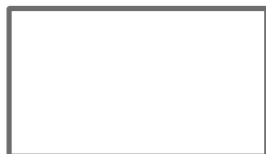


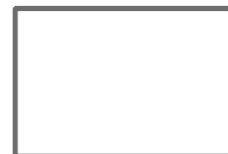
**COMUNE DI CAPRINO VERONESE**  
Provincia di Verona

**3 PI**  
Fase 1

Elaborato



Scala



## Relazione con estratti cartografici e normativi

COMUNE DI CAPRINO VERONESE  
Il Sindaco Paola Arduini

Responsabile Area Tecnica  
Margherita Romaniello

ATI  
PROGETTISTI:  
Marisa Fantin, ARCHISTUDIO  
Francesco Sbetti, SISTEMA SNC

Consulenze geologiche e idrogeologiche:  
Simone Barbieri

Consulenze ambientali e agronomiche:  
Roberta Meneghini

Collaboratrice:  
Martina Caretta

DATA

aprile 2022



# RELAZIONE

La presente Variante costituisce una anticipazione del VI PI per il quale è già stato presentato in Consiglio Comunale il Documento del Sindaco. Coerentemente con i contenuti del PI si tratta di affrontare una tematica legata all'area montana oltre i 1600 metri.

Si tratta di una previsione puntuale relativa all'ex caserma militare di Naole per la quale si chiede il cambio di destinazione d'uso di una parte da adibire a rifugio alpino.

La normativa urbanistica regionale considera il rifugio alpino come struttura ricettiva complementare e ne prescrive la conformità sia urbanistica che edilizia.

Il Piano degli Interventi vigente indica la zona come agricola pertanto è necessario modificare puntualmente la destinazione in modo da rendere compatibile l'uso ricettivo.

Tale trasformazione risulta compatibile con il Piano di Assetto del Territorio che inserisce il manufatto oggetto della variante in zona agricola e in "area nucleo". L'articolo 64 delle Norme Tecniche del PAT precisa che:

## *Art. 64 – AREA NUCLEO*

.....

*con riferimento alle aree agricole, oltre agli interventi consentiti dalla legislazione vigente, possono ammettersi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati, nonché cambi di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;*

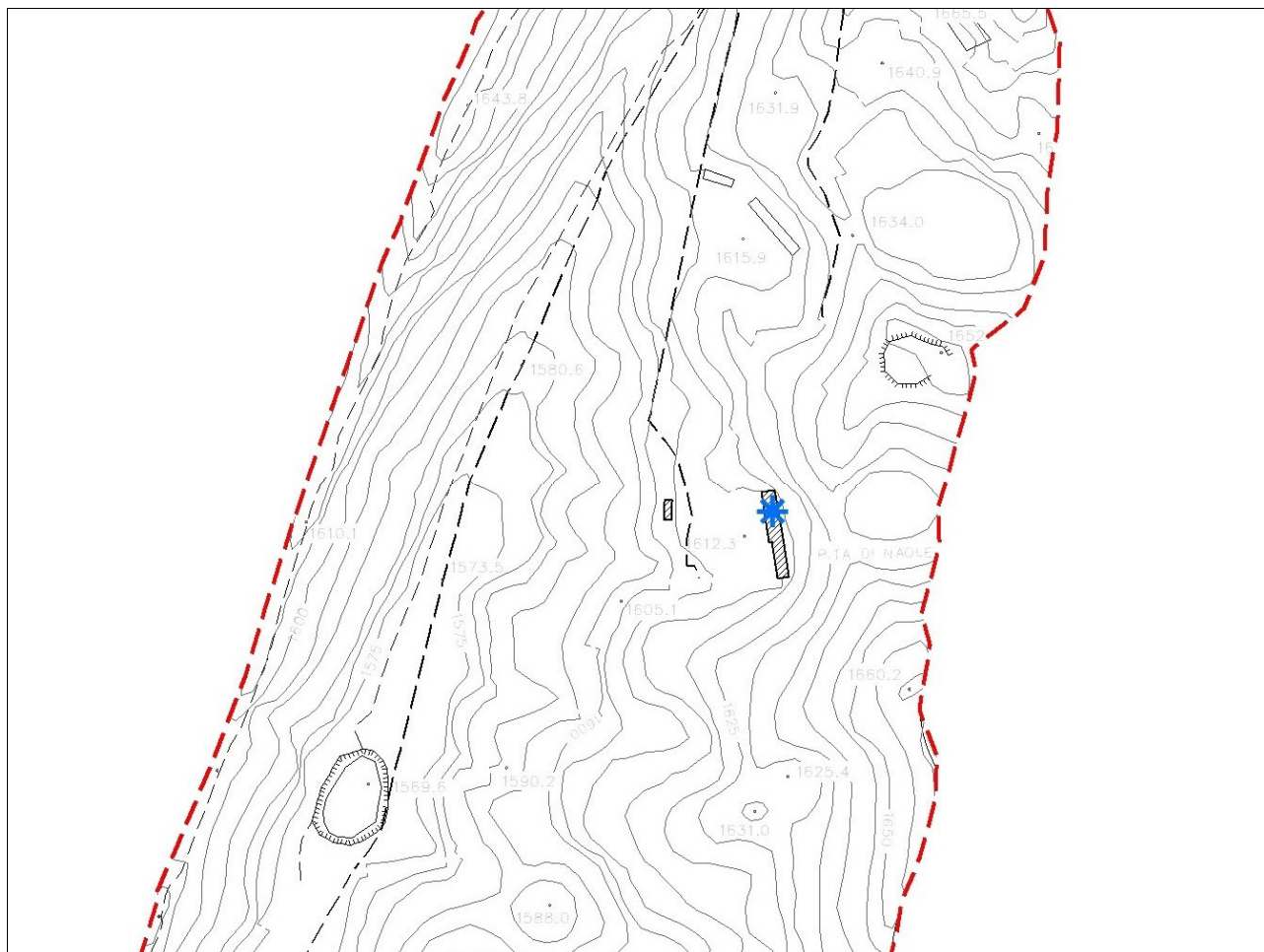
Con Deliberazione di Giunta Regionale n. 244 del 09/03/2021, pubblicata nel BUR 38 del 16 marzo 2021, è stato approvato l'aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto, ai sensi dell'art. 65, comma 1, della L.R. 7 novembre 2003, n. 27, di cui alla D.G.R./CR 1 del 19/01/2021. La nuova zonazione sismica è entrata in vigore dal 15 maggio 2021. Tra le disposizioni contenute nel provvedimento è indicato l'obbligo per i Comuni di dotarsi di studio microzonazione sismica di 2° livello prima di procedere a varianti dello strumento urbanistico.



Il caso in oggetto rientra nelle modifiche degli strumenti urbanistici ammissibili anche in assenza dello studio di cui sopra in quanto non comporta aumento del carico urbanistico/insediativo infatti, si tratta di modifica della destinazione d'uso della ex caserma militare di Noale; dunque, si tratta di diverso utilizzo di struttura esistente da sempre adibita alla sosta e all'ospitalità di persone. La variante urbanistica consente di utilizzare il fabbricato per l'accoglienza di civili. La norma, inoltre, precisa che non sono ammessi ampliamenti né di superficie né di volume.

L'intervento non comporta incrementi del fabbisogno di dotazioni territoriali essendo già dotato di quanto necessario e non comporta incrementi del carico insediativo in quanto si tratta di una riconversione da caserma militare a rifugio alpino, quindi da una potenzialità elevata a un'attività economica di dimensioni contenute.

## CONTENUTI DELLA VARIANTE

La Variante consiste nella modifica cartografica del PI Tav. b051013 Zonizzazione con inserimento di una prescrizione puntuale riferita all'edificio ex caserma di Naole come da estratto di seguito riportato.



	Zona E - rurale	art. 35
	Prescrizioni particolari: possibilità di cambio d'uso in rifugio alpino	art. 35

La prescrizione puntuale è disciplinata nelle NTO del PI con integrazione dell'Art. 35 come segue:

### **Art. 35 ZONA "E" – RURALE**

- 1) Le zone agricole inedificate o poco edificate sono delimitate nelle planimetrie di Piano e sono destinate all'esercizio delle attività agricole e/o di quelle connesse all'agricoltura, con specifico riferimento alla loro importanza naturalistica, paesaggistica, ambientale e produttiva.

#### **Norme comuni agli interventi edilizi in zona agricola**

- 2) Nella zona agricola sono ammessi gli interventi edilizi previsti dal titolo V art. 43 e seguenti della L.R. 11/2004 e s.m.i., dagli atti di indirizzo – Lettera d) - Edificabilità nelle zone agricole - di cui all'art. 50 della legge stessa, approvati con DGRV n° 3178 del 08/10/2004 e sue modifiche ed integrazioni (s.m.i), nonché le norme del PAT e le presenti norme tecniche operative.

- 3) Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti Norme e dalla legislazione di settore possono essere prese in considerazione, oltre alle normali superfici destinate alla coltivazione agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua.
- 4) Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico ed edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta, quando prevista.
- 5) Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e della orografia circostante. Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti secondo le indicazioni del Prontuario.
- 6) Sono comunque fatte salve le diverse indicazioni prescritte per gli edifici tutelati ai sensi dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.** e dell'**Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.**
- 7) All'atto del rilascio del permesso di costruire delle nuove abitazioni ad uso abitativo è istituito a cura del richiedente, sul fondo di pertinenza un vincolo di non edificazione trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
- 8) Le abitazioni esistenti mantengono il vincolo di non edificazione sul fondo di pertinenza. L'ampiezza del fondo di pertinenza di cui ai commi 8 e 9 è determinato sulla base del provvedimento di cui all'art. 50, comma 1 lettera d) punto 7 della L.R. 11/2004.
- 9) Le abitazioni e gli edifici destinati a strutture agricole produttive determinano un vincolo di destinazione d'uso fino alla variazione nel PI: l'atto di vincolo sarà prodotto solamente per i fabbricati residenziali.
- [10\)](#) Gli edifici in zona agricola puntualmente individuati dal PI con asterisco nero, possono modificare l'attuale destinazione d'uso (si tratta di attività in zona impropria) in residenza, quindi compatibile con la zona agricola anche se non in possesso dei requisiti di cui all'art.43 della LR11/2004.
- ~~10)~~[11\)](#) L'edificio ex caserma militare di Naole puntualmente individuato nel PI con asterisco blu può modificare l'attuale destinazione d'uso in "rifugio alpino" da considerarsi come struttura ricettiva complementare ai sensi della LR 11/2013 fatto salvo il rispetto dei requisiti edilizi previsti dalla normativa vigente per tale destinazione d'uso. Non sono ammessi ampliamenti di volume e superficie rispetto all'esistente.

La Variante non è soggetta a VINCA in quanto cambio d'uso non rilevante di edificio esistente.

La Variante non è soggetta a VAS in quanto rientra nelle categorie di esclusione dalla Verifica di assoggettabilità indicate con il parere motivato 259 del 14 ottobre 2021 che cita, tra le altre:

- Varianti al PAT/PATI o al PI riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti.

È invece soggetta ad asseverazione redatta da tecnico abilitato di non necessità della valutazione sismica (DGR 1572/2013). A tal fine si allega copia dell'asseverazione a firma del dott. Simone Barbieri.