



**COMUNE DI
MARANO DI VALPOLICELLA
VERONA**

**PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO COMUNALE
- DOCUMENTO PRELIMINARE -**

artt. 3, 5 e 15 LR 11/2004

PREMESSA

LA NUOVA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

OBIETTIVI, CONTENUTI E FINALITÀ PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO:

La LR 11/2004 stabilisce, all'articolo 2, criteri, indirizzi, metodi e contenuti che gli strumenti di pianificazione devono avere per conseguire il raggiungimento di obiettivi relativi a:

- Promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole;
- Tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di recupero e riqualificazione;
- Salvaguardia e valorizzazione dei Centri storici, del paesaggio rurale e montano e delle aree naturalistiche;
- Difesa dai rischi idrogeologici;
- Coordinamento con le politiche di sviluppo di scala nazionale ed europea.

In attuazione dei principi di sussidiarietà e concertazione, l'art. 5 introduce il metodo del confronto e della concertazione con gli enti pubblici territoriali al fine di pervenire ad una disciplina condivisa delle risorse economico-territoriali.

Tale metodo, di cui agli art. 5 e 15, viene attuato attraverso:

- le procedure di copianificazione per la formazione condivisa e partecipata del piano urbanistico, finalizzata a migliorare il processo decisionale e la successiva gestione;
- la predisposizione e sottoscrizione del presente documento preliminare contenente la disciplina degli obblighi reciproci, la modalità di acquisizione del quadro conoscitivo, gli obiettivi della pianificazione e il programma di coordinamento del lavoro;
- l'individuazione di due diversi livelli di pianificazione in funzione della dimensione locale, sovracomunale o regionale degli interessi coinvolti;
- il riconoscimento della responsabilità diretta ai Comuni relativamente alla gestione del proprio territorio per lo sviluppo della comunità locale da esercitare, secondo i principi di sussidiarietà e partenariato, con le Province e la Regione per le funzioni di salvaguardia, coordinamento e sviluppo territoriale;
- la semplificazione dei procedimenti amministrativi, garantendo trasparenza e partecipazione;

- la disponibilità del quadro conoscitivo e l'accessibilità al pubblico delle informazioni che lo costituiscono.

SCELTE STRATEGICHE E OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' DEL PIANO

- 1) Il PAT relativamente al SISTEMA AMBIENTALE provvede, alla tutela delle **Risorse Naturalistiche e Ambientali** e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art. 4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT, che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata, che, nel caso specifico, prevede, nel territorio di Marano, il SIC IT 3210002 "MONTI LESSINI: CASCADE DI MOLINA".

Proprio nell'ottica della salvaguardia del SIC, il PAT intende suggerire alla Regione Veneto di ampliare i confini del Parco Regionale Naturale della Lessinia che oggi occupa una piccola porzione del territorio, nella parte montana, anche con l'inserimento di zone pre-parco, oggi non presenti. Anche altre aree del territorio comunale sembrano disporre degli elementi per far parte del Parco della Lessinia, in quanto dotate di elementi di pregio naturalistico di rilievo, che il PAT farà emergere.

- 2) Il PAT provvede alla **difesa del suolo** attraverso la prevenzione dai rischi e dalle calamità naturali, accertando la consistenza, la localizzazione e la vulnerabilità delle risorse naturali, individuando la disciplina per la loro salvaguardia.

In particolare, data la conformazione del territorio, è compito del PAT definire le aree a maggiore rischio di dissesto idrogeologico in ambito montano e collinare, le aree esondabili e quelle a maggiore rischio sismico.

Nel particolare:

- definisce indirizzi e prescrizioni per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone sottoposte a vincolo idrogeologico nelle aree urbanizzate o da urbanizzare;

- accerta la compatibilità degli interventi con la sicurezza idraulica del territorio, subordinando, ove necessario, l'attuazione di talune previsioni alla realizzazione di infrastrutture, opere o servizi per il deflusso delle acque meteoriche;
- individua le zone a rischio frana, sia recependo quelle indicate nel Piano stralcio e nel PAI dell'Autorità di Bacino dell'Adige (nel Comune di Marano ve ne sono 2, indicate con rischio R3 e R4) sia indicandone altre che, ancorché non assunte nel Piano dell'Autorità di Bacino, lo potranno essere in futuro anche sulla base degli studi geologici e degli approfondimenti che verranno svolti nell'ambito della redazione del PAT;
- in riferimento alla attività di miniera del cementificio di Fumane che svolge la propria attività nella miniera "Monti Noroni" ubicata in buona parte nel territorio del Comune di Marano di Valpolicella oltre che nel territorio del comune limitrofo di Fumane, definisce direttive atte al recupero ambientale delle zone a coltivazione mineraria ultimata e le linee e gli indirizzi per una nuova fruizione con vocazione a vigneto, ciliegeto ed attività connesse con il turismo rurale e l'equitazione delle aree minerarie dismesse e recuperate.

3) Il PAT individua gli ambiti o unità di **paesaggio agrario** di interesse storico-culturale e gli elementi significativi del paesaggio di interesse storico.

Per gli ambiti o unità di paesaggio agrario di interesse storico-culturale assicura, nel rispetto delle esistenti risorse agro-produttive:

- la salvaguardia delle attività agro-silvestri ambientalmente sostenibili e dei valori antropologici, archeologici, storici e architettonici presenti nel territorio;
- la conservazione o la ricostituzione del paesaggio agrario e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat, e delle associazioni vegetali e forestali;
- la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici.

Qualora negli ambiti agricoli di rilievo paesaggistico sussistano limitazioni all'utilizzazione agricola dei suoli, la pianificazione urbanistica comunale promuove anche lo sviluppo di attività integrative del reddito agricolo, quali la silvicoltura, l'offerta di servizi ambientali, ricreativi, per il tempo libero e per l'agriturismo.

Relativamente agli elementi significativi del **paesaggio di interesse storico**, recepisce ed integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili da tutelare e ne specifica la relativa disciplina.

In particolare, il PAT individua:

- **edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale** e i relativi spazi inedificati di carattere pertinenziale, comprese le recinzioni, le pavimentazioni e gli oggetti di arredo, le fontane e lavatoi, nonché i capitelli votivi. Nel particolare, si citano le ville padronali già riconosciute quali beni culturali, due in località Canzago e sei a Valgatara:

- Villa ex Lorenzi, in contrada Canzago, opera dell'architetto Luigi Trezza. La costruzione è della fine del XVIII secolo, o del principio del XIX, e ripete i motivi architettonici sanmicheliani.
- Villa Rizzini, già Porta, sempre in contrada Canzago, appare come una pittoresca costruzione settecentesca, notevole per la facciata con porte e finestre bugnate, con elegante scala esterna a quattro rampe, balaustra in tufo e poggioni in ferro, e per il duplice loggiato rustico che si sviluppa sul fianco orientale, mentre ad occidente un'ala si prolunga verso la strada terminando nella semplice facciata dell'oratorio di San Carlo. Circondata in passato da una vasta proprietà terriera e da un giardino con fontane, ora scomparso, restano in questa villa gli stemmi comitali dei Porta, che diedero il nome ad una vicina contrada.

Le altre ville, in Valgatara, sono:

- Villa ex Graziani, costruita nel 1826 su disegno dell'architetto Giuseppe Barbieri. Si presenta poderosa ed equilibrata costruzione di linee classiche che ripetono gli schemi sanmicheliani.
- Villa Campagnola risulta un vasto e pittoresco edificio diviso in due parti: su quella occidentale sporge una loggia architravata con sottostante portico ad archi e pilastri bugnati, di tipo sanmicheliano, e un'ala si protende in avanti a formare il rustico, attraversato dall'atrio d'ingresso con solenne portone. Nella parte orientale dell'edificio vi è una scala esterna a due rampe e lo stemma dei conti Soardi, antichi proprietari.
- Villa Raisa Rimini fu costruita intorno al 1880: è di linee classiche, sobrie ed eleganti. Ha intorno un piccolo parco.

- Villa Silvestri fu costruita verso il 1880, secondo gli schemi classici, con linee architettoniche semplici ma eleganti. Ha intorno un parco giardino.
- Il complesso di villa "La Fasanara", che presenta una parte più antica, quella a portico e loggia con l'alta colombaia ornata di belle cornici in cotto, certamente quattrocentesche. La località però è ricordata in documenti molto più antichi, e pare derivi il suo nome da una riserva di caccia del re Berengario, che nel secolo X aveva, nel vicino san Floriano, una villa. La costruzione quattrocentesca ha tre arcate nel portico, sei nella loggia e due piccole finestre rotonde in alto, sotto la gronda, tra i resti d'una decorazione pittorica che doveva ricoprire tutta la facciata, e di cui è traccia anche sulla colombaia.
- Villa "Il Castello" infine è un grande edificio, chiamato "Il Castello" forse perché costruito sul sito di un antico maniero. Ora adibita a casa colonica, in passato fu dimora padronale ed ha in facciata due quadrifore a pilastri rustici che sormontano ciascuno due archi di portico.

L'individuazione di edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale riguarderà altresì i complessi architettonici costituenti le contrade e singole corti appartenenti ai nuclei abitati principali suddivisi nelle tre frazioni del Comune quali:

- Marano (con Prognol, Canzago, Pianaura, Marano capoluogo, Cotto, Crocetta, Pezza, Purano);
- San Rocco (con Carazzole, Tonei, Vaialta, Masetto, Mondrago)
- Valgatara (con Ravazzol Paverno, Agnella, Badin, Canova, Fasanara, Gnirega, Maregnago, Molino, Pozzo, Torre e Villa).

Molte di queste contrade o corti - che si sono salvate da recenti distruzioni edilizie - testimoniano ancora una civiltà contadina che aveva saputo fare, anche del fatto abitativo, un qualcosa di molto organico e funzionale. Assai caratteristico è ad esempio, l'antico abitato di Mondrago, uno dei più conservati villaggi di pietra della Lessinia, essendo posto appunto nella parte più alta del Comune, là dove la Valpolicella finisce per trascolorare in zona montana, già regno dei boschi e dei pascoli ed ora territorio economicamente depresso, a causa dell'abbandono d'attività tradizionali, con conseguente emorragia di quella popolazione che, fino a non molti decenni fa, v'insisteva relativamente numerosa, dedita soprattutto al taglio dei boschi e all'allevamento del bestiame.

- **parchi e giardini di interesse storico architettonico**, per i quali si rimanda alla precedente illustrazione delle ville;
- **sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate**. In particolare sono da citare i filari di vigne per la produzione del Recioto e dell'Amarone, nonché gli appezzamenti di ciliegi;
- **viabilità storica extraurbana e gli itinerari di interesse storico ambientale**, spesso contrassegnati dalle recinzioni di lastre di pietra locale conficcate in verticale nel terreno, da selciati in pietra e ciottoli locali, dai muretti a secco denominati "marogne".;
- **sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche**, comprese le caratteristiche ghiacciaie, localmente denominate giassare, i numerosi lavatoi e il Dugale della presa che dall'opera di presa in località Molin Rotto conduce le acque alla villa Giona Fagioli di Cengia;
- **altre categorie di beni storico-culturali**, quali i caratteristici muri a secco detti localmente "marogne" nonché i numerosi capitelli e le croci votive. Sono degne di nota anche le raffigurazioni pittoriche rinvenibili su numerosi edifici rurali;
- **sistemazioni agrarie tradizionali** (i filari alberati, le piantate, i terrazzamenti, i filari di viti, gli oliveti, i ciliegeti ...);
- **zone archeologiche** anche se non vincolati. Infatti numerosissime sono, nel territorio, le testimonianze preistoriche: Ravazzol, Boschetti, Monte Castelon, San Rocco, Pizzol, Monte Per, Castel Besin, Monte Noroni, Mondrago, Porcarola e Ciacalda, Covolo dei Pani, sono tutte località che hanno restituito selci, ceramiche, ossa, bronzi ed altri materiali oggi al Museo di Sant'Anna d'Alfaedo, al Museo di Verona e alla Soprintendenza alle Antichità delle Venezie. Uno scavo di saggio sul monte Castelon di Marano ha posto di recente in luce una successione stratigrafica che comprende un orizzonte protoveneto, un orizzonte della tarda età del Ferro ed un orizzonte medioevale. Particolarmente interessanti sono apparsi di questo saggio i materiali dell'orizzonte protoveneto che presentano caratteristiche tipologiche molto elaborate e sembrano preludere alcuni motivi della vera e propria età del Ferro.
- **itinerari d'interesse storico-ambientale**. Nel territorio comunale sono presenti numerosi itinerari che si diramano lungo la fitta rete di strade interpoderali attraverso i vigneti, i ciliegeti e gli oliveti, nonché nei boschi ubicati nelle incisioni vallive e nella parte più montana del territorio. In particolare nella zona circostante le grotte di Marano del "Covolo del Diaolo" e del "Buso stretto" esiste

una vasta rete di sentieri che collegano la zona di Giroto Baiaghe con la Val sorda, ove da anni il CAI gestisce un interessante itinerario naturalistico tra i canyon della valle, in un complesso di vasche, cascate e ruscelli che vanno a formare un ambiente naturale unico.

4) Il PAT definisce la classificazione dei **Centri Storici** di cui all'Atlante Regionale in relazione all'entità, al ruolo storico, alle caratteristiche strutturali ed insediative. Per ogni centro storico, sia quelli già perimetrati dall'Atlante come Badin, Cadiloi, Canzago, Gnirega, Marano di Valpolicella con Bosan, Canai e Porta, Mondrago, Paverno con Ca' di sotto, Pezza, Pozzo, Prognol, Purano, Santa Cristina, San Rocco di Minerbe, Case Tonei; sia quelli solamente citati dal soprannominato Atlante, senza alcuna perimetrazione, come Bignele, Ca' Fava, Carazzole, Fasanara, Gazzo, Maregnago, Noroni, Pianaura, Ravazzol, Santa Maria di Valverde, Torre, Villa sopra e sotto e Ziviana ne individua la perimetrazione, gli elementi peculiari le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Valuta inoltre la possibilità di classificare come centri storici alcuni aggregati urbani dell'ambito di Marano capoluogo, come Cotto e Crocetta, dell'ambito di San Rocco, come Tonei, Vaialta e Masetto, e dell'ambito di Valgatara come Agnella, Canova e Molino. Individua inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali, favorendo al tempo stesso, il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Il PAT stabilisce le direttive e le prescrizioni per la formazione del Piano degli Interventi – PI -, nonché le norme per la salvaguardia degli elementi di rilievo storico-architettonico.

Nel particolare la redazione del PAT:

- specifica i criteri per l'acquisizione del quadro conoscitivo relativo a tutti i fabbricati e manufatti presenti all'interno dei centri storici, nonché agli spazi liberi esistenti d'uso privato o pubblico. Il PI classifica con apposite schede il patrimonio edilizio esistente;
- definisce le modalità per l'individuazione delle categorie in cui gli elementi sopra descritti devono essere raggruppati, per caratteristiche tipologiche e pregio storico-architettonico;

- stabilisce, per ogni categoria così individuata, la gamma degli interventi possibili (gradi di protezione), quelli comunque necessari alla tutela degli elementi di pregio, (norme puntuali), nonché le condizioni per le possibili variazioni al grado di protezione (flessibilità), anche attraverso schemi e prontuari;
- determina le destinazioni d'uso possibili in relazione alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza ed al ruolo urbano;
- individua i limiti per la nuova edificazione, in funzione allo stato di conservazione, al pregio degli edifici, ed alla struttura del tessuto urbano;
- delimita gli ambiti da assoggettare a progettazione unitaria o a strumento urbanistico attuativo;
- individua le aree e gli edifici da destinare a servizi, nonché le opere o gli impianti di interesse collettivo o sociale e le nuove viabilità;
- definisce norme ed indirizzi per la soluzione dei problemi della circolazione nonché degli spazi di sosta e di parcheggio per gli autoveicoli, da realizzarsi preferibilmente al di fuori del contesto del centro storico, indicando le aree pedonali ed i percorsi ciclabili (piano della circolazione).

5) Relativamente al **Sistema Insediativo**, il PAT:

- verifica l'**assetto fisico funzionale** degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane, definendo per le aree degradate, quali ad esempio ambiti produttivi o agricoli non più funzionali, gli interventi di riqualificazione, di possibile riconversione e per le parti o elementi in conflitto funzionale le eventuali fasce o elementi di mitigazione funzionale.
- Individua delle **opportunità di sviluppo residenziale** in termini quantitativi e localizzativi, definendo gli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo, in relazione al modello evolutivo storico dell'insediamento, all'assetto infrastrutturale ed alla dotazione di servizi, secondo standard abitativi e funzionali condivisi.
In particolare è da rilevare che non è intenzione dell'Amministrazione comunale prevedere strumenti che comportino incrementi significativi della popolazione residente dal momento che le infrastrutture (strade, acquedotti, fognature, servizi, impianti sportivi) sono dimensionate su una popolazione pari all'attuale e questo

appare essere il limite superiore della popolazione residente. Tuttavia il PAT intende creare le condizioni perché le giovani coppie, composte da ragazzi nati e cresciuti nel Comune di Marano, possano insediarsi nel territorio comunale senza dover emigrare altrove, contribuendo casi a rafforzare il tessuto sociale dei centri abitati che vivono dell'omogeneità di storia e di cultura che deriva dalle tradizioni radicate delle famiglie indigene. Tali intendimenti escludono però l'inserimento di nuove aree edificabili di iniziativa privata secondo le regole del libero mercato che sottrarrebbero spazi alle coltivazioni pregiate e caratteristiche del luogo e che spesso non consentono l'accesso alle giovani coppie, causa gli alti prezzi di mercato. Si prevede, comunque, qualche area di completamento collegata ai centri abitati nella parte medio alta del Comune - ove la possibilità di rinvenire case per le giovani coppie appare più scarsa - sulla quale realizzare qualche unità abitativa.

Si prevede di dare corso ad alcune iniziative di edilizia convenzionata, in Marano Capoluogo, San Rocco e Purano, di modo da evitare speculazioni edilizie rispondendo al bisogno di residenze da parte delle giovani coppie autoctone.

Nel capoluogo di Marano, l'area individuata per tale intervento si trova nei pressi della zona Campel, subito a nord del centro e della Chiesa ove già nel passato è sorta una piccola lottizzazione che ha dato nuova linfa all'abitato. L'intervento, limitato a poche unità abitative (al massimo una ventina) si integrerebbe nel contesto della già citata lottizzazione esistente, usufruendo (con le normali ed indispensabili integrazioni) dei servizi già presenti (strada, acquedotto, fognatura, aree e spazi pubblici come parcheggi e campi gioco, aree per raccolta rifiuti).

Nei centri minori di Purano e San Rocco, l'intervento in edilizia convenzionata potrebbe concretizzarsi come intervento di recupero di edifici esistenti in disuso (a San Rocco una grande porcilaia, a Purano una serie di vecchie corti rurali con fienili, stalle ed annessi rustici non più utilizzati come tali).

A San Rocco, l'ubicazione dell'intervento è subito a nord dell'abitato, a poche decine di metri della piazza; a Purano l'intervento si situerebbe in alcune corti e case rurali dislocate nel centro dell'abitato.

La compensazione del volume convenzionato con altro volume edificato in libero mercato verrà ricercata attraverso ampliamenti dei volumi esistenti e singoli lotti edificabili integrati nei centri abitati esistenti.

Non si prevedono nuove lottizzazioni di iniziativa privata.

- stabilisce il **dimensionamento delle nuove previsioni** per ambiti territoriali omogenei (A.T.O.)
- definisce gli **standard urbanistici**, le infrastrutture e i servizi necessari agli insediamenti esistenti e di nuova previsione, precisando gli standard di qualità urbana e gli standard di qualità ecologico-ambientale. Nel particolare il PAT intende ricavare, connessi con i vari nuclei abitati da recuperare, aree ad uso pubblico, da destinare a parcheggio, parco giochi, servizi ecologici ecc...;
- definisce gli **standard abitativi e funzionali**, che nel rispetto delle dotazioni minime di legge, determinino condizioni di vita decorose e coerenti con l'evoluzione storica degli insediamenti, favorendo la permanenza delle popolazioni locali. Proprio in quest'ottica, il PAT intende ricercare strumenti che possano consentire di recuperare l'edificato esistente, sia quello storico sia quello di fabbricazione più recente, per ricavare, per disaggregazione, unità immobiliari che, poiché fisicamente inserite nella struttura di edifici esistenti di proprietà familiare, potranno diventare sede di nuove famiglie collegate al medesimo ceppo. In questo senso, saranno previste forme di recupero dell'edificato storico capaci di consentire quegli incrementi di volume funzionali a rendere abitabili i volumi esistenti, nel rispetto dei vincoli architettonici e ambientali. A tal proposito, si ritiene utile consentire la realizzazione di qualche annesso da adibire a garage che spesso nei fabbricati storici rurali non trova collocazione, e tettoie o porticati. Quanto agli altri edifici, di più recente costruzione, si prevede comunque di consentire incrementi di volume, funzionali a ricavare un'altra unità immobiliare strutturalmente connessa all'esistente, per il figlio o il parente;

6) Per il **territorio rurale** il PAT si pone l'obiettivo di salvaguardare gli aspetti storico-culturali delle attività tradizionali, e di attuare le politiche di sviluppo delle attività agricole sostenibili attraverso la promozione di specifiche opportunità, perseguendo i seguenti obiettivi:

- a) tutelare i suoli ad elevata vocazione agricola o silvo-pastorale, limitandone il consumo, individuando le caratteristiche produttive del settore primario del territorio che fin d'ora si indicano nella tradizionale produzione vitivinicola di vini di grande prestigio come l'Amarone, il Recioto ed il Valpolicella e nella

produzione cerasicola, legata alle ciliegie. Questa tutela appare come un'essenziale e connaturale caratteristica del territorio comunale all'interno della quale si devono inserire armonicamente gli interventi edilizi e sul territorio;

- b) promuovere lo sviluppo di una agricoltura sostenibile, improntata sull'impiego di tecnologie non inquinanti e finalizzata al risparmio di energia e di risorse non riproducibili;
- c) promuovere nelle aree marginali, il mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali e delle comunità rurali, quale presidio del territorio, incentivando lo sviluppo di attività complementari. Nell'ottica della tutela di questo territorio si intende, come già detto, di suggerire alla Regione Veneto di ampliare i confini del Parco Regionale Naturale della Lessinia che oggi occupa una piccola porzione del territorio, nella parte montana anche con l'inserimento di zone pre-parco, oggi non presenti;
- d) individua le caratteristiche produttive del settore primario, le vocazioni colturali, le peculiarità forestali, la consistenza del settore zootecnico,
- e) promuove la valorizzazione del territorio rurale disciplinando i movimenti di terra, l'apertura di nuove strade, la conservazione ed il miglioramento dei boschi, delle aree prative, dei vigneti e delle aree umide e del deflusso delle acque meteoriche, ecc.;
- f) stabilisce i criteri per gli interventi di:
 - miglioramento fondiario;
 - riconversione colturale;
 - infrastrutturazione del territorio rurale;
- g) definisce i criteri per la classificazione del territorio secondo le seguenti caratteristiche:
 - produzione agricola tipica o specializzata;
 - aree integre, di primaria importanza per la funzione agricola produttiva (struttura aziendale);
 - aree compromesse, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario (struttura aziendale);
 - aree boscate;
 - aree prative
- h) individua i beni culturali tipici della zona agricola e indica i criteri per la loro disciplina;

- i) definisce le caratteristiche tipologiche, costruttive e formali, della edificazione in zona agricola, comprendente altresì pavimentazioni, recinzioni ed arredi, quali recinzioni, capitelli e fontane-lavatoi;
- j) promuove la valorizzazione e del recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso il riutilizzo dei fabbricati rurali non più funzionali all'attività agricola e di quelli abbandonati, valutando l'opportunità di inserire destinazioni residenziali o turistico-ricettive, in funzione della loro localizzazione in zona montana, o in zona collinare, all'esterno o all'interno di nuclei o centri storici. Nel particolare si prevede la possibilità di cambi d'uso per fabbricati rurali non più funzionali e posti nelle contrade semiabbandonate e, per lo più, poste nella zona nord del territorio comunale, che possano ospitare attività connesse con il turismo enogastronomico (agriturismi, bed&breakfast, agricampeggi, ecc. nel rispetto della L.R 11/04 e 9/97;
- k) disciplina delle strutture precarie (legittime anche a seguito del condono edilizio), al fine di realizzare un decoroso riordino degli insediamenti ed il miglioramento complessivo delle condizioni paesaggistiche ed ambientali.

7) Per le **attività produttive**, il PAT valuta la consistenza e l'assetto del settore secondario e terziario e ne definisce le opportunità di sviluppo, in coerenza con il principio dello "sviluppo sostenibile". Nel particolare il PAT, al fine di consentire un'adeguata possibilità di residenza ai nativi, intende favorire ampliamenti delle aziende esistenti, con modeste varianti in ampliamento nelle zone artigianali ed industriali, ubicate nella parte di valle del territorio.

Per quanto riguarda la parte più montana del territorio, il PAT intende prevedere strumenti atti a consentire l'ampliamento del mercato cerasicolo per la commercializzazione delle ciliegie che è svolto dalla locale cooperativa di produttori in una struttura comunale, posta in Marano capoluogo, che necessita di essere ampliata ed adeguata. Inoltre il PAT, individuando le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, non intende prevedere ambiti specializzati per eventuali attività produttive di rilievo sovracomunale, caratterizzati da effetti sociali, territoriali ed ambientali, che interessano più Comuni e/o relazionati ad altri comprensori produttivi di livello regionale o interregionale. Nello specifico si individua fin d'ora il Mercato delle ciliegie che dovrà essere ampliato nell'attuale sede di Marano

capoluogo e che si svolge da decenni in una struttura di proprietà comunale che necessita di adeguamenti funzionali e volumetrici;

Il PAT per aree produttive di rilievo comunale, caratterizzate da limitati impatti delle attività insediate o da insediare intende altresì:

- migliorare la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali, garantendo una corretta dotazione di aree per servizi, opere ed infrastrutture;
- in particolare, per l'area artigianale comunale di Rugolin, si prevede la razionalizzazione degli spazi comuni mediante la creazione di nuovi parcheggi e zone per la raccolta dei rifiuti nonché l'ampliamento della zona nella porzione nord-est. Tale ampliamento avrà prevalentemente lo scopo di accogliere le attività produttive oggi dislocate in zona impropria che dovranno essere delocalizzate. L'intera area artigianale di Rugolin dovrà essere riqualificata dal punto di vista architettonico e paesaggistico di modo da rendere meglio inseriti nel contesto rurale i capannoni esistenti di qualità architettonica, in taluni casi, assai scandente;
- definire, nel rispetto del DPR 447/798 e circ. regionale 16/01, i criteri ed i limiti per il riconoscimento delle attività produttive in zona impropria, precisando la disciplina per le attività da delocalizzare e conseguentemente i criteri per il recupero degli edifici industriali non compatibili con la zona, inutilizzati a seguito trasferimento o cessazione dell'attività. Stabilendo fin d'ora i criteri per le attività da delocalizzare, in merito alla presenza di tipologie costruttive improprie, a carenze viabilistiche e di parcheggio e a problematiche di inquinamento acustico. Inoltre l'analisi delle attività produttive da delocalizzare terrà conto della necessità del centro storico di dotarsi di nuovi parcheggi e di zone verdi;
- precisare **gli standard di qualità dei servizi**, che si intendono perseguire per ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro;
- Individuare all'interno dei previsti ampliamenti di zone produttive delle subzone vincolate esclusivamente al trasferimento delle attività produttive da delocalizzare al fine di ottimizzare il rapporto tra attività di produzione, servizi tecnologici, qualità dell'ambiente e del luogo di lavoro.

Il PAT non prevede il riuso dei principali e più significativi manufatti che documentano la storia della civiltà industriale, in quanto sono assenti dal territorio.

8) Per il **settore turistico - ricettivo** il piano di assetto del territorio, nel rispetto delle Leggi Regionali 11/04, 33/02 e 9/97, valuta la consistenza e l'assetto delle attività esistenti e promuove l'evoluzione delle attività turistiche, nell'ambito di uno sviluppo sostenibile e durevole, che concili le esigenze di crescita (soprattutto in termini qualitativi) con quelle di preservazione dell'equilibrio ambientale, socio-culturale, agroproduttivo, silvestri, ecc.. In particolare:

- individua aree, e strutture idonee, vocate al turismo di visitazione, all'escursionismo, all'agriturismo.
- Nel particolare si fa riferimento alle zone emergenti e panoramiche del territorio ove intende ottimizzare e riqualificare le strutture ricettivo-turistiche esistenti;
- regola, tramite il Piano degli Interventi, i percorsi ciclabili, escursionistici, equitabili con la precisazione della normativa per la segnaletica turistica e di quella pubblicitaria, comunque localizzata;
- definisce e disciplina particolari siti e strade panoramiche di cui al primo paragrafo.

9) Per quanto riguarda il **sistema infrastrutturale** il PAT suddivide il sistema delle infrastrutture per la mobilità, in **sottosistema infrastrutturale sovracomunale** e in **sottosistema infrastrutturale locale** raccordandosi con la pianificazione di settore prevista.

Il PAT, per quanto riguarda il **sottosistema infrastrutturale sovracomunale**, recepisce le previsioni della pianificazione sovraordinata e provvede a definire:

- le opere necessarie per assicurarne la sostenibilità ambientale e paesaggistica e la funzionalità rispetto al sistema insediativo ed al sistema produttivo. Individuando ove necessario, fasce di ambientazione al fine di mitigare o compensare gli impatti sul territorio circostante e sull'ambiente; nel particolare stabilendo criteri di caratterizzazione dell'ingresso da valle nel territorio comunale in località Valgatarà. Tale caratterizzazione sarà attuata stabilendo una specifica normativa in grado di indirizzare futuri interventi di ristrutturazione e nuova edificazione anche nell'ottica di criteri di arredo urbano.

Per quanto riguarda le infrastrutture locali il PAT definisce:

- il sistema della viabilità locale e della mobilità ciclabile, pedonale ed equipitabile , ed i collegamenti con la viabilità sovracomunale. Stabilendo fasce di rispetto delle infrastrutture per la mobilità locale, ed il perimetro del “Centro Abitato” ai fini dell’applicazione dei rispetti stradali.

10) Per quanto riguarda la **valutazione ambientale strategica VAS** sugli strumenti urbanistici di cui alla Direttiva 2001/42/CE e gli obblighi di cui all’art. 4 della LR 11/2004, si sottolinea che il presente documento preliminare funge da informativa dell’avvio del procedimento sullo stato dell’ambiente e sul sistema di programmazione. In modo specifico, considerato che, secondo la Direttiva europea n. 42/2001/CE, ogni fase di elaborazione del Piano è organicamente integrata con la procedura di VAS, si ritiene che già in fase di predisposizione del documento preliminare, siano da coordinare la definizione delle strategie del Piano con il grado di sostenibilità delle proposte e con una prima analisi, seppure di carattere generale e di contesto complessivo, sullo stato dell’ambiente e sul sistema della programmazione. Tali analisi si individuano nella seguente scaletta di lavoro:

- Redazione di un rapporto ambientale che si svilupperà pari passo all’attuazione del piano, controllando l’impatto che le scelte potrebbero avere sull’ambiente. Il rapporto ambientale conterrà quanto meno le informazioni previste nell’allegato 1 della direttiva 2001/42/CE, con particolare attenzione all’inquinamento del traffico con emissioni di polveri sottili e all’inquinamento acustico, soprattutto nelle zone limitrofe all’ingresso da valle nel territorio comunale. Il rapporto ambientale individuerà altresì le misure finalizzate ad escludere, mitigare o compensare le criticità ambientali e territoriali già esistenti, che si riassumono in prima ipotesi nella creazione di spazi verdi all’interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive. Nel particolare la Vas riconfermerà la dismissione con conseguente delocalizzazione di alcune attività in artigianale di Rugolin, riquilificando l’esistente con opere in verde. Dopo aver definito i criteri complessivi per la verifica della sostenibilità, si vuole illustrare il percorso metodologico che si intende perseguire con la VAS:

1) **Premessa all’analisi di compatibilità ambientale** con specifico riferimento ai problemi ambientali significativi esistenti nel territorio come inquinamento acustico e al traffico. soprattutto nelle zone limitrofe all’ingresso da valle nel territorio comunale.

2) Analisi descrittiva e suddivisione in categorie progettuali del territorio

oggetto del piano; questa suddivisione, sarà in funzione di molteplici caratteristiche, quali destinazione d'uso, di sistema insediativo caratteristico, di contesto ambientale/naturalistico e/o di paesaggi significativi. Per tali analisi saranno scelti indicatori ambientali aventi le seguenti finalità:

- a) descrivere i caratteri qualitativi e quantitativi e dei modi d'uso delle risorse ambientali disponibili nel comune di Marano di Valpolicella
- b) determinare gli obiettivi generali e specifici e il loro livello di conseguimento, come descritto in precedenza (inquinamento acustico ed ambientale, in particolar modo quello determinato dal traffico automobilistico nelle adiacenze dell'ingresso da valle nel territorio comunale)
- c) monitorare gli effetti ambientali significativi conseguenti alle azioni previste dal Piano.

3) **Mappa delle criticità**, obiettivi di qualità ambientali e le conseguenti strategie del piano per il loro conseguimento; in particolar modo andranno individuate le azioni che il piano intende perseguire per il superamento delle criticità, valutando le eventuali interazioni tra le strategie e i possibili effetti secondari sulle componenti ambientali. La strategia del piano sarà correlata alle azioni conseguenti finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale previsti dal piano stesso e precedentemente descritti e che di seguito si riassumono.

- creazione di spazi verdi all'interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive

4) **Esiti degli impatti** conseguenti all'attuazione delle previsioni del piano. In questa fase del percorso metodologico saranno da analizzare le ricadute (impatti), contabilizzando gli esiti positivi e negativi conseguenti alle previsioni e attuazioni del piano. Gli effetti, che potranno essere diretti o indiretti, andranno verificati con particolare riguardo alle singole fattispecie di categorie tematiche (biodiversità, flora, fauna, suolo, acqua, aria, fattori climatici, beni materiali (rifiuti, energia), salute umana e paesaggio.). Occorre poi sottolineare che tali valutazioni, a completamento del processo logico di formazione del rapporto ambientale, saranno da verificare confrontando gli apporti partecipativi e collaborativi, ritenuti peraltro fondamentali dalla Direttiva 2001/42/CE, da recepire

in sede di processo formativo del piano e che possono essere valutati in sede di formulazione delle osservazioni allo stesso.

5) Ipotesi normativa e previsioni di piano conseguenti al raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale, in cui saranno indicate le direttive, le prescrizioni e i vincoli previsti come normativa di piano, conseguenti agli obiettivi di qualità che lo strumento urbanistico territoriale si prefigge di raggiungere, come già precedentemente illustrato e che di seguito si riassumono:

- creazione di spazi verdi all'interno dei centri storici prevedendo, come detto, la delocalizzazione di alcune attività produttive nella zona artigianale di Rugolin.

6) Considerazioni conclusive che descriveranno in un quadro di sintesi la situazione ambientale così come emerge dalle varie fasi descritte precedentemente. Tali considerazioni rivestiranno particolare significato al fine della pubblicità e della conseguente partecipazione del pubblico.

11) In aggiunta ai citati obiettivi di carattere generale, in questo paragrafo si sintetizzano le **indicazioni di carattere politico e programmatico espresse dall'Amministrazione comunale.** Tali indirizzi descrivono le azioni fondanti il Piano che dovranno essere sviluppate nel corso dell'elaborazione progettuale:

Nella redazione del PAT, l'Amministrazione comunale di Marano si pone i seguenti obiettivi:

- Tutelare il comprensorio, in cui è inserita tutta l'area comunale, è di una bellezza e conformità molto particolare, per cui ogni intervento dovrà essere correlato da un attento piano di studio, mirato alla salvaguardia e al mantenimento della cultura e tradizione locali. La normativa vigente divide il territorio comunale in sottozone, secondo le colture in atto e le caratteristiche aziendali, manifestando particolare interesse per un'economia legata all'agricoltura ed in special modo alla viticoltura di pregio, come l'Amarone, il Recioto, il Valpolicella e alla produzione cerasicola legata alle ciliegie. Questa appare come un'essenziale e connaturale caratteristica del territorio comunale all'interno della quale si devono inserire armonicamente gli interventi edilizi e sul territorio
- Creare le condizioni perché le giovani coppie composte da ragazzi nati e cresciuti nel Comune di Marano possano insediarsi nel territorio comunale senza dover emigrare altrove, contribuendo così a rafforzare il tessuto sociale dei centri abitati

che vivono dell'omogeneità di storia e di cultura che deriva dalle tradizioni radicate delle famiglie autoctone. Tali condizioni non devono lasciare spazio alla possibilità di speculazioni edilizie nel territorio comunale sicché l'Amministrazione comunale esclude l'inserimento di nuove aree edificabili di iniziativa privata secondo le regole del libero mercato che sottraggono spazi alle coltivazioni pregiate e caratteristiche del luogo e spesso non consentono l'accesso alle giovani coppie, causa gli alti prezzi di mercato. Si potrà prevedere qualche minima area di completamento collegata ai centri abitati nella parte medio alta del Comune - ove la possibilità di rinvenire case per le giovani coppie appare più scarsa - sulla quale realizzare qualche unità abitativa secondo i criteri dell'edilizia convenzionata. La compensazione del volume convenzionato con altro volume edificato verrà ricercata attraverso ampliamenti dei volumi esistenti e non con nuovi lotti edificabili.

Non è intenzione dell'Amministrazione prevedere strumenti che comportino incrementi significativi della popolazione residente le infrastrutture (strade, acquedotti, fognature, servizi, impianti sportivi) sono dimensionate su una popolazione pari all'attuale e questo appare essere il limite superiore della popolazione residente;

Alla luce di quanto sopra, l'Amministrazione vede con favore strumenti che possano consentire di recuperare l'edificato esistente, sia quello storico sia quello di fabbricazione più recente, per ricavare, per disaggregazione, unità immobiliari che, poiché fisicamente inserite nella struttura di edifici esistenti di proprietà familiare, potranno diventare sede di nuove famiglie collegate al medesimo nucleo familiare.

In questo senso, appare interessante prevedere forme di recupero dell'edificato storico esistente che consentano quegli incrementi di volume funzionali a rendere abitabili i volumi esistenti, nel rispetto dei vincoli architettonici e ambientali. A tal proposito, si ritiene utile consentire la realizzazione di qualche annesso da adibire a garage che spesso nei fabbricati storici rurali non trova collocazione, e tettoie o porticati. Quanto agli altri edifici, di più recente costruzione, si prevede comunque di consentire incrementi di volume, funzionali a ricavare un'altra unità immobiliare strutturalmente connesse all'esistente, per il figlio o il parente; in quest'ottica, si prevede di consentire cambi d'uso in favore di nuove residenze per quei fabbricati inseriti nei centri storici ove la funzione agricola o artigiana, storicamente svolta, appare oggi difficilmente realizzabile, causa i vincoli, anche di tipo igienico sanitari, connessi con tali attività; si prevede altresì la

possibilità di cambi d'uso per fabbricati rurali che possano ospitare *attività* connesse con il turismo enogastronomico (Agriturismi, bed&breakfast, agricampeggi, ecc.);

- Al fine di consentire un funzionale recupero dei centri storici, l'amministrazione intende ricavare, connessi con i vari nuclei abitati da recuperare, aree ad uso pubblico da destinare a parcheggio, parco giochi, servizi ecologici ecc...;
- Nell'ottica della tutela del territorio e della sua valorizzazione, l'Amministrazione intende ampliare i confini del Parco Regionale Naturale della Lessinia che oggi occupa una piccola porzione del territorio, nella parte montana anche con l'inserimento di zone pre-parco, oggi non presenti. Altre aree del territorio comunale sembrano disporre degli elementi per far parte del Parco della Lessinia perché dotate di elementi di pregio naturalistico di rilievo;

Al fine di consentire un'adeguata residenzialità alle persone autoctone, è necessario che il territorio offra anche opportunità di lavoro: l'Amministrazione intende perciò favorire ampliamenti delle aziende esistenti, con modeste varianti in ampliamento nelle zone artigianali ed industriali, ubicate nella parte di valle del territorio; per quanto concerne la parte più montana del territorio, l'Amministrazione intende prevedere strumenti atti a consentire l'ampliamento del mercato cerasicolo per la commercializzazione delle ciliegie che è svolto dalla locale cooperativa di produttori in una struttura comunale che necessita di essere ampliata ed adeguata;

- L'Amministrazione intende poi modificare le norme ed il regolamento edilizio per quanto concerne i fabbricati in zona rurale per i quali, allo stato attuale, non ci sono vincoli geometrici né architettonici: appare invece opportuno poter disciplinare anche i fabbricati rurali per mantenere una percezione omogenea del territorio sia in termini di altezze, che di finiture esterne, che di materiali da utilizzare per le coperture e gli intonaci.
- riordinare l'arredo urbano di tutto il comune (spazi verdi, parchi giochi per i più piccoli, impianti sportivi, piste ciclabili) da tempo lasciati ad un preoccupante lento degrado;
- abbattere le molte barriere architettoniche esistenti nel territorio, esigendo particolare attenzione nella progettazione di nuovi edifici.