



**Allegato  
Unico**

**Planimetria  
catastale**

**AL COMUNE DI VERONA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO  
SEDE**

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

Estratto cartografico planimetria catastale scala 1:2000



**Allegato  
Unico**

Scheda  
conoscitiva

**AL COMUNE DI VERONA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO  
SEDE**

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

**Nr. Edificio**

(\* ) La presente scheda è riferita al singolo manufatto. Nel caso la segnalazione riguardi più manufatti, occorre compilare la presente scheda per ciascuno di essi, assegnando ad ognuno un numero identificativo con ordine progressivo, (es. edificio nr. 1, 2, 3)

**CONTESTO AMBIENTALE**

**Ambito delle Colline veronesi**

- C1** - Sub-ambito S.I.C. di tutela naturalistica
- C2** - Sub-ambito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio
- C3** - Sub-ambito di tutela dei monumenti naturali e delle emergenze morfologiche del paesaggio
- C4** - Sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo
- C5** - Sub-ambito agricolo di ammortizzazione e transizione

**Ambito del Parco del Fiume Adige Nord e Sud**

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

L'immobile è un annesso rustico, realizzato tra il 2005 ed il 2012, su un fondo agricolo sito in località Monte Arzan, collina sovrastante la zona ovest del borgo di Avesa.

E' costituito da due corpi di fabbrica con accesso indipendente, ma collegati da unica copertura con portico.

La struttura è in muratura portante e la copertura in legno.

L'intervento proposto prevede la trasformazione ad abitativo in quanto l'immobile non è più collegato funzionalmente alla conduzione del fondo. SUL abitativa mq

Non sono previste opere esterne se non l'apertura di alcune finestre.

**DESTINAZIONE D'USO ATTUALE, LEGITTIMAMENTE ASSENTITA:**

Agricola

**CARATTERI DIMENSIONALI**

Numero di piani: 01 Sup Coperta Mq: 264,50

Volume Mc: 604,8 Area Pertinenza Mq: 17.785

SUV Mq 151,2

(\*) per il calcolo della SUV fare riferimento agli art. 9 e 184 delle NTO del PI

**EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO:** ANNO 2008-2012

**INTERVENTI SUCCESSIVI:** ANNO \_\_\_\_\_

**Estremi dei titoli abilitativi:**

\_\_\_\_\_

(\*) nel caso di Permessi di Costruire e DIA rilasciati dal 1945 al 1999 occorre allegare copia cartacea.

(\*\*) nel caso di opere realizzare prima del 1942, allegare o il titolo edilizio oppure Dichiarazione di legittimità

**MORFOLOGIA DEL TERRENO**

- Terreno in piano  Terreno in pendenza
- Posizione orografica dominante: su poggio o crinale  Terreno in pendenza con terrazzamenti
- Altro

**PARTICOLARI DI RILIEVO E QUALITA' AMBIENTALI**

Architettonico:

l'edificio è realizzato con tecniche e materiali della tradizione: laterizio, legno, coppi, pietra (pilastri esterni)

Ambientale:

il monte Arzan fa da coronamento al canyon carsico costituito dalla Val Galina, nota per l'omonima pietra

Altro:

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI:**

STRUTTURE VERTICALI			STRUTTURE ORIZZONTALI			COPERTURE					
LEGNO	<input type="checkbox"/>	SASSO	<input type="checkbox"/>	FERRO	<input type="checkbox"/>	C.A.	<input type="checkbox"/>	LATER.	<input type="checkbox"/>	LAMIERA	<input type="checkbox"/>
COTTO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO	<input type="checkbox"/>	LATERO CEM.	<input type="checkbox"/>	LEGNO	<input type="checkbox"/>	LEGNO	<input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO	<input type="checkbox"/>
BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO
<b>STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

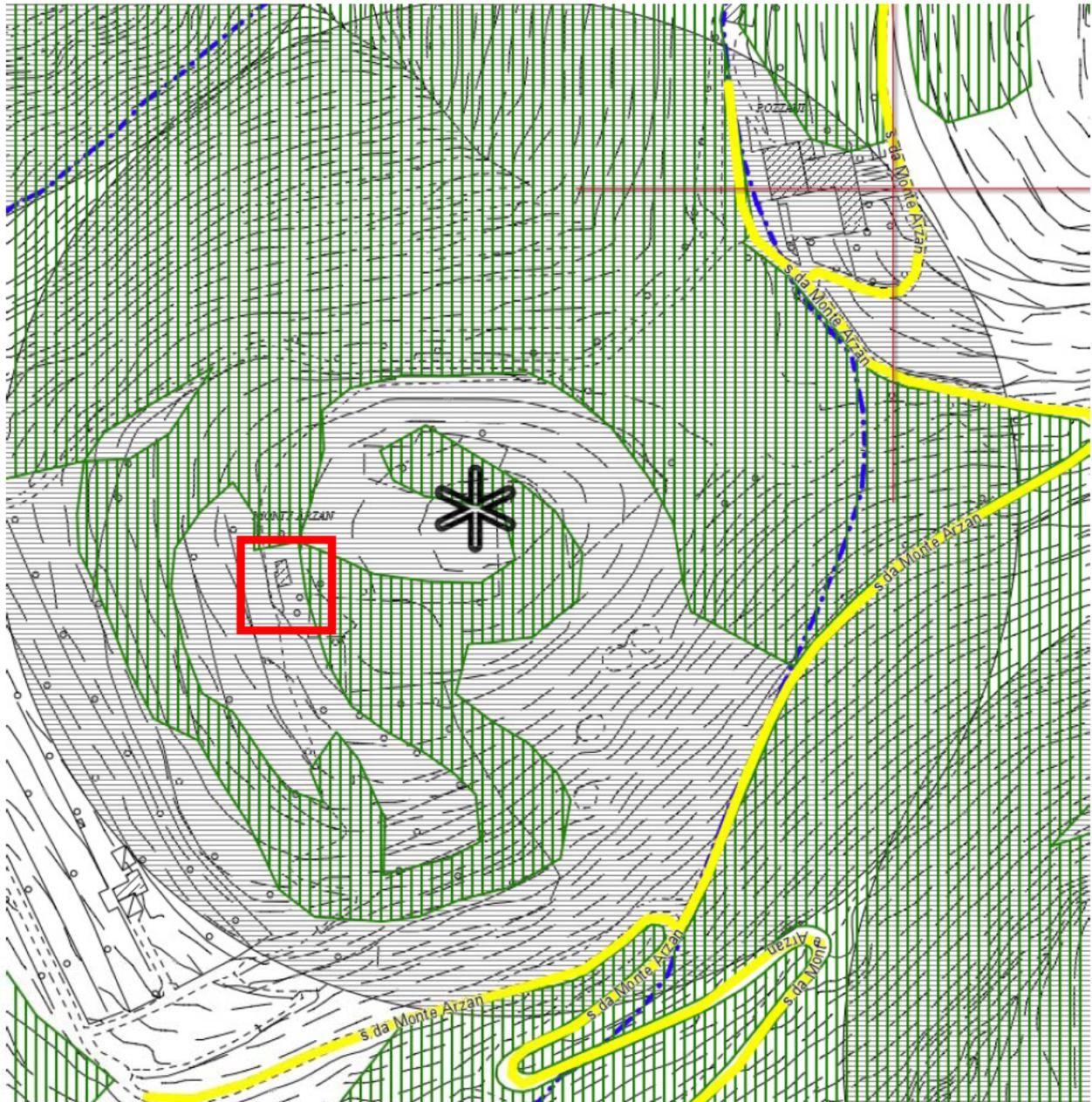
<b>ALLACCIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI</b>								
Servito	E.E.	<input type="checkbox"/>	Fognatura	<input type="checkbox"/>	Acquedotto	<input type="checkbox"/>	Gas	<input type="checkbox"/>
Non servito	E.E.	<input checked="" type="checkbox"/>	Fognatura	<input checked="" type="checkbox"/>	Acquedotto	<input checked="" type="checkbox"/>	Gas	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>ACCESSI</b>	
Accesso diretto da viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>
Accesso servito da idonea viabilità privata di raccordo alla viabilità pubblica	<input type="checkbox"/>
- esclusiva	<input type="checkbox"/>
- in comproprietà	<input type="checkbox"/>
- limitata da servitù di passaggio	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>GRADO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	1. Manufatto <b>compatibile</b> che necessita di azioni di recupero edilizio
<input type="checkbox"/>	2. Manufatto <b>incompatibile</b> che necessita di azioni di riqualificazione

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

Estratto cartografico di inquadramento, tav. 2.1 del PI



Sull'estratto cartografico della Tavola 2.1 del PI, occorre individuare con apposito perimetro di colore rosso il manufatto oggetto di segnalazione. L'estratto cartografico deve essere tale da permettere un idoneo inquadramento territoriale.

**Estratto Scheda Repertorio Normativo Allegato alle NTO  
Sezione 7 – Brani significativi del paesaggio**

**Comune di Verona** P.I. PIANO DEGLI INTERVENTI  
ANNO 2011 - 2014

**REPERTORIO NORMATIVO  
BRANI SIGNIFICATIVI DEL PAESAGGIO  
ED ELEMENTI FIGURATIVI EMERGENTI**

**DORSALE DE LA COLA 7 2**

**OGGETTO**  
Il Dorsale della Gola di Avesa  
La dorsale s'innalza tra il viale Borzaga e  
Garinia a nord di Avesa, e giunge sino  
a confluire con il comune di Grottole

**PERICOLI PAESAGGICI**

- la dorsale de la Cola
- \*\*\* area definita dal P.A.T. - come aggiunto in sede di P. I. -
- area di valore definite dal P.A.T.
- ◆ grotta naturale - sito preistorico - cavità lapidee - stromboli
- elementi storico-culturali - testimonio di pregio
- fedi, centri storici - nuclei - ville venete e padronali
- ▲ ZONA VISIVA
- linea di continuità visiva

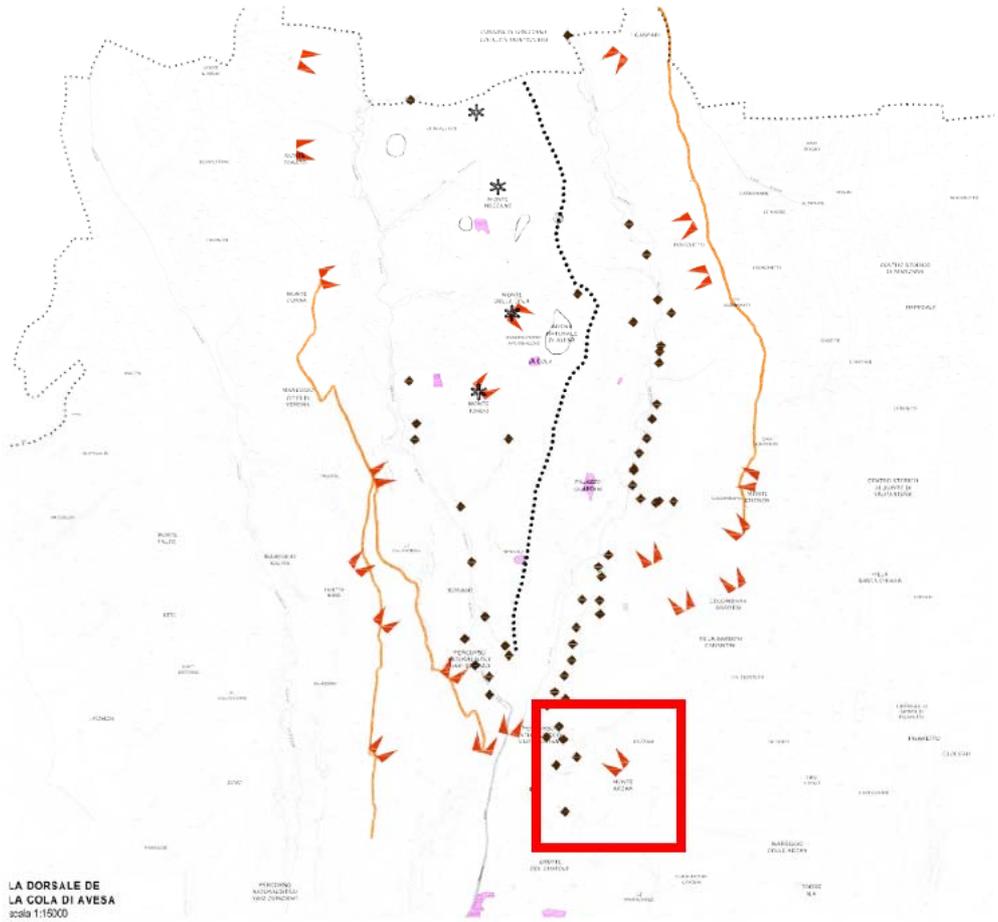
**NOTE**

N.B. Poiché la DORSALE DE LA COLA È IL SISTEMA CHE RAGGIUNGE LE MAGGIORI ALTEZZE E DIFUNDE LA COLLINA URBANA VERONESE (CIRCA METRI 400 S.L.M.) SONO FONDAMENTALI LE VISTE AD AMPIO RAGGIO DELLA SUA LINEA DI PROFILO DALLA PIAMURA. SIA DA EST (LA DORSALE CASTELLO DI MONTORIO-SAN FIDENCIO MONTE CUCO) LA VALPANTENA MERIDIONALE E L'ASSE VIALE VENEZIA) SIA DA OVEST (GLI ASSI VIARI STORICI DI VIA GARDESANE DELLA S.R. 11 E DELLA VIA POSTUMAI).

Mantenere la continuità visiva:  
- la strada Via V. de' Nisio  
- la via della strada di dorsale Via San Vincenzo Via Gaspari  
I così visivi della città si completano con quelle contrade e alle case vicine: il cosiddetto Marzotto, Casetta Masti, Fogarò, Monte Casato e Monte Teodico, a ovest Monte Arzani, Colombara Barbesi, Roccaletto e Caspari.

08/04/2011 (A. V. 1520)

**LA DORSALE DE LA COLA DI AVESA**  
scala 1:15000



Nel caso la segnalazione riguardi un immobile ricompreso in una delle aree mappate all'interno delle schede inerenti i Brani significativi del Paesaggio, riportate nel Repertorio Normativo, allegato alle NTO nella Sezione 7, occorre riportare estratto della stessa scheda.

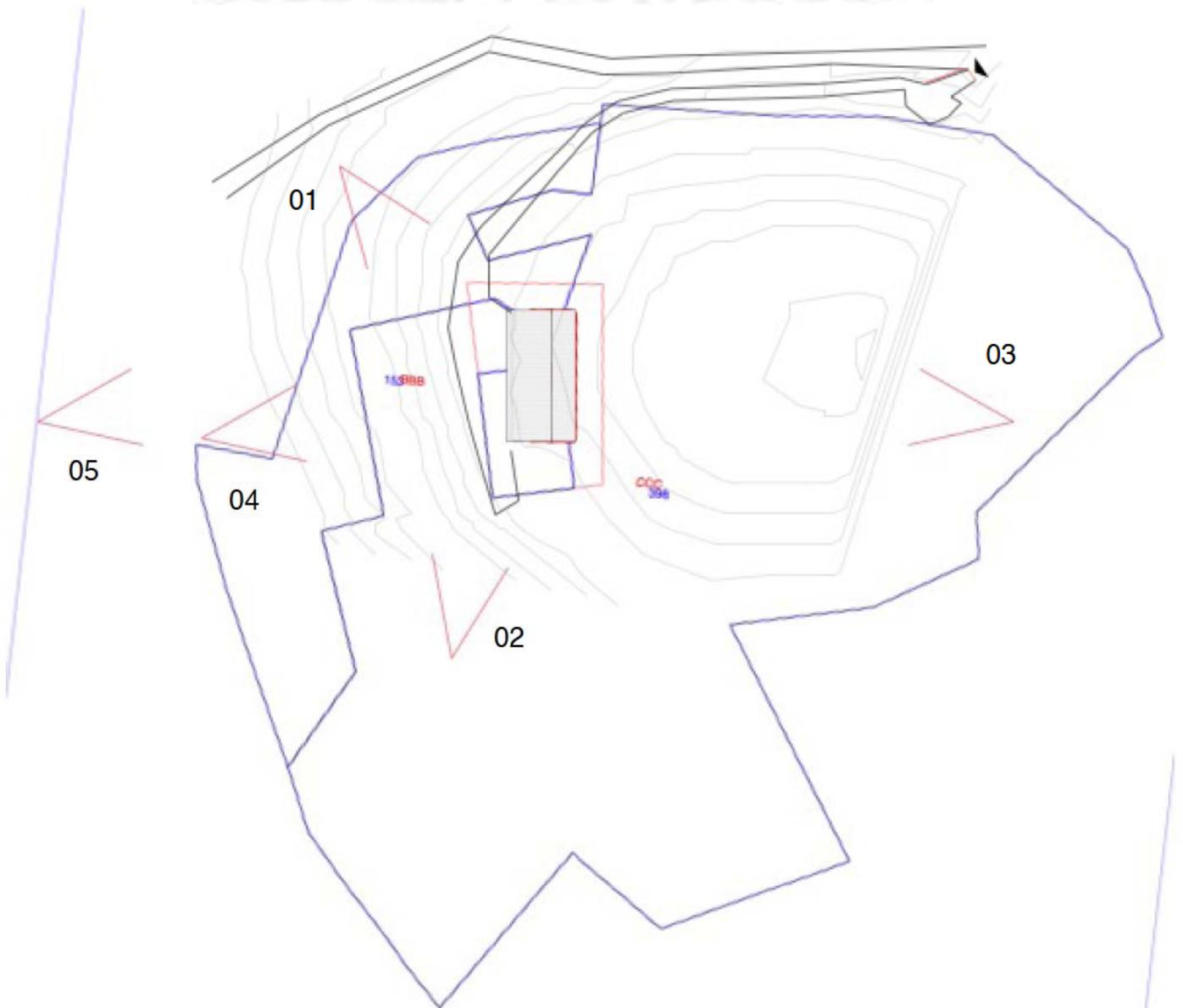
**Allegato  
Unico**

Prospetti fotografici del  
manufatto (interni ed  
esterno) e del contesto  
ambientale

**AL COMUNE DI VERONA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO  
SEDE**

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

Allegato: Prospetti fotografici del manufatto e del contesto ambientale  
Cartografia di inquadramento e punti di ripresa



Le riprese fotografiche dovranno essere cartografate, avendo attenzione di riprendere il manufatto oggetto di proposta da almeno quattro punti di presa differenti, e da più posizioni a distanze progressivamente maggiori in modo da ben evidenziare la rilevanza percettiva del manufatto in rapporto al paesaggio in cui è inserito.



Foto Nr. Progr. **01 - 02 - 03**

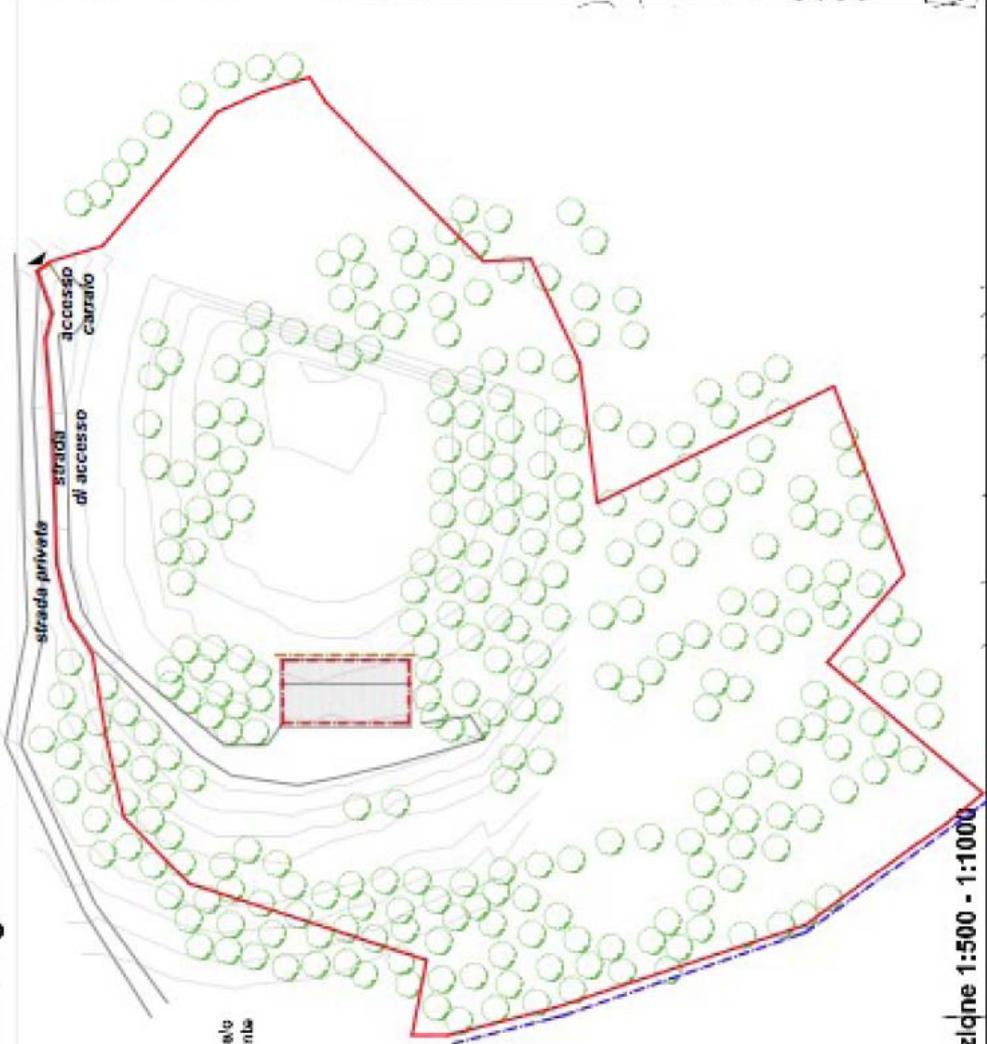


Foto Nr. Progr. **04 - 05**

**IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO  
DA RECUPERARE/RIQUALIFICARE**

**Disciplina degli interventi**

**Schema grafico di individuazione del/del manufatti**



- LEGENDA**
- Ambito di pertinenza
  - Accesso
  - Recinzioni
  - Suggerimento edificio e/o manufatto esistente
  - Alberature
  - Opere di contenimento

**Ubicazione**

Via STRADA MONTE ARZAN n. 11

**Identificazione catastale**

Foglio n. 81 - mappale: 397/2

**Caratteri Dimensionali**

	Esistente	Progetto
Numero di Piani	01	02
Altezza max	585 (mt.)	585 (mt.)
Sup. Coperta Mc	264,50	264,50
Volume	604,80	invariato
SUV Mc	151,40	invariata

**Destinazione D'uso**

Alliata - **AGRICOLA**

Progetto - **RESIDENZA**

**Altre Indicazioni**

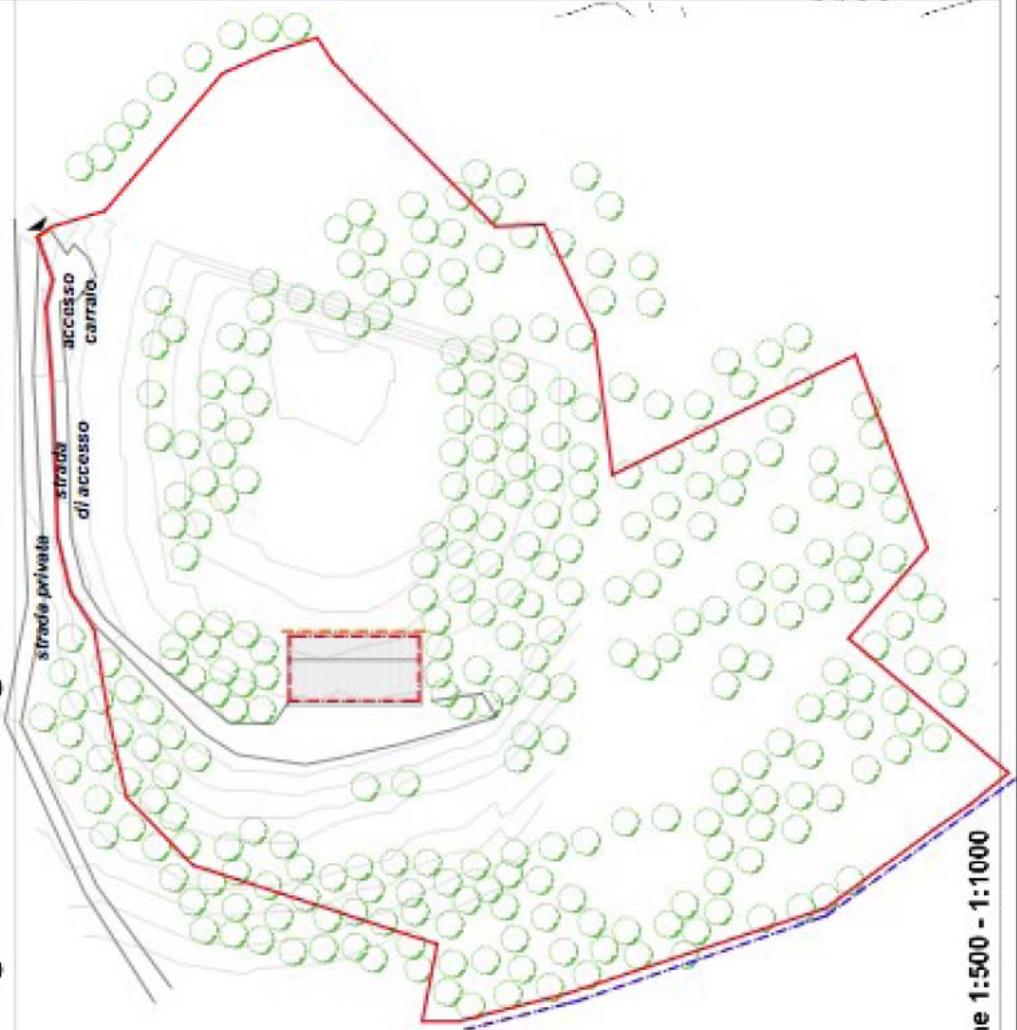
*Il fabbricato non può funzionale all'attività del fondo, si può trasformare in abitativo senza modifiche esterne, con l'eccezione dell'apertura di alcune finestre, e la realizzazione di un soppalco interno*

**Scala di rappresentazione 1:500 - 1:1000**

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE/RIQUALIFICARE**

**Disciplina degli interventi**

Schema grafico di riconfigurazione del/dei manufatti



- LEGENDA**
-  Ambito di pertinenza
  -  Accesso
  -  Recinzioni
  -  Segno limite massimo ingombro
  -  Alberature
  -  Opere di contenimento

**Ubicazione**

Via STRADA MONTE ARZAN n. 15

**Identificazione catastale**

Foglio 81 m.p. 397/2

**Caratteri Dimensionali**

	Esistente	Progetto
Numero di Fianc	01	02
Altezza max	585 (mt.)	585 (mt.)
Sup. Coperta Mq	264,30	264,30
Volume	604,80	Incaricato
SUV Mq	151,40	Incaricato

**Destinazione D'uso**

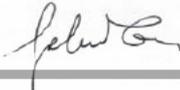
Attuale - AGRICOLA

Progetto - RESIDENZA

**Altre indicazioni**

*Il fabbricato non più funzionale all'attività del fondo, si può trasformare in abitativo senza modifiche esterne, con l'eccezione dell'apertura di alcune finestre, e la realizzazione di un soppalco interno*

Scala di rappresentazione 1:500 - 1:1000

<b>Data</b>  14/6/2016	<b>Firma del Titolare</b> 
<p style="text-align: center;"><b>INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)</b></p> <p>Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni: <b>Finalità del trattamento:</b> I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'abito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa. <b>Modalità:</b> Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici. <b>Ambito di comunicazione:</b> I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000. <b>Diritti:</b> Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003 rivolgendo le richieste alla Direzione Pianificazione del Territorio.</p>	
<b>Allegati:</b> - Documento di Identità in corso di validità.	

**Allegato  
Unico**

**AL COMUNE DI VERONA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO  
SEDE**

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

**TABELLA A**

**Indicare ESCLUSIVAMENTE i soggetti COMPROPRIETARI COFIRMATARI della presente domanda**

Codice Fiscale	TSOGMN60C07L781X	
Cognome	Tosi	Nome Gelmino
Nato a	[REDACTED]	
Residente a	[REDACTED]	
In via	[REDACTED]	
E-mail/PEC	_____@_____	
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 allega copia del documento d'identità e dichiara di essere <b>comproprietario</b> dell'immobile oggetto della presente segnalazione.		
Verona, li	14/6/2016	Firma 
Codice Fiscale	_____	
Cognome	_____	Nome _____
Nato a	Prov. _____	Il _____
Residente a	Prov. _____	CAP _____
In via	Civ. _____	Tel. _____
E-mail/PEC	_____@_____	
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 allega copia del documento d'identità e dichiara di essere <b>comproprietario</b> dell'immobile oggetto della presente segnalazione.		
Verona, li	Firma _____	
Codice Fiscale	_____	
Cognome	_____	Nome _____
Nato a	Prov. _____	Il _____
Residente a	Prov. _____	CAP _____
In via	Civ. _____	Tel. _____
E-mail/PEC	_____@_____	
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 allega copia del documento d'identità e dichiara di essere <b>comproprietario</b> dell'immobile oggetto della presente segnalazione.		
Verona, li	Firma _____	

**ELEGGE/ELEGGONO DOMICILIO**

*(da non compilare quando viene allegata PROCURA speciale alla firma ed all'invio telematico)*

per qualsiasi comunicazione inerente la presente segnalazione, presso:

l'indirizzo di Posta Elettronica Certificata dell'incaricato:

E-mail/PEC \_\_\_\_\_

Si impegnano altresì a revocare per iscritto, con comunicazione indirizzata al responsabile del procedimento, la presente elezione di domicilio ai sensi e per gli effetti del Codice Civile

**Data**

**Firma del Titolare**



**Firma dei Cofirmatari**



**Firma del Domiciliatario**



**INFORMATIVA SULLA PRIVACY (ART. 13 del d.lgs. n. 196/2003)**

Ai sensi dell'art. 13 del codice in materia di protezione dei dati personali si forniscono le seguenti informazioni:

**Finalità del trattamento:** I dati personali dichiarati saranno utilizzati dagli uffici nell'abito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

**Modalità:** Il trattamento avverrà sia con strumenti cartacei sia su supporti informatici a disposizione degli uffici.

**Ambito di comunicazione:** I dati verranno comunicati a terzi ai sensi della l. n. 241/1990, ove applicabile, e in caso di verifiche ai sensi dell'art. 71 del d.P.R. n. 445/2000.

**Diritti:** Il sottoscrittore può in ogni momento esercitare i diritti di accesso, rettifica, aggiornamento e integrazione dei dati ai sensi dell'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003 rivolgendo le richieste alla Direzione Pianificazione del Territorio.

Allegato  
Unico

AL COMUNE DI VERONA  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO  
SEDE

**SEGNALAZIONE DI IMMOBILE ESISTENTE IN AMBITO PARCO DA  
RECUPERARE /RIQUALIFICARE**

**ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELL'ALLEGATO UNICO**

- L'istanza e i moduli allegati dovranno essere prodotti esclusivamente in formato digitale. Gli stessi andranno firmati digitalmente ed inviati a mezzo PEC. E ammesso esclusivamente il formato PDF.P7m.
- La compilazione va fatta a carattere stampatello ben leggibile.
- **Attenzione:** saranno accettate solo istanze compilate in tutti i campi e corredate delle necessarie Schede Progetto idoneamente confezionate.

**Costruzione della scheda "Disciplina degli interventi", ovvero le indicazioni progettuali e normative specifiche per ciascun immobile.**

Compilata in ogni sua parte la scheda di rilevamento inerente lo stato di consistenza degli immobili oggetto di segnalazione e la potenzialità architettonica in termini di trasformazione del singolo manufatto, per la definizione del progetto il proponente procederà alla formulazione della normativa di intervento per singolo manufatto che, oltre ad indicare le carature del cambio di destinazione d'uso, formulerà un set di indicazioni puntuali su cui dovrà svilupparsi successivamente il progetto di intervento edilizio.

Sono da tenere in considerazione i seguenti **criteri di carattere generale**:

1. Coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica propri dell'ambito collinare, e dello specifico sub ambito nel quale ricadono, ovvero:
  1. Rafforzamento dei valori naturalistici e ambientali del mosaico paesaggistico;
  2. Tutela dei sistemi insediativi rurali e del patrimonio edilizio storico, dei crinali principali e secondari con la loro struttura geomorfologica, della viabilità storica e del suo equipaggiamento vegetale ed architettonico;
  3. Conservazione e manutenzione della tessitura agraria tradizionale ancora presente;
  4. Conservazione dell'integrità d'insieme del complesso ambientale e naturalistico;
  5. Conservazione di tutti gli elementi e segni identificativi che appartengono alla dimensione storica del paesaggio.
2. Compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.

Andranno adottate soluzioni normative in linea con quanto disposto dalla NTO del PI vigente, valutando caso per caso:

- la necessità di dotarsi a cura e spese del richiedente, di infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria.
- la modifica della composizione volumetrica e della sagoma, dei prospetti o della superfici ovvero trasposizioni o aggregazioni di superfici preesistenti aventi medesima destinazione d'uso;
- l'eventuale frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi.

Si puntualizza che i successivi interventi edilizi dovranno essere progettati:

- nel rispetto delle indicazioni del prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
- secondo le tecniche e principi costruttivi di edilizia sostenibile indicati dalla L.R. 4/2007 e dalle linee guida di cui all'articolo 2, comma 2 della medesima legge;
- contestualmente ai lavori di recupero e/o riqualificazione dovranno essere eliminate tutte le opere e superfetazioni in contrasto con i luoghi e l'ambiente.

**I manufatti e/o edifici da riqualificare, ritenuti idonei al perseguimento degli obiettivi di miglioramento del contesto paesaggistico, saranno inseriti nella Variante al PI che provvederà alla puntuale individuazione cartografica e idonea schedatura repertoriata.**

#### **La compilazione della Scheda “Disciplina degli interventi”**

La scheda può riguardare interventi di recupero che prevedono il solo cambio d'uso senza modifiche della sagoma e del volume, oppure tutti quegli interventi di riqualificazione che prevedono la riconfigurazione volumetrica dei manufatti.

In entrambi i casi occorre produrre idonea planimetria di inquadramento su carta tecnica regionale (CTR) in scala 1:500 - 1:1000.

Nello “Schema grafico di individuazione del/dei manufatti” vanno indicati:

1. ambito di pertinenza
2. accessi e recinzioni esistenti
3. alberature esistenti
4. opere e/o manufatti di contenimento del terreno (muri a secco altro)
5. sezioni trasversali (rappresentazione dell'andamento del terreno naturale).

È prescritto l'utilizzo delle grafie riportate in LEGENDA.

Qualora si proponga un intervento di riqualificazione ambientale del sito nello “Schema grafico di riconfigurazione del/dei manufatti” vanno indicati:

1. ambito di pertinenza
2. accessi e recinzioni
3. sagome limite di massimo ingombro
4. alberature esistenti
5. nuove opere e/o manufatti di contenimento del terreno (muri a secco altro)
6. sezioni trasversali (con contestuale rappresentazione dell'andamento del terreno naturale, e dell'andamento del terreno di progetto).

È prescritto l'utilizzo delle grafie riportate in LEGENDA.