



**P.R.G. VIGENTE SUL TERRITORIO COMUNALE,
RIASSUNTIVO DI TUTTE LE VARIANTI APPROVATE
SUCCESSIVAMENTE ALLA SUA ADOZIONE,
AVVENUTA CON D. G. R. V. n°. 4616 del 07/08/1992 .**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Aggiornate con ultima variante P.R.G. n° 28 del 30/10/2013)

Il Sindaco

Il Segretario Comunale

Il Responsabile Area Tecnica

Il Progettista



SOMMARIO

Art. 1 - APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G.

CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G. 8

Contenuti prevalenti 8

Rinvio alla normativa regionale urbanistica e al P.R.G. vigente 9

Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE 9

GENERALE 9

Art 3 - L'INTERVENTO DIRETTO 10

Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ..... 10

Art. 5 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, CORSI D'ACQUA, CANALI 12

Art. 6 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI..... 13

Art. 7 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE

SCOPERTE 13

Art. 8 - ZONE OMOGENEE..... 14

ZONA "A" CENTRO STORICO..... 14

ZONA "VP" VINCOLO PUBBLICO ORATORIO DI S. LEONARDO..... 14

ZONA "VM" VINCOLO MONUMENTALE DELLA ROCCA 14

EDIFICI VINCOLATI 14

BC/nn - BENI CULTURALI..... 14

Ambito di validità 15

Generalità..... 16

Gradi di protezione..... 18

Nuovi edifici..... 31

Unità minima di intervento 31

Interventi diretti 31

Interventi soggetti a Piano attuativo..... 32

Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie,
reperiti di valore storico, documentativo o monumentale 33

Ulteriori definizioni..... 33

Aree inedificabili..... 34

Utilizzo dei sottotetti (L.R. n.12 del 06/04/1999) 34

Destinazioni d'uso..... 34

ZONA "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE 36

Norme edificatorie..... 37

ZONA "B2"- "U.R." UNITÀ RESIDENZIALE..... 38

ZONA "C2" ESPANSIONE RESIDENZIALE..... 39

Individuazione 39

Destinazioni d'uso..... 39

Modalità di intervento..... 39

Norme edificatorie..... 41



Norme edificatorie - S. Erasmo.....	42
Prescrizioni particolari.....	42
Ambito di validità.....	42
Zone residenziali con Piano attuativo vigente	42
<i>ZONA “D1/C” PRODUTTIVA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO</i>	<i>43</i>
Norme edificatorie.....	43
<i>ZONA “D1/E” INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE</i>	<i>45</i>
Norme edificatorie.....	45
Elenco delle lottizzazioni.....	47
<i>Aree D1/E1 e D1/E2 poste a Sud della nuova strada di circonvallazione</i>	<i>48</i>
<i>Area D1/E posta a nord della frazione Pradelle.....</i>	<i>48</i>
<i>ZONA “D2/E” COMMERCIALE - DIREZIONALE - ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE</i>	<i>49</i>
Norme edificatorie.....	49
<i>ZONA “D3” - ATTREZZATURA ALBERGHIERA.....</i>	<i>50</i>
Norme edificatorie.....	50
<i>ZONA “D4/1” AGRO-INDUSTRIALE DI TRASFORMAZIONE</i>	<i>52</i>
Norme edificatorie.....	52
<i>ZONA “D 5” PRODUTTIVA ESISTENTE NON ORGANICAMENTE INSERITA</i>	<i>54</i>
Norme edificatorie.....	54
<i>ZONA D5/1 PRODUTTIVA DI PRADELLE.....</i>	<i>55</i>
<i>ZONA D5/3 PRODUTTIVA PER LA LAVORAZIONE DI INERTI</i>	<i>55</i>
Norme edificatorie.....	55
<i>ZONA “D 6” PRODUTTIVA ESISTENTE NON ORGANICAMENTE INSERITA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO</i>	<i>57</i>
Individuazione	57
Destinazione d'uso.....	57
Modalità di intervento.....	57
Interventi ammessi.....	58
Norme edificatorie.....	58
<i>ZONA “D 7” 1/1 E 1/2 PRODUTTIVE “PORTA DELLA CITTÀ”.....</i>	<i>60</i>
Indici di edificabilità	60
Norme edificatorie.....	61
<i>ZONA “D 8” PRODUTTIVA.....</i>	<i>63</i>
Indici urbanistici degli ambiti produttivi del “Parco della Innovazione”	64
<i>ZONA “D 9” PRODUTTIVA</i>	<i>65</i>
Norme edificatorie.....	66
<i>ZONA “ E ” AGRICOLA.....</i>	<i>68</i>
<i>ZONA “E1”</i>	<i>68</i>
<i>ZONA “E2”</i>	<i>68</i>



ZONA “E3”	69
ZONA “E5”	69
Norme comuni.....	70
A - RESIDENZE	70
Indici parametrici.....	70
CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE PER NUOVE EDIFICAZIONI ED AMPLIAMENTI.....	71
B - ANNESSI RUSTICI	73
C - ALLEVAMENTI.....	74
ZONA “F 1” - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE ..	80
Norme edificatorie.....	80
VERDE PUBBLICO.....	81
PARCHEGGI.....	81
ISTRUZIONE	81
INTERESSE COMUNE.....	82
PARCO - GIOCO - SPORT	82
ZONA “F1/a, b, c, d” SERVIZI, VERDE SPORTIVO	82
Norme edificatorie.....	83
ZONA “F2” ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO	84
Norme edificatorie.....	84
ZONA “F4”.....	85
FASCE DI RISPETTO.....	85
RISPETTO CIMITERIALE.....	85
RISPETTO STRADALE	85
RISPETTO CORSI D’ACQUA	85
RISPETTO COLLETTORE DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI	86
ZONA “F5” VINCOLI MONUMENTALI E RELATIVO VINCOLO DI SALVAGUARDIA	87
VM: ROCCA DI NOGAROLE.....	87
Norme edificatorie.....	88
ZONA “F6” VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI RISERVA	88
ZONA “F7” ATTREZZATURE A SERVIZIO DELL’AUTOSTRADA	88
Norme edificatorie.....	88
ZONA “F8” ZONA ARCHEOLOGICA	89
Norme particolari.....	89
ZONA “F9”.....	89
ZONA “F10” Il Sistema del Verde attrezzato	90
Norme particolari.....	90
ART. 9 - SCHEMI DIRETTORI	92
Art. 9.1 - SCHEMA DIRETTORE N. 1 “PORTA DELLA CITTÀ”.....	92



Art. 9.2 - SCHEMA DIRETTORE N. 3 “PARCO DELLA INNOVAZIONE”	93
9.2.1 Onere di attenzione ambientale.....	93
9.2.2 Struttura del Parco.....	94
9.2.3 Individuazione dei criteri di congruità per le attività produttive insediabili all’interno del Parco della Innovazione	94
9.2.4 Tipi di certificazione	96
9.2.5 Risorgive.....	97
9.2.6 “Centri Servizi”	97
9.2.7 Modalità di attuazione dei “Centri Servizi”	97
9.2.8 “Campo del Benessere”.....	98
9.2.9 Modalità di attuazione del “Campo del Benessere”	98
9.2.10 Cronoprogramma.....	99
ART. 9.3 - SCHEMA DIRETTORE N. 7	100
“CENTRO DEI SERVIZI E DELLA RICETTIVITA’ ”	100
9.3.1 La Rocca dei Nogarola, Centro dei Servizi e della Ricettività	100
9.3.2 Portale della Informazione	100
9.3.3 La Sede Museale.....	101
9.3.4 La Piazza degli Incontri.....	101
9.3.5 La Chiesetta di S. Leonardo di Limoges.....	101
9.3.6 Percorsi della visitazione, ciclopedonali ed equitabili.....	102
9.3.7 Aree di sosta attrezzata	102
ART. 9.4 - SCHEMA DIRETTORE N.9 “PARCO-CAMPAGNA DEL TIONE” .	103
NORME GENERALI	103
9.4.1 Individuazione dell’ambito del Parco naturale regionale di interesse locale del Tione.....	103
9.4.2 Finalità	103
IL PIANO AMBIENTALE E GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE	104
9.4.3 Contenuti del Piano ambientale.....	104
9.4.4 Elaborati del Piano ambientale.....	105
9.4.5 Procedimento di formazione del Piano ambientale	106
9.4.6 Efficacia del Piano ambientale.....	106
9.4.7 Varianti al Piano ambientale.....	106
9.4.8 Classificazione delle aree protette.....	106
9.4.9 Zona di riserva naturale generale.....	107
9.4.10 Zone agricole	109
9.4.11 Zone di urbanizzazione controllata.....	111
9.4.12 Prescrizioni per la tutela e controllo della fauna	111
9.4.13 Programmi biennali per l’attuazione e la valorizzazione del Parco	
112	
ART. 10 - RESTAURO AMBIENTALE	114
ART. 11 - FORMAZIONE DI FILARI ALBERATI, SIEPI E BANDE BOScate .	114



Art. 12 - SPECIE ARBUSTIVE ED ARBOREE AMMESSE	115
ART. 13 - AREE A STANDARD.....	116
ART. 14 - VIABILITA' DI CONNESSIONE TERRITORIALE.....	116
Comma 3°	116
Comma 4°	117
Prescrizioni e vincoli	117
ART. 15 - ARREDO URBANO. INSEGNE E CARTELLONI PUBBLICITARI	117
TABELLA X: Cronoprogramma	118
ALLEGATO "A"	119
STUDIO DI FATTIBILITÀ RIFERITO ALLA "PORTA DELLA CITTÀ" DI NOGAROLE ROCCA IN ATTUAZIONE AL PIANO DI AREA "QUADRANTE EUROPA" E CRONOPROGRAMMA.....	119
1) <i>Introduzione allo Studio di Fattibilità.....</i>	119
2) <i>Individuazione del territorio oggetto di analisi.....</i>	119
2.1) <i>La "Fossa Ricca".....</i>	119
2.2) <i>Il collegamento viabilistico</i>	120
2.3) <i>Le "Unità Residenziali".....</i>	120
3) <i>Individuazione delle funzioni cui è destinata la "Porta" e specificazione delle modalità ottimali per la loro realizzazione</i>	120
4) <i>Individuazione delle congruità da soddisfare, in relazione alle conclusioni cui è pervenuto il precedente Capitolo, negli interventi attuativi all'interno della "Porta"</i>	121
4.1) <i>La soglia dimensionale e qualitativa</i>	121
4.2) <i>Il Cronoprogramma e le modalità di definizione della "consecutio" degli interventi.....</i>	122
ART. 16 NORME PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE AL PUBBLICO DI CARBURANTE AL SERVIZIO DELLA CIRCOLAZIONE VEICOLARE	124



P.R.G. ADOTTATO DALLA G.R.V. CON DELIBERAZIONE N. 4616 DEL 07.08.92

SUCCESSIVE VARIANTI

DELIBERA n.3633 DEL 05/08/1996	Variante	n. 1	(Varianti varie n.7)
DELIBERA n.1864 DEL 27/05/1997	“	n. 2	(Centro storico D1E/1 Dossetto 1)
DELIBERA n.4156 DEL 10/11/1998	“	n. 3	(Zona D1E/2 Dossetto2)
DELIBERA n.78 DEL 19/01/1999	“	n. 4	(Corti rurali – e n. 15)
DELIBERA n.1151 DEL 28/03/2000	“	n. 7	(Zona D4/1 agroindustriale)
DELIBERA n. 2813 DEL 19/10/2001	“	n. 9	(Zona Fn.1°,a,b,c,d)
DELIBERA n.1918 DEL 16/07/2002	“	n. 12	(Da zona D a zona C2)
DELIBERA n.3680 DEL 13/12/2002	“	n. 14	(Corte Varana)

INTEGRATE CON VARIANTI AI SENSI DEL COMMA 4 E 9 DELL'ART. 50 L.R. n.61/1985

DELIBERA C.C. n.26 DEL 29/09/1998	“	n. 5	(Zona E –superata)
DELIBERA C.C. n.31 DEL 06/09/1999	“	n. 6	(Allevamenti agricoli)
DELIBERA C.C. n.32 DEL 06/09/1999	“	n. 8	(Utilizzo dei sottotetti)
DELIBERA C.C. n.47 DEL 15/11/2000	“	n. 10	(P.e.e.p. Bagnolo)
DELIBERA C.C. n.08 DEL 23/05/2001	“	n. 11	(Modifica Norme)
DELIBERA C.C. n.37 DEL 18/10/2002	“	n. 13	(Porta della città – dossetto 4)
DELIBERA C.C. n.33 DEL 18/10/2002	“	n. 15	(Ampl. Zona D6)
DELIBERA C.C. n.07 DEL 15/01/2003	“	n. 16	(Distributori Carburanti)
DELIBERA C.C. n.35 DEL 14/05/2003	“	n. 17	(Norme e Regolamento)
DELIBERA C.C. n.57 DEL 19/11/2003	“	n. 18	(Trasposizione da carta-computer)
DELIBERA C.C. n.61 DEL 19/11/2003	“	n. 19	(Suddivisione Zone agricole)
DELIB. G.R.V. n.2830 DEL 12/09/2006	“	n. 20	(Polo Innovazione Tecnologica)
DELIBERA C.C. n.03 DEL 19/01/2005	“	n. 21	(Porta della Città - Variante 13)
DELIBERA C.C. n.60 DEL 22/12/2004	“	n. 22	(Modifica Norme Attuazione)
DELIBERA C.C. n.07 DEL 25/02/2003	“	n. 23	(n. 3 varianti parziali Residenz.)
DELIBERA C.C. n. 65 DEL 20/12/2007	“	n. 24	(zona D9 & altro)
DELIBERA C.C. n. 17 DEL 10/03/2010	“	n. 25	(Attuazione P.U.A. Porta)
DELIBERA C.C. n. 32 DEL 29/06/2011	“	n. 26	(Fotovoltaico , linee vita)
DELIBERA C.C. n. 49 DEL 16/11/2011	“	n. 27	(Carta delle Penalità)
DELIBERA C.C. n. 17 DEL 30/10/2013	“	n. 28	(Perimetro D8)



ART. 1 - APPLICAZIONE DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge Urbanistica Nazionale 17 Agosto 1942 n.1150 e successive modifiche, ed ai sensi della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n.61 (modificata con L.R. 11 Marzo 1986 n.9, con L.R. 1 Settembre 1993 n.47 e con L.R. 5 Maggio 1998 n.21), della Legge Regionale 31 Maggio 1980 n.80, della Legge Regionale 5 Marzo 1985 n.24, della L.R. del 23/04/2004 n. 11, nonché delle altre Leggi e disposizioni Nazionali e Regionali vigenti in materia di edificabilità e tutela del territorio, e in ottemperanza alle direttive del P.T.R.C., del P.T.C.P, del P.A.Q.E., le Norme di Attuazione vigenti nel Comune di Nogarole Rocca vengono modificate e sostituite dalla presente Variante Parziale al P.R.G. ai sensi dell'Art. 50 L.R. n.61/1985 comma 4 lett. "L".

Il nuovo testo completo delle Norme di Attuazione sostituisce, dal momento della loro approvazione, quello precedentemente in vigore, e la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalla normativa modificata.

Le tavole grafiche non vengono modificate dalla presente variante, pertanto rimangono immutate e vigenti quelle approvate con del. di C.C. N. 17 del 10/03/2010.

Il P.R.G. redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:

1. la rete delle principali vie di comunicazione stradale, nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggi e ad altra attrezzatura viaria;
2. la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
3. le aree destinate a formare spazi d'uso pubblico, quella da riservare ad edifici o d'uso pubblico e ad opere ed impianti d'interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù ;
4. i Vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesaggistico;
5. le Norme di attuazione del Piano;

Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti Norme e precisamente:

- a) Tavola 13-1 in scala 1: 5.000 e 1: 10.000 comprendente la zonizzazione di tutto il territorio comunale;
- b) Tavola 13-3 in scala 1: 2.000 comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone di espansione.

Contenuti prevalenti

Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono da ritenersi valide le prescrizioni riportate sulle tavole e in scala maggiore.



L'indicazione delle reti stradali primaria e secondaria deve intendersi come previsione di massima, potendovi, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.

Nel caso di contrasto fra le Norme di Attuazione e gli Elaborati grafici prevalgono le Norme di Attuazione.

Nel caso di contrasto tra le Norme di Attuazione e la Relazione prevalgono le Norme di Attuazione.

Nel caso di contrasto tra gli Elaborati grafici e la Relazione prevalgono gli Elaborati grafici.

Nel caso di contrasto tra le Norme di Attuazione della presente variante e le Norme di Attuazione delle varianti precedenti, prevalgono quest'ultime.

Rinvio alla normativa regionale urbanistica e al P.R.G. vigente

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti Norme, si applicano le disposizioni della legislazione urbanistica della Regione Veneto, ed in particolare della L.R. n.61 del 27 giugno 1985 e della L.R. n.11 del 23 aprile 2004 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le normative contenute nel P.R.G. vigente.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.

Gli strumenti attuativi del P.R.G. sono:

- 1) I piani di iniziativa pubblica comprendenti:
 - a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
 - b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) ai sensi della Legge 18 aprile 1962 n.167 e successive modificazioni;
 - c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22/10/1971 n.865;
 - d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'Art. 28 della Legge 5/8/1978 n.457 (P.R.i.pu.);
 - e) il Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica (lottizzazione d'ufficio) (P. di L.i.pu.).
- 2) I piani di iniziativa privata comprendenti:
 - a) il Piano di Lottizzazione (P. di L.);
 - b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R. i.pr.).



All'interno delle singole zone omogenee del P.R.G. l'amministrazione comunale potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli.

Per tutti gli interventi contenuti nei piani attuativi di iniziativa Pubblica ed iniziativa Privata, relativamente alla loro formazione, ed alla documentazione da allegare per la loro presentazione, nonché al loro contenuto si fa esplicito riferimento a quanto prescritto al Capo II Articoli 11, 12, 13, 14, 15, 16 della L.R. n.61/1985.

In merito alla dotazione di aree per standards per la formazione dei suddetti piani attuativi si fa esplicito riferimento a quanto prescritto al Capo III, Articolo 25, L.R n.61/1985 ed al Capo V Art. 13 della L.R. n.37 del 09/08/1999, rapportato alla destinazione d'uso dei nuovi insediamenti.

ART 3 - L'INTERVENTO DIRETTO

Nelle zone od aree, per le quali non esistano o non siano previsti piani attuativi nelle previsioni di Piano Regolatore Generale, le stesse potranno essere attuate per intervento diretto, sempre nell'osservanza delle prescrizioni e nei vincoli fissati dal Piano Regolatore Generale e delle presenti Norme previo pagamento di tutti i contributi di cui alla Legge 28/01/1977 n.10.

Con la concessione edificatoria di cui al precedente comma, come modalità esecutiva della stessa, il Dirigente potrà, sentito il parere della C.E.C., prescrivere particolari disposizioni per assicurare la conservazione delle caratteristiche architettoniche particolari o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche non assoggettati al vincolo di cui alla legge 01/06/1939 n.1089.

ART. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ

L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di zone di P.R.G. su cui il fabbricato viene ad insistere.

Qualora un lotto edificabile risulti compreso in zone diverse, ad esso sarà attribuito un indice di edificabilità pari alla somma degli indici spettanti alle singole porzioni di area ricadenti nelle diverse zone, in proporzione alla loro superficie.

Le altre prescrizioni, a cui attenersi, saranno quelle della zona a maggiore indice di edificabilità.

È ammessa la costruzione di fabbricati a confine con limiti di zona diversi, purché l'area dei lotti su cui insiste l'immobile sia dello stesso proprietario, diversamente dovranno essere osservate le distanze dai confini pertinenti al rispettivo tipo di zona, su cui si effettua l'intervento nel rispetto di quanto disposto dall'Art. 9 del D.m. 02/04/1968 n.1444.



Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali, ferroviari, paesaggistici, militari, ecc. dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di P.R.G..

Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a spazi commerciali od a pubblico esercizio edifici o parti di essi se non inseriti in apposita zona commerciale .

L'edificazione nelle zone residenziali (A; B; C) deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti:

- a) negozi;
- b) botteghe;
- c) studi professionali;
- d) piccoli magazzini di servizio a spazi di vendita;
- e) laboratori artigianali artistici e di servizio per attività non rumorose o graveolenti;
- f) banche;
- g) ambulatori;
- h) autorimesse pubbliche e private;
- i) ristoranti;
- l) luoghi per il culto;
- m) cinematografi;
- n) teatri;
- o) locali di riunione;
- p) istruzione;
- q) tutte quelle attività che siano compatibili col carattere residenziale della zona.

La percentuale per tali funzioni non residenziali non deve superare 1/3 del volume totale ammesso dalla norma.

Nelle aree classificate dal P.R.G. come zone B di completamento per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile del settore igiene pubblica, un'effettiva carenza dei servizi igienici è ammesso, in eccezione all'indice di edificabilità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.

Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale di ogni singola unità immobiliare, con un massimo di 30 mc.

L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare ed aventi pubblica utilità, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione, sono regolati dagli Artt. 74 e 80 della L.R. n.61/1985 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valu-



tati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.

Essi ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati debbono rispettare una distanza minima di ml. 1,50 , secondo quanto disposto dall' Art. 873 del Codice Civile.

Nel caso di pareti fronteggianti non finestrate, le distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme, possono essere ridotte, se previsto in piani attuativi con previsioni planivolumetriche, mantenendo comunque una distanza minima tra pareti di ml. 6 (Art. 9 D.m. 02/04/1968 n.1444). Per l'applicazione di tale norma occorre che i due edifici siano collegati fra di loro, almeno per un piano, con strutture fisse ed architettonicamente valide, quali ad esempio porticati, tettoie, terrazze, ecc che non concorrono alla determinazione della superficie coperta e del volume edificabile.

ART. 5 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, CORSI D'ACQUA, CANALI

Strade: Relativamente alle distanze dalle strade delle nuove costruzioni edificazione ubicate fuori dai centri abitati, se non con il presente comma normate, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio-strada previste dal D.m. 01/04/1968 n.1404, ed in particolare quanto stabilito dall'Art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci ed intersezioni stradali. Devono altresì essere osservate le norme dell'art. 7 della L.R. n.24/1985 e del D.Lgs. n.285/1992. Qualora, nelle tavole di P.R.G., fosse prevista una fascia maggiore di protezione delle strade di quella prevista dalle norme vigenti, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza. Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.m. 01/04/1968 n.1404 vanno misurate a partire dal ciglio limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelle e simili, con esclusione delle piazzole di sosta. Per le strade comunali la distanza minima dal ciglio-strada sarà di ml. 10.

Corsi d'acqua: Le nuove costruzioni, di qualsiasi natura, devono rispettare una distanza dai corsi d'acqua non inferiore a metri 10 (R.D. 25/07/1904 n.523). Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore a protezione dei corsi d'acqua, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di tale maggiore distanza. Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al R.D. 25/07/1904 n.523 vanno misurate a partire dal piede dell'argine. Per le distanze dei manufatti/costruzioni dai corsi d'acqua vincolati ai sensi della L. n.431/1985, valgono le norme in esso contenute.



Canali: Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza dai Canali di irrigazione, consortili o privati, non inferiore ai metri 10. I manufatti di protezione alle costruzioni, quali recinzioni ecc. possono essere realizzati sul piede dell'argine.

ART. 6 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI

Nella redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione e nei Piani di Lottizzazione convenzionati può essere consentita la compensazione dei volumi, fermo restando l'obbligo dell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- 1) l'indice di edificabilità fondiaria non dovrà, in ogni caso, superare quello massimo consentito nella zona interessata dallo strumento urbanistico in vigore; qualora l'area oggetto del Piano risulti compresa in zone con diverso indice fondiario, ad essa sarà attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari alla media degli indici spettanti alle singole porzioni di area in proporzione alla loro superficie;
- 2) l'altezza dei fabbricati non dovrà superare il doppio della distanza dall'asse delle strade o da altro spazio pubblico su cui prospettano;
- 3) la distanza dai confini, che non siano cigli stradali, dovrà essere tale da garantire un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato o del corpo di fabbrica più alto. La distanza, in ogni caso, non dovrà essere inferiore a quella stabilita per le varie zone;
- 4) il distacco tra i fabbricati previsti dal Piano non dovrà essere inferiore a ml. 10, salvo quanto previsto dal comma 14 dell'Art. 4 delle presenti norme.

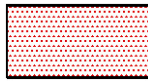
ART. 7 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE

È fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n.24/1985.

Le aree scoperte dei lotti edificandi devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate.

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, si prescrive la piantumazione di essenze arboree autoctone.

ART. 8 - ZONE OMOGENEE



ZONA “A” CENTRO STORICO

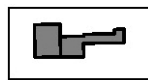


ZONA “VP” VINCOLO PUBBLICO ORATORIO DI S. LEONARDO



ZONA “VM” VINCOLO MONUMENTALE DELLA ROCCA

(D.Lgs. n.42/2004 - Vedi F5)



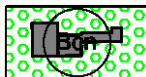
EDIFICI VINCOLATI

(Tipo di intervento codificato L.R. n. 80/1980)

Le modalità di intervento dell'attività edilizia ed urbanistica per tali zone vengono disciplinate dalla specifica normativa approvata con D.G.R. n.1864/1997 (Variante P.R.G. n.2).

Per tutti gli edifici inseriti nelle zone territoriali omogenee A non classificati con la variante di cui sopra sono ammessi interventi di cui alle lettere a, b, c, Art. 31 L. n.457/1978.

L'immobile classificato “VP” denominato S. Leonardo, posto lungo il nuovo rondò esterno al casello dell'autostrada Modena-Brennero, potrà assumere, oltre alla destinazione d'uso originaria di servizio religioso, anche esclusivamente funzioni di carattere sociale e culturale a servizio della collettività, attraverso iniziative sia pubbliche sia private.



BC/NN - BENI CULTURALI

(Art. 10 L.R. 2419/85 e successive modifiche)

Su corti, colmelli e altre aggregazioni edilizie rurali di antica origine e sui fabbricati o manufatti, anche in legno, aventi a giudizio del Comune particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale, si possono eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di consolidamento nonché quelli diretti a dotare gli edifici dei servizi igienici e dei necessari impianti tecnologici nel rispetto delle caratteristiche strutturali e tipologiche degli edifici. Interventi diversi potranno essere ammessi solo in conformità a uno strumento urbanistico approvato. Tali opere sono ammesse alle provvidenze previste dalle leggi regionali per l'edilizia rurale. Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale.



Ambito di validità

L'ambito di validità della Variante Urbanistica relativa ai Beni Culturali "Corti Rurali" è definito dagli elaborati grafici coincidenti con l'identificazione planimetrica delle corti selezionate del P.R.G. vigente adottato dalla Giunta Regionale Veneto con delibera N. 4616 del 07/08/1992.

Le corti schedate e classificate per una loro definitiva regolamentazione sono le seguenti:

- 1) Corte "ROCCA" (D.L. n.42/2004 - Centro storico)
- 2) Corte Cazzano
- 3) Corte Fenil Grande
- 4) Corte Colombare 1
- 5) Corte Colombare 2
- 6) Corte Marogna
- 7) Corte Salette 1
- 8) Corte Salette 2
- 9) Corte Crocetta
- 10) Corte Pradecao
- 11) Corte Cazzanetto
- 12) Corte Palazzina
- 13) Corte Castelletto
- 14) Corte Olmo 1
- 15) Corte Palazzone Rinaldi
- 16) Corte Feudo
- 17) Corte Giarrella
- 18) Corte Casa Negretti
- 19) Corte Casa Tebaldi 2
- 20) Corte Foroni
- 21) Corte San Leonardo
- 22) Corte San Leonardo 2
- 23) Corte Olmo 2
- 24) Corte Salette 3
- 25) Corte Ghetto
- 26) Corte Palù 2
- 27) Corte Palù
- 28) Corte Malaspina
- 29) Corte Sabbioni
- 30) Corte Spin
- 31) Corte Varana
- 32) Corte Colombarola (Variante n.14 al P.R.G. app. n.3680 del 13/12/2002)
- 33) Corte Colombarola Nuova



Generalità

La Zona “A” Beni Culturali riguarda le parti del territorio interessate da agglomerati insediativi rurali, che conservano nell’impianto urbanistico i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche, sociali, politiche e/o culturali.

Fanno parte integrante delle Corti rurali le aree, in esso comprese o circostanti, funzionalmente collegate con le caratteristiche appena evidenziate ed interessate da analoghi modi d’uso.

L’edificato viene classificato secondo i valori d’arte, di storia, di cultura a mezzo di schede d’analisi, attribuendo ad ogni edificio un grado di protezione, in relazione ai valori sopra citati ed una destinazione d’uso compatibile con la tipologia e la morfologia dell’edificio stesso.

I dati stereometrici, che accompagnano ogni scheda di analisi, appartengono ad un sistema di rilevazione di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie. Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle schede tematiche d’analisi.

Tutti gli interventi sull’edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono subordinati all’approvazione di un Piano particolareggiato o di Recupero le aree e l’edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo. All’interno delle aree soggette a strumento attuativo gli interventi ammessi fino all’approvazione sono:

- 1) per gli edifici con grado di protezione da 2 a 6 la rispettiva normativa;
- 2) per gli edifici con grado di protezione da 7 a 9 la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il volume che viene prestabilito per ogni area perimetrata per intervento unitario ed assoggettata a strumento attuativo o intervento diretto, deve ritenersi come volume realizzabile in sostituzione degli edifici che non sono confermati.

Il rilascio della concessione edilizia in attuazione delle previsioni di P.R.G. per le zone perimetrata, di cui al comma precedente, è subordinato alla cessione gratuita al Comune, o vincolo di destinazione d’uso pubblico delle aree, con le relative opere, previste dal P.R.G. all’interno del perimetro stesso.

Agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento, successivamente esplicitato:

- grado ② - Risanamento conservativo;
- grado ③ - Restauro propositivo;
- grado ④ - Ristrutturazione parziale tipo “A”;
- grado ⑤ - Ristrutturazione parziale tipo “B”;
- grado ⑥ - Ristrutturazione globale;



- grado **7** - Demolizione e ricostruzione – Sostituzione Edilizia;
- grado **8** - Demolizione senza ricostruzione;
- grado **9** - Ristrutturazione urbanistica.



Gradi di protezione

In misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato ad ogni edificio, uno dei seguenti gradi di protezione:

- ② Edifici di valore storico ed artistico di cui interessi la conservazione di elementi interni ed esterni, costituenti un tutto organico, senza investire la totalità dei fabbricati stessi;
- ③ Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- ④ Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- ⑤ Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
- ⑥ Edifici di valore storico ed ambientale che hanno subito manomissioni sensibili o in stato di particolare decadimento, di cui interessa la conservazione di parte degli elementi esterni;
- ⑦ Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sè compatibile col tessuto circostante;
- ⑧ Edifici dall'evidente carattere superfettativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
- ⑨ Edifici privi di carattere storico, architettonico o ambientale, il cui assetto risulta incompatibile col tessuto circostante, per i quali viene comunque concesso, in parte o totalmente, il recupero dei volumi, alla ricerca di una migliore configurazione urbanistica.

In relazione al grado di protezione di ciascun edificio schedato, è possibile procedere con i seguenti interventi.



2 – Risanamento conservativo

Per gli edifici con grado di protezione **2**

Riguarda edifici e strutture murarie di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno. È un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale.

L'intervento è finalizzato alla conservazione ed al ripristino della configurazione originaria dell'edificio e dello spazio di pertinenza, pur con gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea, secondo le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.;
- b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale e orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazioni della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio,
- e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio, in cui sono inserite;
- f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- g) possibilità di aggregare, eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
- h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario;
- i) possibilità di inserire scale secondarie, montacarichi e altri impianti tecnologici, che non compromettano la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
- l) possibilità di inserire servizi illuminati e aerati artificialmente (servizi, cucina) con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio, per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;



- m) conservazione delle pavimentazioni interne originarie: laddove queste vengano meno, il ripristino andrà eseguito facendo riferimento a quanto preesistente, utilizzando materiali tradizionali e modalità di posa della locale cultura;
- n) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, lavorati secondo le usanze della tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- o) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere restaurati con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche o simili;
- p) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a ml. 2,40, nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a ml. 2,20, con minimo di ml. 2,00 esclusivamente per gli edifici, la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- q) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.



3 – Restauro propositivo

Per gli edifici con grado di protezione **3**

Riguarda edifici di cui interessa conservare i valori morfologici, per i quali è ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria purché compatibile con la zona ed il fabbricato; che consente di mantenere la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna. È un intervento che consente la conservazione unitaria degli elementi essenziali, che concorrono a determinare il particolare valore storico-ambientale. L'intervento dovrà tendere alla conservazione e ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.

In genere l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni di grado 2, definite ai punti a, d, f, h, i, l, m, n, o, p, q; dovranno, invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 2:

- b) conservazione, ripristino e parziale sostituzione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche con leggere modificazioni della quota di imposta originaria in caso di carenza di altezza o per una razionalizzazione nell'uso dell'immobile, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie, se trattasi di strutture caratterizzanti. Sono anche consentiti gli inserimenti di nuovi impalcati in presenza di altezze che consentano la formazione di piani abitabili o agibili, purché non modifichino l'ordine e la collocazione delle forature esterne, l'imposta delle linee di gronda e l'andamento delle falde di copertura. e non arrechino danno alla condizione statica dell'edificio;
- c) i collegamenti interno verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
- e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro), possono essere chiusi solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto, senza però modificarne il profilo;
- g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso.

È inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:

- r) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto, in pietra o legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri, dovrà essere a vista.

Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate:



- 1) tutte le murature d'ambito;
- 2) le quote delle linee di gronda e di colmo;
- 3) tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni;
- 4) tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno;
- 5) la cornice di gronda;
- 6) la zoccolatura;
- 7) i marcapiani;
- 8) le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.

È possibile realizzare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.



4 – Ristrutturazione parziale tipo “A”

Per gli edifici con grado di protezione ④

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare totalmente la veste architettonica esterna e gli elementi della struttura interna morfologicamente caratterizzanti.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative interne, compatibilmente con la conservazione e con il ripristino (laddove si accertino alterazioni dovute al degrado e a precedenti manomissioni) della veste architettonica esterna dell'edificio, unitamente agli elementi essenziali dell'impianto strutturale originario, qualora tale ripristino sia possibile o documentabile.

In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene ecc.)
- b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie, con modificazione massima della quota originaria, se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi se trattasi di solai originari caratterizzanti;
- c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
- d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi, se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
- e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, ecc., nonché degli spazi coperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
- f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezze;
- g) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti con formazione di terrazzi che non alterino l'andamento delle falde di copertura;
- h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi eccedenti le coperture;
- i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia, in un locale di illuminazione e aerazione naturale;



- l) sostituzione degli infissi originari che vanno sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie odierne;
- m) sostituzione degli intonaci esterni originari, con malta e tinte analoghe a quelle originarie; le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche o simili;
- n) possibilità di usare un'altezza minima dei vani abitabili di ml. 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto p) del grado di protezione 2, anche nel caso della traslazione dei solai ammessa al punto b) del presente grado di protezione;
- o) obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. È fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze;
- p) è inoltre possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno e ferro con relativo impianto distributivo.



5 – Ristrutturazione parziale tipo “B”

Per gli edifici con grado di protezione **5**

Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzanti, per i quali è prevista la possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria (in genere edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc.).

In genere l'intervento dovrà rispettare integralmente le prescrizioni del grado 4, definite ai punti b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n, o; dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni, variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado 4:

- a) conservazione ripristino dell'immagine complessiva della facciata esterna, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.) con possibilità di praticare fori nelle murature cieche, adoperando materiali che denuncino chiaramente l'intervento. Le dimensioni delle nuove aperture dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti nell'edificio in esame. In particolare gli edifici non residenziali quali fienili, antiche strutture agricole, ecc., debbono mantenere, ove esistenti, le aperture da pilastro e da solaio a solaio con la possibilità di chiusura solo mediante finestrate, in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa. Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, ecc.).

È inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:

- b) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno o ferro, con relativo impianto distributivo;
- c) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.



6 – Ristrutturazione globale

Per gli edifici con grado di protezione ⑥

Riguarda edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne ed interne, quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano esistente.

L'intervento è finalizzato al miglioramento delle condizioni abitative ed alla conservazione dell'immagine storica d'insieme, nel rispetto di quanto rimane dei caratteri originari, quali la formazione volumetrica, l'assemblaggio tipologico e l'antico sedime dell'insediamento. Vanno comunque mantenuti eventuali elementi architettonici caratterizzanti.

Non sono consentite sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali.

È obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi compositivi della facciata con possibilità di nuove aperture uniformate allo schema distributivo originale.

L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:

- | | |
|--------------------------------|--|
| Muri esterni: | dovranno essere intonacati e colorati con colori naturali, sono vietate tinteggiature plastiche o simili. |
| Manti di copertura: | dovranno avere sporgenza rispetto al filo del muro esterno, non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestate dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio, ondolato, ecc. |
| Dimensione aperture: | le aperture da modificare o da realizzare ex novo, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici con termini di grado di protezione superiore. |
| Serramenti ed infissi esterni: | dovranno essere di norma in legno verniciato, con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuri) con apertura a cardine; per le porte si farà riferimento alle tipologie tradi- |



zionali conservando se possibile le stesse essenze. È fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.

Opere in ferro: non esistendo una tradizione nel merito, tali opere (poggioli, ringhiere, ecc.) dovranno essere di norma evitate. Laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente.

Pianerottoli e gradini di scale esterne: pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. È fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc.

Stipiti di porte e finestre: essi dovranno essere in pietra naturale o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre 5 cm. È fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale.

Davanzali: dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo con limitate sporgenze rispetto al filo esterno al muro, con un massimo di 5 cm. È ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizione locale.

Comignoli: non sono ammessi comignoli in eternit o altro materiale che non risponda alla tradizione locale. Qualora vengano utilizzati comignoli prefabbricati, questi dovranno essere rivestiti in cotto, eventualmente intonacati e dovranno concludersi secondo le forme delle tradizioni locali.

I solai ai vari piani dovranno di norma essere realizzati in legno, almeno per le parti a vista.

Per tutti gli edifici ai quali è stato assegnato il presente grado di protezione, è ammessa l'altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4.



7 – Demolizione, ricostruzione e sostituzione edilizia

Per gli edifici con grado di protezione **7**

Riguarda l'intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali, inseriti nel tessuto in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbe compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa. La ricostruzione avverrà sulla base di una specifica analisi storica testimoniante un assetto originario diverso dall'attuale, che conduce ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.

Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione, le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini, con grado di protezione superiore.

Tali ricostruzioni potranno rispettare i limiti dell'area di sedime oppure aggregate diversamente all'organismo cortivo di cui fa parte attraverso la presentazione di elaborati che dimostrino chiaramente il nuovo sistema organizzativo dell'intero ambito, oltre alle prescrizioni del grado di protezione 6.



8 – Demolizione senza ricostruzione

Per gli edifici con grado di protezione **3**

Riguarda gli edifici, o parte degli stessi, di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione, per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetrie, è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.

La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione, relativa agli interventi nelle unità che le includono.



9 – Ristrutturazione urbanistica

Per gli edifici con grado di protezione 9

Riguarda edifici, parti di edifici o manufatti in genere, privi di caratteristiche architettoniche storiche o ambientali, per i quali è prescritta la demolizione con possibile traslazione del volume.

L'intervento è finalizzato al recupero di una configurazione omogenea del complesso insediativo, da attuarsi con la rilocalizzazione dei volumi interessati, sulla base di documentate analisi di carattere storico, tipologico, ambientale, ecc. Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, ecc.);

Tutti i volumi con grado di protezione 9 possono essere recuperati ed operare la traslazione di volumi, anche accorpendoli, nella localizzazione ritenuta più idonea, previa adozione di uno strumento attuativo, nell'ambito della relativa Unità Minima di Intervento indicata nel Piano. Si precisa dunque che, un'ipotesi di intervento complessivo, mirante a recuperare la totalità dei volumi, va condotta attraverso uno strumento attuativo, fermo restando il rispetto degli indici del Piano che prevedono una volumetria non superiore a quella esistente.

In sede di strumento attuativo, i volumi soggetti a grado di protezione 9, non possono essere situati in aderenza o in ampliamento a fabbricati soggetti a grado di protezione 1, 2 o 3, per motivi di salvaguardia e tutela, mentre possono essere posizionati in aderenza o in ampliamento di edifici soggetti a grado di protezione 4, 5, 6 e 7, che insistono nel medesimo perimetro di unità Minima di Piano Attuativo o di Recupero.



Nuovi edifici

Per i nuovi edifici previsti dal Piano, conseguenti la demolizione di edifici esistenti, con grado di protezione 7, ed ammessi ad intervento diretto, od attraverso Piano Attuativo, la composizione planivolumetrica degli stessi deve intendersi come prefigurazione volumetrica; per evitare forme precostituite, che prescindano dai reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile.

In mancanza delle indicazioni di una sagoma limite, i nuovi edifici previsti in base al grado di protezione 7, dovranno essere ricostruiti sullo stesso sedime e con la stessa volumetria.

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato.

In ogni caso non è ammesso utilizzare il nuovo volume in misura inferiore all'80% del massimo previsto dal Piano.

Per tutti i nuovi edifici e per le sopraelevazioni previste dal Piano del Centro Storico, si prescrive che le coperture siano comunque a falde, con pendenza non superiore al 30%, fatti salvi gli edifici in cortina, per i quali la pendenza dovrà uniformarsi all'edificio limitrofo.

Sia per i nuovi edifici che per gli ampliamenti previsti, dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio stradale o allineamento dai fabbricati e dai confini, e tutte le Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale per zone "E" Agricola.

Unità minima di intervento

Ogni unità edilizia schedata e con relativo grado di protezione e destinazione d'uso ammissibile, costituisce unità di minimo intervento.

Non può quindi essere rilasciata la concessione edilizia che non investa la globalità dell'unità edilizia individuata.

In taluni casi particolari, l'Unità minima di intervento riguarda l'insieme di più unità edilizie.

Trovandosi in presenza di unità edilizie con aree di pertinenza in cui insistono altre unità edilizie di proprietà, l'intervento proposto le dovrà necessariamente comprendere.

Gli interventi potranno essere eseguiti anche per stralci, ma sempre in aderenza con il progetto generale.

L'intervento diretto nell'unità minima di intervento è effettuato dal singolo proprietario o da più proprietari, aventi diritto e riuniti in consorzio di comparto.

Qualora all'interno del perimetro dell'unità minima di intervento siano previste aree per servizi o per opere di urbanizzazione, il rilascio della concessione edilizia è subordinata alla cessione o al vincolo di destinazione pubblica di dette aree.

Le Unità Minime di Intervento corrispondono al perimetro dell'area cortiva indicata nelle schede.

Interventi diretti

L'intervento Diretto, in ambito di Beni Culturali - "Corti Rurali", è previsto nei seguenti casi:



- 1) per gli edifici soggetti a grado di protezione 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa,
- 2) per gli edifici soggetti a grado di protezione 9, nel caso della semplice demolizione senza ricostruzione.

Interventi soggetti a Piano attuativo

Gli interventi soggetti alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo (secondo quanto disposto nella L.R. n.80/1980), vengono a realizzarsi entro le “Unità Minime di Piano Attuativo Obbligatorio “ puntualmente individuate nelle Tavole di P.R.G. e corrispondente al perimetro dell’area cortiva.

Per tali ambiti dovrà essere presentata un’unica istanza di concessione edilizia. Gli interventi successivamente potranno essere eseguiti anche per stralci funzionali ma sempre in aderenza con il progetto generale.

In questi ambiti d’intervento sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità le aree libere come corte e verde privato.

L’intervento con strumento attuativo è previsto nei seguenti casi:

- 1) per ambiti contenenti edifici soggetti a grado di protezione 9, qualora si intenda operare la traslazione di volumi in una localizzazione ritenuta più idonea;
- 2) per gli edifici soggetti a grado di protezione da 7 a 9, qualora venga dimostrata la necessità oggettiva di applicare una graduatoria di maggior tutela, rispetto a quella prevista dal P.R.G., supportata da adeguata e specifica documentazione di analisi, comprendente il rilievo critico dell’immobile, considerato come fattore determinante per le scelte relative alle tipologie di intervento. L’approfondimento dell’indagine di analisi, dovrà necessariamente ricomprendere, nello strumento attuativo, le aree e gli edifici contigui a quello oggetto di proposta di cambiamento di operatività, affinché la variazione stessa risulti compatibile al contesto architettonico-formale e ambientale circostante. La nuova classificazione, risultante dalla documentazione di analisi, facente parte del Piano Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l’approvazione della Commissione Edilizia Comunale;
- 3) per interventi miranti ad introdurre una destinazione d’uso turistico-alberghiero per il complessivo ambito cortivo così come definito nelle schedature, per evitare frammentazione e commistioni di destinazione d’uso incompatibili. Più precisamente, è obbligatoria la formazione di un piano di recupero per l’insediamento di un’attività turistico-alberghiero che dovrà riguardare la totalità degli immobili componenti la corte.
- 4) per interventi miranti ad una redistribuzione delle destinazioni d’uso consentite nel mantenimento delle entità e proporzioni codificate.



**Arredo urbano, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, re-
perti di valore storico, documentativo o monumentale**

Riguarda strutture murarie quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale, tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria vista in laterizio, pietra locale o ciottoli di fiume e malta di calce.

Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di Piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria caratteristica, vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

Ulteriori definizioni

Ad integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificio, nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicazioni di:

Manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Rinnovo: si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari, atto ad assicurarne contiguità d'uso; detti interventi e/o trattamenti, possono giungere fino al ripristino (escluso).

Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elemento collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente.

Sostituzione: si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari, tipologico ed ambientale.



Aree inedificabili

Riguarda gli spazi già oggi inedificati e quelli su cui insistono manufatti da demolire.

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- 1) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- 2) pavimentare in acciottolato e lastre di pietra ed altri materiali litoidi locali.

In tali aree potranno essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale, in modo tale da garantire anche la sistemazione di cui al punto 1). Tali strutture potranno interessare anche l'area di sedime del fabbricato.

Sono comunque vietate in queste aree costruzioni fuori terra di qualunque tipo, anche a carattere precario.

Utilizzo dei sottotetti (L.R. n.12 del 06/04/1999)

È sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 71 del Regolamento Edilizio, come integrato ai sensi della L.R. n.12 del 06/04/1999.

Gli alloggi ricavati possono essere autonomi, con accesso indipendente da distribuzione verticale preesistente, ovvero essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti, con apposito collegamento verticale interno.

Destinazioni d'uso

Gli immobili in oggetto hanno origine agricola e pertanto la stessa può essere confermata in qualsiasi momento si rendesse necessario il loro utilizzo in funzione della conduzione del fondo agricolo.

È consentita la variazione di destinazione d'uso per tutti gli edifici censiti secondo quanto stabilito al punto 20 delle schede generali per ogni singola corte rurale. Tali destinazioni prediligono la loro riconversione in termini residenziali, ma sono consentite anche attività di carattere diverso che precisamente si possono così elencare:

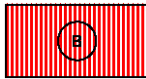
- 1) residenza ed attività connessa;
- 2) residenza e terziario;
- 3) residenza ed artigianato;
- 4) residenza e commerciale;
- 5) residenza e servizi;
- 6) turistico-alberghiero;
- 7) destinazioni particolari.

La variazione di destinazione d'uso di qualsiasi edificio per qualsiasi nuova funzione comporterà la necessità di provvedere alla dotazione ed urbanizzazione di aree di urbanizzazione primaria (verde e parcheggi) secondo quanto previsto dall'Art. 25 della L.R. n.61 del 27/06/1985.



È consentita anche l'introduzione di destinazione d'uso turistico-alberghiero laddove indicato nelle schede principali per ogni singola corte rurale, purché l'intervento riguardi l'intero ambito perimetrato e sia attuato mediante l'adozione di un Piano di Recupero convenzionato. Tale P.d.R. dovrà assolutamente prevedere la localizzazione e l'urbanizzazione delle aree di urbanizzazione primaria di cui all'Art. 25 della L.R 61/1985.

Potranno invece essere monetizzate le aree per urbanizzazione secondaria.



ZONA “B” COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.

La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.

Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.

L'intervento diretto è ammesso solo se esistono tutte le opere di urbanizzazione primaria.

La distanza minima dalle strade viene fissata di norma in ml. 5 con facoltà del Responsabile dell'Area Tecnica, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

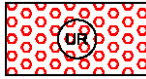
È ammesso in eccezione all'indice di densità fondiaria, un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità per gli edifici di cui viene accertata, da parte del responsabile dell'ULSS un'effettiva carenza di servizi igienici. Tale ampliamento può essere concesso per una sola volta e non deve in ogni caso superare la misura del 10% del volume iniziale con un massimo di mc. 30; inoltre dovrà avvenire nel rispetto dei materiali e dei colori dell'edificio nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati o dalle strade.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml. 2,70. Qualora, per particolari situazioni dove esista già catastalmente una destinazione abitativa, è possibile ridurre l'altezza minima fino a ml. 2,50.



Norme edificatorie

- Densità fondiaria: non potrà essere superiore a 1,5 mc/mq della superficie del lotto.
- Distanza dalle strade: non può essere inferiore a ml. 5; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona.
- Distanza tra i fabbricati: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10 ml.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10 ml. Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno essere previste nel corpo stesso delle costruzioni e seminterrati a parte, però costituenti un tutto unitario con il fabbricato principale, contenute in unica concessione.
- Minori distanze tra i fabbricati: no ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 L.R. n.61 del 27/06/1985.
- Minori distanze dalle strade: sono ammesse nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di piani urbanistici attuativi planivolumetrici, ai sensi dell'Art. 23 L.R. n. 61 del 27/06/1985.
- Destinazioni d'uso ammesse: quanto previsto dall'Art. 4 comma 7 e 8 delle presenti Norme di Attuazione.



ZONA “B2”-“U.R.” UNITÀ RESIDENZIALE

Le “Unità residenziali” presenti nelle tavole del P.R.G. vigente, all’interno degli ambiti funzionali “1” e “3”, sono confermate.

Le “Unità residenziali” presenti all’interno del “Parco delle Innovazioni” sono individuate nella cartografia di riferimento.

Il Piano individua per ciascuna Unità residenziale l’ambito di relativa pertinenza.

All’interno degli ambiti riferiti alle Unità residenziali sono ammessi interventi diretti ed interventi convenzionati attraverso Scheda Normata Convenzionata, ex Art. 10 della L.R. 05/03/1985, n.24.

Negli interventi edilizi diretti è ammessa la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia con salvaguardia degli elementi architettonici che presentano, a giudizio del Comune, particolari caratteristiche di beni culturali tipici della zona rurale.

Negli interventi edilizi diretti non è ammesso il cambio di destinazione d’uso.

Negli interventi edilizi attraverso Scheda Normata Convenzionata, che deve essere estesa all’intera Unità residenziale, sono sempre ammesse le residenze esistenti. Sono inoltre ammessi uffici pubblici e privati, studi professionali, attività di commercio al dettaglio e pubblici esercizi, strutture ricettive, servizi sociali pubblici e privati, strutture ricreative, strutture religiose e assistenziali.

Sono ammesse, qualora la Scheda Normata Convenzionata lo preveda, ricomposizioni volumetriche, senza aumento di volume, che risultino compatibili con le linee di aggregazione edilizia originaria dell’Unità, nonché il recupero funzionale di tutte le volumetrie presenti, ivi comprese quelle delle tettoie e dei fienili.

All’atto della presentazione della richiesta di Concessione o di formazione della Scheda Normata Convenzionata, devono essere presentate a cura dei richiedenti dettagliate analisi della situazione di stato attuale esistente, una adeguata documentazione grafica e fotografica e le Schede aggiornate di cui al D.G.R. 2705/1983 relativamente alla “Grafia e simbologia unificata degli strumenti urbanistici”.

Tali Schede dovranno altresì esplicitare le categorie di intervento da assegnare a ciascun edificio e ad ogni unità morfologica di edificio o manufatto.

Gli ambiti individuati come “Unità residenziali”, presenti all’interno del “Parco delle Innovazioni” possono essere realizzati anche mediante utilizzazione di Piani di Recupero di iniziativa privata.



ZONA “C2” ESPANSIONE RESIDENZIALE

Individuazione

Comprendono le zone destinate ai nuovi insediamenti di tipo residenziale, con tipologia degli edifici a blocco, in linea ed a schiera.

Destinazioni d'uso

L'edificazione nelle zone residenziali deve essere prevalentemente adibita ad abitazione; sono per altro consentiti: negozi, botteghe, studi professionali, piccoli magazzini di servizio a spazi di vendita, laboratori artigianali artistici e di servizio per attività non rumorose o graveolenti, banche, , ambulatori, autorimesse pubbliche e private, ristoranti, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione ed in generale tutte quelle attività che siano compatibili col carattere residenziale della zona.

La percentuale per tali funzioni non residenziali non deve superare 1/3 del volume totale ammesso dalla norma. Tale percentuale deve essere riportata sugli elaborati di approvazione degli strumenti attuativi.

Modalità di intervento

In queste zone il P.R.G. si attua attraverso Piani Urbanistici Attuativi (Piano di Lottizzazione convenzionato).

Nella redazione degli strumenti attuativi, deve porsi particolare cura ai fini del rispetto del tessuto viario ed edilizio dell'ambiente circostante, in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni del Piano Regolatore Generale.

Le eventuali varianti alla viabilità, sia pedonale che veicolare, non dovranno in ogni caso snaturare le previsioni di intervento del P.R.G..

Sono ammesse variazioni di perimetro e trasposizioni, rispetto agli ambiti individuati sul piano, nei limiti previsti dalle Leggi Regionali n.61/1985 e n.47/1993.

Nelle nuove costruzioni, lavanderie, autorimesse e simili accessori dovranno trovare posto nel corpo stesso delle costruzioni, se disgiunti dall'abitazione, gli stessi, dovranno essere interrati.



Le dotazioni minime di spazi pubblici sono di seguito riportate:

(S.U.P.): corrispondente alla Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Strade	come da progetto
Spazi a verde	5,00 mq/ab
Parcheggi	3,50 mq/ab
TOTALE Urbanizzazione Primaria	8,50 mq/ab

(S.U.S.): corrispondente alla superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Aree per istruzione	4,50 mq/ab
Aree per attrezzature di interesse collettivo	4,50 mq/ab
Aree a verde pubblico e per impianti sportivi	10,00 mq/ab

Negli strumenti attuativi, dovranno essere previsti, oltre agli standard succitati, specifici spazi attrezzati nella misura di mq. 3 per abitante per il gioco e parco, da individuare in appezzamenti di misure non inferiori a mq. 1000, se destinati al gioco e in viali alberati se destinati a parco.

Qualora detta dimensione non possa essere raggiunta, gli oneri corrispondenti verranno monetizzati ed il Comune individuerà spazi pubblici in alternativa.

TOTALE Urbanizzazione Secondaria = 19,00 mq/ab

TOTALE 1) + 2) 27,50 mq/ab. + 3 mq/ab. (ex Art.26 L.R. n.61/85) = 30,50 mq/ab.

(Art. n.31 della L.R. 23/04/2004 n.11)

VEDI ZONA C2/1 (del. G.R.V. n. 1710 del 24/06/2008)

VEDI ZONA C2/2 (del. G.R.V. n. 1710 del 24/06/2008)



Norme edificatorie

Densità territoriale:	non deve superare 1,00 mc/mq della sup. Territoriale.
Superficie coperta:	non potrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria.
Numero dei piani abitabili	non potrà essere superiore a tre piani abitabili fuori terra.
Altezza dei fabbricati:	non potrà superare ml. 10,50.
Lotto minimo:	la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500; per case a schiera la superficie fondiari minima è 250 mq. per unità, con un minimo globale pari a mq. 1000.
Distanza dai confini:	non può essere inferiore a 5.00 ml. ed è obbligatoria per le case a blocco ed in linea e per il confine non in aderenza delle case a schiera.
Distanza dalle strade:	non può essere inferiore a ml. 7,50, dovranno comunque essere rispettate distanze maggiori previste dal piano.

Per la zona “C2” in località Bagnolo denominata “S. Erasmo”, prospiciente la corte “Porton de Ferro“, è necessario garantire una fascia di rispetto dalla strada Provinciale pari a ml. 30,00 (Del. G.R.V. n.4616 del 07/08/1992).

Per la zona “C2 a” in località Bagnolo “Via Sorte” si prescrive che in fase attuativa gli standard a verde vengano concentrati in prossimità del centro storico contiguo. I nuovi edifici non potranno superare l’altezza di quelli della zona “A” finitima. (Del. G.R.V. n. 2813 del 19/10/2001).



Norme edificatorie - S. Erasmo

Distanza tra i fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10.

Distanza tra i corpi di fabbrica: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10.

Parcheggi privati: un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1 per ogni 10 mc. di volume.

Prescrizioni particolari

In corrispondenza delle nuove zone di espansione residenziale, previste nel capoluogo ed individuate negli elaborati grafici della variante al P. R. G., si prescrive che le aree, da destinare a Opere di Urbanizzazione, siano localizzate in corrispondenza del confine meridionale dei rispettivi ambiti di intervento.

Si prescrive, inoltre, che in corrispondenza di tali limiti di zona, prospicienti le nuove viabilità previste, siano messe a dimora specie arboree ad alto fusto, onde costituire una barriera protettiva di separazione tra la zona residenziale prevista e la zona produttiva esistente.

Ambito di validità

Le presenti Norme di Attuazione per le zone C2 valgono per tutte le zone C2 di espansione residenziale del territorio comunale.

Zone residenziali con Piano attuativo vigente

Trattasi di zona residenziale con un piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzato.

Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa dei piani attuativi già approvati.



ZONA “D1/C” PRODUTTIVA INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, la mensa, i locali per le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia. Potranno essere realizzati locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei manufatti prodotti nella stessa azienda, fino ad una superficie massima pari al 10% della superficie netta di produzione, tale superficie deve essere ricavata all'interno del perimetro dell'edificio produttivo. Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi.

L'utilizzazione della zona potrà avvenire con intervento diretto di concessione edilizia, nella parte già fornita delle opere di urbanizzazione primaria, oppure in caso di ampliamento di attività esistente. In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi primari all'interno del lotto, nella misura del 10% della superficie del lotto.

Norme edificatorie

Percentuale area coperta:	non potrà superare il 50% della superficie del lotto; agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile fondiaria, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.
Altezza massima:	non dovrà essere superiore a ml. 15 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.
Distanza dai confini:	non potrà essere inferiore a metri 5 e comunque non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza degli edifici superiori a ml. 10. È consentita l'edificazione sul confine purchè in aderenza a fabbricati esistenti, o nel rispetto della distanza tra fabbricati, previa autorizzazione della ditta confinante con firma autentica su atto notorio.
Distanza dalle strade:	non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.



- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10.00. Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.
È consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada e per 10,00 metri dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali recinzioni non può essere superiore a ml. 2,50 con cancellata aperta alta minimo ml. 1,50.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10.
Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.
È consentita la costruzione di recinzioni chiuse di altezza fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada e per 10 metri dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali recinzioni non può essere superiore a ml. 2,50 con cancellata aperta alta minimo ml. 1,50.



ZONA “D1/E” INDUSTRIALE E ARTIGIANALE DI ESPANSIONE

Tali zone sono riservate esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compreso gli uffici aziendali, i laboratori di ricerca, i magazzini, le autorimesse, eventuali attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti aziendali.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva; dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi o al piano sovrastante.

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani di lottizzazione.

Per l'ambito funzionale n.3 l'Amministrazione comunale individua, sulla base delle necessità evidenziate od anche a seguito di richieste che venissero formulate dagli aventi causa, gli ambiti oggetto dei differenti Piani attuativi di intervento.

L'attività di trasformazione territoriale avviene attraverso successivi interventi urbanistici attuativi, ciascuno dei quali interessante una porzione omogenea dell'ambito.

Qualora non vengano presentate proposte di Piani attuativi da parte di privati, gli stessi potranno essere predisposti dall'Amministrazione Comunale.

All'interno di ogni singolo Piano Attuativo la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde. In riferimento alla porzione meridionale della zona interessata dal passaggio della strada “Mediana”, classificata dall'Art. 7 delle N.d.A. del Piano di Area come “Viabilità di connessione territoriale”, devono essere applicate le Direttive di cui al comma 3° e le prescrizioni di cui al comma 4° del citato articolo.

In ogni caso, sul Piano Attuativo, dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico nella misura del 20% della superficie territoriale, “10% per urbanizzazione primaria e 10% per urbanizzazione secondaria”.

Norme edificatorie

Superficie minima del lotto:	mq. 1.000.
Percentuale area scoperta:	non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.
Altezza minima:	non dovrà essere superiore a 15 ml. esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.



- Distanza dai confini: non potrà essere inferiore a ml. 5 per fabbricati inferiori a ml. 10 di altezza . Per fabbricati più alti di ml. 10, la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dello stesso.
- Distanza delle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto: distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.
- Distanza tra i fabbricati: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10.
- Distanza tra i copri di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10. Le cabine elettriche funzionali all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6. È consentita la costruzione di recinzioni chiuse con altezze fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada e per ml. 10 dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali recinzioni non può essere superiore a ml. 2,50 con cancellata aperta alta minimo ml. 1,50.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle artigianale ed industriale con le specificazioni di seguito riportate, ritenendo ammissibili anche le seguenti destinazioni d'uso:

- 1) depositi e magazzini con eventuale commercializzazione all'ingrosso delle merci stoccate;
- 2) laboratori di ricerca ed analisi, con superfici massime destinate ad uffici pari al 50% della superficie totale coperta ammessa sul singolo lotto;
- 3) mostre, punti vendita al dettaglio ed uffici connessi all'attività di produzione, per una quota complessiva non superiore al 20% della superficie totale coperta ammessa sul singolo lotto.

Nel caso di realizzazione di mostre, uffici ed attività commerciali di vendita al dettaglio connesse con l'attività di produzione, dovranno essere previste, superfici per la formazione di standard a parcheggio e verde per un totale di 1,5 mq./ogni (1,00) mq. utile interno, escluso i servizi. La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 0,75% e si intende comprensiva degli spazi di manovra.

Per il commercio all'ingrosso, connesso con attività di deposito e magazzino, si dovrà prevedere, superfici per la formazione di standard a parcheggio e verde per un totale di 1,00



mq./ogni 1,00 mq. di superficie di pavimento, escluso i servizi. La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 0,5% e si intende comprensiva degli spazi di manovra

Sono tassativamente escluse tutte le forme miranti all'insediamento di attività esclusivamente commerciali al dettaglio o all'ingrosso.

Elenco delle lottizzazioni

n. 1	Capoluogo (via Guascogna)	adozione “	C.C. 21/4/1980 n. 30 GRV 7/5/1981 n. 2493
n. 2	Frazione Pradelle (via del Lavoro)	“ “	C.C. 30/1/1981 n. 8 GRV per decorrenza termini
n. 3	Frazione Pradelle (via Dell' Artigianato)	“	C.C. n. 9 del 21/04/1997
n. 4	Frazione Pradelle LOTT. DOSSETTO 1	“	C.C. n. 25 del 29/09/1998
n. 5	Frazione Pradelle LOTT. BENCARNI	“	C.C. n. 34 del 18/10/2002
n. 6	Frazione Pradelle LOTT. DOSSETTO 2	“	C.C. n. 36 del 18/10/2002
n. 7	Frazione Pradelle LOTT. DOSSETTO 3	“	C.C. n. 24 del 26/04/2004
n. 8	Frazione Pradelle LOTT. DOSSETTO 4	“	C.C. n. 47 del 26/10/2005



AREE D1/E1 E D1/E2 POSTE A SUD DELLA NUOVA STRADA DI CIRCONVALLAZIONE

La loro utilizzazione potrà avvenire attraverso l'impiego dei seguenti piani attuativi:

- 1) P.d.L. Piano di Lottizzazione di iniziativa privata;
- 2) P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi di iniziativa Pubblica.

Lo strumento urbanistico adottato dovrà interessare l'intero ambito prescritto dal P.R.G. vigente. La sua esecuzione potrà avvenire anche per comparti successivi purché, per ognuno siano soddisfatti gli standard di Legge.

Per quanto riguarda la circonvallazione tangente il lato nord delle zone D2E/1 e D2E/2 vanno applicate le direttive contenute nell'art. 7 "Viabilità di concessione territoriale" delle N.T.A. del Piano di Area Quadrante Europa, adottato con D.G.R. n. 3432 del 29/07/1996.

Fascia di rispetto lungo la circonvallazione tangente il lato Nord pari a ml. 60.



AREA D1/E POSTA A NORD DELLA FRAZIONE PRADELLE

Valgono le seguenti prescrizioni: l'accesso veicolare deve avvenire esclusivamente dalla zona produttiva sottostante in modo da escludere una previsione stradale in fregio al fiume Tione (Lottizzazione Tione).



ZONA “D2/E” COMMERCIALE - DIREZIONALE - ARTIGIANALE DI SERVIZIO - ARTIGIANALE DI SERVIZIO DI ESPANSIONE

In tali zone sono previsti i seguenti interventi: negozi, depositi e magazzini di merci anche all'ingrosso, laboratori di ricerca e di analisi, mostre e punti di vendita connessi all'attività di produzione.

Sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del personale di custodia o del proprietario sino a un volume massimo di 500 mc. per unità produttiva, dovranno inoltre comporsi volumetricamente in modo armonico con i laboratori e possibilmente in aderenza ad essi o al piano sovrastante.

L'utilizzazione della zona dovrà essere fatta attraverso piani di lottizzazione.

In ogni caso dovranno essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico, nella misura di 100 mq. ogni 100 mq. di superficie di calpestio di cui almeno 50% a parcheggio.

Norme edificatorie

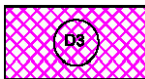
Indice di fabbricazione territoriale: 2 mc/mq.

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Percentuale area coperta: | non dovrà essere superiore al 30% della sup. del lotto. |
| Distanza dai confini: | non potrà essere inferiore a ml. 5 per fabbricati inferiori a ml. 10 di altezza . Per fabbricati più alti di ml. 10, la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza dello stesso. |
| Distanza dalle strade: | non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto: distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G. |
| Distanza tra i fabbricati: | non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10. |
| Distanza tra i corpi di fabbrica: | non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10. Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5 e dai |

fabbricati preesistenti di ml. 6. È consentita la costruzione di recinzioni chiuse con altezze fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada e per ml. 10 dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali recinzioni non può essere superiore a ml. 2,50 con cancellata aperta alta minimo ml. 1,50.

“Porton de Ferro”

L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un piano attuativo con indicazioni planivolumetriche, che preveda la demolizione del volume esistente, e proponga una nuova organizzazione della zona che tenga conto dei rapporti spaziali con la vicina corte rurale “Porton de Ferro”, mediante l'eventuale ricollocazione dei volumi in prossimità del confine est della zona ad almeno ml. 20 dall'abitazione esistente per garantire il rispetto della suddetta corte rurale. Dovrà inoltre essere garantita l'utilizzazione di materiali e tipologie nella tradizione locale e le altezze dei fabbricati non dovranno essere superiori a metri 7.5. L'accesso alla zona D2/E, alla corte storica ed alla retrostante zona agricola dovrà avere una larghezza minima di ml. 10 ed essere posizionata a confine tra le zone “D” ed “A”.



ZONA “D3” - ATTREZZATURA ALBERGHIERA

Norme edificatorie

Edificazione ammessa:	alberghi, pensioni, convitti ed attrezzature connesse.
Indice di edificabilità fondiaria:	2 mc./mq.
Lotto minimo:	la superficie minima fondiaria di ciascun lotto non potrà essere inferiore a mq. 3.000.
Superficie coperta:	la superficie coperta non potrà superare il 40% del lotto a disposizione.
Distanza dai confini:	minimo ml. 10,00, e comunque non inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza del fabbricato se superiore a ml. 10.
Distanza tra i fabbricati:	distanza dai fabbricati: H minima. ml. 10 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.
Distanze dalle strade:	ml. 20 (misurate dal ciglio), salvo distanze maggiori previste sulle tavole di P.R.G.



- Altezza massima: ml. 15 misurati dalla quota strada al punto più alto del fabbricato.
- Parcheeggi: devono essere previsti spazi destinati a parcheggio (se interni all'edificio con vincolo notarile ad uso pubblico) e esterni o in zone funzionalmente contigue, aventi una superficie, esclusi gli spazi di manovra, pari alla superficie utile di pavimento del fabbricato (calcolata sommando la superficie di tutti i piani esistenti ed in progetto, compreso l'interrato). Nel calcolo della superfici utili, al fine della determinazione delle aree a parcheggio, vanno esclusi i servizi igienici, gli spogliatoi del personale ed i vani servizi quali ascensori, centrali termiche ecc. A quanto previsto al punto (a) va sommato quanto stabilito dal comma 2 dell'Art. 2 della L. n.122 del 24/03/1989 (1 mq di parcheggio, compresi gli spazi di manovra, ogni 10 mc di volume lordo del fabbricato, compreso l'interrato).
- Verde : devono essere previsti spazi esterni destinati a verde, per una superficie minima del 10% della superficie del lotto.
- Obblighi diversi:
- a) tutta la proprietà dovrà essere recintata con recinzione avente l'altezza massima di ml. 2 con cancellata aperta alta minimo metri 1,50;
 - b) è fatto obbligo di dotare gli ambienti di lavoro dei necessari presidi fonoassorbenti e di coibenza termica, sia per le pareti, i soffitti e le coperture.



- Rapporto massimo di copertura: pari al 40% della superficie fondiaria destinata a zona agro-industriale nello strumento urbanistico.
- Altezza massima: ml. 15 esclusi i volumi tecnici. Potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.
- Distanza dai confini: pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml. 10.
- Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva, con un massimo di mc. 500 netti a destinazione residenziale per custode e proprietario complesso produttivo.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi gassosi e letami; dovrà essere preventivamente approvato dalla autorità competente il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno d'inquinamento, richiamando in particolare la Legge n.319 del 10/5/1976 e successive modificazioni.

In fase di P.D.L. dovrà essere progettata una barriera, costituita da alberi d'alto fusto, lungo tutto il tratto adiacente l'autostrada Modena-Brennero sia per la parte già edificata che per quella destinata all'ampliamento del complesso agroindustriale.

La quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate a verde con reticolati aperti di blocchetti in calcestruzzo o materie plastiche.



ZONA “D 5” PRODUTTIVA ESISTENTE NON ORGANICAMENTE INSERITA

Tali zone esistenti sono già in parte occupate da impianti industriali, artigianali, da laboratori, da depositi e magazzini e dai volumi tecnici necessari ai vari processi produttivi.

L'estensione dell'area produttiva pertinente agli impianti è individuata nelle planimetrie di PRG, pur non essendo la stessa organicamente inserita in un'area produttiva idonea e quindi riveste carattere puntiforme.

Sono ammesse le destinazioni residenziali in misura di 1 alloggio per unità produttiva fino ad un massimo di 500 mc.; tali destinazioni devono comporsi volumetricamente in armonia con il volume edilizio all'attività produttiva stessa.

In tale zona sono possibili solo ampliamenti dell'esistente o le ristrutturazioni aziendali di carattere funzionale; tali ampliamenti potranno essere ammessi fino ad un massimo del 60% (comprensivo dell'attuale più ampliamento) della superficie dell'area individuata nel Piano Regolatore Generale.

Per tali interventi si prescrive inoltre l'osservanza della seguenti norme.

Norme edificatorie

Altezza massima:	ml. 10 esclusi i volumi tecnici.
Distanza dai confini:	pari all'altezza delle parti ampliate, con un minimo di ml. 5.
Distanza tra i fabbricati:	minimo ml. 10.
Distanza dalle strade:	ml. 10 salvo prescrizioni più restrittive specificate sulle tavole di P.R.G.

Nel progetto di ampliamento deve essere prevista l'area per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura totale del 20% della superficie di pertinenza zonizzata nel P.R.G. di cui almeno il 10% deve essere adibita a parcheggio.

Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.

Nel momento in cui la Ditta presenterà all'Amministrazione comunale domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente in base alla presente normativa dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigente all'epoca di presentazione della domanda.



ZONA D5/1 PRODUTTIVA DI PRADELLE

(Via IV Novembre)

In tale zona sono ammessi ampliamenti fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente. Deve essere compresa l'eventuale residenza per custode o proprietario.



ZONA D5/3 PRODUTTIVA PER LA LAVORAZIONE DI INERTI

In tali zone è consentita l'installazione di impianti speciali per la vagliatura di inerti, lavorazioni di misto di cava, il riciclaggio di materiale derivante da demolizione o scavo.

Sono tassativamente escluse tutte le attività connesse allo stoccaggio ed alla lavorazione di qualsiasi altro tipo di rifiuto o materiale.

L'uso delle aree potrà avvenire solo ed esclusivamente attraverso l'adozione di adeguato piano attuativo (Piano di Lottizzazione) di iniziativa privata.

Il P.d.L. dovrà riguardare l'intero ambito definito alla Tav. 13/2-V-2, in scala 1:5000, della Variante n. 22, compreso anche le aree attualmente utilizzate ed il tratto stradale su Via Colombare fino all'imbocco per la zona industriale esistente della quale dovrà essere previsto l'allargamento.

Il P.d.L. dovrà prevedere la formazione di un unico lotto senza possibilità di future suddivisioni, pena la decadenza del Piano stesso.

Le aree servizi dovranno essere collocate nella vicinanza degli accessi finali all'area di intervento.

La dotazione di standard dovrà essere conforme le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. n.61/1985 per le zone produttive.

La soluzione viaria del progetto di P.d.L. dovrà garantire la corretta accessibilità all'area ed alle attività in essa contenute.

Il P.d.L. dovrà prevedere l'inserimento di una cortina alberata con essenze autoctone ed alle attività in essa contenute.

Norme edificatorie

Rapporto massimo di copertura: potranno essere ricollocate le sole superfici esistenti occupate per l'attività, escluse quelle di carattere residenziale.

Altezza massima: ml10 esclusi i volumi tecnici. Potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

Distanza dai confini: pari all'altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 10.



- Distanza tra i fabbricati: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.
- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10 alle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto: distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessarie e compatibili con l'attività produttiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività produttiva. Tale attività dovranno trovare alloggio nell'edificio principale esistente a carattere residenziale e con relativa ex stalla.

Sarà consentito, comunque, il recupero dell'attuale volume residenziale per lo stesso uso.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi gassosi, dovrà essere preventivamente approvato dalla autorità competente il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare qualsiasi fenomeno d'inquinamento, richiamando in particolare la Legge n.319 del 10/5/1976 e successive modificazioni. Si richiamano inoltre i tempi e le modalità specificati nell'Art. 8, Legge R. n.24/1985.



ZONA “D 6” PRODUTTIVA ESISTENTE NON ORGANICAMENTE INSERITA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Aree produttive esistenti, non organicamente inserite, soggette a Piano Urbanistico Attuativo.

(Macellazione - lavorazione e commercializzazione carne bovina/suina).

Individuazione

La zona D 6 comprende le parti di territorio occupate, parzialmente o totalmente, da impianti industriali e relativi volumi tecnici, non organicamente inserite in aree produttive idonee.

L'estensione dell'area produttiva pertinente agli impianti esistenti, che riveste carattere puntiforme, è individuata negli elaborati grafici della variante al P.R.G.; l'ambito di intervento delimita l'area di pertinenza dell'attività produttiva esistente, che nel caso specifico, corrisponde alla definizione di Superficie territoriale, ai fini della determinazione e del dimensionamento delle aree da destinare a spazi pubblici.

Destinazione d'uso

È consentita esclusivamente la destinazione d'uso produttiva delle due ditte in atto. Tale destinazione, costituisce un vincolo per tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme che dovranno essere trascritte su apposita convenzione.

È ammessa la destinazione residenziale, per alloggio custode o conduttore, negli edifici già esistenti, nella misura massima di mc. 500 per unità produttiva.

Modalità di intervento

In queste zone il P.R.G. si attua per Piano Urbanistici Attuativi.

La dotazione di spazi pubblici dovrà essere la seguente.

S.U.P.: corrispondente alla Superficie per opere di urbanizzazione primaria.

Strade: come da progetto

Parcheggi pubblici: 10% della Superficie territoriale corrispondente all'area di pertinenza.

S.U.S.: corrispondente alla superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

- 1) 10% della Superficie territoriale corrispondente all'area di pertinenza.
- 2) Il Comune può consentire la monetizzazione in conformità all'Art. 25 L.R. n.61/85.



Le dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. n.61/85 sono assicurati mediante cessioni di aree o vincolo di destinazione, sia di aree pubbliche, che private ad uso pubblico.

Interventi ammessi

In tale zona sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria-manutenzione straordinaria-ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti; è ammesso inoltre l'ampliamento degli edifici esistenti, fino al raggiungimento del limite massimo del 50% del rapporto di copertura, determinato tra il rapporto tra la superficie coperta complessiva (edifici esistenti e ampliamento) e l'area di pertinenza individuata nella zonizzazione del P.R.G.

L'ampliamento di cui sopra non potrà comunque superare, in ogni caso, il limite massimo ammissibile di 1.500 mq. di superficie coperta.

Il progetto degli impianti di cui sopra, dovrà essere elaborato in riferimento alle normative vigenti in materia, ed ottenere l'approvazione da parte dell'autorità sanitaria competente. Dovrà altresì essere evitata qualsiasi forma di inquinamento con particolare riferimento alla L. 10/05/1976, n. 319.

Dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti necessari all'abbattimento dei fenomeni di inquinamento acustico, legati all'attività produttiva in atto. In corrispondenza dei confini dell'area di pertinenza dell'insediamento, dovranno essere poste a dimora specie arboree ad alto fusto, atte a mitigare l'impatto dell'insediamento con l'ambiente circostante.

Nel momento in cui la Ditta presenterà all'Amministrazione Comunale domanda di ampliamento o di intervento sull'esistente, in base alla presente normativa, dovrà provvedere all'eventuale regolarizzazione dell'attività esistente, mediante corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, vigente all'epoca della domanda.

L'ampliamento, nei limiti delle presenti Norme, potrà essere consentito solo per documentate e motivate esigenze di riqualificazione aziendale e di adeguamento alle norme vigenti igienico-sanitarie. L'accessibilità all'insediamento produttivo, corrispondente alla zona "D6" nella frazione Bagnolo, dovrà essere realizzato secondo lo schema direttore previsto nel P.R.G., con oneri completamente a carico della ditta lottizzante. Il progetto di sistemazione degli impianti e l'eventuale ampliamento programmato, dovrà ottenere il parere favorevole da parte del dipartimento per i servizi veterinari della regione, che attualmente ha in istruttoria per il riconoscimento di idoneità dello stabilimento secondo le vigenti norme di fonte comunitaria.

Norme edificatorie

Distanza dai confini: pari all'altezza delle parti da ampliare con un minimo di ml. 5.

Distanza tra i fabbricati: minimo ml. 10.



- Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto: distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G. Le cabine elettriche se necessarie all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.
- Altezza massima: ml. 10 con esclusione dei volumi tecnici.
- Verde privato: dovrà essere prevista un'area a verde privato nella misura del 10% dell'area di pertinenza.
- Parcheggi privati: 15 mq. per ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di superficie complessiva, data dalla somma tra la superficie esistente e la superficie di ampliamento, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) oppure su aree scoperte. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne o esterne coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio, con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù, a richiesta del Comune.
- Servizi interni: dovranno essere realizzati servizi interni quali spogliatoi, docce, servizi igienico sanitari, WC, pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili, per una quota minima pari a 5 mq. ogni 100 mq. di superficie complessiva data dalla somma tra la superficie esistente e la superficie di ampliamento, e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico sanitaria del lavoro.

Prescrizioni particolari: lo strumento attuativo dovrà specificare dettagliatamente le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi nonché di eventuali impianti per l'abbattimento dell'inquinamento atmosferico.



ZONA “D 7“ 1/1 E 1/2 PRODUTTIVE “PORTA DELLA CITTÀ”

L’Ambito funzionale “1” costituisce il nucleo centrale della “Porta della Città”.

Al suo interno sono ammesse tutte le funzioni di cui ai commi 1° e 2° del precedente Art. 2 e vi possono essere collocate Grandi Strutture di Vendita, e Outlets ai sensi della L.R. 13 Agosto 2004, n.15 recante “Norme di programmazione per l’insediamento di attività commerciali nel Veneto”.

In sede di Piano Urbanistico Attuativo sarà definita la specifica collocazione delle grandi strutture di vendita con riferimento alle varie tipologie merceologiche ed eventualmente alla successione temporale degli investimenti. Le grandi strutture di vendita del settore alimentare di cui all’Art. 7, comma 4°, lett. a) della L.R. n.15 13/08/04, possono essere collocate solo all’interno dell’ambito specificatamente individuato dal P.R.G. vigente.

L’Ambito funzionale “1” si realizza mediante due P.U.A. aventi contenuto ed efficacia di piani particolareggiati di iniziativa pubblica, ex Artt. 13 e 28 L. n.1150/1942, concernenti rispettivamente l’ambito “A” e l’ambito “B” come individuati all’interno della Tab. X: Cronoprogramma. Le opere di urbanizzazione del P.U.A. relative all’ambito individuato con la lettera “B” potranno avere inizio non appena le opere di urbanizzazione relative all’ambito “A” avranno uno stato di avanzamento tale da consentire i necessari allacciamenti ed il conseguente rilascio di Permessi di Costruire all’interno dell’ambito “B”. Per la formazione di tali piani particolareggiati il Comune può concludere con i soggetti privati interessati accordi per assumere nella pianificazione proposte, progetti e/o iniziative di rilevante interesse pubblico al fine di una miglior e più funzionale realizzazione della urbanizzazione e per la ripartizione degli oneri di progettazione e di esecuzione delle opere di urbanizzazione.

La assunzione di proposte, progetti e/o iniziative avverrà senza concorso di spesa alcuno a carico del Comune. Il Piano particolareggiato di attuazione verrà realizzato dai proprietari aventi titolo anche mediante comparti urbanistici e relativi consorzi come previsto dalla L.R. n.61/1985. Gli aventi titolo dei singoli comparti edilizi regoleranno il loro rapporto con il Comune mediante la convenzione prevista dall’Art. 63 della L.R. n.61/1985.

Indici di edificabilità

Rapporto di copertura:

Il rapporto di copertura non potrà superare il 40% della superficie fondiaria dell’ambito relativo. Agli effetti del rapporto di copertura, le fasce di rispetto possono essere incluse nel computo della superficie utile, rimanendo con ciò vincolate agli edifici interessati.



Altezza massima: L'intradosso dell'ultimo solaio o l'imposta della copertura non dovrà avere una altezza superiore ai 15 ml., fatta esclusione dei volumi tecnici. Altezze maggiori possono essere individuate dai singoli Piani attuativi in relazione alla specificità di particolari tipologie costruttive o sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi.

I "Centri Servizi" sono individuati dal comma 2° dell'Art. 9.1 delle presenti Norme. La superficie complessiva degli ambiti destinati a "Centri Servizi" non potrà superare il 25% della superficie fondiaria complessiva dell'Ambito funzionale "1".

Ogni Piano attuativo deve essere accompagnato dal relativo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) redatto nelle forme di legge e deve altresì evidenziare le misure di mitigazione visiva e di abbattimento dell'inquinamento acustico nonché luminoso assunte.

Ogni Piano attuativo deve inoltre contenere quanto richiesto dal Piano del Verde e dell'Arredo urbano.

All'interno di ogni singolo Piano attuativo la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie fondiaria. Concorrono alla determinazione della superficie permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde.

Il P.R.G. vigente individua lo schema della principale rete della viabilità veicolare e dei percorsi ciclopeditoni ed equitabili utilizzando, laddove possibile, i tracciati viari storici esistenti. L'individuazione ha carattere indicativo e può essere modificata in sede di singoli strumenti urbanistici attuativi, purché venga rispettato l'impianto complessivo.

Lo schema della rete della viabilità ciclopeditona ed equitabile realizza il collegamento organico tra il Sistema del Verde attrezzato ed ambientale all'interno dell'Ambito "1" con la campagna esterna e, particolarmente, con la Frazione di Pradelle di Nogarole Rocca.

Al fine di garantire la continuità di fruizione delle strade ciclopeditoni ed equitabili, e la sicurezza dei suoi utenti, i Piani attuativi di riferimento individuano i punti di attraversamento di questa rete con la viabilità veicolare e definiscono modalità congrue per la loro realizzazione.

Norme edificatorie

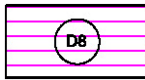
Volumetria complessiva: per ogni "Centro Servizi" è individuata dal prodotto fra i mq. esprimenti il 25% della superficie fondiaria dell'ambito relativo moltiplicato per 15.

Rapporto di copertura: deve essere compreso fra il 25% ed il 40% della superficie fondiaria dell'ambito relativo.

Parcheggi: in base alle differenti destinazioni di uso e sulla base delle relative specifiche di legge.



- Verde: in base alle differenti destinazioni di uso e sulla base delle relative specifiche di legge.
- Altezza massima: sono individuate dal Piano attuativo, fatti salvi i diritti dei terzi.
- Distanza minima dai confini: non deve essere inferiore ad H/2 con minimo di ml. 7,50.
- Distanza dalle strade: a) non inferiore a ml. 15,0 dal ciglio stradale per strade superiori a ml. 10 di larghezza; b) non inferiori a 10 per le strade di larghezza fino a ml. 10; c) non inferiore a 5.0 ml. dal ciglio della viabilità ciclopedonale.
- Distanza tra i fabbricati: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale fatti salvi i diritti dei terzi.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale fatti salvi i diritti dei terzi.



ZONA “D 8” PRODUTTIVA

Gli “ambiti produttivi” costituenti il “Parco della Innovazione” si realizzano mediante strumenti urbanistici attuativi ~~di iniziativa pubblica, ai sensi del comma 1°, punto 1) dell’Art. 11 L.R. 61/85~~ **presentati dai soggetti previsti dall’art. 19 comma 1° della L.R. 11/2004**, coordinati fra loro dal Cronoprogramma di cui al successivo Art. 9.2.10.

All’interno degli Ambiti Produttivi costituenti il “Parco della Innovazione” sono ammesse le attività individuate dai commi 1° e 2° dell’Art. 9.2 delle presenti Norme. Sono ammesse costruzioni da destinare ad alloggi il proprietario o per il custode con una volumetria massima di 500 mc. per ogni unità residenziale, secondo quanto specificato dal Piano Attuativo.

Sono altresì ammessi “Centri Servizi”, intendendo per Centri Servizi l’insieme di strutture destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive e di ristoro, Centri Congressi. Centro Servizi si intende tale quando accoglie almeno cinque fra le funzioni ammissibili ad esso riferite.

All’interno dell’ambito costituito dal “Parco della Innovazione” non è consentita la collocazione di Grandi Strutture di Vendita, come individuate dalla L.R. n. 37 del 09/08/1999, e successive modifiche ed integrazioni, né sono consentite attività esclusivamente commerciali sia al dettaglio che all’ingrosso.

L’Amministrazione comunale, in riferimento agli “Ambiti Produttivi”, individua, sulla base delle necessità evidenziate, gli ambiti oggetto dei differenti Piani attuativi di intervento.

Ogni Piano attuativo deve essere accompagnato dal relativo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) redatto nelle forme di legge e deve altresì evidenziare le misure di mitigazione visiva e di abbattimento dell’inquinamento acustico nonché luminoso assunte.

Ogni Piano attuativo deve inoltre contenere quanto richiesto dal Piano del Verde (Art. 8 Zone F10) ed dell’Arredo urbano (Art. 15).

All’interno di ogni singolo Piano attuativo la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie fondiaria. Concorrono alla determinazione della superficie permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde.

Il P.R.G. vigente individua, all’interno dell’ambito del “Parco della Innovazione”, oltre alla principale rete della viabilità veicolare, anche l’insieme dei percorsi ciclopedonali ed equitabili, utilizzando laddove possibile i tracciati viari storici esistenti.

La rete della viabilità ciclopedonale ed equitabile realizza il collegamento organico tra il Sistema del Verde attrezzato ed ambientale (Art. 8 Zone F10) che la Variante individua



all'interno dell'ambito del Parco della Innovazione con la campagna esterna e con la Frazione di Pradelle di Nogarole Rocca.

Al fine di garantire la continuità di fruizione delle strade ciclopedonali ed equitabili, e la sicurezza dei suoi utenti, i Piani attuativi di riferimento individuano i punti di attraversamento di questa rete con la viabilità veicolare e definiscono modalità congrue per la loro realizzazione.

Indici urbanistici degli ambiti produttivi del “Parco della Innovazione”

Superficie di copertura massima: 50% della Superficie Fondiaria di ciascun ambito operativo.

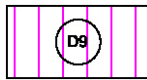
Altezza massima degli edifici. non possono superare i 15 ml. con esclusione dei volumi tecnici e delle strutture e spazi tecnologici, anche se estesi alla intera superficie del manufatto.

Distanza dai confini: non deve essere inferiore ad H/2 con minimo di ml. 7,50.

Distanza dalle strade: a) non inferiore a ml. 15 dal ciglio stradale per strade di larghezza fino a ml. 10; b) secondo quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada dal ciglio di strade di larghezza superiore a 10 ml.; c) non inferiore a 5 ml. dal ciglio della viabilità ciclopedonale.

Distanza tra i fabbricati: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Distanza tra i corpi di fabbrica: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.



ZONA “D 9“ PRODUTTIVA

L'utilizzo della zona potrà avvenire **anche tramite** intervento diretto (Permesso a costruire).

La zona “ D9 “ come individuata sul P.R.G. è divisa in due zone dal corso d'acqua denominato Fossa Ricca. La parte ad ovest della Fossa Ricca è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compreso uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, autorimesse. La parte ad est della Fossa Ricca è riservata alla costruzione di alloggi per il personale di custodia, attrezzature ricreative destinate agli addetti, servizi accessori utilizzati da operai e autotrasportatori al fine migliorare il confort lavorativo, locali per mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti aziendali, gli spazi per il ristoro, quali bar e ristorante, e la realizzazione di corpi di fabbrica destinati a servizi alla persona, quali servizi igienici, docce, lavanderie.

Le destinazioni previste ad est della fossa Ricca dovranno essere ubicate negli attuali volumi esistenti (Corte Carlotta) presenti nell'area, previa adeguata ristrutturazione. Tali edifici potranno anche essere destinati ad alloggi (mq 1.500). Sono ammesse nuove costruzioni per una superficie massima di ulteriori mq 2.500, per un totale massimo di mq 4.000, compreso l'esistente. I nuovi volumi dovranno comporsi in modo armonico, sia sotto il profilo architettonico che strutturale, con gli edifici esistenti.

Il progetto di utilizzo dell'area dovrà prevedere, nella zona all'interno del parco Tartarotione, la creazione di una area dedicata ad un'oasi naturalistica.

Si dovranno recuperare e valorizzare le sponde del laghetto attraverso la piantumazione di nuovi alberi, al fine di creare un filtro verde tra le attività di lavorazione e quelle del Parco del Tione. Nel caso in cui il Comune lo ritenesse necessario, potrà essere richiesta l'integrazione degli elementi di mitigazione.

Si consiglia di provvedere al recupero di macchinari industriali abbandonati presenti nell'area, al fine di ampliare la conoscenza del loro utilizzo e la tecnica estrattiva utilizzata nel passato (Museo della cava).

La quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolari in calcestruzzo a verde. Dovranno inoltre essere previste superfici per la formazione di parcheggi e verde pubblico nella misura del 20% della superficie territoriale, “10% per urbanizzazione primaria e 10% per urbanizzazione secondaria”.

Le destinazioni d'uso consentite, oltre a quelle sopra elencate, sono le seguenti:

- 4) depositi e magazzini con eventuale commercializzazione all'ingrosso delle merci stoccate;



- 5) laboratori di ricerca ed analisi, con superfici massime destinate ad uffici pari al 50% della superficie totale coperta ammessa sul singolo lotto;
- 6) mostre, punti vendita al dettaglio ed uffici connessi all'attività di produzione, per una quota complessiva non superiore al 20% della superficie totale coperta ammessa sul singolo lotto.

Nel caso di realizzazione di mostre, uffici ed attività commerciali di vendita al dettaglio connesse con l'attività di produzione, dovranno essere previste, superfici per la formazione di standard a parcheggio e verde per un totale di 1,5 mq/ogni 1,00 mq utile interno, escluso i servizi. La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 0,75% e si intende comprensiva degli spazi di manovra.

Per il commercio all'ingrosso, connesso con attività di deposito e magazzino, si dovrà prevedere, superfici per la formazione di standard a parcheggio e verde per un totale di 1 mq/ogni 1 mq di superficie di pavimento, escluso i servizi. La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 0,5% e si intende comprensiva degli spazi di manovra

Sono tassativamente escluse tutte le forme miranti all'insediamento di attività esclusivamente commerciali al dettaglio o all'ingrosso.

Norme edificatorie

Superficie minima del lotto:	mq. 1.000.
Superficie territoriale:	superficie retinata, libera dalle acque, all'interno dell'ambito specificamente individuato dalla Variante n.24.
Percentuale area coperta:	non dovrà essere superiore al 50% della superficie fondiaria.
Altezza massima:	non dovrà essere superiore a 15 ml. esclusi i volumi tecnici.
Distanza dai confini:	non potrà essere inferiore a ml. 10. Dovranno essere rispettate le distanze imposte da Vincoli ambientali e/o sovraordinati di qualsiasi natura.
Distanza dalle strade:	non potrà essere inferiore a ml. 10 dalle strade di lottizzazione. Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.
Distanza tra i fabbricati:	non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto.



Distanza tra i corpi di fabbrica: non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto. Le cabine elettriche funzionali all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6. È consentita la costruzione di recinzioni chiuse con altezze fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada e per 10 metri dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali recinzioni non può essere superiore a ml. 2,50 con cancellata aperta alta minimo metri 1,50.

ZONA “ E ” AGRICOLA

L'attività edificatoria, su tale zona, è regolata dalla Legge Regionale n. 24 del 05/03/1985 e dalle disposizioni della Delibera Della Giunta Regionale n.2032/07/2007, che specifica che, in sede di attuazione della variante al P.R.G., le sottozone agricole andranno disciplinate secondo quanto disposto dal titolo V°, artt. 43 e seguenti, art.48 comma setteter della L.R. 18/2006, dalla L.R. 11/2004 e dagli atti di indirizzo della stessa approvati con D.G.R. n. 3178 dell'8/10/2004, dalla circolare della Regione veneto n. 1 del 17/01/2007 e successive modifiche, nonché dalla normativa vigente al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

La zona agricola del Comune di Nogarole Rocca è suddivisa in distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale n.24/1985 in E1 - E2 - E3 ed individuate con apposita campitura sulle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale vigente.

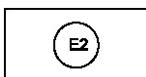


ZONA “E1”

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Nella sottozona “E1”, come indicato all'art. 11 della L.R. n.24/1985, sono consentiti gli interventi di cui agli Artt. 4 e 6 della stessa legge, limitatamente agli annessi rustici e Art. 7, limitatamente al punto a) e b).

Le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti o collocati possibilmente entro il perimetro di nuclei rurali espressamente individuati.



ZONA “E2”

Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni.

Si richiamano i seguenti criteri:

- c) gli interventi consentiti devono, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- d) eventuali nuove strade necessarie al collegamento dei fondi o per esigenze produttive agricole devono possibilmente utilizzare i tracciati esistenti (capezzagne, sentieri, ecc.) avendo cura di prevedere modalità costruttive atte a garantire un corretto inserimento ambientale;
- e) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;

- f) dovrà essere garantita la salvaguardia dei filari alberati esistenti, dei fossi di scolo e dei canali irrigui, evitando tombinature non indispensabili alla funzionalità del fondo;
- g) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- h) la realizzazione degli annessi rustici è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.



ZONA “E3”

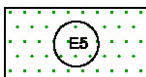
Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo- produttivi e per scopi residenziali.

La zona presenta un'accentuata aggregazione edilizia che ne esclude una reale vocazione agricola.

Sono ammesse categorie di intervento finalizzate al mantenimento o alla razionalizzazione degli specifici caratteri di aggregato.

Si richiamano i seguenti criteri:

- a) gli interventi consentiti devono, essere compatibili con le tipologie edilizie tipiche del luogo, nel rispetto degli allineamenti piano-altimetrici delle preesistenze e dei materiali tradizionalmente impiegati;
- b) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- c) la realizzazione degli annessi è ammessa in adiacenza a edifici o entro il perimetro degli aggregati abitativi ad eccezione dei casi nei quali sia dimostrata l'impossibilità ad osservare tale prescrizione.



ZONA “E5”

Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica o specializzata.

Nella sottozona “E5”, come indicato all'Art. 11 della L.R. n.24/1985, sono consentiti gli interventi di cui agli Artt. 4 e 6 della stessa legge, limitatamente agli annessi rustici e Art. 7, limitatamente al punto a) e b). Le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti a edifici già esistenti o collocati possibilmente entro il perimetro di nuclei rurali espressamente individuati.



Norme comuni

Nuova edificazione ed ampliamenti di fabbricati residenziali

Sono consentite nuove edificazioni residenziali od ampliamenti delle esistenti, secondo quanto previsto dalla L.R. n.24/1985 .

Nuova edificazione ed ampliamenti di rustici ed allevamenti

Sono consentite nuove edificazioni di rustici, capannoni per allevamento, od ampliamenti degli stessi, secondo quanto previsto L.R. n.24/1985 per le Zone E2.

A - RESIDENZE

Indici parametrici

Per tutte le sottozone agricole si applicano, i seguenti indici parametrici:

Altezza massima: 6.50 ml. Da quota campagna alla gronda.

Distanza tra fabbricati residenziali: non può essere inferiore a 10 ml.

Distanza tra fabbricati aziendali: quella prevista dalle norme per ogni diversa tipologia edilizia.

Distanza dai confini: non può essere inferiore a 10 ml.

Distanza dalle strade: quello conseguente all'applicazione dell'Art.4 del D.m. n.1404 del 01/04/1968, Art.7 della L.R. n.24/1985 ed Art.1 del D.P.R. n.147 del 26/04/1993 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quello previsto dal P.R.G. con opportune fasce di rispetto, la distanza minima non deve essere comunque inferiore a ml. 10.

Per le sopraelevazioni sono ammesse le edificazioni in corrispondenza delle murature preesistenti mantenendo comunque una distanza, tra fabbricati, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di ml. 10. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica della distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade.



CARATTERISTICHE EDILIZIE NELLE ZONE AGRICOLE PER NUOVE EDIFICAZIONI ED AMPLIAMENTI

Ogni edificazione nelle zone agricole, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.

Dovranno essere seguite pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'Art. 10 della L.R. n.24/1985.

Posizionamenti.

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, e comunque costituire elemento formativo dell'organismo rurale organizzato per la conduzione del fondo.

Coperture - Gronde - Pluviali.

È consigliato l'uso di copertura a due falde con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde in edifici a pianta quadrata, sono consentite altre forme semprechè ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile dalla Commissione Edilizia.

Sono consentiti tagli sul tetto per la formazione di terrazzi e di abbaini, semprechè non vengano alterati gli andamenti delle falde di copertura.

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e compresa tra il 20% ed il 30%.

Il manto di copertura dovrà essere in tegola-canale o coppo di cotto di fattura tradizionale e colorazione naturale.

Solo per le nuove costruzioni potranno essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.

Lo sporto della cornice di gronda. dovrà essere rapportato alla tipologia del nuovo e non potrà superare ml. 1 e dovrà essere raccordata al muro in modo da determinare continuità con la parete.

Laddove esistano decorazioni originali, ne è prescritta la conservazione con eventuali restauri delle parti danneggiate.

È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista, altre soluzioni dovranno essere sufficientemente motivate e documentate.

La tinteggiatura esterna dovrà essere in armonia con i colori caratteristici della zona.

È consentito l'uso del rame a vista mentre sono vietati gli elementi in P.V.C.

Elementi Architettonici.

Gli edifici dovranno essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.

Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantina, ecc., potranno essere collocati anche all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico, o costituire corpo separato.



Sono vietate, nelle nuove costruzioni, le scale esterne a giorno. Sono ammesse nelle ristrutturazioni, purché inserite armonicamente nel contesto tipologico del fabbricato.

Saranno ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato le logge rientranti ed i porticati, che non concorreranno alla determinazione della superficie coperta e del volume anche se aperti solo su due lati.

La forometria dovrà risultare armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata, sono pure ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

Le finestrate potranno essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per una larghezza massima delle spalle di cm. 12. Altre soluzioni potranno essere accettate purché in armonia con l'intero edificio e sufficientemente motivate.

In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativi esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

Pareti esterne.

Tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate per la loro intera estensione, oppure costituire composizione con utilizzo di materiali naturali con finitura a vista.

È consentito l'uso della pietra per soglie avanzate, contorni, zoccolature, marciapiedi e rivestimenti.

La finitura delle pareti intonacate avrà dipintura traspirante per tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle, e dei bianchi.

Non sono consentiti intonaci plastici, graffiati o tipo Venezia.

Serramenti - Porte e Portoni d'ingresso.

Tutti i serramenti esterni dovranno essere in legno, naturale o verniciato.

È vietato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante, con cerniere non lavorate, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.

Le porte ed i portoncini d'ingresso saranno in legno, e tinteggiati con colori rapportati a quelli dei serramenti di finestra.

Altre soluzioni sono proponibili purché in armonia con l'intero edificio e per soluzioni tecniche particolari.

Camini esterni.

Sono consentiti camini di forma ed altezza proporzionata all'edificio aventi copertura in rame, in coppi ed in pietra.

Recinzioni.

A delimitazione del fondo di proprietà, sono unicamente ammesse recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su



muretto di altezza massima di ml. 0,50; il muretto di base può essere realizzato con materiali a vista od altri che richiamino alcuni utilizzati per l'edificio residenziale, e può assumere conformazioni diverse in corrispondenza degli accessi. Per le modalità costruttive e le distanze dalla strada, attenersi a quanto previsto dall'Art. 43 del regolamento edilizio.

B - ANNESSI RUSTICI

Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, elementi costruttivi anche prefabbricati e materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione, con ovvia esclusione dei serramenti.

Deroghe

Sono ammesse deroghe ad alcuni dei parametri sopra precisati, solo nel caso di ampliamenti che avvengono in continuità di fabbricati rurali che già presentino una loro precisa morfologia, nello spirito di migliorare l'intervento globale, unificando la lettura del fabbricato, e sempre con precisa documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

Materiali e finiture diverse saranno di volta in volta consentiti, su conforme parere della Commissione Edilizia, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.

Interventi diversi da quelli sopracitati o interessanti più corpi di fabbrica, potranno essere previsti a seguito di presentazione di piani di recupero di cui all'Art. 15 della L.R. n.61/1985.

INDICI PARAMETRICI

Altezza interna:	non può essere superiore a ml. 7,50, misurata dal pavimento all'intradosso della trave o struttura che sostiene la copertura, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.
Altezza massima :	non potrà essere superiore a ml 9,00, misurata dalla quota del terreno circostante fino all'estradosso della trave di gronda, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc.
Distanza tra fabbricati:	non può essere inferiore a ml.10.
Distanza dai confini:	non può essere inferiore a ml.10.
Distanza dai limiti di Zona:	non può essere inferiore a ml. 25,00.
Distanza dalle strade:	quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 D.m. del n.1404 del 01/04/1968, dall'Art. 7 della L.R. n.24/1985 e dall'Art. 1 del D.P.R. n.147 del 26/04/1993 e successive modifiche ed integrazioni, nonché quello previsto dal



P.R.G. con opportune fasce di rispetto, che non deve essere comunque inferiore a ml. 25,00.

Superficie coperta: quella prevista dall'Art. 6 comma 1 della L.R. n.24/1985.

C - ALLEVAMENTI

Premessa

Il P.R.G. vigente fornisce una distinzione chiara tra allevamenti civili ed intensivi, stabilisce le modalità da seguire per classificare l'allevamento, indica le distanze da rispettare.

La procedura e le distanze che da essa derivano si applicano ai nuovi allevamenti da realizzare nel territorio comunale di Nogarole Rocca e, per gli insediamenti già esistenti, su tutti gli interventi volti ad aumentare il numero, o il peso complessivo, dei capi allevati.

Unità bovino adulto (UBA)

a) Definizione

L'Unità Bovino Adulto (UBA) costituisce il parametro di conversione per tutte le specie animali in termini di peso, allevabili sul territorio.

$$1 \text{ UBA} = 600 \text{ KG.}$$

b) Conversione

Sulla base delle tabelle regionali utilizzate per la compilazione del piano di miglioramento aziendale (Reg. CE 2328/91) la specie allevata va trasformata in Unità Bovino Adulto (UBA), in relazione al numero di capi.

Le tabelle che seguono consentono di convertire in Unità Bovino Adulto (UBA) le diverse tipologie zootecniche; i coefficienti sono riferiti ad una presenza annuale.

BOVINI	UBA	per capo
Capi con età inferiore a 6 mesi	0,20	“
Capi con età da 6 a 12 mesi	0,40	“
Capi con età da 12 a 24 mesi	0,60	“
Capi con età superiore a 24 mesi	1,00	“
Vacche da latte	1,00	”
SUINI	UBA	per capo
Capi con peso < 20 kg (100 capi)	2,70	“
Capi con peso da 20 a 50 kg	0,20	“
Verri	0,50	“
Scrofe	0,50	“
Capi da macello	0,30	“
CONIGLI	UBA	(100 capi)
Fattrici	1,80	“
Altri	0,70	“
AVICOLI	UBA	(100 capi)
Polli da carne	0,70	“
Galline ovaiole	1,40	“
Tacchini	5,60	“
Faraone	0,70	“
ALTRE SPECIE	UBA	N° capi
Peso annualmente allevato/600 KG	“	



Il progetto per l'edificazione degli edifici per nuovi insediamenti dovrà essere corredato della relazione tecnico agronomica che in conformità ai coefficienti di trasformazione sopra esposti, dovrà stabilire il peso complessivo degli animali annualmente allevati, per consentire la classificazione dell'allevamento.

CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI

Una volta calcolato il numero di UBA potenzialmente allevabile nella stalla in progetto, la distinzione tra allevamento civile (con la collocazione in una delle tre classi previste) ed intensivo (con unica classe) viene come di seguito stabilito.

A) ALLEVAMENTI CIVILI

Da 1 a 150 Unità Bovino Adulto, con suddivisione in tre classi (Art. 6 L.R. n.24/1985 e del. Regionale n.7949/1989):

- 1) **ALLEVAMENTI DI LIMITATA DIMENSIONE:** comprendono il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda ad esso collegata, anche a carattere associativo, in grado di ospitare un carico animale inferiore o pari a 50 UBA.
- 2) **ALLEVAMENTI DI MEDIA DIMENSIONE:** comprendono il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda ad esso collegata, anche a carattere associativo, in grado di ospitare un carico animale superiore a 50 UBA ed inferiore o pari a 100 UBA.
- 3) **ALLEVAMENTI DI ELEVATA DIMENSIONE:** comprendono il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda ad esso collegata, anche a carattere associativo, in grado di ospitare un carico animale superiore a 100 UBA ed inferiore a pari a 150 UBA.
- 4) **CONCIMAIE:** le concimaie devono distare ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 10 e dai fabbricati aziendali non residenziali a ml. 6, mentre per tutte le altre distanze occorre fare riferimento alla classe in cui ricade l'allevamento.
- 5) **IMPIANTI TECNOLOGICI:** sono considerati impianti tecnologici i silos e le strutture assimilate. Devono distare ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 10 e dai fabbricati aziendali non residenziali a ml. 6, mentre per tutte le altre distanze occorre fare riferimento alla classi in cui ricade l'allevamento.



DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI CIVILI:

DIMENSIONI ALLEVAMENTO CLASSI	1	2	3	
Da confini aziendali	15	20	25	
Dalle strade	30	30	30	
Da abitazioni e fabbricati aziendali	10	10	10	
Da altre residenze civili e Zone BC	30	40	50	
Da altri allevamenti	30	40	50	
Da Zone A, B, BM, C,F, VP	(perimetro di salvaguardia)			
	25	50	200	(suini)
			150	(avicoli)
			150	(conigli)
			100	(bovini)
			100	(altre specie)
Da Zone D	25	30	200	(suini)
			150	(avicoli)
			150	(conigli)
			100	(bovini)
			100	(altre specie)
Dai pozzi di captazione di acquedotto pubblico	200	300	400	

N.B. In perimetrazione delle zone "F4" FASCE DI RISPETTO DALLE STRADE E DAI CORSI D'ACQUA, non costituisce limite da cui rilevare la distanza dei nuovi insediamenti.

B) ALLEVAMENTI INTENSIVI

DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DA CUI MISURARE LE DISTANZE

Confine aziendale: si tratta del confine, indicato su planimetria catastale in scala 1:2.000, della proprietà del richiedente la concessione ad edificare superfici produttive o volumi residenziali.

Strade: si tratta di strade pubbliche di circolazione di qualsiasi natura, siano esse comunali, provinciali, statali.

Zone A - B - C - F: sono le zone così indicate nel Piano Regolatore del Comune di Nogarole Rocca a destinazione residenziale e servizi. Le sottozone (BC e VP) sono assimilabili alle zone A. Le zone BC dal n.02 al n.32 individuate ai sensi dell'Art. 10 L.R. n.24/1985 sono equiparate alle residenze civili sparse.

Zone D: sono le zone così indicate nel Piano Regolatore del Comune di Nogarole Rocca a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.



Perimetro di salvaguardia:	si tratta di una parte di territorio, individuata nella cartografia allegata, comprendente al suo interno, Zone A, B, C, D, E, F e zone a non specificata destinazione. Entro tale fascia non è consentita l'edificazione di nuovi allevamenti, e da tale fascia è necessario osservare le distanze minime previste per ogni tipologia d'intervento.
Abitazioni aziendali:	sono i fabbricati presenti nell'azienda, in cui è prevista la costruzione del fabbricato zootecnico, destinati a residenza del titolare, di dipendenti, di componenti familiari.
Residenze civili:	si tratta di fabbricati di terzi, destinati all'uso abitativo, collocati esternamente ai confini della proprietà del richiedente la concessione.
Concimaie:	si tratta di strutture interrato o fuori terra, idonee a contenere i liquami derivanti dall'allevamento degli animali.
Aree di rispetto dei pozzi pubblici:	si tratta di punti di captazione di acque per uso pubblico. Il punto di captazione costituisce il centro di un'area circolare di rispetto.
Altezza massima:	non potrà essere superiore a ml. 7,50.

Nelle tabella che segue, le distanze da rispettare nel progetto sono indicate in metri e, in alcuni casi, sono modulate secondo la specie animale.



DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI INTENSIVI

Da confini aziendali	50	suini	il tipo di allevamento
	40	avicoli	il tipo di allevamento
Da allevamenti	50	suini	il tipo di allevamento
	40	avicoli	il tipo di allevamento
Da altre aziende	40	conigli	esistente determina la distanza
	30	bovini	
	30	altre specie	
Dalle dalle strade	50	suini	
	40	avicoli	
	40	conigli	
	30	bovini	
	30	altre specie	
Da Zone A, B, BM, C,F, VP	(perimetro di salvaguardia)		
	500	suini	
	300	avicoli	
	300	conigli	
	150	bovini	
	150	altre specie	
Da Zone D	300	suini	
	200	avicoli	
	200	conigli	
	100	bovini	
	100	altre specie	
Da abitazioni aziendali	30	per tutti gli allevamenti	
Da residenze civili non facenti parte del fondo	200	suini	
Da Zone BC	100	avicoli	
	100	conigli	
	100	bovini	
	100	altre specie	
Dai pozzi di captazione di acquedotto pubblico	500	per tutti gli allevamenti	

N.B. La perimetrazione delle zone "F4" FASCE DI RISPETTO DALLE STRADE E DAI CORSI D'ACQUA, non costituisce limite da cui rilevare la distanza dei nuovi insediamenti.



INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI SALVAGUARDIA

All'interno del perimetro di salvaguardia, per tutti gli edifici connessi agli allevamenti esistenti, sono ammessi solo interventi di cui all'Art. 31 della L. n.457/1978, come definiti alla lettera a), manutenzione ordinaria, ed alla lettera b), manutenzione straordinaria.

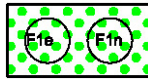
IMPIANTI DI ACQUACOLTURA

Nel caso di nuovi impianti di acquacoltura sono fissati i seguenti limiti:

- a) indice di copertura massimo pari al 50 % della superficie del fondo agricolo, comprensivo delle scarpate per lo scavo;
- b) nel caso di vasche da realizzare a quota inferiore al piano di campagna, profondità massima dello scavo previsto ml. 2;
- c) distanza dai confini di proprietà, presi dal limite esterno della scarpata, pari a quella prevista per allevamenti civili di III classe;
- d) distanza dai punti di captazione per acquedotto pubblico pari a quella indicata per gli allevamenti intensivi.

SERRE E STRUTTURE PER LA PROTEZIONE DELLE COLTURE

Per quanto attiene la realizzazione in area agricola di strutture o serre per la protezione delle colture dalle avversità climatiche si demanda all'art. 44 comma 6 della L.R. 23/04/2004 n. 11 ed alla Deliberazione della G.R.V. del 03/02/2010 n. 172 pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 09/03/2010.



ZONA “F 1” - ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE

Esistenti (e)

Di progetto (n)

In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi, fabbricati per centrali telefoniche, uffici postali, caserme, ambulatori, ecc.

Quasi tutte le aree appartenenti a questa classificazione di zona sono distinte sulle tavole grafiche con un simbolo particolare che assegna l'area ad una delle categorie sopraelencate; tale simbolo non è tuttavia vincolante giuridicamente, costituendo solo indicazione per la gestione del P.R.G.

La realizzazione delle opere ammesse in tali zone deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.

Nelle zone per impianti sportivi è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro.

Per le aree destinate ad edilizia scolastica sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministero per i lavori pubblici del 18/12/1975 per l'attuazione dell'Art. 9 della L. n.412/1975.

Sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi.

L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

Nel caso la funzione pubblica sia esercitata da Enti o da privati proprietari nei termini di legge, i Piani Urbanistici dovranno essere coordinati o proposti dall'Amministrazione Comunale.

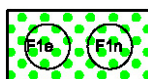
Norme edificatorie

Si attuano per mezzo di concessione edilizia:

Distanza dalle strade: minima ml. 10.

Distanza dai confini: contiguità oppure ml. 5.

Distanza tra pareti finestrate
di edifici fronteggianti: ml. 10.

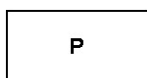


VERDE PUBBLICO

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta.

Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazioni di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, ecc.

Possono essere ammessi piccoli chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, ecc.



PARCHEGGI

Sono aree destinate alla sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

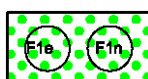
In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli, purché espressamente previsti da Piani Particolareggiati.

È altresì consentita la realizzazione di piccoli manufatti per attività collaterali strettamente collegate al parcheggio come distributori di benzina e simili.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

Gli indici stereometrici saranno definiti in sede di attuazione dei singoli progetti.

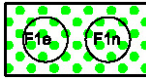


ISTRUZIONE

Destinazione d'uso: scuole materne, elementari e medie, palestre, abitazioni per il personale di custodia fino ad un massimo di 500 mc.

Indice fondiario: 2 mc./mq.

Rapporto di copertura: 40%.

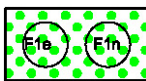


INTERESSE COMUNE

Destinazione d'uso: chiese opere parrocchiali, edifici pubblici, edifici per attività socio-culturali e ricreative, caserme, ospedali, cliniche private, ambulatori, ecc., abitazione per il personale di custodia fino ad un massimo di 500 mc.

Indice fondiario: 2 mc./mq.

Rapporto di copertura: 40%.

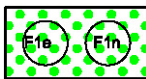


PARCO - GIOCO - SPORT

Destinazione d'uso: edifici e costruzioni per lo sport, chioschi, edifici per il ricovero attrezzature e magazzini, edifici per il ristoro, abitazione per il personale di custodia fino ad un massimo di mc. 500.

Indice fondiario: 0,5 mc./mq.

Rapporto di copertura: 20%.



ZONA "F1/a, b, c, d" SERVIZI, VERDE SPORTIVO

L'intervento dovrà essere rivolto esclusivamente al recupero ambientale delle aree oggetto di variante e relativo laghetto.

Tutte le attività dovranno essere inerenti il carattere sportivo con la presenza dell'acqua.

In tale zona è consentito l'esercizio di attività sportive e ricreative, legate alla conformazione del terreno ed alla presenza di un laghetto ricavato da una ex cava.

È ammessa l'edificazione ed il potenziamento di edifici per le attività, anche commerciali e di ristorazione, di supporto di attività sportiva.

L'edificazione e l'uso delle aree potranno avvenire, solo ed esclusivamente attraverso l'adozione di adeguato P.U.A. dell'area.

La dotazione di standard fa diretto riferimento a quanto previsto dall'art. 25 della L.R. n.61/1985, relativamente alle zone produttive di espansione.

Il P.U.A. dovrà riguardare l'intero ambito di cui alle Tavole 13/1-V-1 e 13/2-V-2 della Variante n. 20, e quindi dovranno essere comprese anche le aree eventualmente utilizzate e le relative strutture esistenti.



La dotazione di standard per parcheggi, pari al 10%, dovrà essere riferita all'area libera dalle acque.

La soluzione viaria del progetto, dovrà garantire la corretta accessibilità alle aree parcheggio che verranno realizzate.

La potenzialità edificatoria, per le strutture di supporto all'attività sportiva, viene quantificata in misura pari a mc 1.500, compreso l'eventuale volume esistente.

Norme edificatorie

Altezza massima: ml. 7,50 esclusi i volumi tecnici.

Distanza dai confini: pari all'altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 10.

Distanza tra i fabbricati: non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.

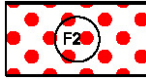
Distanza tra i corpi di fabbrica: non inferiore a ml. 10 tra edifici antistanti.

Distanza dalle strade: non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade non più larghe di ml. 8 e ml. 10 per strade con larghezza da ml. 8 e ml. 15 ml. Dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato nelle planimetrie del P.R.G., qualora esista.

Sono ammesse le destinazioni residenziali e ad uffici necessari e compatibili con l'attività sportiva, purché il volume edilizio si componga armonicamente con quello destinato all'attività sportiva, con un massimo di mc 500 netti a destinazione residenziale per custode o proprietario.

Per tutti gli interventi, deve essere dimostrato il modo di allontanamento dei residui solidi, liquidi gassosi e letami, dovrà essere preventivamente approvato dall'autorità competente il sistema di depurazione o di smaltimento proposto, per evitare, qualsiasi fenomeno d'inquinamento, richiamando in particolare la Legge n.319 del 10/5/1976 e successive modificazioni. Si richiamano inoltre i tempi e le modalità specificati nell'Art. 8, L.R. n.24/1985. In base di piano di utilizzo dovrà essere progettata una barriera, costituita da alberi d'alto fusto di essenza autoctone lungo i tratti adiacenti le strade.

Gli interventi su tali zone possono essere riservati ad enti o ai privati su aree di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti devono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese della ditta proprietaria. Nel caso la funzione pubblica sia esercitata da Enti o da privati proprietari nei termini di legge, gli eventuali piani urbanistici dovranno essere coordinati o proposti dall'Amministrazione Comunale.



ZONA “F2” ZONE PER ATTREZZATURE TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO

In tali zone sono consentiti esclusivamente i servizi necessari per il funzionamento delle reti tecnologiche primarie; in esse potranno essere realizzati impianti per il trattamento e la depurazione, torri piezometriche, cabine SIP ed ENEL, ecc.

È consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle di zona, con un minimo di ml. 6 dai fabbricati.

Norme edificatorie

Indice di edificabilità fondiaria: 2 mc./mq.

Rapporto massimo di copertura: 30%

Numero massimo di piani: 2

Altezza degli edifici: ml.10,50.

Distanza dalle strade: D.m. n.1444/1968.

Distanza dai confini: ml. 5.

Distanza tra corpi dello stesso edificio: ml. 10.

ZONA “F4”

FASCE DI RISPETTO

Lungo tali fasce è vietata ogni nuova costruzione.

Queste zone sono, di norma, destinate all’agricoltura.

Entro tali fasce tranne quelle cimiteriali sono consentite le ristrutturazioni e gli ampliamenti di edifici rurali e produttivi (previsti da L.R. n.24/1985).

Per gli interventi previsti da L.R. n.24/1985 è necessario in ogni caso produrre un nulla-osta degli Enti competenti preposti (Genio Civile, Anas, Provincia, Ferrovia, ecc.), attestanti che gli interventi richiesti non contrastino con eventuali progetti esecutivi avviati.



RISPETTO CIMITERIALE

Sono zone destinate a cimiteri futuri od all’ampliamento dei cimiteri esistenti.

Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al T.U. delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27/7/1934 successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, attrezzature pubbliche senza edificazione, parcheggi ecc.

Le aree sottoposte a rispetto cimiteriale non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.



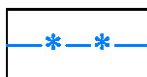
RISPETTO STRADALE

Su queste zone potranno comunque trovare sede: ampliamenti delle strade di cui fanno fregio, o strade di servizio, impianti di verde decorativo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, ecc.), impianti per la distribuzione di carburanti, cabine di distribuzione elettrica.

Le distanze da osservarsi nelle edificazioni sono specificate distintamente nelle varie zone omogenee.



RISPETTO CORSI D’ACQUA



Su tali zone sono consentite soltanto le opere necessarie alla manutenzione ed al potenziamento delle alberature e del verde esistente, e della sistemazione idrogeologica dei terreni e la costruzione di manufatti necessari per la sorveglianza e regolazione del regime idraulico.

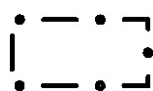
I distacchi che le nuove costruzioni private devono rispettare, dal ciglio o comunque dall'unghia a compagna dell'ultima protezione arginale, devono essere in conformità all'Art. 27 L.R. n.61/1985.

In conformità con il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 21/1/1984, qualora esistano fiumi, torrenti, corsi d'acqua, classificabili pubblici ai sensi del T.U. sulle acque n.1775 dell'11/12/1933, devono essere considerate bellezze naturali in riferimento ai punti 1, 3, 4 della L. n.1497/1939 le rispettive fasce laterali per una profondità di ml. 150 ciascuna.

Corsi d'acqua per i quali è prescritta una fascia di rispetto di ml. 150:

- 1) Fiume Tione
- 2) Fiume Tioncello
- 3) Fosso Gamandone
- 4) Condotto (a nord dell'abitato di Pradelle)
- 5) Fosso acqua bassa

In merito alle fasce di rispetto si ricorda che, qualora le indicazioni grafiche riportate negli elaborati di progetto siano meno restrittive delle distanze stabilite dall'art. 27 della L.R. n. 61/1985, devono intendersi prevalenti le disposizioni di legge.



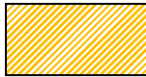
RISPETTO COLLETORE DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI

In quest'area sono vietate le attività indicate dall'Art. 6 del D.P.R. n.236/1988.

- 1) Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
- 2) Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) aree cimiteriali;
 - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - f) apertura di cave e pozzi;
 - g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - l) impianti di trattamento di rifiuti;
 - m) pascolo e stazzo di bestiame.



- 3) Nelle zone di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.
- 4) Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme di cui ai commi 1, 2 e 3, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa, delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.



ZONA "F5" VINCOLI MONUMENTALI E RELATIVO VINCOLO DI SALVAGUARDIA

In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di piante d'alto fusto.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed il restauro conservativo degli edifici esistenti.

Nell'esecuzione delle opere dovranno rispettarsi le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche e dei materiali dell'edificio principale, sentito il parere preventivo delle competenti Soprintendenze.

Vincoli monumentali del Comune di Nogarole Rocca, ai sensi della L. n. 1089/39, come modificata dal D.L. n.42/2004:

VM: ROCCA DI NOGAROLE

Riferimento ai 3 decreti del Ministero della Pubblica Istruzione riportati di seguito:

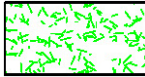
rif. tav. 13/3a

A	Fog. 8 ex Fg. V° sez. A Mappali vincolati ai sensi dell'Art. 1 della L. n.1089/1939, n. 30 - 31
B	Decreto del 27/2/1969. Mappali vincolati ai sensi dell'art. 21 della L. n.1089/39, n. 17 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 36 - 7 con la dizione: "l'area sopra citata non potrà essere utilizzata in modo diverso dell'attuale".
C	Decreto del 23/5/1969. Mappali vincolati ai sensi dell'Art. 21 della L. n.1089/1939, n. 6 - 7 - 13 -15 -16 -14 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 34 - 35 - 41



Norme edificatorie

Indice di fabbricabilità:	0.03/mq.
Lotto minimo:	mq. 20.000.
Altezza massima in gronda:	sul punto più basso del terreno



ZONA “F6” VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI RISERVA

(Decreto del 23/5/1969)

Nelle zone di verde privato vincolo sono consentite solo opere di manutenzione e di potenziamento del verde e delle alberature esistenti.

Sono vietati gli abbattimenti degli alberi ad essenza pregiata; possono essere invece abbattuti gli alberi da frutto in genere e gli alberi a legno dolce, del tipo ceduo, o con ciclo vegetativo breve.

Per gli abbattimenti peraltro dovrà essere fatta richiesta documentata al Comune.

Per le zone rimaste libere dall’abbattimento degli alberi dovrà, in ogni caso, essere proposta una nuova piantumazione.

Per eventuali costruzioni incluse in tali aree, potranno essere consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione, senza aumenti di volume.

Densità fondiaria: 0.001 mc/mq.

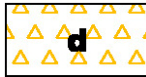


ZONA “F7” ATTREZZATURE A SERVIZIO DELL’AUTOSTRADA

In queste aree sono ammesse tutte quelle attività commerciali di servizio strettamente legate al traffico autostradale come distributori di carburanti, officine meccaniche, soccorso ACI, bar, ristoranti, spacci di vendita, ecc.

Norme edificatorie

Superficie coperta massima:	30% della superficie.
Distanza dai confini:	ml. 10.
Distanza tra i fabbricati:	ml. 10.
Distanza dalle strade:	minimo ml. 10 o norme più restrittive richieste dall’ANAS.



ZONA “F8” ZONA ARCHEOLOGICA

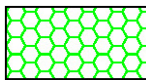
(Riferimento Allegato n. 1 del D.G.R. n. 4616)

Tale area, interessata da scavi archeologici, è vincolata ai sensi della L. n.1089/1939, D.m. 10/3/1978, L. n.431/1985.

Trattasi d’abitato e fondi di capanne posto presso il corso del fiume, dell’età del bronzo.

Norme particolari

- 1) È fatto divieto d’ogni nuova costruzione, anche se provvisoria, sia per edifici sia per strade;
- 2) L’impianto d’eventuali palificazioni per condotte elettriche o simili deve essere preceduto da saggi dell’area allo scopo di evitare che tali nuovi pali possano coincidere con elementi archeologici.



ZONA “F9”

L’ambito funzionale “5” è costituito dalla porzione di territorio necessaria per la realizzazione del raccordo viabilistico fra il Casello di uscita autostradale e la viabilità di scorrimento territoriale nonché dalle relative fasce di rispetto.

Nel suo interno non è ammesso nessun intervento edificatorio fatta eccezione per la realizzazione della viabilità di Piano e per le relative funzioni accessorie.

L’Amministrazione comunale predispone uno specifico “Piano del Verde” per la opportuna valorizzazione paesistica ed ambientale delle porzioni di territorio risultanti libere, all’interno dell’ambito funzionale “5”, a seguito della realizzazione della connessione viabilistica.

La realizzazione del “Piano del Verde” deve avvenire attraverso la messa a dimora di specie arboree contenute nell’elenco “Specie arbustive ed arboree ammesse” (Art. 12).



ZONA “F10” IL SISTEMA DEL VERDE ATTREZZATO

Il Piano individua, all'interno dell'Ambito funzionale “1” della “Porta della Città” e dell'Ambito del Parco della Innovazione un “Sistema del Verde attrezzato”.

Il Comune redige uno specifico Piano di attuazione del Sistema del Verde attrezzato, con le modalità di cui all'Art. 10, b) e all'Art. 11.

Il Comune verifica altresì che le aree componenti i “Piani del Verde” dei singoli Piani attuativi, di cui all'Art. 15, si integrino e si colleghino, per quanto possibile, con il Sistema del Verde attrezzato di cui al presente Articolo.

I percorsi e la viabilità ciclopedonale ed equitabile devono essere affiancati da una fascia non inferiore a m. 3,0, organizzata a Verde ed individuata dal Piano di cui al comma 2° del presente Articolo.

Norme particolari

Porta della città':

Il Piano individua, all'interno dell'Ambito funzionale “1” della “Porta della Città”, un “Sistema del Verde attrezzato”. I singoli Piani Urbanistici Attuativi del Sistema del Verde dovranno prevedere, anche per stralci, le modalità di attuazione secondo quanto previsto nell'Art. 10 b) e nell'Art. 11. L'Ambito funzionale “6” è determinato dalla porzione di territorio costituente sedime dell'Autostrada “A 22”, della rotonda di svincolo, del Casello e della bretella di accesso, nonché delle relative aree di servizio. Nel suo interno sono ammessi gli interventi connessi alle necessità dell'Autostrada.

Parco della Innovazione

Il P.R.G. vigente individua all'interno dell'ambito del Parco della Innovazione un “Sistema del Verde attrezzato” sulla base di quanto specificato dall'Art. 9.2, comma 3°, punti 3, 4, 5.

Il Comune redige specifici Piani di attuazione del Sistema del Verde attrezzato con le modalità di cui al successivo Art. 11 sulla base delle indicazioni individuate dal Cronoprogramma di cui all'Art. 9.2.10.

Le aree ricadenti all'interno del Sistema del Verde attrezzato sono da considerare come aree a standard secondario. Non fanno parte delle aree a standard secondario quelle destinate alla viabilità veicolare.





SCHEMI DIRETTORI

N.1 PORTA DELLA CITTA'

N.3 PARCO DELLA INNOVAZIONE

**N.7 CENTRO DEI SERVIZI E DELLA
RICETTIVITA'**

N.9 PARCO-CAMPAGNA DEL TIONE

ART. 9 - SCHEMI DIRETTORI

ART. 9.1 - SCHEMA DIRETTORE N. 1 “PORTA DELLA CITTÀ”

È costituito dal complesso organizzato di strutture edilizie, di infrastrutture e dagli spazi aperti circostanti nei quali convergono molteplici flussi di traffico e nei quali trovano collocazione funzioni di rango metropolitano prevalentemente afferenti all'esercizio delle attività di direzione, organizzazione e promozione delle attività di interscambio e di commercializzazione di prodotti, beni e servizi nonché di logistica integrata, con i relativi servizi.

Sono altresì ammessi “Centri Servizi”, intendendo per Centri Servizi l'insieme di strutture destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari, servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, stazioni di servizio, attrezzature ricettive e di ristoro, Centri Congressi. Centro Servizi si intende tale quando accoglie almeno tre fra le funzioni ammissibili ad esso riferite.

All'interno dell'ambito della “Porta della Città” sono presenti anche aree attualmente classificate a destinazione produttiva di tipo tradizionale, nonché nuovi spazi destinati alle medesime funzioni allo scopo di garantire una ordinata formalizzazione conclusiva a tale tipo di attività.

La Porta della Città, individuata nella planimetria del P.R.G. vigente, si articola negli Ambiti funzionali “1”, “2”, “3”, “4”, “6”.

Vedi l'Allegato “A” – Studio di fattibilità riferito alla “Porta della Città” [...].



ART. 9.2 - SCHEMA DIRETTORE N. 3 “PARCO DELLA INNOVAZIONE”

È costituito dall'insieme degli spazi posti a cavallo tra il Comune di Mozzecane e quello di Nogarole Rocca, all'interno del quale vengono localizzati impianti e strutture caratterizzati da rilevante qualificazione tecnologica ed ambientale, Centri Servizi, come specificato nell'Art. 8 Zona D"8" Aree produttive, integrati alla produzione allo scopo di facilitare l'innescio di processi di competitività e di innovazione nei relativi settori di riferimento, nonché strutture, servizi e spazi aperti di servizio agli uomini.

Il Parco della Innovazione è finalizzato:

- 1) allo sviluppo delle funzioni superiori compatibili e di rilevante qualificazione tecnologica ed ambientale nonché a determinare una elevata capacità di offerta di servizi ad alto valore aggiunto di scala metropolitana ed internazionale;
- 2) alla diffusione dell'innovazione ad alto contenuto di conoscenze legata al ciclo di produzione.

All'interno del Parco sono individuati interventi di:

- 1) adeguata dotazione di infrastrutture e di servizi specializzati, in ciò comprendendo anche la connessione con la rete telematica di comunicazione;
- 2) adeguata dotazione di spazi, strutture e servizi destinati alla popolazione lavorativa presente all'interno del Parco ma anche riferita ad un bacino di utenza a carattere comunale e sovracomunale;
- 3) elevata attenzione ambientale nella realizzazione delle strutture e degli impianti;
- 4) individuazione di un idoneo sistema viario per l'accessibilità e la circolazione interna del traffico sia veicolare che pedonale e ciclistico;
- 5) individuazione di un idoneo sistema continuo di verde attrezzato che costituisca l'ossatura degli spazi a servizio del Parco della Innovazione, nonché di ambiti di servizio agli uomini, ivi comprendendo il Campo del Benessere ai sensi dell'Art. 23 delle Norme di Attuazione dello “Schema Strutturale del Piano Sovracomunale” P.A.Q.E.

9.2.1 *Onere di attenzione ambientale*

L'ambito del “Parco della Innovazione”, così come individuato in applicazione del disposto dell'Art. 13, 5° comma, punto 1) delle N.d.A. del Piano di Area “Quadrante Europa”, costituisce ambito di sviluppo produttivo.

La Legge Urbanistica regionale n.61/1985, come integrata dalla L.R. n.09/1986 individua, nel suo Art. 25 relativo al dimensionamento degli standard urbanistici riferiti alle varie destinazioni di uso produttivo del territorio, le attività di tipo “industriale ed artigianale”, quelle di tipo “commerciale e direzionale” nonché quelle “turistiche, commerciali e direzionali”. Il D.P.R. n.447/1998, come modificato dal D.P.R. n.440/2000, specifica inoltre come gli “impianti produttivi di beni e servizi” siano tutte le strutture ed impianti “relativi a



tutte le attività di produzione di beni e servizi, ivi incluse le attività agricole, commerciali ed artigiane, le attività turistiche ed alberghiere, i servizi resi dalle banche e dagli intermediatori finanziari, i servizi delle telecomunicazioni”.

In riferimento ai contenuti del 1° e del 2° comma del presente Articolo, all’interno dell’ambito del “Parco della Innovazione” trovano applicazione i disposti di cui ai commi 6° e 7° dell’Art. 84 della L.R. n.61/1985 come già disposto dal Comune di Nogarole Rocca, con Deliberazione del C.C. n.4 in data 13 Marzo 2002 in riferimento alla “Porta della Città”.

L’ammontare della quota di contributo di cui ai citati commi 6° e 7° dell’Art. 84 L.R. n.61/1985, denominato “Onere di attenzione ambientale” e le modalità per la sua applicazione e gestione viene stabilito con Deliberazione del Consiglio Comunale sulla base di un preventivo sommario riferito alle opere di sistemazione ambientale individuate, in riferimento ai luoghi eventualmente alterati dagli insediamenti produttivi.

9.2.2 Struttura del Parco

Nel Parco della Innovazione, il P.R.G. vigente individua:

- 1) la rete della viabilità principale;
- 2) le aree all’interno delle quali operare una prima concentrazione di verde secondario, al fine di determinare una sistema continuo di verde attrezzato che attraversa longitudinalmente, con modalità differenti in funzione della morfologia dei luoghi, l’intero Parco;
- 3) le “Unità Residenziali” (Art. 8 Zona “B2” – “U.R.”) costituite da ambiti riferibili ai contenuti dell’Art. 10 della L.R. n.24/1985,;
- 4) l’adiacente Campo del Benessere che costituisce dotazione di standard secondario, ed elemento di riferimento centrale con il sistema più vasto del verde attrezzato continuo presente nel Parco. Gli ulteriori elementi di questo sistema verranno individuati in sede di formazione dei successivi Piani urbanistici attuativi.

9.2.3 Individuazione dei criteri di congruità per le attività produttive insediabili all’interno del Parco della Innovazione

Il “Parco della Innovazione” è destinato ad insediamenti produttivi caratterizzati da elevati livelli tecnologici e qualitativi e dalla capacità di offerta di servizi ad alto valore aggiunto di scala metropolitana ed internazionale.

Per il raggiungimento di tali scopi, l’Amministrazione Comunale individua criteri di valutazione al fine di verificare il possesso delle caratteristiche, specificate al precedente 1° comma, negli Operatori richiedenti l’insediamento nel Parco.

I criteri di valutazione con i quali si articola la procedura di ammissione si sviluppano attraverso l’analisi delle differenti componenti strutturali nonché delle disponibilità espresse dagli Operatori interessati in merito a tematiche di particolare significato e rilevanza.

- 1) Tali analisi in una loro prima fase si organizzano mediante la richiesta di compilazione di un questionario riferito alle seguenti tematiche:



1.1. Criteri organizzativi e produttivi:

1.1.1. Modernità degli impianti produttivi:

- valutata in termini di automazione del processo, sicurezza per il lavoratore, gestione informatica della produzione;
- Voci valutabili attraverso l'analisi dell'ammontare degli investimenti in ammodernamenti aziendali degli ultimi anni o previsti per il futuro se si tratta di azienda in costituzione.

1.1.2. Modernità organizzativa:

- gestione delle informazioni, dei processi di fornitura, lavorazione, vendita, post vendita, tracciabilità del prodotto.

1.1.3. Voci valutabili attraverso la presenza o l'adozione in azienda di:

- prestazioni informatiche attrezzate;
- programmi gestionali e basi di dati;
- tecnologie internet nella comunicazione e nella gestione dei rapporti con fornitori e clienti;
- programmi di tracciabilità.

1.2. Criteri relativi al settore ricerca, sviluppo, sperimentazione e qualità:

1.2.1. Valutazione in termini di:

- esistenza di un sistema di miglioramento qualitativo continuo;
- nr. e qualifica dei dipendenti preposti allo sviluppo della qualità e dell'innovazione,
- esistenza di un ufficio ingegneristico interno o collaborazione con uffici esterni;
- progetti di ricerca e sviluppo, di sperimentazione o di miglioramento qualitativo del prodotto in corso nell'azienda o che l'azienda intende attivare;
- esistenza di collaborazioni con enti ed organismi di ricerca quali Università, Centri di Ricerca nazionale ed internazionale (CNR, ENEA, ecc.), Parchi Scientifici;
- acquisto di licenze in esclusiva nell'utilizzo di tecnologie e know-how.
- esistenza di brevetti o di altre forme di difesa della proprietà intellettuale;
- ammontare delle immobilizzazioni immateriali sotto la voce R&S, innovazione e sperimentazione.
- ricorso a forme di finanza agevolata per la R&S o di finanza innovativa, quale ad esempio venture capital e business angels.
- spin-off dell'università.

Se non in possesso allo stato, valutazione circa la propensione e l'impegno dell'azienda candidata a soddisfare quelli ritenuti più importanti entro i prossimi 5 anni.



1.3. Criteri di competenza e qualificazione del personale aziendale.

1.3.1. Valutazione sull'impiego di risorse umane qualificate:

- nr. totale di dipendenti laureati, diplomati, e con formazione professionale;
- età media dei dipendenti;
- organigramma;
- percorsi di formazione dei dipendenti;
- capacità di creazione di nuovi posti di lavoro;

1.3.2. Criteri relativi al mercato di riferimento dell'azienda:

- mercato di riferimento: locale, nazionale, internazionale;
- posizionamento sul mercato (leader, follower e quota di mercato);
- frequenza di immissione sul mercato di nuovi prodotti/servizi/tecnologie;
- lo scenario futuro dell'evoluzione del mercato;
- utilizzo di tecnologie moderne nella comunicazione.

1.3.3. Indici di valutazione generale sulla "salute" dell'azienda:

- anno di fondazione;
- compagine sociale e forma giuridica dell'azienda;
- fatturati, margini operativi e risultati economici comparati degli ultimi 3 anni;
- ROE e ROI;
- indici di indebitamento.

In una seconda fase l'analisi si svilupperà nella raccolta di informazioni circa la presenza, negli Operatori richiedenti, di certificazioni o di iniziative, formalmente determinate, di attenzione in termini di responsabilità sociale, ambientale e gestionale.

9.2.4 Tipi di certificazione

- 1) ISO 14001 – EMAS esistente, in corso di acquisizione o disponibilità espressa ad avviare la relativa procedura.
- 2) Standard Internazionale SA 8000, e relativa assunzione del concetto di C.R.S. (Corporate Social Responsibility) e di "Stakeholder", o di avere in corso la relativa procedura, o di essere disponibili alla sua attivazione.
- 3) ISO 14040 LCA (Life Cycle Assessment) come procedura di valutazione dell'intero ciclo di vita del prodotto e dei relativi impatti ambientali, o di avere in corso la relativa procedura, o di essere disponibili alla sua attivazione.
- 4) Attuazione del SGSL (Gestione della Salute e della Sicurezza sul Lavoro), sistema promosso da UNI ed INAIL che si basa sul principio di volontarietà.

Se l'Impresa ha in corso, oppure si trova nelle condizioni di richiesta di accesso alle previdenze di cui al D.m. Amb. e Terr. Del 07/05/03, recante norme per la concessione di contributi a piccole e medie imprese per la promozione di sistemi di gestione ambientale.



9.2.5 **Risorgive**

Le risorgive presenti all'interno del Parco della Innovazione ed all'interno degli ambiti territoriali circostanti, disciplinati dal P.R.G. vigente dall'Art. 8 come zona "E5", anche se non individuate dalla cartografia di P.R.G. sono soggette a tutela.

La relativa zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio ad essa circostante con un raggio di ml. 50 in riferimento al ciglio della risorgiva.

All'interno della fascia di rispetto non è ammesso alcun intervento teso a modificare l'assetto del suolo. In particolare all'interno di quest'area è vietata la fertirrigazione.

Non è ammessa alterazione alcuna delle bande o fasce boscate esistenti fatti salvi gli interventi tesi alla riqualificazione ambientale.

È fatto divieto di operare scarico di materiali di alcun tipo.

9.2.6 **"Centri Servizi"**

All'interno del Parco della Innovazione possono essere ammessi "Centri Servizi" intendendo per "Centri Servizi" l'insieme di strutture destinate ad accogliere uffici tecnici e direzionali, sportelli bancari servizi pubblici ed amministrativi, centri di ricerca applicata, mostre permanenti o temporanee, attrezzature ricettive e di ristoro, Centri Congressi.

Il Centro Servizi è tale quando accoglie almeno cinque fra le funzioni ammissibili ad esso riferite.

9.2.7 **Modalità di attuazione dei "Centri Servizi"**

La realizzazione dei "Centri Servizi" deve essere preceduta da un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intero ambito, che viene individuato ai sensi e con le modalità di cui all'Art. 8 Z.T.O. "D8" e all'Art. 9.2.10 Cronoprogramma.

Gli indici urbanistici, geometrici e stereometrici massimi ammissibili riferiti agli ambiti dei "Centri Servizi" sono di seguito individuati.

Superficie di copertura massima: è del 35% della Superficie Fondiaria dell'ambito e del 30% della superficie territoriale dell'intero ambito (del G.R. n.2830 del 12/09/2006).

Densità edificatoria: (If) è di 3,0 mc./mq.

Distanza dai confini: non deve essere inferiore ad H/2 con minimo di ml. 7,50.

Distanza dalle strade: non inferiore a ml. 15 dal ciglio stradale per strade di larghezza fino a ml. 10 (secondo quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada dal ciglio di strade di larghezza superiore a 10 ml.); non inferiore a 5 ml. dal ciglio della viabilità ciclopeditonea.



Distanza tra i fabbricati: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Distanza tra i corpi di fabbrica: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

I Piani attuativi dei “Centri Servizi” devono essere accompagnati dai relativi Studi di Impatto Ambientale (S.I.A.) redatti nelle forme di legge e devono altresì evidenziare le misure di mitigazione visiva e di abbattimento dell’inquinamento acustico nonché luminoso assunte. Gli stessi Piani attuativi devono inoltre contenere quanto richiesto dai successivi Art. 8 Zona “F10” e Art. 11, relativamente al Piano del Verde ed all’Arredo urbano.

9.2.8 “Campo del Benessere”

Elemento costitutivo del Parco della Innovazione è l’ambito, collocato in posizione settentrionale rispetto alle aree destinate alle attività produttive, che viene denominato “Campo del Benessere”.

All’interno dell’ambito trova allocazione l’insieme di strutture, servizi e spazi aperti attrezzati funzionali al tempo libero ed allo svago, all’esercizio fisico ed alla pratica sportiva non competitiva, al servizio di un bacino di utenza sovracomunale in modo tale da costituire riferimento ai sistemi degli insediamenti residenziali, produttivi, innovativi dell’intorno e dell’area vasta circostante.

In tal senso il “Campo del Benessere” può essere integrato con strutture di ricreazione, di ristorazione, di ricettività, di terapie ed analisi, assumendo in tali ambiti specifiche caratterizzazioni.

Il “Campo del Benessere” costituisce standard secondario del “Parco della Innovazione”.

9.2.9 Modalità di attuazione del “Campo del Benessere”

Il Campo del Benessere costituisce dotazione di standard secondario del “Parco della Innovazione” ed è situato all’interno del territorio del Comune di Nogarole Rocca.

Il “Campo del Benessere” viene realizzato mediante uno strumento attuativo unitario di iniziativa pubblica esteso alla intera superficie dell’ambito.

Gli indici urbanistici, geometrici e stereometrici riferiti al “Campo del Benessere” sono di seguito individuati.

Superficie di copertura massima: La superficie di copertura massima è del 15% della superficie dell’ambito.

Densità edificatoria: La densità massima edificatoria (If) è di 1 mc./mq.



- Distanza dai confini: La distanza dai confini dei manufatti non deve essere inferiore ad $H/2$ con minimo di ml. 7.
- Distanza dalle strade: La distanza dei manufatti dalla strada deve essere: non inferiore a ml. 15 dal ciglio stradale per strade di larghezza fino a ml. 10 (secondo quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada dal ciglio di strade di larghezza superiore a ml.10).
Non inferiore a ml. 5 dal ciglio della viabilità ciclopeditale.
- Distanza tra i fabbricati: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- Distanza tra i corpi di fabbrica: sono individuate dal Piano attuativo, nel rispetto di quanto stabilito dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

I Piani attuativi devono essere accompagnati dal relativo Studio di Impatto Ambientale (S.I.A.) redatto nelle forme di legge e deve altresì evidenziare le misure di mitigazione visiva e di abbattimento dell'inquinamento acustico nonché luminoso assunte.

Lo stesso Piano attuativo deve inoltre contenere quanto richiesto dai successivi Art. 8 Zona "F10" e Art. 11, relativamente al Piano del Verde ed all'Arredo urbano.

9.2.10 Cronoprogramma

Il Cronoprogramma è costituito dal Documento attraverso il quale Comune di Nogarole Rocca, individuando i criteri prioritari nella attuazione dei singoli momenti operativi, determina il coordinamento cronologico e funzionale degli stessi, accertando l'esistenza delle congruità economiche e finanziarie, per ogni singolo momento operativo, relative alla realizzazione delle opere primarie e secondarie, nonché delle opere di attenzione ambientale in modo tale da costituire anche garanzia per assicurare la massima integrità all'ambiente circostante non soggetto a trasformazione urbana. Il Cronoprogramma acquisisce le valutazioni sviluppate ai sensi dell' Art. 9.2.3, in relazione ai livelli di congruità degli insediamenti individuati con le finalità del Parco.



ART. 9.3 - SCHEMA DIRETTORE N. 7

“CENTRO DEI SERVIZI E DELLA RICETTIVITA’ “

Il “Centro dei Servizi e della Ricettività” è individuato dallo Schema Direttore n.7 dello Schema Strutturale del Piano Sovracomunale comprende:

- 1) la Rocca dei Nogarola, Centro dei Servizi e della Ricettività;
- 2) il Portale della Informazione;
- 3) la Sede Museale;
- 4) la Piazza degli Incontri;
- 5) la Chiesetta di S. Leonardo di Limoges;
- 6) i Percorsi della visitazione, ciclopedonali ed equitabili;
- 7) le Aree di sosta attrezzata.

9.3.1 La Rocca dei Nogarola, Centro dei Servizi e della Ricettività

La Rocca dei Nogarola, certificata dall’Art. 83 delle N.d.A. del P.d.A. .P.A.Q.E, strettamente integrata con il circostante tessuto urbano della Frazione di Nogarole Rocca, Capoluogo comunale, costituisce il principale Centro di Servizio e di Informazione all’interno del territorio della Unione dei Comuni.

La Rocca dei Nogarola, antico elemento costitutivo del “Serraglio” scaligero, sistema di muraglie turrette che da Valeggio sul Mincio attraverso Villafranca e Nogarole Rocca si spingeva fino ad Isola della Scala, registra una sua prima esistenza a partire dai primi decenni del XIII Sec.. Attraverso il succedersi degli eventi ha subito numerose trasformazioni registrando altresì altrettanti numerosi cambi di proprietà.

Al suo interno è presente una Chiesetta dedicata a S. Carlo Borromeo.

La Rocca dei Nogarola appartiene alla “Unione Veronese Tartarotione” per la realizzazione della Sede amministrativa della Unione stessa nonché quale Centro di Servizi riferiti all’area vasta. All’interno del complesso monumentale trovano allocazione i Servizi amministrativi della Unione comunale, i Centri di Informazione e di Documentazione, anche espositiva, sulla storia e sui contenuti del territorio; i Services conoscitivi riferiti ai processi di sviluppo innovativo e produttivo che si allocano nell’intorno. Le necessarie strutture di accoglienza e di ricettività (“Portale della Informazione e della Ospitalità”).

9.3.2 Portale della Informazione

Il “Portale dell’Informazione” è situato all’interno della Rocca dei Nogarola ed è costituito dall’insieme delle strutture e degli spazi atti a svolgere compiti e funzioni di amministrazione, di coordinamento, di promozione e di incentivazione per l’insieme delle attività che si sviluppano all’interno del comprensorio della “Unione Veronese Tartarotione”, in relazione al ruolo che questo territorio svolge non solo in riferimento all’Area Metropolitana Veronese quanto e soprattutto al più vasto esterno di scala provinciale e sovregionale.



9.3.3 La Sede Museale

La Sede Museale, allocata all'interno della Rocca dei Nogarola, costituisce il luogo all'interno del quale viene certificato ed evidenziato il rapporto fra un passato ricco di storia, di cultura, di avvenimenti, di tradizione ed un presente-futuro innervato sulla promozione e sulla gestione dei processi innovativi che lo Schema del Piano Sovracomunale individua, organizza, propone e che il P.R.G. vigente realizza.

La Sede Museale costituisce anche il tramite tra l'organizzazione della conoscenza sistemica ed organizzata che si sviluppa nel suo interno, ed il sistema esterno di "Museo all'aperto", inteso quale sistema di ambiti per la conoscenza della storia della formazione dei paesaggi tipici della Media pianura veronese ed, in particolare, dei "Luoghi dell'Acqua" che si evidenziano all'interno dei Parchi-Campagna del Tartaro e del Tione, nella Palude della Pellegrina, nei Fontanili di Povegliano, negli Specchi d'Acqua del Parco, nel sistema delle bonifiche con particolare riferimento alla Bonifica storica di Mozzecane.

9.3.4 La Piazza degli Incontri

La Piazza degli Incontri si colloca nella Frazione di Pradelle e costituisce il luogo fisico della integrazione fra il tessuto urbano storico e le nuove realtà che verranno a determinarsi, in particolare, all'interno della "Porta della Città" ed all'interno del "Parco della Innovazione produttiva".

L'insieme degli spazi urbani costituenti la "Piazza degli Incontri" può essere sede di iniziative e manifestazioni; può essere utilizzata per l'organizzazione di esposizioni temporanee all'aperto e per supportare l'esercizio dei mercati, periodici od occasionali, riferiti ai prodotti tipici dei luoghi o collegati a peculiari attività tipiche dell'area.

9.3.5 La Chiesetta di S. Leonardo di Limoges

La Chiesa di San Leonardo di Limoges rappresenta uno dei punti di riferimento più significativi per l'intero territorio circostante.

Il recente recupero integrale della Chiesa e delle aree ad essa circostanti, appartenenti tutte alla proprietà comunale, costituisce momento di riqualificazione e di servizio in funzione anche all'adiacente accesso Autostradale.

Gli spazi esterni immediatamente circostanti la Chiesa costituiscono area a verde attrezzato con funzioni di piccolo Parco urbano e spazio di ritrovo giovanile.

L'intero complesso, costituito dalla Chiesa, dal Parco Urbano di cui al comma precedente e dagli adiacenti spazi destinati a Parcheggio costituisce standard di urbanizzazione secondaria.

Il complesso così determinato è destinato ad accogliere piccoli Convegni, Manifestazioni celebrative e di rappresentanza, sia pubbliche che private, Esposizioni e Mostre. Funzioni, queste, che si integrano e si completano con le funzioni individuate per la "Piazza degli Incontri".



9.3.6 Percorsi della visitazione, ciclopedonali ed equitabili

Il P.R.G. vigente individua la principale rete dei percorsi di visitazione, ciclopedonali ed equitabili concernenti gli ambiti del “Parco-Campagna del Tione”, le connessioni tra i centri di interesse, le aree produttive ed il Sistema residenziale storico presente sul territorio, nonché con il Sistema dei Servizi individuato dal Piano.

La finalità che si pone la rete di cui al comma precedente è quella di stabilire una possibile continuità di rapporti interrelati fra le differenti emergenze presenti offrendo nel contempo una plurima possibilità di percorrenza del territorio e della campagna aperta che lo caratterizza paesisticamente.

Il Comune provvede a valorizzare, secondo le differenti tipologie dei percorsi, i tematismi individuati e provvede a mitigare ed allontanare gli elementi detrattori che compromettono la qualità ambientale dei luoghi.

Provvede altresì ad assicurare il recupero funzionale dei manufatti e delle opere testimoniali della storia del territorio utili alla conoscenza, anche a fini didattici e divulgativi, degli stessi.

Evidenzia con idonee soluzioni tutti gli elementi che costituiscono peculiarità del territorio prevedendone la fruizione in collegamento con il sistema insediativo ed ambientale circostante.

Per i percorsi dislocati al bordo di canali o di corsi d’acqua debbono essere poste in opera quelle protezioni utili a garantirne una percorribilità scevra da pericoli.

Sono consentiti interventi di tabellazione didattico-divulgativa e segnaletica nel rispetto dell’ambiente.

9.3.7 Aree di sosta attrezzata

All’interno della rete dei percorsi della visitazione, ciclopedonali ed equitabili, il P.R.G. vigente individua la rete principale delle aree di sosta attrezzate, per le quali deve essere prevista una adeguata organizzazione e sistemazione, utilizzando tecniche e materiali tali da consentirne un corretto inserimento ambientale.

Le aree di sosta, costituenti anche luoghi di accessibilità dall’esterno al sistema della visitazione, dovranno essere dotate di parcheggi scambiatori ed eventualmente dei necessari servizi quali punti di ristoro, noleggio di biciclette, edicole di informazione e quant’altro possa risultare utile.



ART. 9.4 - SCHEMA DIRETTORE N.9 “PARCO-CAMPAGNA DEL TIONE”

NORME GENERALI

9.4.1 *Individuazione dell’ambito del Parco naturale regionale di interesse locale del Tione.*

Al fine di assicurare la conservazione e la valorizzazione dell’ambiente naturale, dei caratteri storici ed ambientali dell’ambito fluviale del Tione, all’interno del territorio appartenente alla “Unione Veronese TartaroTione”, è individuato, ai sensi dell’Art. 27 della L.R. n.40/1984, il Parco naturale di interesse regionale del Tione, quale momento preliminare di attuazione del disposto di cui all’Art. 94 delle N.d.A. del Piano di Area “Quadrante Europa” recante norme relative alla individuazione del “Parco Regionale Tartaro-Tione”.

L’area del futuro Parco comprende parte del territorio dei Comuni di: Mozzecane, Nogaro Rocca, Trevenzuolo ed Erbè, tutti appartenenti alla “Unione Veronese TartaroTione”, all’interno della provincia di Verona.

9.4.2 *Finalità*

Le finalità del futuro Parco naturale regionale di interesse locale del Tione sono le seguenti:

- a) la protezione del suolo e del sottosuolo, della flora, della fauna, dell’acqua;
- b) la protezione e la valorizzazione del bacino idrografico nella sua funzione di risorsa idropotabile;
- c) la tutela, il mantenimento, il restauro e la valorizzazione dell’ambiente naturale, storico, architettonico e paesaggistico considerato nella sua unitarietà, e il recupero delle parti eventualmente alterate;
- d) la salvaguardia delle specifiche particolarità antropologiche, idrogeologiche, geomorfologiche, vegetazionali e zoologiche;
- e) la fruizione a fini scientifici, culturali e didattici;
- f) la promozione, anche mediante la predisposizione di adeguati sostegni tecnico-finanziari, delle attività di manutenzione degli elementi naturali e storici costituenti il Parco, nonché delle attività economiche tradizionali, turistiche e di servizio compatibili con l’esigenza primaria della tutela dell’ambiente naturale e storico;
- g) lo sviluppo socio-economico degli aggregati abitativi e delle attività esistenti entro il perimetro del Parco, compatibilmente con le esigenze di tutela, con particolare riferimento alle attività connesse all’agricoltura e piscicoltura, che concorrono a determinare il paesaggio agricolo e fluviale, creando migliori condizioni abitative e di vita per le collettività locali;
- h) la promozione e la disciplina delle funzioni di servizio per il tempo libero e di organizzazione dei flussi turistici.



IL PIANO AMBIENTALE E GLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE

9.4.3 Contenuti del Piano ambientale

Il piano ambientale di cui al comma 4° dell'Art. 27 ed all'Art. 9 della L.R. n. 40/1984, è formato al duplice scopo di assicurare la necessaria tutela e valorizzazione dell'ambiente e di sostenere lo sviluppo economico e sociale, tenuto conto delle indicazioni contenute nel Piano di Area "Quadrante Europa".

Il piano ambientale determina:

- a) le eventuali modifiche al perimetro del Parco;
- b) le suddivisioni del Parco in zone diverse, secondo le indicazioni di cui agli Artt. 9.4.9, 9.4.10 e 9.4.11;
- c) gli interventi di conservazione, riqualificazione, restauro, recupero e miglioramento da operarsi e l'individuazione dei soggetti abilitati a effettuarli ove non realizzati in gestione diretta;
- d) le aree ed i siti destinati ad accogliere strutture, attrezzature o infrastrutture per una utilizzazione collettiva dei beni, per concorrere a determinare migliori condizioni abitative e di vita per le collettività locali e per ogni altra esigenza strettamente connessa alle finalità del Parco.
- e) i vincoli e le limitazioni che afferiscono alle diverse aree comprese nel Parco, nonché la regolamentazione delle attività di trasformazione consentite;
- f) le modalità di cessazione o di riconversione delle attività incompatibili con le finalità del Parco;
- g) le attività produttive agricole e silvo-forestali compatibili con le finalità del Parco;
- h) i modi e le forme di utilizzazione sociale dei beni costituenti il Parco e le norme per la loro regolamentazione;
- i) la distinzione tra i biotipi a seconda che debbano essere lasciati prevalentemente all'evoluzione naturale ovvero che possano essere soggetti a trasformazioni orientate;
- l) gli indirizzi e i criteri per gli interventi sulla flora, sulla fauna e della fauna selvatica e ittica.

Il piano ambientale determina altresì, in particolare:

- a) gli edifici esistenti e le aree da destinare a sede delle attività per la gestione del Parco o ad altri usi pubblici congruenti con le finalità del Parco;
- b) le specifiche misure di tutela e di risanamento dei corpi idrici;
- c) le norme e i progetti per l'arredo delle aree attrezzate per la sosta e il ristoro;
- d) la rete viaria distinguendola in:
 - 1) percorsi pedonabili, equitabili e ciclabili;
 - 2) strade carrabili non asfaltate;
 - 3) strade carrabili che consentono l'accesso ai soli residenti;
 - 4) strade carrabili asfaltate;
 - 5) percorsi dei mezzi pubblici;



- a) le aree attrezzate per il gioco, lo sport, la sosta distinguendole in pubbliche e di uso pubblico convenzionato;
- b) le reti tecnologiche per raggiungere con approvvigionamento idrico, illuminazione e fognatura, le aree attrezzate e gli insediamenti di cui è prevista la permanenza o l'espansione;
- c) i filari di alberi, siepi, cespugli, boschi, macchie arboree di cui è vietato l'abbattimento e quelli la cui sostituzione con specie uguali o diverse è soggetta ad autorizzazione;
- d) il censimento di tutti gli edifici di pregio ambientale storico-artistico e relative categorie di intervento, tenuto conto delle deliberazioni già adottate dalle amministrazioni comunali sulla base delle leggi regionali n.24/1985 e n. 61/1985;
- e) la suddivisione delle aree agricole in relazione alla qualità e alle caratteristiche dei terreni come previsto dalla L.R. n.24/1985 e dalle "grafie e simbologie regionali unificate";
- l) le modalità per l'esercizio dell'attività di piscicoltura e della pesca sportiva anche mediante apposito regolamento;
- m) le attività produttive compatibili in atto e di futura possibile realizzazione e le misure per il loro migliore inserimento ambientale;
- n) le modalità e le possibili fonti di incentivazione per le attività di cui alla precedente lett. m) anche in funzione di uno sviluppo sostenibile.

Il Piano ambientale individua le modalità relative alla permanenza di queste attività in quanto compatibili rispetto alla finalità del Parco. Per compatibile si intende quell'attività che, pur interferendo parzialmente con gli obiettivi di tutela, è sostenibile dalla capacità di carico degli ecosistemi e all'interno di una valutazione di costi e benefici apporta sostanziali vantaggi di altro tipo (ad es. formazione e/o integrazioni di reddito per i residenti, fornitura di prodotti tipici del Parco con incremento della valorizzazione del medesimo).

Ai fini della tutela paesaggistica-ambientale, il piano ambientale enuncia gli indirizzi in ordine alla pianificazione territoriale con riferimento alle parti limitrofe all'area del Parco.

9.4.4 Elaborati del Piano ambientale

Il piano ambientale è costituito da:

- a) analisi volte a individuare e descrivere le precipue caratteristiche idrogeomorfologiche, la consistenza e la dinamica progressa e prevedibile degli aspetti relativi alla struttura fisica del suolo, alle acque, alla flora, alla fauna, alle preesistenze storiche, alle attività e a quant'altro ritenuto necessario per la completa conoscenza dell'area;
- b) relazione illustrativa degli obiettivi da conseguirsi, dei criteri adottati per la redazione del piano e da adottarsi per la sua attuazione, delle caratteristiche dei territori compresi nell'ambito del Parco, del contenuto delle scelte compiute;



- c) una o più rappresentazioni grafiche, in scala non inferiore a 1:10.000, atte a determinare la suddivisione e articolazione del territorio del Parco in aree distinte, nonché l'assetto urbanistico, naturalistico e funzionale;
 - d) norme di attuazione contenenti la specificazione dei vincoli e delle limitazioni nonché la regolamentazione delle attività consentite e di quelle incompatibili;
- programma finanziario di massima e individuazione degli interventi ritenuti prioritari.

9.4.5 Procedimento di formazione del Piano ambientale

Il piano ambientale è proposto dal Consiglio Comunale che, successivamente, lo trasmette alle singole Amministrazioni comunali per gli adempimenti di competenza comunale.

Il Piano ambientale, ai sensi del 5° comma dell'Art. 27 L.R. n.40/1984 è assimilato ad un piano attuativo di iniziativa pubblica.

Il Piano ambientale può essere attuato attraverso progetti speciali anche in tempi successivi.

9.4.6 Efficacia del Piano ambientale

Il piano ambientale ha valenza paesistica ai sensi dell'Art. 124 della L.R. 27 n.61/1985.

Il piano ambientale, relativamente al perimetro del Parco, costituisce adeguamento al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.) ed al Piano di Area "Quadrante Europa".

Il piano ambientale può essere attuato attraverso progetti speciali anche in tempi successivi.

9.4.7 Varianti al Piano ambientale

Le varianti al piano ambientale sono soggette alla stessa procedura del piano e hanno la stessa efficacia.

Le varianti al piano ambientale devono in ogni caso essere basate su una verifica complessiva dell'attuazione del piano e dell'assetto dell'area del Parco. Esse sono costituite da tutti gli elementi di cui all'Art. 9.4.4 e contengono in ogni caso un aggiornamento delle analisi di cui alla lettera a) del comma 1 dello stesso Articolo.

9.4.8 Classificazione delle aree protette

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui agli Artt. 9.4.9, 9.4.10 e 9.4.11 il territorio del Parco è suddiviso nelle seguenti zone:

- a) di riserva naturale generale;
- b) agricola;
- c) di urbanizzazione controllata.

Il piano ambientale, in conformità agli indirizzi dei citati Artt. 9.4.9, 9.4.10, 9.4.11 e tenendo conto dei parametri rappresentati nella planimetria allegata, procede alla classificazione definitiva del territorio del Parco.



9.4.9 Zona di riserva naturale generale

Le riserve naturali sono zone del territorio del Parco che rappresentano particolare interesse naturalistico e paesaggistico connesso con l'ambiente fluviale e di cava.

In tali zone l'esigenza della protezione del suolo, del sottosuolo, della flora e della fauna prevale su ogni altra esigenza.

Nelle zone a riserva naturale generale il piano ambientale determina gli interventi necessari per la protezione dell'ambiente e per la ricomposizione di equilibri naturali propri dell'ambiente.

Le opere relative alla tutela idrogeologica sono effettuate secondo i criteri di bio-ingegneria idraulico-forestale o comunque adottando soluzioni tecniche tali da limitare al massimo le modifiche ai sistemi ambientali, paesaggistici ed ecologici presenti.

Nelle zone a riserva naturale generale il piano ambientale individua:

- a) zone di riserva naturale integrale che hanno la finalità di proteggere e conservare in modo assoluto l'assetto naturalistico dell'ambiente lasciando libero corso all'evoluzione spontanea della natura;
- b) zone delle risorgive;
- c) zone di riserva naturale di ripristino forestale destinate alla forestazione naturalistica.

Nelle zone di riserva naturale integrale sono incluse le parti del territorio di particolare interesse naturalistico e scientifico per la presenza di manifestazioni vegetali, zoologiche, geomorfologiche e idrogeologiche. Nelle zone di riserva integrale non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della conservazione dell'ambiente naturale della zona stessa. Il pubblico è ammesso unicamente lungo gli itinerari all'uopo indicati e sistemati, con uso regolamentato.

Lo studio di queste zone dovrà fornire anche particolari indicazioni per le aree nelle immediate vicinanze, al fine di non compromettere la stabilità dei sistemi ambientali ivi protetti.

Le zone delle risorgive sono caratterizzate da un territorio ad elevata fragilità idrogeologica e massimo interesse ambientale e paesistico.

L'accesso al pubblico è consentito anche con l'uso di biciclette lungo le strade, i sentieri battuti e le aree pubbliche appositamente riservate. L'accesso motorizzato è vietato, salvo per le necessità dei residenti della zona, per la coltivazione agricola e forestale dei terreni, per la conduzioni degli impianti pubblici e delle attività produttive già esistenti nell'area. Particolare cura dovrà essere posta nello stabilire le norme cui dovranno sottostare le attività produttive presenti sia all'interno che nelle immediate vicinanze dell'area.

Le zone delle risorgive sono finalizzate alla:

- a) tutela e ricostruzione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area delle risorgive, sia nei singoli elementi caratteristici, sia nei complessi di beni naturalistici e paesaggistici;



- b) tutela del sistema idrogeologico nei suoi elementi costitutivi, e disciplina degli usi compatibili con la fragilità idrogeologica;
- c) disciplina e orientamento dell'uso agricolo dei suoli, in relazione alla fragilità idrogeologica, invertendo la sottrazione di aree al sistema delle risorgive, alle zone umide e ai complessi vegetazionali;
- d) incentivazione al recupero ambientale degli ambiti degradati e riqualificazione delle risorse idriche superficiali e sotterranee, promuovendo l'eliminazione o il contenimento dei carichi derivati dalle attività antropiche inquinanti;
- e) migioria ambientale e paesistica anche attraverso il recupero e la valorizzazione degli edifici e degli immobili di interesse storico-ambientale interni all'area. In tali aree vanno incentivate tutte le azioni necessarie a favorire la presenza in loco di vegetazione arborea la cui ombra permetta, soprattutto durante la stagione estiva, la riduzione della temperatura del terreno e dei primi strati dell'aria, agevolando la sopravvivenza delle piante mesofile e microfile. Nell'area, infine, sono da preservare nel modo più rigoroso i superstiti lembi relitti di vegetazione naturale (boschi) e spontanea (prati più o meno umidi), attraverso il ripristino di un adeguato manto vegetale.

Fino all'adozione del piano ambientale e comunque per un periodo non eccedente i tre anni successivi nelle zone di riserva naturale non sono consentiti:

- a) l'apertura di nuove strade a eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale;
- b) l'esecuzione di tagli boschivi, anche parziali a eccezione di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento, previa autorizzazione delle autorità competenti;
- c) la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- d) i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente;
- e) l'apertura di nuove cave e riapertura di quelle inattive da oltre un anno;
- f) gli interventi che modificano il regime o la composizione delle acque;
- g) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, fatti salvi gli interventi relativi all'attività agricola e pastorale nonché per fini di studio regolamentati da apposita convenzione con l'Ente parco;
- h) l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- i) gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentita la potatura delle siepi; sono altresì consentiti, previo parere delle autorità competenti, lo sfoltimento e l'utilizzazione tur-naria delle piante;
- l) l'abbandono dei rifiuti e la realizzazione di discariche;



- m) le recinzioni, ove non strettamente pertinenti alle abitazioni; in tal caso dovranno essere realizzate prevalentemente con siepi o materiali naturali;
- n) la costruzione di nuovi edifici.

Fino all'adozione del piano ambientale e per un periodo non eccedente i tre anni successivi, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) tra gli interventi di cui alle lettere b), d), f), g) del precedente comma sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole e pastorali in atto in quanto compatibili con l'ecosistema protetto;
- b) le opere relative alla realizzazione o al ripristino dei muri di contenimento e dei terrazzamenti debbono essere eseguite con materiali naturali;
- c) per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, nonché il cambiamento di destinazione d'uso limitatamente all'uso agriturismo, con esclusione dell'ampliamento di volume;
- d) è consentito l'ampliamento degli annessi rustici per una superficie massima di 100 mq.;
- e) è possibile realizzare opere relative alla distribuzione dell'energia elettrica, alla rete telefonica, agli acquedotti, agli impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti all'interno dell'area ed eventuali opere per la protezione civile;
- f) è consentita l'apertura di piste e sentieri onde permettere attività di educazione naturalistica, di protezione civile, antincendio, di sorveglianza o che risultino strettamente necessarie per lo svolgimento degli interventi consentiti in regime di salvaguardia;
- g) l'attività produttive, esistenti all'interno dell'ambito del Parco e nel suo immediato intorno, che viene mantenuta è quella di movimento terra collocata all'altezza del km. 5,5 della S.P. 53, in Comune di Nogarole Rocca.

9.4.10 Zone agricole

Il P.R.G. vigente individua porzioni di territorio agricolo all'interno del "Parco-Campagna del Tione", così come specificato nello Schema Direttore n.9 del Piano Sovracomunale di adeguamento agli Artt. 13 e 94 delle N.T.A. del P.d.A. "Quadrante Europa".

Le zone agricole sono caratterizzate dall'esercizio di attività agricole e di zootecnia (Reg. CEE 20/92), ove sono agevolate le colture che combinino l'incremento della redditività con le caratteristiche naturalistiche e ambientali delle singole aree.

Il piano ambientale determina i provvedimenti da attuare al fine di promuovere la specializzazione verso forme colturali e assetti produttivi capaci di utilizzare nel modo più pieno le potenzialità caratteristiche dell'ambiente, nonché la disciplina e le condizioni cui è sottoposta l'attività di produzione agricola.

Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite solo le costruzioni direttamente connesse e funzionali alle attività in esse ammesse e a quelle connesse alla fruizione del Parco. Ove il recupero delle costruzioni esistenti sia documentatamente insufficiente al soddisfa-



cimento dei fabbisogni, il Piano ambientale determina i siti, la quantità e le tipologie delle nuove costruzioni consentite.

Fino all'adozione del piano ambientale e per un periodo non eccedente i tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, nelle zone di cui al presente articolo non sono consentiti:

- a) l'esecuzione di tagli boschivi, anche parziali, ad eccezione di quelli necessari per evitare il deterioramento del popolamento previa autorizzazione delle autorità competenti;
- b) la riduzione a coltura dei terreni boschivi;
- c) l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse;
- d) gli interventi che modificano il regime o la composizione delle acque;
- e) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche, paleontologiche e mineralogiche, fatti salvi gli interventi relativi all'attività agricola e pastorale nonché per fini di studio regolamentati da apposita convenzione con il Parco;
- f) l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile;
- g) l'abbandono dei rifiuti e la realizzazione di discariche;
- h) gli interventi diretti a tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo-pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentita la potatura delle siepi; sono consentiti, previo parere delle autorità competenti, lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante;
- i) l'apertura di nuove strade, a eccezione di quelle al servizio dell'attività agricola;
- l) i movimenti di terreno e gli scavi suscettibili di alterare l'ambiente.

Fino all'adozione del piano ambientale e per un periodo non eccedente i tre anni successivi, si applicano le seguenti prescrizioni:

- a) tra gli interventi di cui alle lettere a), d), e) del precedente comma sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili e quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica, nonché quelli relativi alle attività agricole e pastorali in atto;
- b) sono consentiti gli interventi edilizi previsti per la sottozona E2 di cui all'art. 11 della L.R. 5 n.24/1985, fatte salve le prescrizioni più restrittive previste dagli strumenti urbanistici;
- c) sono consentiti l'ampliamento o la costruzione di annessi rustici nel rispetto del rapporto di copertura del 2% della superficie del fondo e comunque per una nuova superficie non superiore a 300 mq.;
- d) sono consentite nuove recinzioni delle proprietà prevalentemente con siepi o materiali naturali, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-



pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti e agli usi agricoli e zootecnici;

- e) sono consentite le utilizzazioni per la coltivazione del pioppo e delle specie arboree autoctone;
- f) è consentita l'apertura di piste e sentieri onde permettere attività di educazione naturalistica, di protezione civile, antincendio, di sorveglianza o che risultino strettamente necessarie per lo svolgimento degli interventi consentiti in regime di salvaguardia.

All'interno delle zone agricole il piano ambientale individua le zone agro-silvo-pastorali.

Le zone agro-silvo-pastorali sono caratterizzate dalla rilevante presenza di valori naturalistici e ambientali connessi all'assetto poderale e alle forme produttive tradizionali.

In tale zone il piano ambientale consente la conservazione o il ripristino delle colture qualificanti, compatibilmente con la conservazione degli alvei antichi dei corsi d'acqua e delle sorgenti, nonché col ripristino dei tradizionali sistemi di alberature o di siepi.

All'interno di tali zone il piano ambientale indica gli interventi atti ad agevolare la conservazione o il ripristino delle forme colturali più consone alle caratteristiche naturalistiche e ambientali delle singole zone; inoltre, per gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, prevede una destinazione d'uso compatibile con le caratteristiche originarie dell'edificio e col mantenimento dei suoi materiali costruttivi.

9.4.11 Zone di urbanizzazione controllata

All'interno delle zone di cui agli Artt. 9.4.9 e 9.4.10 sono zone di urbanizzazione controllata le aree edificate o solo urbanizzate o urbanizzabili, già previste dagli strumenti urbanistici vigenti, nelle quali le originarie caratteristiche naturali o ambientali sono state profondamente o irreversibilmente trasformate, ma che fanno parte integrante del sistema naturalistico e ambientale del Parco, o perché costitutive dell'ecosistema originario o perché funzionalmente necessarie per la gestione e fruizione.

All'interno di tali zone si applica la normativa dello strumento urbanistico comunale.

Il piano ambientale può dettare norme in relazione alle singole zone, alla loro collocazione e alle caratteristiche ambientali e individua inoltre le aree, preferibilmente marginali e periferiche al territorio del Parco, nelle quali ospitare strutture ricettive, campeggi, parcheggi e centri di informazione.

Fino all'adozione del piano ambientale si applicano le norme degli strumenti urbanistici vigenti o le norme in regime di salvaguardia di strumenti urbanistici adottati.

Fino all'adozione del piano ambientale sono consentiti l'adozione e l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici vigenti, a eccezione di quelle che prevedono l'espansione delle zone residenziali e produttive.

9.4.12 Prescrizioni per la tutela e controllo della fauna

L'esercizio della pesca è regolamentato dalla legge regionale 28 aprile 1998, n. 19, dalla carta ittica provinciale e, fino all'adozione del piano ambientale l'asta fluviale del Tione,



per le porzioni rientranti all'interno del Parco, restano regolamentate secondo quanto stabilito dai decreti della Provincia di Verona.

Il piano ambientale dopo approfondite indagini ittico-faunistiche potrà modificare perimetri e regolamenti delle aree, in funzione degli obiettivi di ripopolamento delle specie animali individuando anche per la pesca aree destinate a ripopolamento con divieto assoluto dell'esercizio della pesca, riservando altresì parte consistente delle rimanenti aree alla pesca libera.

All'interno del Parco è vietata ogni forma di caccia.

Qualora all'interno del Parco si verificassero eccessive concentrazioni di fauna selvatica, documentate da appositi censimenti e tali da determinare grave pregiudizio alle prevalenti esigenze di conservazione naturalistica, al patrimonio faunistico nel suo complesso e all'equilibrio fra le sue componenti, alle colture agricole e alla piscicoltura, il Parco, su conforme parere del Comitato tecnico-scientifico cura gli interventi necessari al ripristino dell'equilibrio naturalistico mediante cattura con mezzi selettivi.

Gli animali selvatici catturati sono utilizzati dalla provincia ai fini del ripopolamento, con preferenza per le aree limitrofe al perimetro del Parco.

9.4.13 Programmi biennali per l'attuazione e la valorizzazione del Parco

Nell'ambito delle previsioni del Piano ambientale il Consiglio Comunale propone programmi biennali di interventi e di opere per la valorizzazione del parco.

Per la individuazione dei programmi di intervento e delle relative opere di cui al comma 1 dovranno essere utilizzate le specifiche tecniche contenute nella Deliberazione della Giunta regionale n.2569 del 4 agosto 2000 pubblicata nel B.U.R. n.61 in data 12 settembre 2000.

Per la attuazione dei programmi biennali i Comuni possono utilizzare i proventi derivanti dagli speciali oneri di attenzione ambientale, se predisposti, correlati agli insediamenti produttivi o direzionali individuati dal rispettivo strumento urbanistico generale.

I programmi prevedono in particolare:

- a) gli interventi di conservazione, riqualificazione, recupero e miglioramento da operarsi per la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale e ambientale, nonché l'individuazione dei soggetti abilitati a effettuarli, ove non realizzati in gestione diretta;
- b) gli interventi nei settori dell'agricoltura e della piscicoltura, della difesa dei boschi dagli incendi, della difesa idrogeologica del suolo, della tutela dell'equilibrio e ripopolamento faunistico e dell'agriturismo;
- c) gli interventi di carattere culturale e educativo, ricreativo e turistico per lo sviluppo dell'utilizzo sociale del Parco;
- d) le previsioni di spesa per l'attuazione del programma e le priorità degli interventi.

La realizzazione delle singole opere di attuazione degli interventi previsti dai programmi è approvata dalla Giunta della Unione previo parere del Comitato tecnico-scientifico e trasmessa ai singoli Comuni per gli adempimenti di competenza.



Per quanto riguarda specificatamente il settore dell'agricoltura, nei programmi pluriennali possono essere previste apposite convenzioni, anche onerose, con gli operatori interessati per introdurre pratiche agricole compatibili con l'ambiente attraverso:

- a) la riduzione dell'impiego di pesticidi, diserbanti e fertilizzanti chimici;
- b) l'applicazione di pratiche colturali tradizionali o comunque eco-compatibili;
- c) l'uso di pratiche colturali meno intensive ivi compresi gli interventi di recupero forestale;
- d) la sospensione dell'attività agricola per alcuni periodi dell'anno o per parti della superficie agraria;
- e) la formazione di corridoi ecologici nelle zone agricole attraverso una striscia di terreno di 10 metri lungo i corsi d'acqua, su entrambe le sponde e gli stagni per proteggere non solo l'habitat ma anche l'acqua come risorsa.



ART. 10 - RESTAURO AMBIENTALE

Sono oggetto di tutela e valorizzazione ambientale:

- a) la “Fossa Marina” e lo “Scolo Fontanone”, che attraversano in senso longitudinale con orientamento Ovest-Est l’ambito produttivo del Parco della Innovazione;
- b) la “Fossa Ricca”, che attraversa all’incirca nella posizione mediana e con orientamento Nord-Sud l’Ambito funzionale “1.

I corsi d’acqua sopracitati sono inseriti all’interno del Sistema del Verde attrezzato (Art. 8 - Zona “F10”)

Il Comune provvede agli interventi necessari per il restauro, la valorizzazione e la manutenzione del sito.

Sono vietati interventi di tombinatura, se non previsti dal Piano di restauro ambientale, nonché di riduzione della portata idrica esistente.

Gli interventi ammessi sono quelli di ripulitura dei materiali di imbonimento, di risagomatura delle sponde nonché di riqualificazione naturalistica delle stesse mediante formazione di macchie boscate e/o di vegetazione ripariale autoctona (Art. 12 Specie arbustive ed arboree ammesse).

La manutenzione e pulitura delle sponde devono essere attuate in tempi differenti, favorendo la naturalità delle stesse, o mediante tecniche proprie dell’ingegneria naturalistica, conservando altresì la presenza delle idrofile che contribuiscono alla fitodepurazione dell’acqua.

È vietato l’abbruciamento della vegetazione delle sponde.

Deve essere previsto un monitoraggio sulla qualità ambientale del sito al fine di garantire una corretta manutenzione.

Gli attraversamenti necessari relativi alla viabilità veicolare e/o ciclopedonale devono essere realizzati con criteri di attenzione paesistica ed ambientale.

ART. 11 - FORMAZIONE DI FILARI ALBERATI, SIEPI E BANDE BOScate

In sede di formazione dei Piani di attuazione della “Porta della Città” e del “Parco della Innovazione”, l’organizzazione del verde deve avvenire anche attraverso filari alberati, siepi mono o plurifilari e bande boscate sulla base di un Piano del Verde che costituisce parte integrante del Piano di attuazione.

La realizzazione del “Piano del Verde” deve avvenire attraverso la messa a dimora di specie arboree contenute nell’ Art. 12 Specie arbustive ed arboree ammesse.



ART. 12 - SPECIE ARBUSTIVE ED ARBOREE AMMESSE

Selezione di specie arbustive e arboree impiegabili per progetti di nuove siepi, bande boscate e organizzazione del verde.

Acer campestre L.	Prunus spinosa L.
Acer platanoides L.	Pyrus pyraeaster Burgsd.
Acer pseudoplatanus L.	Quercus ilex
Alnus glutinosa L.	Quercus petraea Mattuschka. L.
Gaetner, Carpinus betulux L.	Quercus robur L.
Celtis australis L.	Rhamnus cathartica L.
Cercis sitiquastrum L.	Rhamnus frangula L.
Cornus mas L.	Rosa canina L.
Cornus sanguinea L.	Salix alba L.
Corylus avellana L.	Salix caprea L.
Crataegus monogyna Jacqu.	Salix cinerea L.
Crataegus oxyacantha L.	Salix daphnoides Vill.
Euonymus europaeus L.	Salix eleagnos Scop.
Fraxinus angustifolia Vahl.	Salix purpurea L.
Fraxinus excelsior L.	Salix rosmarinifolia L.
Fraxinus ornus L.	Salix triandra L.
Laurus nobilis L.	Sambucus nigra L.
Lembotropis nigricans L.	Sambucus racemosa L.
Criseb, Ligustrum vulgare L.	Sorbus domestica L.
Malus sylvestris Miller	Sorbus torminalis L.
Ostrya carpinifolia Scop.	Crantz, Staphylea pinnata L.
Populus alba L.	Tilia cordata Miller
Populus nigra	Tilia platyphyllos Scop.
Prunus avium L.	Ulmus glabra Hudson
Populus nigra, Prunus avium L.	Ulmus minor Miller
Prunus mahaleb L.	Viburnum lantana L.
Prunus padus L.	Viburnum opulus L.



ART. 13 - AREE A STANDARD

Le aree ricadenti all'interno del Sistema del Verde attrezzato, nonché quelle appartenenti ai Piani del Verde degli Strumenti urbanistici attuativi, sono da considerarsi come aree a standard secondario.

Ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici, all'interno degli Schemi Direttori n.1 e 3, si applica il disposto di cui al punto 2), 10° comma dell'Art. 25 L.R. n.61/1985 e successive integrazioni e modifiche.

Porta della città':	Ambito funzionale "1". Non fanno parte delle aree a standard secondario quelle destinate alla viabilità ciclopedonale ed equitabile e quelle destinate alla viabilità veicolare. Lo standard di cui al precedente comma deve essere destinato per un minimo del 50% a verde attrezzato, la cui organizzazione è regolata dalle modalità individuate nel precedente Art. 11.
Parco della Innovazione:	Non fanno parte delle aree a standard secondario quelle destinate alla viabilità veicolare.

ART. 14 - VIABILITA' DI CONNESSIONE TERRITORIALE

Il Piano di area individua, nella tav. n. 1, i tracciati indicativi della viabilità di connessione territoriale.

Comma 3°

I Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al presente piano di area:

- 1) al fine di consentire la realizzazione dei tracciati, individuano una fascia di rispetto pari ad un minimo di ml. 60 dalla viabilità indicata ovvero dal ciglio stradale e, in corrispondenza di eventuali nuovi insediamenti, deve essere garantita la dotazione di accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dalla infrastruttura e/o da manufatti e aree che costituiscono elemento detrattore del paesaggio;
- 2) limitano la previsione di nuove edificazioni allo scopo di salvaguardare i varchi ancora liberi da manufatti prospicienti la viabilità;
- 3) prevedono, in presenza di insediamenti esistenti entro la fascia di rispetto di cui alla precedente punto 1), interventi finalizzati all'abbattimento degli inquinamenti e al miglioramento delle qualità insediative, anche favorendo eventuali rilocalizzazioni. Nella fascia di rispetto possono trovare ubicazione aree a servizio con funzione di filtro e mediazione tra il tracciato viario e gli insediamenti, nonché aree per la fitodepurazione;
- 4) indicano soluzioni atte ad ovviare eventuali consistenti concentrazioni di traffico, conseguenti all'esercizio delle attività produttive, anche individuando siti alternativi più idonei ove riallocare le attività stesse;
- 5) prevedono un corretto inserimento di insegni e cartelloni pubblicitari.



Comma 4°

Prescrizioni e vincoli

Le fasce di rispetto stradale sono da considerarsi prioritarie, per coloro che ne facciano richiesta, nella applicazione delle direttive Comunitarie relative ad interventi di piantumazione finalizzate al miglioramento e alla ricomposizione ambientale di cui al Reg. C.E. n. 2078/92 e al Reg. C.E. n. 2080/92.).

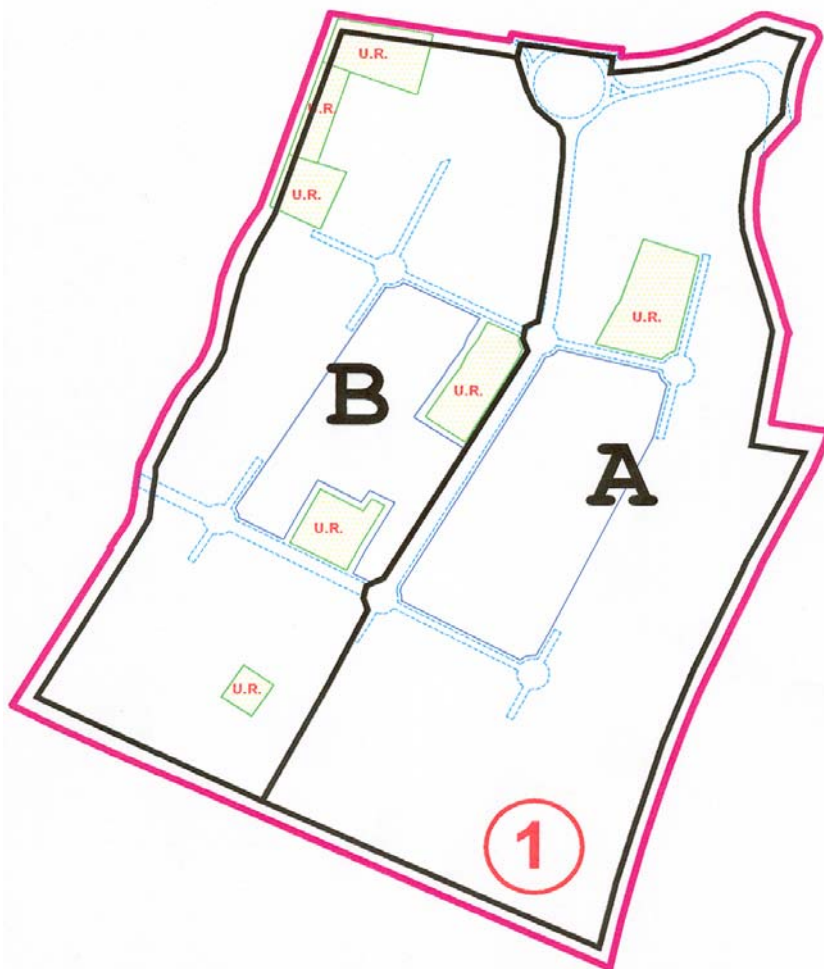
**ART. 15 - ARREDO URBANO. INSEGNE E CARTELLONI
PUBBLICITARI**

All'interno della "Porta della Città" e del "Parco della Innovazione" gli Strumenti urbanistici attuativi devono dare indicazioni specifiche relative alla organizzazione dell'arredo urbano e devono altresì illustrare le caratteristiche ed i materiali delle insegne e dei cartelli indicatori consentiti.

Gli Strumenti urbanistici attuativi devono essere opportunamente corredati da Sussidi operativi riferiti a quanto specificato nel precedente comma.

TABELLA X: CRONOPROGRAMMA

Individuazione delle fasce di
priorità negli interventi all'interno
dell' " Ambito Unitario 1 "





ALLEGATO “A”

STUDIO DI FATTIBILITÀ RIFERITO ALLA “PORTA DELLA CITTÀ” DI NOGAROLE ROCCA IN ATTUAZIONE AL PIANO DI AREA “QUADRANTE EUROPA” E CRONOPROGRAMMA.

1) INTRODUZIONE ALLO STUDIO DI FATTIBILITÀ

Il Piano urbanistico attuativo individua e definisce la “Porta della Città di Nogarole Rocca”, così come individuata dall’Art. 27 delle Norme di Attuazione del Piano di Area “Quadrante Europa”. Tale Piano è stato approvato con parere del dirigente regionale n. 333826 del 06/05/2005

La “Porta della Città di Nogarole Rocca” è costituita da quel complesso organizzato di strutture edilizie, di infrastrutture e di spazi aperti circostanti nei quali convergono molteplici flussi di traffico e nei quali trovano allocazione funzioni di rango metropolitano prevalentemente afferenti all’esercizio delle attività di direzione, organizzazione e promozione delle attività di interscambio e di commercializzazione di prodotti, beni e servizi nonché di logistica integrata, con i relativi servizi.

In sede di approvazione il Decreto esprime l’invito a che “stante l’estensione delle aree oggetto di intervento, il Comune si doti di un “Cronoprogramma” che garantisca una organica attuazione nel tempo degli interventi previsti”.

Il presente Studio di Fattibilità, preliminare all’avvio della fase realizzativa della “Porta” stessa, costituisce pertanto Documento propedeutico e di inquadramento al successivo Cronoprogramma, in ottemperanza a quanto espresso dalla Regione del Veneto in sede di approvazione dell’ adeguamento al P.A.Q.E.

2) INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO OGGETTO DI ANALISI

La larghezza complessiva del rettangolo individuato è di circa 850 ml.

La superficie complessiva della “Porta” risulta, sulla base delle misurazioni effettuate a livello cartografico (e non quindi sulla base di una rilevazione topografica) di circa mq. 1.030.000.

All’interno dell’ ambito si evidenziano le seguenti particolari situazioni:

2.1) La “Fossa Ricca”

La presenza in posizione mediana, nel senso della lunghezza, di un piccolo corso d’acqua denominato “Fossa Ricca”, per la quale la Variante n. 21 individua interventi di salvaguardia e di valorizzazione allo scopo di mantenere, pur all’interno delle nuove destinazioni di uso, la testimonianza di una antica presenza assai significativa sotto il profilo ambientale.



2.2) Il collegamento viabilistico

La presenza, a Nord ed in diretto collegamento con il Casello dell'Autostrada, di una porzione di terreno di circa 50.000 mq. destinata, così come si accennava anche in precedenza, a realizzare il necessario collegamento ed inserimento del territorio operativo della "Porta" con la viabilità esterna e, particolarmente, con il Casello autostradale.

La funzione svolta da tale collegamento lo colloca al servizio dell'intero comparto operativo della "Porta" e pertanto il costo delle aree e quello relativo alla realizzazione delle opere dovrà essere ripartito sull'intera area della "Porta", ancorché esse ricadano interamente all'interno dell'Ambito Unitario di Intervento "A" come individuato dalla Tabella X.

2.3) Le "Unità Residenziali"

La presenza di n° 7 Unità Residenziali, così come classificate dall'Art. 8 delle presenti Norme, la cui particolare disciplina permetterà il recupero funzionale in termini accettabili sia sotto il profilo della tutela della testimonianza storica ed ambientale che sotto il profilo della fattibilità economica e della congruità riferita ai nuovi tipo di attività che potrebbero svilupparsi nel loro interno.

La Superficie complessiva di queste Unità Residenziale ammonta a circa 70.000 mq..

Sotto il profilo della distribuzione interna il P.R.G. vigente ipotizza una penetrazione viabilistica centrale che si innesca, a Nord, con la rotatoria di collegamento con la viabilità esterna e con il Casello autostradale.

Da questo asse centrale si potranno poi dipartire, sui due lati, gli assi di penetrazione che i successivi Piani attuativi potranno individuare.

L'Asse centrale di penetrazione, dopo essersi inserito all'interno del territorio della "Porta" per circa due terzi della sua profondità (circa ml. 800) si dirama con funzioni distributive interne e con una sua prosecuzione verso occidente fino a collegarsi con la viabilità riferita alle porzioni di territorio destinate a funzioni produttive di tipo tradizionale nonché, successivamente, con la viabilità esterna di scala territoriale.

In sede di strumenti urbanistici attuativi potranno comunque essere modificati i tracciati viabilistici di distribuzione interna nel rispetto dell'impianto generale.

All'interno dell'ambito a destinazione produttiva il P.R.G. vigente individua una possibilità edificatoria pari al 40% della superficie fondiaria dei differenti ambiti di intervento.

Le Norme di Attuazione individuano le modalità attraverso le quali procedere alla redazione dei Piani Urbanistici Attuativi concernenti i "Centri Servizi".

3) INDIVIDUAZIONE DELLE FUNZIONI CUI È DESTINATA LA "PORTA" E SPECIFICAZIONE DELLE MODALITÀ OTTIMALI PER LA LORO REALIZZAZIONE

Si è osservato come la Porta della Città di Nogarole Rocca sia costituita da quel complesso organizzato di strutture edilizie, di infrastrutture e di spazi aperti circostanti nei quali



convergono molteplici flussi di traffico e nei quali trovano allocazione funzioni di rango metropolitano prevalentemente afferenti all'esercizio delle attività di direzione, organizzazione e promozione delle attività di interscambio e di commercializzazione di prodotti, beni e servizi nonché di logistica integrata, con i relativi servizi.

Il presente Studio di Fattibilità desidera soffermarsi particolarmente sulla definizione “di rango metropolitano” che il Piano di Area assegna alle funzioni ed alle attività costituenti la “Porta”.

Si è già osservato come il territorio complessivamente individuato dall'insieme dei Comuni costituenti la “Unione Veronese Tartarotione” sia l'unico dell'intera Area Metropolitana Veronese all'interno del quale il Piano di Area individua gli “ambiti di sviluppo produttivo”. Si è anche osservato come questi ambiti si localizzino prevalentemente all'interno dei Comuni di Mozzecane, Nogarole Rocca e Trevenzuolo.

Appare pertanto logico che, a fronte di una individuazione mirata circa le aree che dovranno costituire la futura ossatura strategica dello sviluppo produttivo del veronese, anche i relativi servizi alla produzione, specificamente collocati dalla programmazione regionale all'interno della “Porta”, dovranno assumere caratteristiche e strutturazioni tali da poter effettivamente svolgere questo ruolo loro assegnato.

Ogni intervento di pianificazione attuativa all'interno della “Porta” dovrà pertanto essere caratterizzato da una presenza di funzioni e di attività che abbiano in prevalenza rango e struttura di livello metropolitano e non di semplice interesse locale.

È questa una prima conclusione operativa attorno alla quale si verranno ad articolare le successive valutazioni di fattibilità.

4) INDIVIDUAZIONE DELLE CONGRUITÀ DA SODDISFARE, IN RELAZIONE ALLE CONCLUSIONI CUI È PERVENUTO IL PRECEDENTE CAPITOLO, NEGLI INTERVENTI ATTUATIVI ALL'INTERNO DELLA “PORTA”

Le conclusioni cui sono pervenute le analisi sviluppate nel precedente Capitolo portano ad evidenziare due precise indicazioni di linea operativa. Una prima riferita a criteri di carattere quantitativo e distributivo, una seconda riferita a criteri di carattere qualitativo.

Occorre tuttavia osservare come le due possibili classificazioni in tal modo individuate costituiscono, di fatto, una esemplificazione esclusivamente formale riferita alle caratterizzazioni che dovranno assumere gli interventi all'interno della “Porta”.

4.1) La soglia dimensionale e qualitativa

Infatti, le attività che dovranno essere localizzate in quell'ambito (Direzionale, Grande Distribuzione, Logistica, Ricettiva alberghiera od altro), per assicurare elevati livelli di funzionalità e di efficienza dovranno essere intrinsecamente caratterizzate da soglie dimensionali significative e da elevata capacità operativa per essere in grado di svolgere quel ruolo a scala metropolitana cui esse sono chiamate.



All'interno di questo particolare tipo di specializzazioni non risulta mai essere verificata la formula del "Piccolo è bello" che qualche fortuna ha ricevuto in epoche non lontane ma che alla luce delle evoluzioni e delle tendenze di lungo periodo che caratterizzano, oggi, i cicli economici di livello mondiale, nonché alla luce delle tendenze in essere riferite ai processi di delocalizzazione delle attività produttive non sembra più offrire quegli "appeals" che allora sembrava poter esprimere.

Nella presa d'atto pertanto che l'ambito complessivo della "Porta" è strutturato su di una dimensione che si assesta attorno ai 700-750.000 mq. di superficie utile fondiaria sarà possibile identificare la soglia media da assegnare ad ogni singolo momento operativo (Piano Urbanistico Attuativo) in una dimensione non inferiore ai 60-100.000 mq. di superficie territoriale.

La "Porta" verrà così ad essere interessata da un sistema di insediamenti che, complessivamente, non dovranno superare il numero di 10 o 12.

La normativa specifica che i singoli Piani Urbanistici Attuativi saranno di iniziativa pubblica, pur ammettendo la possibilità e l'opportunità che di addivenire, con i soggetti privati aventi causa, "accordi per assumere nella pianificazione proposte, progetti e/o iniziative di rilevante interesse pubblico al fine di una migliore e più funzionale realizzazione della urbanizzazione e per la ripartizione degli oneri di progettazione e di esecuzione delle opere di urbanizzazione, oneri che sono a carico, pro quota, dei proprietari dei terreni".

In questo modo, attraverso il coordinamento effettuati dalla Amministrazione Comunale, con la mediazione del Cronoprogramma, ogni intervento sarà dotato di una propria precisa riconoscibilità formale nonché di una propria capacità di offerta mirata e di settore.

La capacità della "Porta" di rappresentare un "unicum" dotato di una propria riconoscibilità e personalità, pur all'interno della molteplicità delle funzioni che in essa verranno a svilupparsi, dovrà essere certamente oggetto e frutto anche di una adeguata espressione architettonica e di immagine.

L'impostazione urbanistica e gestionale che lo Studio di Fattibilità viene a determinare e ad individuare si pone così anche come elemento in grado di garantire quei livelli di leggibilità, di razionalità e di funzionalità tali da costituire capisaldi di riferimento per le successive elaborazioni e proposte architettoniche e formali.

4.2) Il Cronoprogramma e le modalità di definizione della "consecutio" degli interventi

Al fine di valutare le modalità per assegnare una possibile cronologia temporale ai successivi interventi unitari occorrerà considerare, ancora una volta, come la funzione primaria della "Porta" è quella individuata dal 1° comma dell'Art. 2) delle Norme di Attuazione che così recita:

"[...] La "Porta della Città" di Nogarole Rocca è costituita dal complesso organizzato di strutture edilizie, di infrastrutture e dagli spazi aperti circostanti nei quali convergono molteplici flussi di traffico e nei quali trovano collocazione funzioni di rango metropolitano prevalentemente afferenti all'esercizio delle attività di direzione, organizzazione e promo-



zione delle attività di interscambio e di commercializzazione di prodotti, beni e servizi nonché di logistica integrata, con i relativi servizi. [...]"

I flussi di traffico cui si riferisce la Norma sono in primo luogo quelli originati dal Casello autostradale con la "A22", Autobrennero.

La questione primaria che si pone, di conseguenza, al fine di poter procedere allo sviluppo del territorio costituente la "Porta" è pertanto quello di garantire l'allacciamento di ogni singolo ambito unitario di intervento con la viabilità avente origine a destinazione autostradale, così come con la restante viabilità esterna.

Questo collegamento dovrà necessariamente avvenire in corrispondenza della porzione Nord-orientale dell'ambito della "Porta", laddove la bretella di uscita autostradale si raccorda con la S.P. 3 che costituisce, allo stato attuale, l'unico collegamento del comparto con la viabilità esterna.

Lo Schema della viabilità presente all'interno del P.R.G. vigente individua la "Porta della Città" evidenzia le modalità per realizzare il duplice collegamento del comparto con queste due differenti viabilità esterne.

La soluzione tecnica di Piano consiste nella realizzazione di una grande rotonda collocata all'incirca in posizione baricentrica rispetto all'asse centrale Nord-Sud della "Porta" stessa. Questa rotonda sul lato Nord risulta tangenziale alla viabilità provinciale e, nella sua porzione orientale, permette l'agevole allacciamento con il Casello autostradale.

Da questa rotonda centrale si diparta poi in direzione Sud il principale asse di penetrazione, dal quale si distaccano le varie diramazioni atte a garantire la perfetta accessibilità a tutto il territorio interessato.

Appare chiaro, pertanto, che il primo ambito operativo che dovrà prendere avvio, allo scopo anche di garantire l'accessibilità al restante territorio costituente la "Porta", dovrà essere quello all'interno del quale si colloca la grande rotonda di distribuzione ed il raccordo con il Casello autostradale dal quale si distacca il principale asse viabilistico di penetrazione.

In questo senso sono stati individuati due grandi ambiti, ciascuno interessante in senso longitudinale una metà dello spazio componente la Porta. Ambiti separati fra loro dall'asse centrale viabilistico parallelamente al quale scorre la Fossa Ricca.

La Tavola grafica P3-7 della variante n. 21, esprime lo Schema Direttore che l'Amministrazione ha voluto individuare per sottolineare la logica spaziale complessiva attraverso la quale la Porta potrà caratterizzarsi. Questa Tavola evidenzia come lungo questo allineamento centrale dovranno collocarsi una serie di spazi destinati a verde in modo tale da creare una fascia continua di verde attrezzato che, assieme al corso d'acqua, attraverserà longitudinalmente tutta la Porta divenendo in tal modo l'elemento continuo di riferimento per la realizzazione del restante sistema del verde.

L'ambito collocato ad Est (Ambito "A" nella Tab. X, che costituisce parte integrante del Cronoprogramma) sarà pertanto l'ambito all'interno del quale avverrà la prima fase realizzativa della Porta, essendo questo l'ambito che contiene il sistema di accesso alla viabilità esterna ed alla stessa Autostrada.



Appare in ogni caso chiaro, così come anche sottolinea il 3° comma dell'Art. 3 delle Norme di Attuazione della variante n. 21, che ogni tipo di onere (progettazione e realizzazione) relativo alle opere di urbanizzazione primaria verrà ripartito pro quota in forma millesimale fra tutti i proprietari dei terreni ricompresi all'interno dell'ambito della Porta stessa attraverso criteri che verranno definiti in sede di convenzionamento.

La "consecutio" dei differenti momenti attuativi unitari che, si ricorda, non potranno avere una dimensione inferiore ai 60.000 mq., una volta avviata la realizzazione dell'Ambito "A", così come specificato nella Tabella X: Cronoprogramma, sarà stabilita dalla stessa Amministrazione Comunale, sulla base anche delle richieste o delle proposte che dovessero pervenire da parte degli aventi diritto.

ART. 16 NORME PER LA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE AL PUBBLICO DI CARBURANTE AL SERVIZIO DELLA CIRCOLAZIONE VEICOLARE. (SENTENZA CONSIGLIO DI STATO N° 04482/2014 REG.POV. COLL. N° 05136/2006 REG.RIC. DEL 03/09/2014)

1. Al di fuori delle fasce di rispetto stradale, l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare in forma di chiosco, stazione di rifornimento e stazione di servizio, è consentita all'interno delle Zone Z.T.O. " B, C, D, F. "
2. Non è consentita all'interno delle Z.T.O. "E", ivi comprese le Z.T.O. " E1 ".
3. All'interno delle fasce di rispetto stradale contermini alle Z.T.O. " B, C, D, F " è consentita a titolo precario ai sensi del comma 12° dell'Art. 27 L.R. 61/85, in ottemperanza agli strumenti urbanistici (comma 4 art. 27 L.R. 61/85) e del comma 12 del presente articolo, l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare in forma di chiosco, stazione di rifornimento e stazione di servizio come previsto dal punto 3.1) della Deliberazione di Giunta Regionale 3344 del 7 dicembre 1999 .
4. All'interno delle fasce di rispetto stradale contermini alle Z.T.O. " E " ivi comprese le Z.T.O. " E1 " è consentita a titolo precario ai sensi del comma 12° dell'Art. 27 L.R. 61/85 in ottemperanza agli strumenti urbanistici (comma 4 art. 27 L.R. 61/85) e del comma 12 del presente articolo, l'installazione di impianti per la distribuzione al pubblico di carburanti al servizio della circolazione veicolare nella sola forma di chiosco come previsto dal punto 3.1) della Deliberazione di Giunta Regionale 3344 del 7 dicembre 1999.
5. In corrispondenza di incroci od innesti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico, od in zone di incanalamento di manovre veicolari che possano essere considerate causa di pericolo non è consentita la installazione di alcun impianto. La presenza di fonti oggettive di pericolosità, dovrà essere certificata dal comandante della polizia Municipale.
6. Non è consentita lungo le curve di raggio inferiore a ml. 300. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i ml. 300 e ml. 100 l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza. Per le curve di raggio inferiore ai ml. 100 gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a ml. 95 dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate tutte le altre precedenti prescrizioni.
7. La distanza dai dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel D.Lgs. n° 285 del 30/04/1992, e successive integrazioni e modificazioni, recante il Nuovo Codice



della Strada. Devono inoltre essere soddisfatte le norme, per quanto di competenza, di cui agli Artt. 16, 17, 18 dello stesso (All. “A” alla Norma).

8. Alle Stazioni di Servizio, così come individuate dal presente articolo, e dall’art. 6 dell’Allegato alla D.G.R. n° 3/98, può essere concessa la realizzazione di un alloggio da destinare al custode, sino ad un volume massimo di 300 mc. per ogni singolo impianto. Tale volume dovrà essere organizzato in posizione sovrastante le strutture destinate alla assistenza meccanica ed alle altre attività di supporto, e nel rispetto delle distanze.
9. Le aree destinate agli impianti di distribuzione di carburante nonché il loro immediato intorno di pertinenza, debbono essere opportunamente arredate, alberate e dotate di verde a valenza ambientale. Gli eventuali spazi di sosta debbono essere organizzati con tralicci dotati delle relative essenze rampicanti e corredati da siepi e/o filari alberati.
10. All’atto della presentazione della richiesta di installazione di un impianto per la distribuzione dei carburanti, o di ristrutturazione dello stesso, dovranno essere presentate proposte tese alla mitigazione dell’impatto visivo ed all’armonico inserimento dell’impianto all’interno del paesaggio, sia urbano che di campagna aperta circostante.
11. In caso di cessazione dell’attività dell’impianto, o di suo trasferimento in altra sede, l’area dismessa dovrà essere oggetto di una specifica Variante parziale per la individuazione della nuova destinazione di uso.
12. Le infrastrutture fuori terra, dell’impianto di distribuzione del carburante, dovranno essere posizionate ad una distanza non inferiore a metri 5,00 dai confini di proprietà, dal limite delle diverse destinazioni di zona individuate nel P.R.G. vigente e dalle zone in cui non sia ammessa l’installazione degli impianti.
13. Si applicano inoltre le norme di cui all’Allegato alla Deliberazione n° 3 del Consiglio Regionale del Veneto in data 18/02/1998 recante il Piano Regionale di razionalizzazione della rete di distribuzione di carburanti, ed in particolare gli Artt. 6, 9 e 23, per quanto non in contrasto con i commi 2° e 3° del presente Articolo (All. “B” alla Norma).
14. Si applicano infine, per quanto non in contrasto con i commi 2° e 3° del presente Articolo, le norme di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n° 4433 in data 07/12/1999 (All. “C” alla Norma).