI:</b> <i>il Piano degli Interventi riconosce le attività in essere e sviluppa politiche che favoriscano il mantenimento delle attività in essere, ammettendone lo sviluppo ai sensi della normativa vigente, con particolare attenzione per le attività che favoriscono lo sviluppo delle attività storiche e di valorizzazione del territorio e della sua economia, verificando allo stesso tempo anche eventuali azioni di mitigazione di impatti di attività esistenti.</i></p> <p><b>Scelte operative:</b>  <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema attraverso la revisione puntuale delle indicazioni normative riferite alle schedature ancora in vigore nel Piano, verificate le reali esigenze e analizzate le necessità puntuale delle Ditte ancora in attività, integrando anche la normativa di P.I. con le possibilità operative date dal ricorso allo strumento dello Sportello Unico attività produttive di cui alla LRV 55/2012 e smi. Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di P.I. tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
Prescrizioni	
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Beneficio pubblico	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p><b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: 3.835 €</b></p> <p>Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	L'intervento non comporta consumo di suolo

**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.5**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 3**  
**DITTA BV ITALCO**  
 Ubicazione: **Loc. Bezzo**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



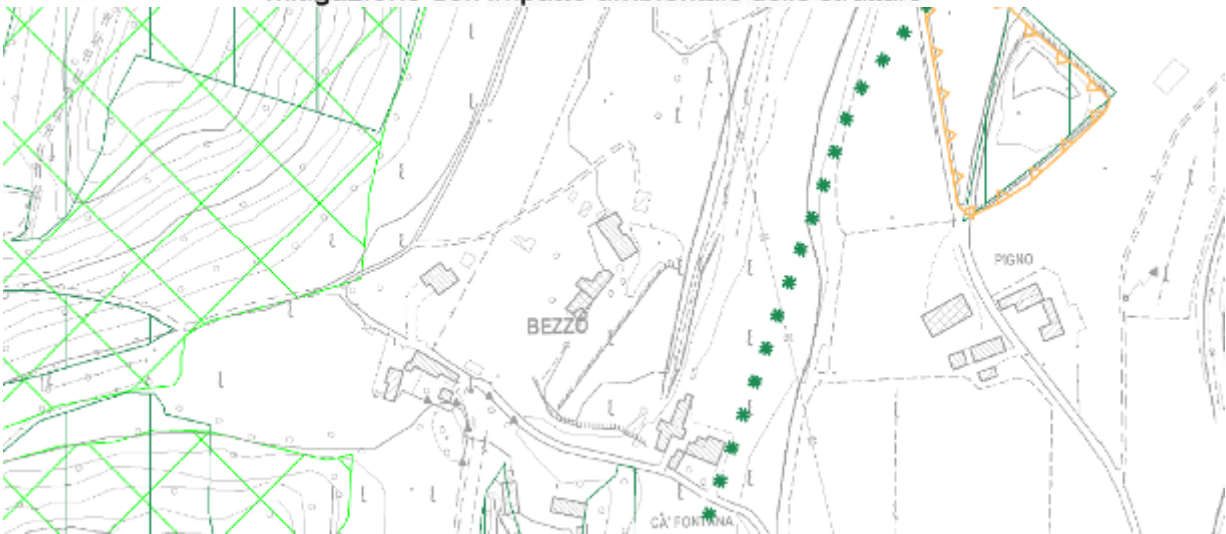
**Attività produttive in zona impropria**  
 n = numero identificativo



**Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale**



**Interventi di riordino del territorio agricolo:**  
**mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture**



Tav. T1.b centro



Comune di Rivoli V.se  
Provincia di Verona

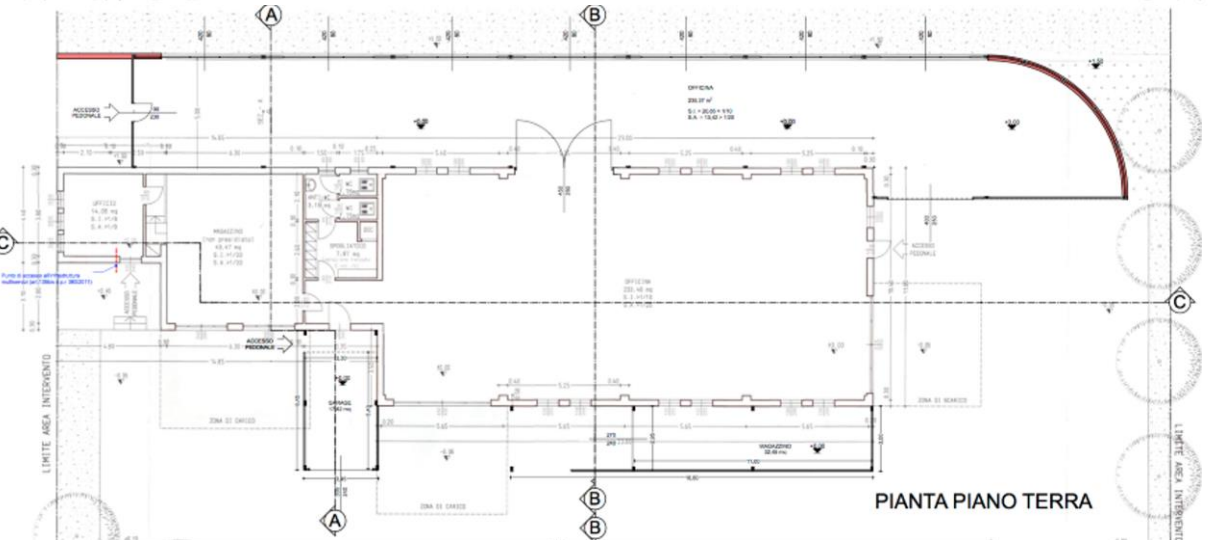
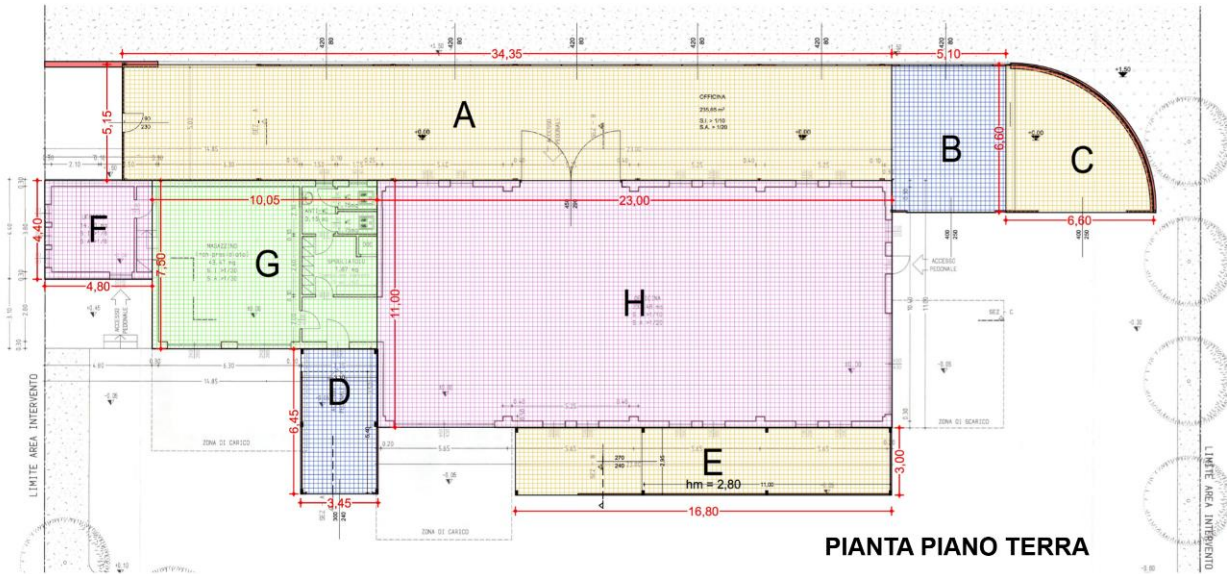
Piano degli Interventi  
Art. 17 LR 11/2004

ATO  
P 2.5

Denominazione:  
AZIONE DI PIANO N° 3  
DITTA BV ITALCO  
Ubicazione: Loc. Bezzo

PIANO DEGLI INTERVENTI

STATO DI PROGETTO - SCHEDA PROGETTO N° 3



**DIM. CALCOLO SUPERFICIE EDIFICIO ATTUALE**

TERRA			x		
	F	4,40	x	4,80	21,12
	G	10,05	x	7,50	75,38
	H	23,00	x	11,00	253,00
					<b>349,50</b>

**DIMOSTRAZIONE CALCOLO SUPERFICIE PROGETTO**

TERRA			x		
	A	34,35	x	5,15	176,90
	B	5,10	x	6,60	33,66
	C	3,14x6,6x6,6	x	90/360	34,19
	D	6,45	x	3,45	22,25
	E	16,80	x	3,00	50,40
					<b>317,40</b>

**AZIONE DI PIANO N° 4**

**Nuova schedatura edificio per localizzazione nuova attività ricettiva a locanda  
TENUTA CANOVA  
MASI AGRICOLA – ACCORDO N° 2  
NUOVA CORTE DI ANTICA ORIGINE N° 34**

Oggetto dell'intervento

Variazione tematica in corte rurale del complesso edilizio sito in via Zuane Osteria n. 1 con contestuale riconversione dell'annesso rustico e recupero dei volumi non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo al fine del riutilizzo dei fabbricati esistenti. Viene quindi schedata una nuova corte e aggiunto l'accordo n° 2.

**La storia del Gruppo Masi**

Radicata in Valpolicella Classica, Masi produce e distribuisce Amarone e altri vini di pregio ispirati ai valori del territorio delle Venezie.

L'impiego di uve e metodi autoctoni e l'attività di ricerca e sperimentazione del suo Gruppo Tecnico, ne fanno uno dei produttori italiani di vini d'eccellenza più conosciuti al mondo.

La sua storia inizia nel 1772, quando la famiglia Boscaini acquista pregiati vigneti nella piccola valle denominata "Vaio dei Masi". Da qui prende il nome l'Azienda, tuttora di proprietà della famiglia, che, dopo oltre 200 anni di appassionato lavoro, opera attivamente oggi con la sesta e settima generazione.

Riferimento nell'arte della produzione di Amarone a livello mondiale, Masi tramanda e innova costantemente la tecnica dell'appassimento delle uve, conosciuta sin dai tempi degli antichi Romani.

Da oltre quarant'anni ha avviato un ambizioso progetto di valorizzazione di storiche tenute vitivinicole, collaborando con:

i Conti Serego Alighieri, discendenti del poeta Dante, proprietari della tenuta che in Valpolicella può vantare la più lunga storia e tradizione

i Conti Bossi Fedrigotti, prestigiosa griffe trentina

Canevel, produttore di Spumanti di eccellenza in Valdobbiadene.

Masi possiede inoltre le tenute a conduzione biologica Poderi del Bello Ovile in Toscana e Masi Tupungato in Argentina.

Il Gruppo vanta prodotti conosciuti e apprezzati in oltre 120 Paesi. Masi è partner in associazioni e organismi che esprimono l'eccellenza del Made in Italy nel mondo: Fondazione Altagama, Comitato Leonardo, Istituto Grandi Marchi, Le Famiglie Storiche.

Con l'acquisizione della Tenuta Canova, il Gruppo si sta espandendo anche nell'entroterra lacustre e nella Val d'Adige, terre a vocata destinazione turistica e pregne di storia vitivinicola che si prestano alla valorizzazione della filiera enogastronomica tipica del territorio.

**La proposta progettuale**

Il progetto verte sulla valorizzazione dei fabbricati esistenti, da tempo inutilizzati.

L'attenta analisi del contesto, dei manufatti, delle caratteristiche tipologiche e formali, sono state il cardine delle scelte del progetto, riassumibili per punti in:

Conservazione e valorizzazione dei manufatti esistenti;

Recupero funzionale dei volumi incongrui mediante ricomposizione dell'edificato;

Dotazione dei servizi essenziali oggi mancanti (distribuzione verticale, servizi igienici, impianti tecnologici);

Reversibilità dell'intervento relegando alla ricomposizione volumetrica dei volumi incongrui le funzioni di distribuzione e servizi accessori, liberando l'originaria struttura storicizzata da invasivi interventi di adeguamento tecnologico.

**Descrizione del progetto**

L'intervento prevede il recupero formale e funzionale dei volumi esistenti mediante

	<p>un attento restauro delle strutture esistenti, liberando i fabbricati principali da volumi avulsi dal contesto.</p> <p>Attualmente la lettura tipologica della corte storica è fortemente limitata dalle incongruenti piantumazioni effettuate nel secolo scorso, quale la messa a dimora di un uliveto all'interno della stretta pertinenza dei fabbricati esistenti.</p> <p>L'assunto cardine del progetto è quello di intervenire con le tecniche del restauro conservativo ove possibile coniugando la necessità di adeguare lo spazio costruito alle normative odierne demandando ad un nuovo volume (comunque inferiore a quanto esistente e considerato incongruo) tutte le funzioni di collegamento, servizi ed impiantistica attualmente mancanti.</p> <p>Il volume posto come collegamento tra i due fabbricati esistenti assume il valore di collegamento funzionale e distributivo, comprendendo al proprio interno un nuovo ascensore, i servizi igienici e gli spazi accessori necessari e normativamente adeguati al riuso dell'edificato esistente.</p> <p>Gli accessi esistenti sono posti sulla S.P. 11 della Val d'Adige. Al fine di ridurre il traffico veicolare, visto che la funzione principale è quella agricola per la conduzione del fondo a vigneto, sarà realizzato un nuovo accesso dalla strada esistente a sud della proprietà.</p> <p>Saranno ripristinate, lungo la recinzione tangente la S.P. 11 della Val d'Adige, le siepi all'interno dei muretti di contenimento del dislivello tra il piano stradale e il piano di campagna. La conservazione e manutenzione delle grandi alberature a est dell'edificato, la valorizzazione dei cipressi e la coltivazione del vitigno esistente, unitamente all'utilizzo del legno come materiale di finitura del nuovo volume, si crede siano elementi che vanno nella direzione della mitigazione dell'intervento e miglioramento dell'inserimento nel contesto storicizzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso previste sono quelle che prevedono un utilizzo commerciale quale rivendita dei prodotti vitivinicoli, l'attività di somministrazione alimenti e bevande – come l'osteria o ristorante, direzionale per la parte necessaria alla gestione della struttura e residenziale per eventuale alloggio del custode del complesso.</p> <p>La superficie impermeabilizzata esistente è pari a mq 378,46; la superficie impermeabilizzata di progetto è pari a mq 350,00.</p> <p>Tutti gli allacci alle reti tecnologiche, da adeguare comunque alle nuove funzioni, sono esistenti e le dorsali principali sono poste lungo la S.P. 11 della Val d'Adige.</p> <p>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il rettilo stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale ex via Traversa Castello, così da non intervenire con espunti delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso dall'ex via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheggio e area di manovra).</p>
Localizzazione	Loc. San Pieretto
Destinazioni d'uso ammesse	<p>Attività ricettiva/locanda/osteria Residenziale Commerciale con superficie di vendita al dettaglio di max mq. 251 Residenza e uffici</p> <p>Si faccia riferimento per quanto non espressamente specificato alle destinazioni d'uso ammesse per le corti di antica origine di cui all'art. 36.3 – Destinazioni d'uso ammesse delle NTO del PI.</p> <p><b>Piccole attività artigianali che non comportano impatti sull'ambiente, come birrifici artigianali/rurali, anche in rif. alla LRV n. 7 del 16 febbraio 2018 - Promozione e valorizzazione dei prodotti e delle attività dei produttori di birra artigianale.</b></p> <p>Sono ammesse le strutture previste dalla LRV n° 11/2013 art. 27 ter e DGR. n. 128 del 07/02/2018.</p> <p>Strutture complementari volte alla valorizzazione dell'offerta turistica che non rientrano nei parametri previsti dalla LRV n° 11/2013 ma che prevedano sistemi di</p>

	costruzione legati all'utilizzo degli impianti arborei, potranno essere realizzate se di modeste dimensioni attraverso interventi di edilizia libera. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
Individuazione catastale	foglio n. 12 mapp. 720
Superficie area di progetto	mq 705 (la reale consistenza potrà essere verificata con rilievo celerimetrico). Fa parte dell'ambito della perimetrazione della corte anche il relitto stradale E' ammessa la ripermetrazione dell'ambito del 10% per la realizzazione di spazi a parcheggio funzionali all'attività.
Superficie coperta esistente	mq. 378,46
Superficie coperta di progetto	Mq. 350,00 (escluso plateatico) V. scheda progetto
Destinazione di PI Attuale	Zona agricola (con individuazione fabbricati non più funzionali)
Destinazione di PI progetto	Nuova schedatura corte rurale di antica origine n° 34
Numero piani fuori terra	3
h. fabbricati max	9,5 ml
Volume/Superficie ammesso fuori terra	Volume da considerare RICONVERSIONE mc 400,00 Volume da considerare CAMBIO D'USO mc 1.215,29 Sono ammessi spazi esterni a plateatico (Vd. Scheda progetto)
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	Rif. Art. 31 LRV n° 11/2004 e smi. Lo standard a parcheggio verrà ricalibrato sulla base delle destinazioni d'uso attuate dal progetto.
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68. L'ambito della nuova corte è localizzato in centro abitato
Accessi al lotto	Gli accessi esistenti sono posti sulla S.P. 11 della Val d'Adige. Al fine di ridurre il traffico veicolare, visto che la funzione principale è quella agricola per la conduzione del fondo a vigneto, sarà realizzato un nuovo accesso dall'ex via Traversa Castello, a sud della proprietà. (vd scheda progetto)
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m
Coerenza con il documento del Sindaco	Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche. Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative. Si richiamano le priorità operative e le scelte tematiche del secondo P.I. attuate con la presente variante, per quanto riguarda la richiesta specifica oggetto di valutazione. Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con DCC n. 6 del 30.04.2018 rispetto al quale il si predispone la Variante tematica: <i>"3.5. Centri storici e corti rurali</i> <b>Identificazione:</b> <i>Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.</i> <i>Sono in particolare oggetto delle presenti norme:</i> <i>- gli ambiti dei centri storici;</i> <i>- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;</i> <i>- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri</i>

storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti.

**Possibilità operative:**

A seguito dell'approvazione del Primo P.I.:

sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.

Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.

**Compiti del PI da NT P.A.T.I.:**

In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.

**OBIETTIVI:** Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.

**Scelte operative:**

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).

A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.

Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.

Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.

(...)

3.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

**Compiti del P.I. da NT P.A.T.I.:**

Il P.I. individua gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, da redigersi sulla base di una schedatura puntuale che potrà o meno coinvolgere tutti i fabbricati esistenti in zona agricola. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;

se vengono precisate anche le relative aree di pertinenza che non potranno essere computate ai fini dell'edificabilità nella zona agricole in cui ricadono, ancorché facenti parte della stessa proprietà;

vengono tutelati e valorizzati nelle valenze storiche-architettoniche-testimoniali eventualmente presenti;

sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con

	<p><i>l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.</i></p> <p><i>Il P.I. attribuisce a ciascun manufatto non più funzionali alle esigenze del fondo le destinazioni d'uso ammesse, fatto salvo che sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, i servizi di interesse pubblico, le attività turistico-ricettive e della ristorazione, le attività scientifiche e culturali, le attività didattiche sociali, nonché tutte le attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio.</i></p> <p><i>Particolari procedure semplificate potranno essere adottate per i fabbricati ricadenti in ambiti di edificazione diffusa, dove il PI potrà definire puntualmente i limiti entro cui è ammessa la ricomposizione urbanistica degli stessi annessi agricoli non più funzionali.</i></p> <p><b>OBIETTIVI:</b> Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.</p> <p><b>Scelte operative:</b></p> <p><i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del P.I. o nei modi ammessi dalla normativa vigente.</i></p> <p><i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico."</i></p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>Si faccia riferimento all'Art. Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p><b>PRESCRIZIONI E VINCOLI</b></p> <p><i>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 – "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti culturali in atto e nei limiti sopra indicati.</i></p> <p><b>COMPITI DEL PI</b></p> <p><i>Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.</i></p> <p><i>Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</i></p> <p><i>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il relitto stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale via Traversa Castello, così da non intervenire</i></p>

	con espianti delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso da via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheeggio e area di manovra).
Modalità di attuazione	Intervento edilizio diretto
Grado di intervento	Grado di intervento 6) Ristrutturazione edilizia totale <b>Rif. Art. Art. 36.8 – Specifiche disposizioni per le classi di intervento delle NTO del PI</b>
Beneficio pubblico	Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione: <b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 37.151,67</b> Versamento al momento della sottoscrizione dell'Accordo Pubblico/Privato tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale. Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.
Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017	In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la <b>n. 14 del 2017</b> , entrata in vigore il <b>24 giugno 2017</b> . Si richiama l'articolo 12: <b>Art. 12 - Disposizioni finali.</b> <i>1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</i> <i>a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;</i> <i>b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;</i> <i>c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;</i> <i>d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";</i> <i>e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;</i> <i>f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;</i> <i>g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;</i> <i>h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.</i>  L'intervento non comporta consumo di suolo in quanto la corte è già esistente. Verrà conteggiata in sede di pratica edilizia l'eventuale nuova superficie impermeabilizzata.

**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.2**

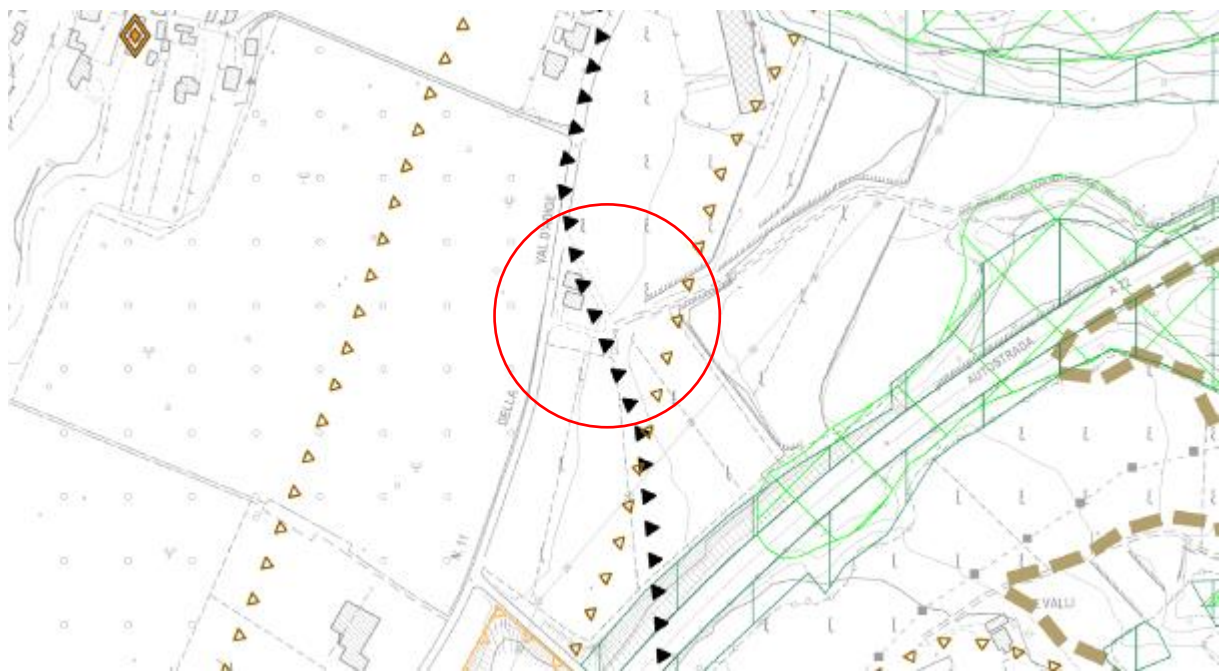
Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 4**  
**DITTA MASI AGRICOLA**  
Ubicazione: **Loc. Zuane**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a centro



Tav. T1.b centro



**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

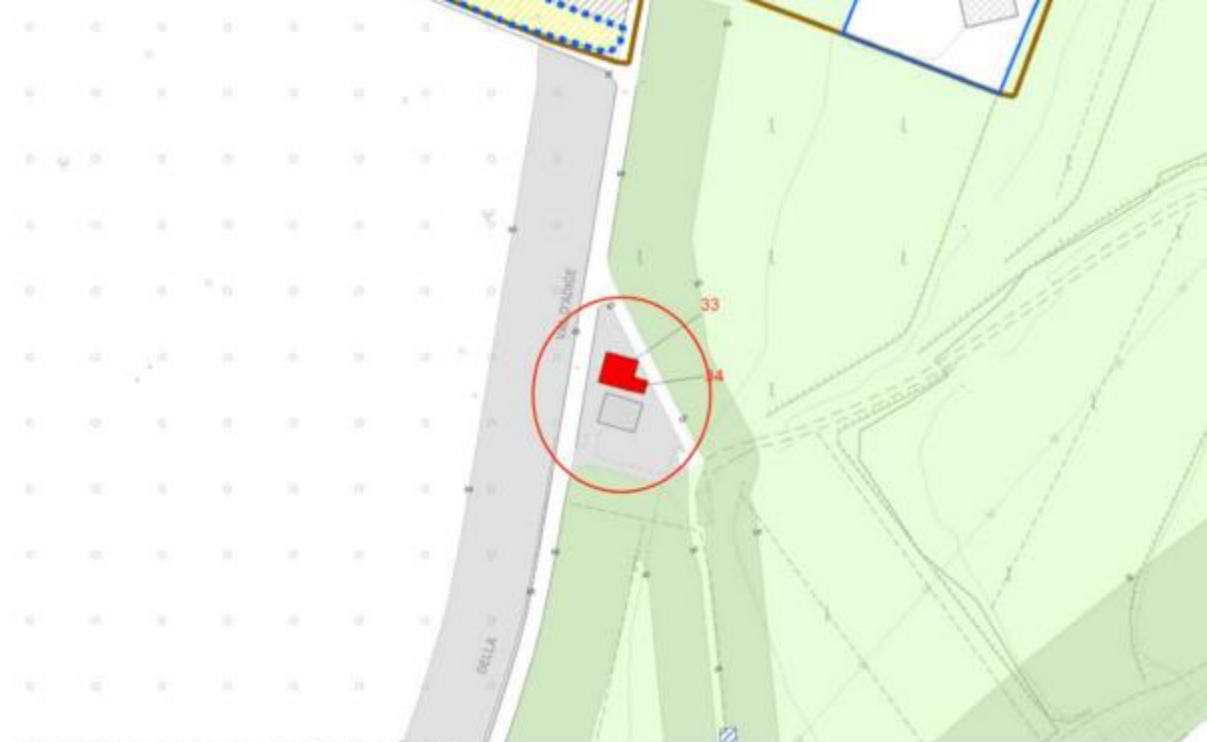
**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.2**

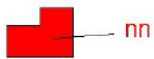
Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 4**  
**DITTA MASI AGRICOLA**  
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE – STATO DI FATTO**



**PI TAV. 2.3 ZONE SIGNIFICATIVE**



Fabbricato non più funzionale alla conduzione del fondo  
 n = riferimento alla scheda specifica (da schede PRG)

**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

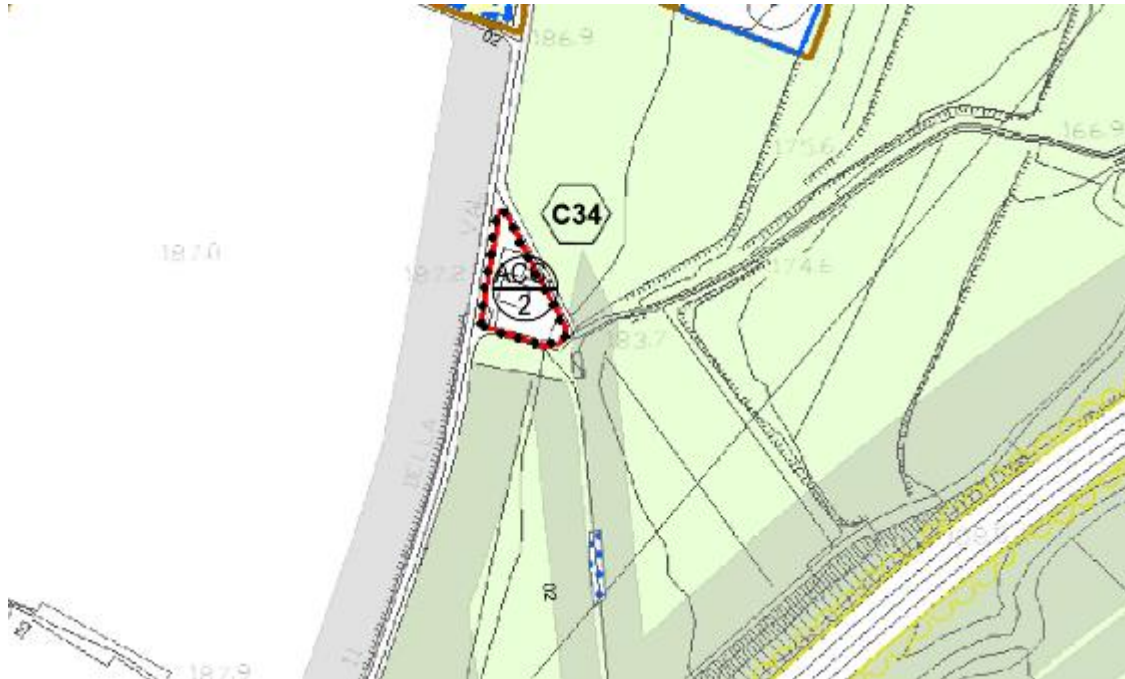
**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**P 2.2**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 4**  
**DITTA MASI AGRICOLA**  
 Ubicazione: **Loc. Zuane**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VARIATO – STATO DI PROGETTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a nord



Accordi art. 6 L.R.V. n. 11/2004



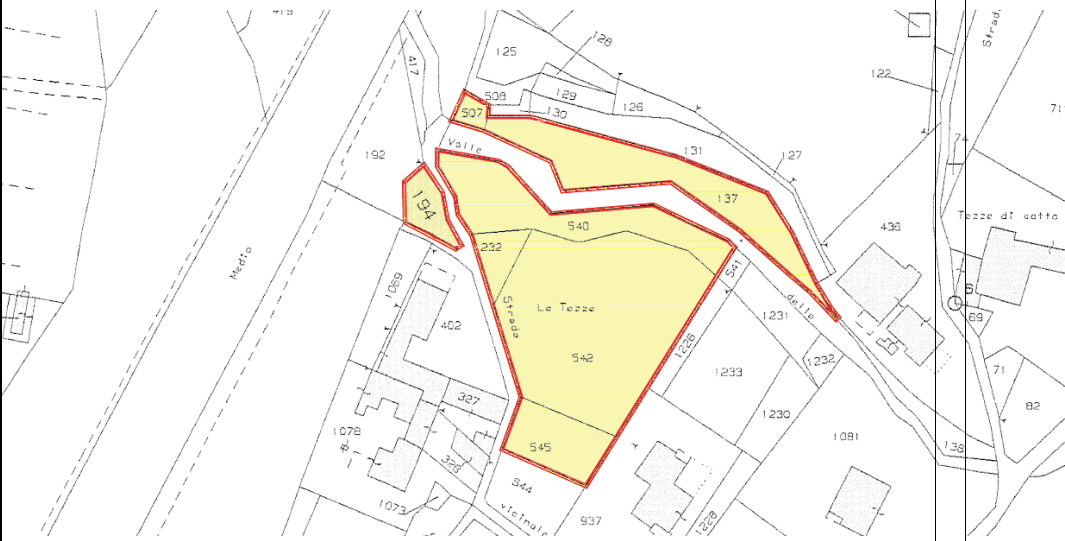
Riferimento corte di antica origine/manufatto significativo



Perimetri corti di antica origine e manufatti significativi

**AZIONE DI PIANO N° 5**

**Rischedatura ambito di edificazione diffusa e corte di antica origine  
AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI DALLE VEDOVE ALESSIO**

Oggetto dell'intervento	Viene prevista la risagomatura dell'ambito di edificazione diffusa in coerenza con quanto ammesso dalla strumentazione urbanistica, ad escludere la corte esistente e parte dei mappali appartenenti all'azienda agricola. Per l'area agricola risagomata si faccia riferimento alla LRV. 11/2004, artt. 44-45. Viene prevista pertanto la rischedatura parziale della corte n° 33, definendo la possibilità di realizzare strutture edilizie all'interno del perimetro della stessa. La normativa relativa all'edificazione diffusa fa riferimento all'"Art. 13.2 - Ambiti di edificazione diffusa" delle NT del PAT, per cui il PI precisa i perimetri indicati dal PATI e definisce specifiche zone di intervento e rettifica i perimetri degli stessi sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola.
Localizzazione	CONTRADA TEZZE 19/A
Destinazioni d'uso ammesse manifatti da recuperare	Azienda agricola Accessori alla residenza Depositi e magazzini Strutture agricolo-produttive
Individuazione catastale	Foglio di Mappa 21 part. 507-137-194-540-232-542-545   MAPPA CATASTALE - Foglio 12
Superficie area di progetto	-
Superficie coperta esistente	-
Destinazione di PI Attuale	Ambito edificazione diffusa e corte di antica origine
Destinazione di PI progetto	Nuova schedatura corte Risagomatura ambito edificazione diffusa – Riclassificazione in zona agricola
Numero piani fuori terra	-

h. fabbricati max	-
Nuova Superficie ammessa fuori terra	Realizzazione struttura con superficie coperta di 144 mq (all'interno della Corte n° 33, in corrispondenza del sedime di ampliamento indicativo)
Indice di edificazione	-
Distanza dai confini	5 m (tra confini di altre proprietà eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	-
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68. Strade di tipo E e F 5 m Sulla Strada Contrada Tezze ammissibile la conferma del sedime del fabbricato.
Accessi al lotto	-
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m tra pareti finestrate
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.</p> <p>Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.</p> <p>Si richiamano le priorità operative e le scelte tematiche del secondo P.I. attuate con la presente variante, per quanto riguarda la richiesta specifica oggetto di valutazione.</p> <p>Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con DCC n. 6 del 30.04.2018 rispetto al quale il si predispongono la Variante tematica:</p> <p><i>"3.5. Centri storici e corti rurali</i></p> <p><b>Identificazione:</b>  <i>Il P.A.T.I. disciplina gli interventi per le porzioni del territorio comunale interessate da agglomerati insediativi che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di esse, comprese le aree circostanti di pertinenza che sono considerate, per le loro caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi.</i>  <i>Sono in particolare oggetto delle presenti norme:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli ambiti dei centri storici;</li> <li>- il sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico costituito da corti e nuclei rurali di antica origine, comprensivo degli edifici e relativo scoperto di pertinenza;</li> <li>- altri edifici sparsi di tipo puntuale di valore storico-ambientale in ambiti diversi dai centri storici e dalle corti rurali di cui ai punti precedenti.</li> </ul> <p><b>Possibilità operative:</b>  <i>A seguito dell'approvazione del Primo P.I.:</i>  <i>sono ammessi tutti gli interventi come disciplinati dal PRG e sono possibili modifiche ai gradi di protezione e ai gradi di intervento.</i>  <i>Per gli edifici non schedati dal PRG il P.I. provvede alla schedatura sulla base delle categorie di valore definite dal P.A.T.I.</i></p> <p><b>Compiti del PI da NT P.A.T.I.:</b>  <i>In coerenza con i dettami del P.A.T.I., che prevede la tutela, il recupero e la valorizzazione dei tessuti urbani e degli ambiti di interesse culturale, costituiti da edifici, manufatti puntuali e lineari, aree scoperte pubbliche e private, cortili e spazi aperti, il Piano degli Interventi definisce gli interventi ammessi, segnatamente orientati a conservare e valorizzare tali elementi in modo da consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi della morfologia dei centri storici, delle corti rurali e dei nuclei sparsi e dei più significativi elementi di specifica valenza paesaggistico-ambientale.</i></p> <p><b>OBIETTIVI:</b> <i>Obiettivo fondamentale è il risparmio del consumo di suolo, attraverso azioni che favoriscano la riqualificazione di ambiti già edificati o per i quali si rendano necessari azioni di miglioramento della qualità urbana e di sviluppo di funzioni di valorizzazione del territorio e delle funzioni turistiche ad esso connotate, con particolare interesse alla valorizzazione dei centri storici presenti sul territorio e al patrimonio storico culturale dato dalle corti di antica origine.</i></p>

	<p><b>Scelte operative:</b>  <i>Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si ritiene di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale da parte dei singoli soggetti, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal P.I., considerando in primis la possibilità di recupero e/o edificazione di nuovi volumi coerentemente con il contesto storico in cui sono inseriti i manufatti, mantenendo i caratteri tipologici e coloristici legati alla tradizione costruttiva storica locale (es. elementi significativi caratteristici, materiali costruttivi locali come pietra e legno, balconi e loggiati, elementi tipologici tradizionali...).</i>  <i>A tal fine gli interventi prevederanno analisi di dettaglio legate alle tipologie costruttive della tradizione locale, al fine di dare un riferimento storico con l'obiettivo di riproporre edificazioni di qualità non solo a livello funzionale ma anche a livello estetico, per meglio connotare l'identità paesaggistica dei luoghi.</i>  <i>Verrà revisionata la normativa vigente, allineando eventuali discrepanze rilevate a seguito dell'utilizzo operativo della normativa del Piano degli Interventi, sviluppando al contempo una serie di tematiche che favoriscano il recupero degli edifici esistenti e la definizione di un tessuto edilizio coerente con la morfologia del contesto, garantendo margini di flessibilità operativa esclusivamente finalizzati al miglioramento della qualità abitativa e al completamento di ambiti da riqualificare.</i>  <i>Si ritiene utile e necessario permettere l'attivazione di PI tematici, sulla base delle specifiche richieste che eventualmente dovessero essere proposte a modifica/integrazione delle schedature oggi vigenti, in ottemperanza comunque agli obiettivi espressi dal presente Documento del Sindaco, che andrà richiamato ad ogni attivazione di P.I. tematico.</i></p>
<p>Prescrizioni</p>	<p>E' ammessa la realizzazione di una struttura agricola produttiva o il mantenimento della struttura esistente per una superficie di mq. 144. Non sono ammesse nuove volumetrie residenziali.</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Intervento edilizio diretto</p>
<p>Beneficio pubblico</p>	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione:</p> <p><b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 2.160 €</b></p> <p>Versamento tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.  Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p> <p>Il contributo è riferito alla possibilità data dalla nuova schedatura di realizzare una superficie coperta di 144 mq a destinazione d'uso collegata all'attività principale, di tipo agricolo produttivo.  La riqualificazione del fabbricato seguirà la procedura edilizia richiesta dalla normativa.</p>
<p>Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017</p>	<p>In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la <b>n. 14 del 2017</b>, entrata in vigore il <b>24 giugno 2017</b>. Si richiama l'articolo 12:</p> <p><b>Art. 12</b>  <b>Disposizioni finali.</b>  1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</p> <p>a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;  b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;  c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;  d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di</p>

commercio itinerante”;

e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;

f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;

g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;

h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 114

La proposta non comporta consumo di suolo in quanto l'ambito è già consolidato

**Comune di Rivoli V.se**  
 Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
 Art. 17 LR 11/2004






**ATO**  
**2.11**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 5**  
**DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI**  
**DALLE VEDOVE ALESSIO**  
 Ubicazione: **Contrada Tezze**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE - STATO DI FATTO**



-  Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale
-  Fasce di rispetto
-  Zona E agricola
-  Perimetro corti di antica origine e manufatti significativi
-  Rete ecologica: Area di rinaturalizzazione

Scala 1:5000 Tav. T1.a SUD



Tav. T1.b SUD

**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**2.11**

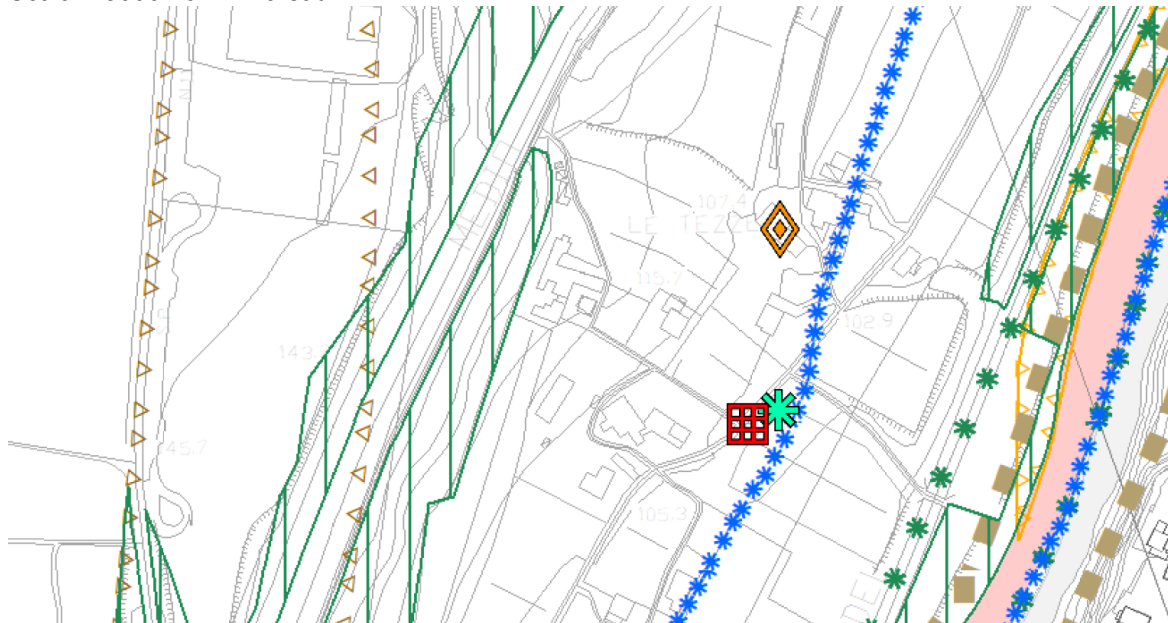
Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 5**  
**DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI**  
**DALLE VEDOVE ALESSIO**  
Ubicazione: **Contrada Tezze**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VARIATO - STATO DI PROGETTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a sud



Tav. T1.b SUD - invariata



**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

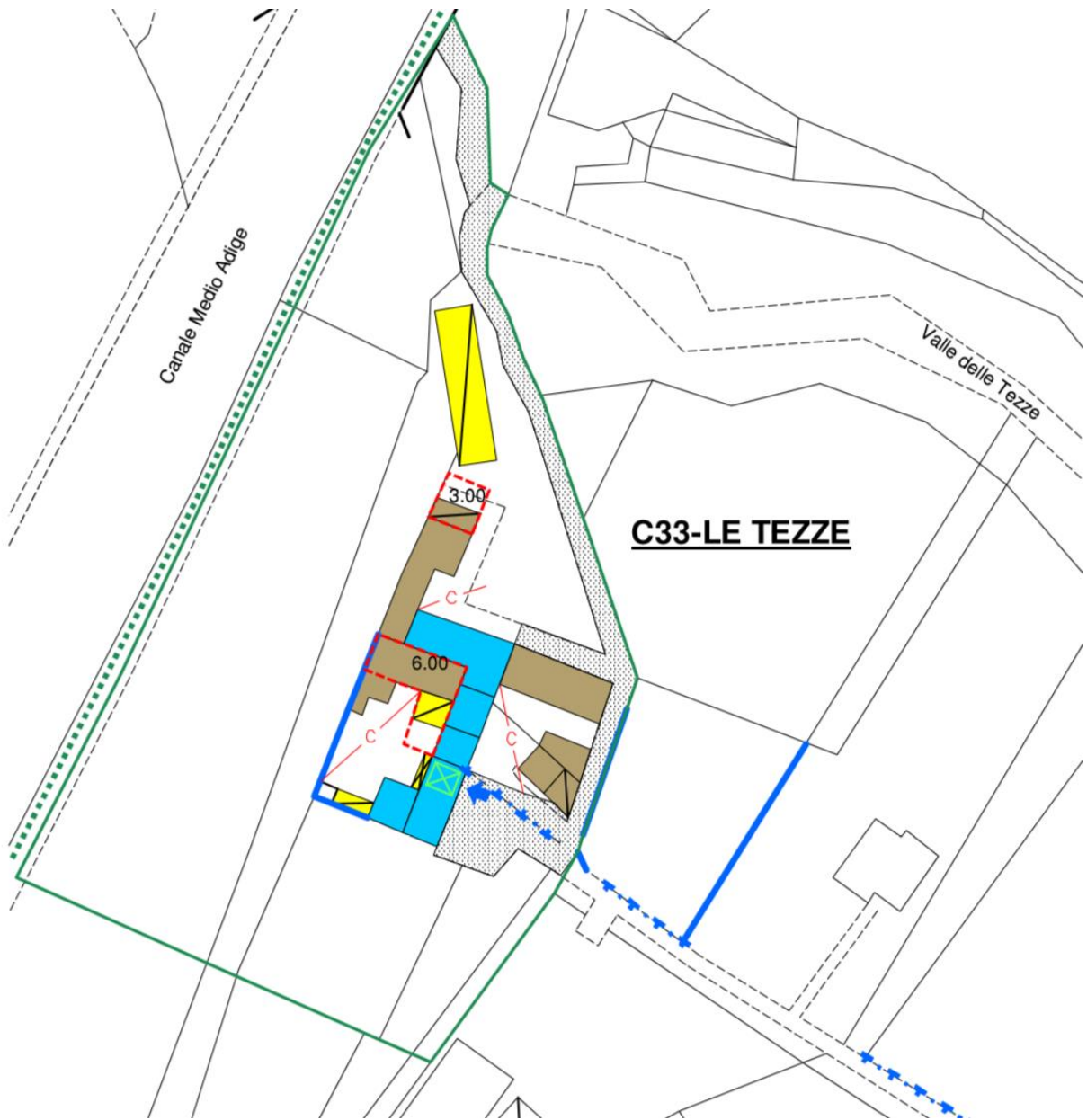
**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**2.11**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 5**  
**DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI**  
**DALLE VEDOVE ALESSIO**  
Ubicazione: **Contrada Tezze**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PLANIMETRIA STATO VIGENTE**



**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

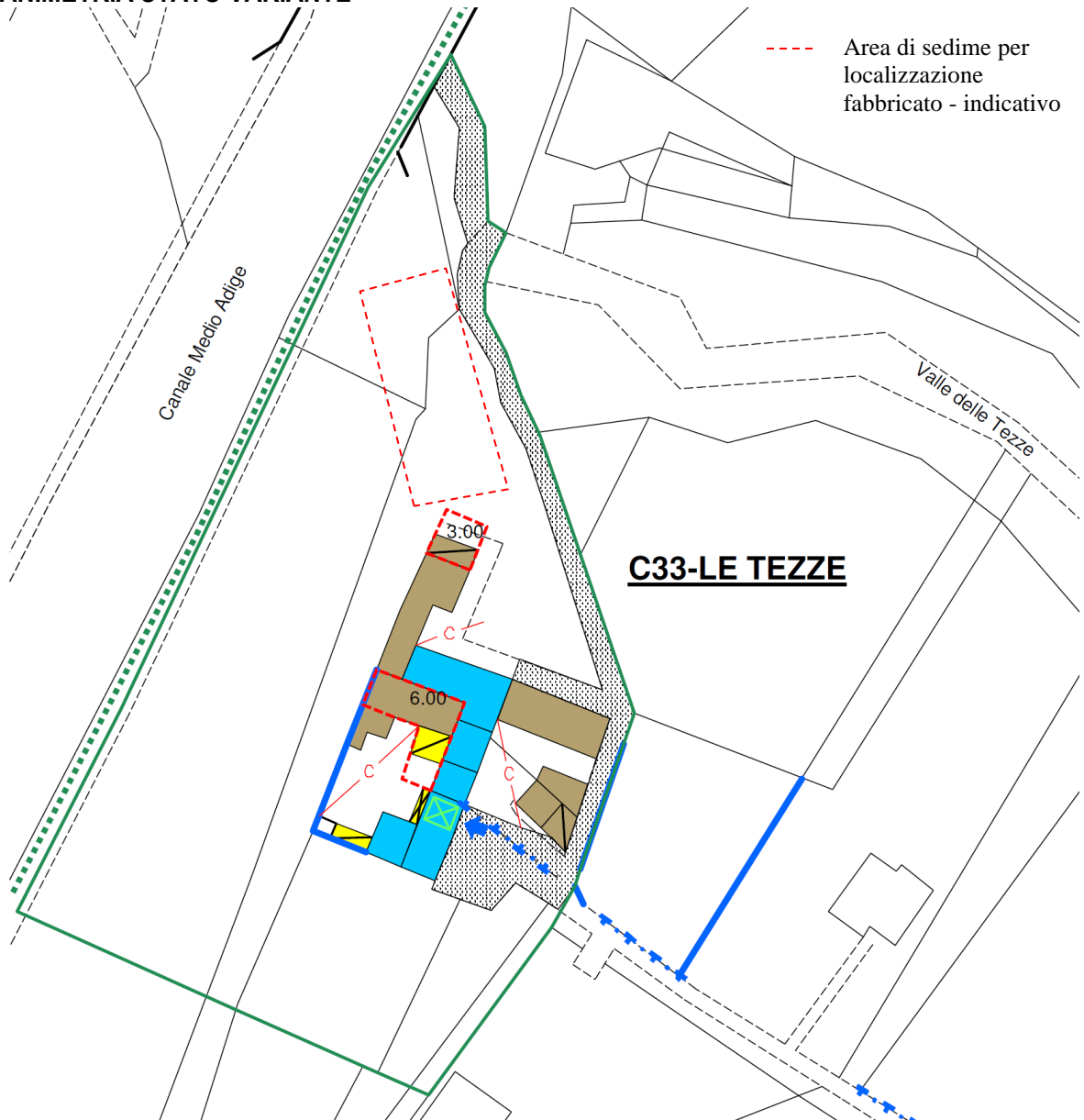
**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

**ATO**  
**2.11**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 5**  
**DITTA AZIENDA AGRICOLA LE TEZZE DI**  
**DALLE VEDOVE ALESSIO**  
Ubicazione: **Contrada Tezze**

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PLANIMETRIA STATO VARIANTE**



**AZIONE DI PIANO N° 6**

**Risagomatura ambito consolidato  
GELMETTI MARCELLO ALBINO**

Oggetto dell'intervento	<p>La modifica consiste nello spostamento di un ambito di edificazione consolidata in Loc. Valdoneghe, precedentemente individuata dal PI come ZTO C1.1 residenziale di espansione, e inserito nella tavola al PAT in adeguamento alla tavola di PI, a conferma della precedente pianificazione, come ambito di edificazione consolidata. La proposta comporta a livello insediativo un miglioramento della gestione dello spazio e del territorio in quanto:</p> <p>L'attuale accesso al lotto di proprietà risulterebbe da strada Comunale, ad unica corsia, sita sul territorio di Costermano sul Garda, già a servizio di alcuni edifici esistenti.</p> <p>La proposta prevede l'ampliamento dell'edificato esistente lungo la viabilità esistente, a bilancio zero del consumo del suolo, con accesso diretto alla prospiciente strada comunale delle Valdoneghe, che risulta in parte già urbanizzata. Questo consentirebbe un risparmio dell'utilizzo del suolo agricolo, in quanto verrebbe previsto il posizionamento dei futuri fabbricati parallelamente alla strada comunale, creando un accesso più razionale agli stessi.</p>
Localizzazione	Via Valdoneghe
Destinazioni d'uso ammesse manufatti da recuperare	Residenziale
Individuazione catastale	Foglio di Mappa 8, mapp. 969
Superficie area di progetto	1980 mq (a bilancio zero rispetto all'ambito di edificazione consolidata C1.1 originariamente inserito nel PI)
Superficie coperta esistente	-
Destinazione di PI Attuale	Zona agricola
Destinazione di PI progetto	ZTO C1.1
Numero piani fuori terra	Indici stereometrici ZTO C1.1
h. fabbricati max	Indici stereometrici ZTO C1.1
Nuova Superficie ammessa fuori terra	-
Indice di edificazione	1mc/mq
Distanza dai confini	5 m (tra confini di altre proprietà eventuale deroga con atto notarile)
Aree a standard	-
Distanza minima dal confine stradale	Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68.
Distanza minima tra fabbricati	Minimo 10,00 m tra pareti finestrate
Coerenza con il documento del Sindaco	<p>Il Documento del Sindaco ha previsto che il Secondo Piano degli Interventi possa essere attuato anche attraverso Varianti puntuali e tematiche che si configurino come fasi attuative del Documento del Sindaco predisposto in termini generali, da attivare sulla base di esigenze contingenti e di necessità specifiche.</p> <p>Ciascuna fase dovrà comunque fare riferimento agli obiettivi generali del Documento del Sindaco, essere coerente con le indicazioni generali di piano, essere verificata rispetto alle indicazioni normative sovraordinate ed essere attuata in riferimento alle tematiche definite come priorità operative.</p> <p>Si faccia riferimento al percorso operativo delineato con <i>DCC n. 6 del 30.04.2018</i></p>
Prescrizioni	E' prevista la realizzazione di parcheggi esterni all'edificato con accesso dalla strada pubblica, in aggiunta ai parcheggi pertinenziali delle unità residenziali.

	<p>Si faccia riferimento all'Art. Art. 12.3.4 - Area a rischio archeologico delle NT del PATI:</p> <p><i>Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici. Le Aree a "Rischio Archeologico" non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.</i></p> <p><b>PRESCRIZIONI E VINCOLI</b></p> <p>1. Fatto salvo quanto detto per le aree individuate ai sensi dell'Art. 6.4 - "Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004" delle presenti norme, nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità compresi gli interventi agricoli di messa a dimora e di nuova piantumazione, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori. Alla DIA, alla domanda di permesso di costruire, ed alla denuncia di inizio lavori da presentarsi in Comune, deve essere allegata la prova dell'avvenuto deposito preventivo del progetto e della denuncia di inizio lavori presso la Soprintendenza Archeologica. 2. Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica. 3. Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto e nei limiti sopra indicati.</p> <p><b>COMPITI DEL PI</b></p> <p>Il PI, sentita la competente Soprintendenza Archeologica, provvede a verificare ed eventualmente ulteriormente puntualizzare il censimento delle aree di interesse nonché a individuare eventuali altre aree di potenziale interesse archeologico presenti nei rispettivi ambiti amministrativi, e ad assoggettare le une e le altre alle disposizioni di cui al presente articolo, ferma restando la possibilità di ogni opportuna articolazione e specificazione.</p> <p>Per le aree a rischio archeologico, il PI, in accordo con la competente Soprintendenza, dovrà ricercare soluzioni per la loro tutela e valorizzazione individuando le modalità richieste dalla diversità dei beni, tenendone in considerazione la natura e l'estensione, lo stato di conservazione e la possibilità di fruizione da parte del pubblico.</p> <p>L'area a parcheggio verrà sviluppata lungo il relitto stradale che dalla S.P. 11 della Val d'Adige porta all'Autobrennero e alla comunale via Traversa Castello, così da non intervenire con espianati delle piantumazioni esistenti. La parte iniziale dall'accesso da via Traversa Castello sarà vincolata all'uso pubblico, per circa 190 mq su un totale di circa 1900 mq (parcheggio e area di manovra).</p>
<p>Modalità di attuazione</p>	<p>Intervento edilizio diretto.</p> <p>Prima dell'attuazione dell'intervento va verificata la fascia di rispetto in corrispondenza dell'allevamento esistente, che risulta interferire in parte con l'ambito oggetto di variante. Interventi edilizi sono ammessi ai sensi della normativa regionale, fatta salva la rischedatura della fonte di vincolo, nel caso l'allevamento fosse ancora in attività.</p>
<p>Beneficio pubblico</p>	<p>Si valuta il plusvalore attraverso specifica ipotesi derivante dalla verifica ai sensi del DPR 380/2001 e smi, art. 16 c.4 lett d) ter e dell'atto di indirizzo comunale relativo ai criteri di perequazione.</p> <p><b>CONTRIBUTO PEREQUATIVO: € 5,6 x 1980 mc = 11.088 €</b></p> <p>Versamento tra l'adozione e l'approvazione del Piano. In caso di previsione di rateizzazione dei versamenti dell'importo totale, deve essere prodotta fidejussione a prima richiesta a garanzia del versamento da stipulare. La fidejussione può essere o bancaria o emessa da primaria compagnia di Assicurazione nazionale.</p> <p>Diverse modalità possono essere concordate con il Responsabile dell'Area Tecnica.</p>

<p>Verifica Consumo di suolo LRV n° 14/2017</p>	<p>In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la <b>n. 14 del 2017</b>, entrata in vigore il <b>24 giugno 2017</b>. Si richiama l'articolo 12:</p> <p><b>Art.</b> <span style="float: right;"><b>12</b></span></p> <p><b>Disposizioni finali.</b></p> <p>1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;</li> <li>b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;</li> <li>c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;</li> <li>d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante";</li> <li>e) gli interventi di cui all'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, e, comunque, tutti gli interventi connessi all'attività dell'imprenditore agricolo;</li> <li>f) l'attività di cava ai sensi della vigente normativa;</li> <li>g) gli interventi di cui alla legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche", le cui premialità sono da considerarsi alternative e non cumulabili con quelle previste dal presente Capo;</li> <li>h) gli interventi attuativi delle previsioni contenute nel piano territoriale regionale di coordinamento (PTRC), nei piani di area e nei progetti strategici di cui alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 114</li> </ul> <p>La proposta non comporta consumo di suolo in quanto si trasferisce a bilancio zero un ambito già consolidato.</p>
---	---

**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

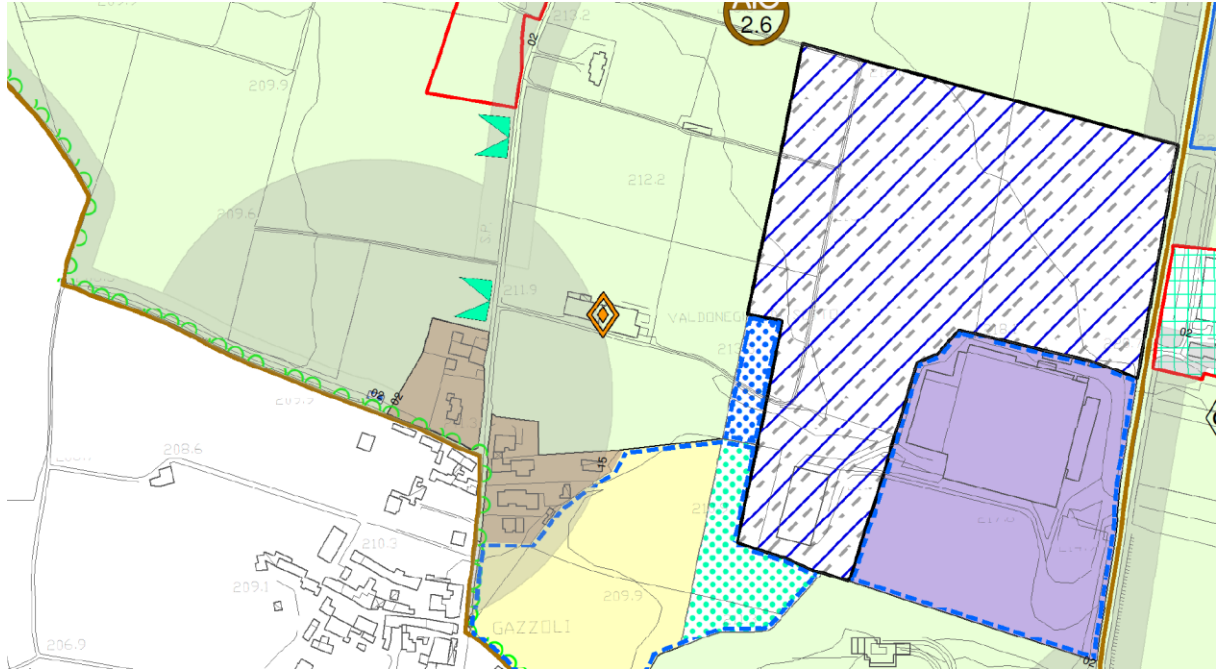
**ATO**  
**2.6**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 6**  
**GELMETTI MARCELLO ALBINO**

Ubicazione: Loc. Valdoneghe

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VIGENTE - STATO DI FATTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a CENTRO



Tav. T1.b CENTRO

**Comune di Rivoli V.se**  
Provincia di Verona

**Piano degli Interventi**  
Art. 17 LR 11/2004

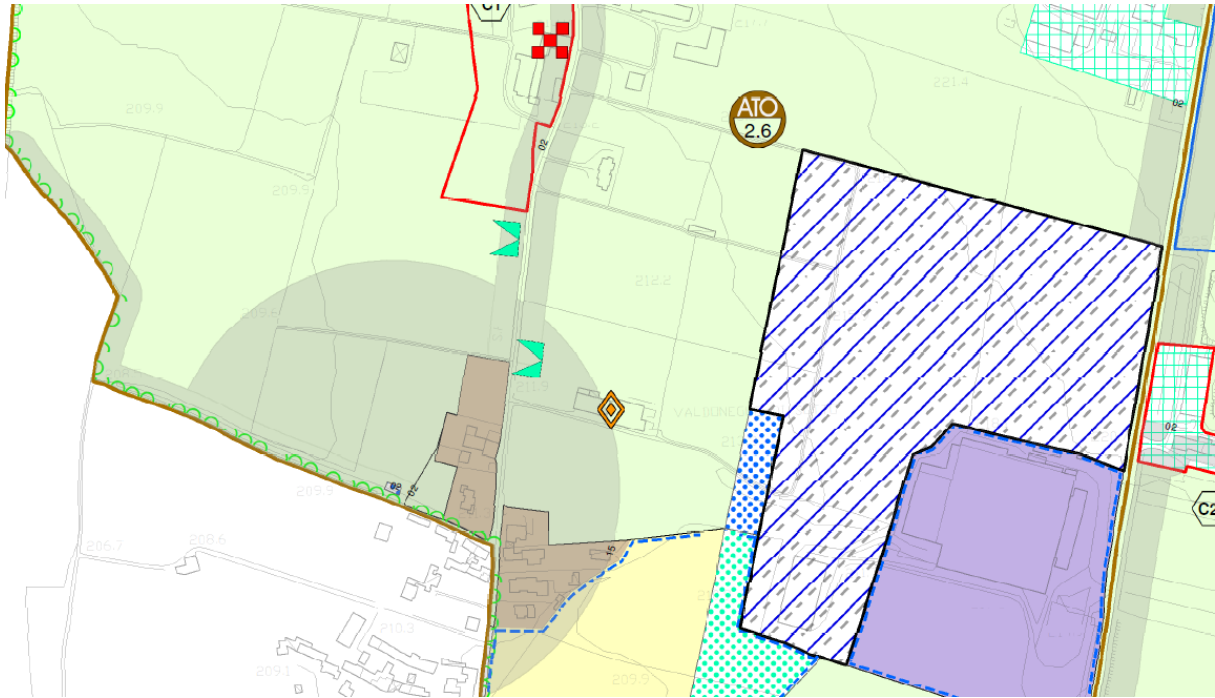
**ATO**  
**2.6**

Denominazione:  
**AZIONE DI PIANO N° 6**  
**GELMETTI MARCELLO ALBINO**

Ubicazione: Loc. Valdoneghe

**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**PI VARIATO - STATO DI PROGETTO**



Scala 1:5000 Tav. T1.a CENTRO



Tav. T1.b CENTRO - invariata

