



## VARIANTE N. 17 AL P.R.G.

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

<b>DELIBERA N. 3633 DEL 05.08.96</b>	<b>variante n.° 1</b>	(zona D1E/1)
<b>DELIBERA N. 1864 DEL 27.05.97</b>	“ <b>n.° 2</b>	(centro storico)
<b>DELIBERA N. 4156 DEL 10.11.98</b>	“ <b>n.° 3</b>	(zona D1E/2)
<b>DELIBERA N. 78 DEL 19.01.99</b>	“ <b>n.° 4</b>	(corti rurali)
<b>DELIBERA N. 1151 DEL 28.03.00</b>	“ <b>n.° 7</b>	(zona D4/1)
<b>DELIBERA N. 2813 DEL 19.10.01</b>	“ <b>n.° 9</b>	(zona Fn.1°;a,b,c,d,)
<b>DELIBERA N. 1918 DEL 16.07.02</b>	“ <b>n.°12</b>	(da zona D a zona C2)
<b>DELIBERA N. 3680 DEL 13.12.02</b>	“ <b>n.°14</b>	(corte Giavoni )

**INTEGRATE CON VARIANTI AI SENSI DEL comma 4 & 9 DELL'ART. 50 L.R. 61/85**

<b>DELIBERA C.C. n. 26 DEL 29.09.98</b>	“ <b>n.° 5</b>	(zona agricola)
<b>DELIBERA C.C. n. 31 DEL 06.09.99</b>	“ <b>n.° 6</b>	(allevamenti agricoli)
<b>DELIBERA C.C. n. 32 DEL 06.09.99</b>	“ <b>n.° 8</b>	(sottotetti)
<b>DELIBERA C.C. n. 47 DEL 15.11.00</b>	“ <b>n.°10</b>	(P.e.e.p.)
<b>DELIBERA C.C. n. 08 DEL 23.05.01</b>	“ <b>n.°11</b>	(modifica norme)
<b>DELIBERA C.C. n. 37 DEL 18.10.02</b>	“ <b>n.°13</b>	(Porta della città)
<b>DELIBERA C.C. n. 33 DEL 18.10.02</b>	“ <b>n.°15</b>	( Bencarni )
<b>DELIBERA C.C. n. 07 DEL 15.01.03</b>	“ <b>n.°16</b>	( Distributori )

<b>TAV. 2</b>	<b>NORME DI ATTUAZIONE</b>
	<b>Il Sindaco</b>  <b>Il Resp. Area Tecnica</b>



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**INDICE**

Art.		pag.
Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.		3
Art. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE		3
Art. 3 - L'INTERVENTO DIRETTO		4
Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'		4
Art. 5 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE, FIUMI, CANALI		5
Art. 6 - COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		6
Art. 7 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE		6
Art. 8 - ZONE OMOGENEE	<b>A</b>	7
	<b>BC/n°</b>	7
	<b>B</b>	21
	<b>B1</b>	22
( da variante 13 )	<b>B2</b>	23
	<b>C2</b>	24
	<b>D1/C</b>	28
	<b>D1/E</b>	29
	<b>D2/E</b>	32
	<b>D3</b>	34
	<b>D4/1</b>	35
	<b>D5 ( D5/1 – D5/2 )</b>	37
	<b>D5/3</b>	38
	<b>D6</b>	40
( da variante 13 )	<b>D7 ( D7/1 – D7/2 )</b>	
	<b>E</b>	44
( da variante 13 )	<b>E1</b>	
	<b>F1</b>	54
	<b>Fn1</b>	56
	<b>F2</b>	57
	<b>F4</b>	58
	<b>F5</b>	60
	<b>F6</b>	61
	<b>F7</b>	61
	<b>F8</b>	61
( da variante 13 )	<b>F9</b>	62
( da variante 13 )	<b>F10</b>	62



## **Art. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL P.R.G.**

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

- a) 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesaggistico;
- e) le norme di attuazione del Piano;
- f) Regolamento Edilizio.

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

- tavola 13-1 in scala 1: 5000 comprendente la zonizzazione di tutto il territorio comunale;
- tavola 13-3 (a-b) in scala 1: 2000 comprendente i nuclei urbani esistenti e le zone di espansione;
- tavola 13-3/1 in scala 1: 2000 e 1:1000 (Beni Culturali).

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.

## **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.);



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. 61/85.

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. 61/85 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 28.1.77 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 1.6.1939 n. 1089.

### **Art. 4 - DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALL'EDIFICABILITA'**

1) 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.

2) 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.

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

4) E' ammessa la costruzione di fabbricati a confine con limiti di zona diversi, purchè 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.IM 2.4.68 n. 1444.

5) 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..

6) 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** i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

a ml. 5.00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla legge 11.6.1971 n. 426 e successive disposizioni.

7) L'edificazione nelle zone residenziali ( A; B; C ) 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, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che siano compatibili col carattere residenziale della zona.

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

9) 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.

10) 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..

11) 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.

12) 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, ecc... sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. 61/85 e sottoposti al preventivo parere del competenti uffici e sono valutati 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.

13) Essi ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati debbono rispettare una distanza minima di mt. 1.50 , secondo quanto disposto dall' art. 873 del Codice Civile.

14) Nel caso di pareti fronteggianti non finestrate, le distanze tra fabbricati, previste dalle presenti norme, possono essere ridotte, in attuazione di piani attuativi con previsioni planivolumetriche, fino ad ½ dell'altezza del fabbricato più alto, misurata nel punto massimo, mantenendo comunque una distanza minima tra pareti di m. 6,00 (art. 9 D.M. 2/4/1968 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, FIUMI, CANALI**

Nell'edificazione fuori dei centri abitati dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio-strada previste dal D.M. 1.4.68 n. 1404 ed in particolare quanto stabilito dall'art. 5 del Decreto stesso inerente le distanze in corrispondenza di incroci stradali.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Devono altresì essere osservate le norme dell'art. 7 della Legge Regionale n. 24 del 05/03/1985.

Qualora nelle tavole di P.R.G. fosse prevista una fascia maggiore di protezione, 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 m. 10.

**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. 10.00, salvo quanto previsto dal comma 14 dell'art. 4 delle presenti norme.

**Art. 7 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

E' fatto divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. 24/85.

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**

---

**EDIFICI VINCOLATI CON TIPO DI  
INTERVENTO CODIFICATO L. 431/85**

---

Le modalità di intervento dell'attività edilizia ed urbanistica per tali zone vengono disciplinate dalla specifica normativa approvata con D.G.R. n. 1864 del 27.05.97. 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.S. 457/78. 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/ n° BENI CULTURALI (Art. 10 L.R. 24/85)**

---

**AMBITO DI VALIDITA'**

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:

- 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- 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 13/12/02 )

### **GENERALITA'**

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, facenti parte del progetto di Variante al P.R.G.

Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto, limitatamente agli edifici esistenti classificati con gradi da 1 a 5 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi di manutenzione straordinaria;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo.

La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati, studi adeguati all'importanza dell'opera che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare.

Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale-tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.

Sono fatte salve, in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 01 giugno 1939 - N. 1089 e 29 giugno 1939 N. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per gli edifici classificati con gradi 6 e 9, sono ammessi, sempre fino all'entrata in vigore del Piano, oltre agli interventi, di cui ai punti a), b), c), art. 31 L. 457/78 anche gli interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d) stessa legge.

Per gli edifici classificati con grado 8 non è ammesso alcun tipo di intervento, essendo gli stessi destinati alla demolizione.

Dopo l'entrata in vigore del Piano, tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica, che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione: sono invece 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 7 - 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.

Come detto in precedenza, 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;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**GRADI DI PROTEZIONE**

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

- grado 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;
- grado di protezione 3): Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione dei valori morfologici;
- grado di protezione 4): Edifici di valore storico ed ambientale, di cui interessi la conservazione degli elementi esterni e strutturali interni, caratterizzanti il tipo edilizio;
- grado di protezione 5): Edifici di particolare valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione degli elementi della struttura architettonica esterna;
- grado di protezione 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;
- grado di protezione 7): Edifici privi di originario carattere storico, architettonico o ambientale, oppure materialmente irrecuperabili al contesto edificato, ma il cui assetto risulta in sé compatibile col tessuto circostante;
- grado di protezione 8): Edifici dall'evidente carattere superfettativo per i quali si prescrive la demolizione, in quanto elementi di degrado urbanistico;
- grado di protezione 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)**

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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- 2) 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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.

E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggioli o terrazze.

### **3 - RESTAURO PROPOSITIVO**

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

- 1) 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: E' 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.

- 2) 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 modificano 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.

- 3) E' 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, ecc.) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, ecc) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura; i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) E' possibile inoltre 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)**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- 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. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.
- p) E' 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)**

- 1) 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.).
- 2) 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.).
  - 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
    - p) è possibile realizzare dei soppalchi con strutture in legno o ferro, con relativo impianto distributivo;
    - q) 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 )

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) Non sono consentite sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali.
- 4) E' inoltre obbligo di ripristinare, se leggibili, gli elementi compositivi della facciata con possibilità di nuove aperture uniformate allo schema distributivo originale.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive, per quanto riguarda le parti da riedificare:
  - a) muri esterni: dovranno essere intonacati e colorati con colori naturali, sono vietate tinteggiature plastiche o simili;
  - b) 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, nonché eternit, ondulato, ecc;
  - c) dimensioni aperture: le dimensioni delle 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;
  - d) 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 tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle;
  - e) 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 oggetti), si prescrive di utilizzare manufatti in ferro di forma semplice e trattati con vernice trasparente;
  - f) pianerottoli e gradini di scale esterne al fabbricato: dovranno essere di norma in pietra, posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, ecc;
  - g) 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.. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;
  - h) 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:).



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali esterni alla tradizionale locale.

- i) 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.
- l) I solai ai vari piani dovranno di norma essere realizzati in legno, almeno per le parti a vista.
- 6) 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 )**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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 8 )**

- 1) 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.
- 2) 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)**



## COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- 1) 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.
- 2) 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.);
- 3) Tutti i volumi con grado di protezione 9) possono essere recuperati ed operare la traslazione di volumi, anche accorrandoli, 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.
- 4) 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.

Non è, in ogni caso 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.

### UNITA' MINIMA DI INTERVENTO

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



## **COMUNE DI NOGAROLE ROCCA** ( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. Va precisato anche che, 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: per gli edifici soggetti a grado di protezione 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, secondo le modalità già indicate sulla specifica normativa,

- 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. 80/80), 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:

- per ambiti contenenti edifici soggetti a grado di protezione 9), qualora si intenda operare la traslazione di volumi in una localizzazione ritenuta più idonea;

- 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Attuativo (Piano di Recupero), dovrà ottenere l'approvazione della Commissione Edilizia Comunale.

- 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.
- 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, REPERTI 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'edificato, nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicazioni di:

- a) 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;
- b) 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, semprechè non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) 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);
- d) Ripristino: si intende ogni opera che sostituisce integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elemento collassati irrecuperabili, ma riproducibili tecnologicamente;
- e) 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

La previsione per la sistemazione di tali aree è:

- a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
- b) 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 a); 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 )**

E' 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.

E' 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:

- Residenza ed attività connessa
- Residenza e terziario
- Residenza ed artigianato
- Residenza e commerciale
- Residenza e servizi
- Turistico-alberghiero
- 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.

E' 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. 61/85.

Potranno invece essere monetizzate le aree per urbanizzazione secondaria.



## **ZONA “ B ”**

### **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

---

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
- 3) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo se esistono **tutte** le principali opere di urbanizzazione primaria.

5) La distanza minima dalle strade viene fissata di norma in ml. 5.00 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.

E' 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Norme edificatorie:

DENSITÀ FONDIARIA: non potrà essere superiore a 1.5 mc/mq.della superficie del lotto;

DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di ml. 8.00; a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml.; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;

DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10,00 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 fabbricati e 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 & 8 delle presenti Norme di Attuazione.

## **ZONA "B 1"**

### **COMPLETAMENTO RESIDENZIALE**

---

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente.
- 2) La tipologia edilizia ammessa è quella degli edifici isolati, in linea e a schiera.
- 3) Qualora esistano fabbricati in confine è ammessa l'edificazione in aderenza.
- 4) L'intervento su tali zone può avvenire esclusivamente attraverso la formazione ed adozione di un PIANO di RECUPERO di iniziativa privata.
- 5) La distanza minima delle strade viene fissata di norma in ml. 5.00 con facoltà del Responsabile dell'Area, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.

L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt. 2.70.

Norme edificatorie:

DENSITA' FONDIARIA : non potrà essere superiore a 1.5 mc / mq. della superficie del lotto. Il rapporto deve essere rispettato sommando la nuova volumetria a quella esistente.

DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non può essere inferiore a ml. 5.00 per strade non più larghe di ml. 8.00; a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml. **Salvo diverse indicazioni riportate sugli elaborati grafici**; potrà essere consentito l'allineamento già precostituito con fabbricati esistenti, per omogeneità di zona;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA** : preesistenti per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia; interventi diversi dovranno rispettare una distanza minima tra fabbricati di 10 ml., salvo quanto previsto al comma 14 dell'art. 4 delle presenti norme.

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 fabbricati e 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.

Per la quantificazione degli standard primari e secondari valgono le norme della zona **C2**.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** : quanto previsto dall'art. 4 comma 7 & 8 delle presenti Norme Attuazione.

## **ZONA "B 2" ( PORTA DELLA CITTA' variante n. 13 )**

### **UNITA' RESIDENZIALI PRESENTI ALL'INTERNO DELL'AMBITO FUNZIONALE D7**

---

Le "Unità residenziali" presenti all'interno degli ambiti funzionali "1" e "3", al momento della adozione della Variante sono confermate.

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 ammesse le residenze esistenti alla data di adozione della Variante. 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



# COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. 2705/83 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.

## 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, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

### MODALITA' 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 61/85 e 47/93.

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:

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

strade:	come da progetto
spazi a verde	5 mq/ab
parcheggi	3.5 mq/ab

-----  
TOTALE URB. PRIM.      8.5 mq/ab

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

b1) aree per istruzione	4.50 mq/ab
b2) aree per attrezzature di interesse collettivo	4.50 mq/ab
b3) 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 Urb. Secondarie      19.00 mq/ab

TOTALE a) + b)      27.50 mq/ab oltre ai 3 mq. di verde per abitante

### PARAMETRI URBANISTICI

Il P.R.G. si attua applicando i seguenti indici:



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- DENSITÀ TERRITORIALE: non deve superare 1,00 mc/mq della sup. del lotto
- 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 DI PROPRIETÀ : 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 DAL CIGLIO DELLA STRADA: per strade di circolazione interna non può essere inferiore a mt 5.00, per strade di viabilità principale con carreggiata fino a mt. 8.00, non può essere inferiore a mt. 7,50, dovranno comunque essere rispettate distanze maggiori previste dal piano;  
ml. 10.00 per strade con doppio senso di marcia.

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

Per la zona "C2 a" in loc. 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 ).

DISTANZA TRA FABBRICATI E CORPI DI FABBRICA: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque a ml. 10.00;

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

PRESCRIZIONI PARTICOLARI



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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 VALIDITA'**

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.

**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**

Estremi di approvazione degli strumenti attuativi  
(Rif. TAV. n. 13/1 e 13/3)

Elenco piani attuativi residenziali :

- n.	1	PEEP CAPOLUOGO	adozione	C.C. 10/12/77 n. 73 GRV 3/8/78 n. 3914	<b>COLLAUDATA</b>
- n.	2	LOT. „VERDE “	“	C.C. 19/08/81 n. 88 GRV per decorrenza termini	<b>COLLAUDATA</b>
- n.	3	Loc. Bagnolo S. BIAGIO	“	C.C. 05/06/1981 n. 60	<b>COLLAUDATA</b>



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

			“	GRV per decorrenza termini	
- n.	4	Capoluogo “ADAMI “	“	C.C. 03/09/1981 n. 86 GRV 07/05/1981 n. 2494	<b>COLLAUDATA</b>
- n.	5	LOTT. “ FEUDO 1	“	C.C. 24/10/83 n. 78 GRV 10/5/83 n. 2390	
- n.	6	LOTT. FEUDO 2	“	C.C. n. 29 del 06/09/99	
- n.	7	LOTT. FEUDO 3 ( p.e.e.p. )	“	C.C. n. -- del --/--/--	
- n.	8	LOTT. DE BERTI	“	C.C. 21/09/1979 n. 67 GRV 16/12/80 n. 6599	<b>COLAUDATA</b>
- n.	9	LOTT. COMPAGNIE	“	C.C. n. 21 del 25/08/94	<b>COLAUDATA</b>
- n.	10	LOTT. BINALUNGA	“	C.C. n. 5 del 19/01/96	
- n.	11	LOTT. S. ERASMO	“	C.C. n. 00 del 00/00/00	
- n.	12	LOTT. EUROPA	“	C.C. n. 00 del 00/00/00 ( da variante 9)	
- n.	13	LOTT. SORTE	“	C.C. n. 00 del 00/00/00 ( da variante 9)	
- n.	14	LOTT. STRADEL BASSO	“	C.C. n. 00 del 00/00/0 ( da variante 12)	
- n.	15	LOTT. EX MACELLO	“	C.C. n. 00 del 00/00/00 ( da variante 12)	

## **ZONA “ D 1/C ”**

### **ZONE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI COMPLETAMENTO**

La zona artigianale-industriale è riservata esclusivamente alla costruzione di edifici a carattere produttivo, compresi gli uffici aziendali, i magazzini, le autorimesse, le attrezzature ricreative destinate agli addetti, nonché gli alloggi del personale di custodia ed i locali per mostre permanenti, e per la commercializzazione dei prodotti. 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, nella misura del 10% della superficie del lotto.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. 15.00 esclusi i volumi tecnici; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' : non potrà essere inferiore a metri 5,00 e comunque non inferiore ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza degli edifici superiori a mt. 10.00. E' 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 DAL CIGLIO DELLA STRADA : non potrà essere inferiore a ml. ~~5.00~~ **10,00** per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml. **dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone** . Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato **Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste** nelle tavole di P.R.G.;

DISTANZA TRA FABBRICATI E CORPI DI FABBRICA: 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. 5.00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00. E' 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 mt. 2,50 con cancellata aperta alta minimo metri 1,50** .

## **ZONA "D 1/E"**

## **ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI 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 della variante n. 13 ( porta della città ) :**  
L'Amministrazione comunale individua, sulla base delle necessità evidenziate od anche a



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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° dell' Articolo citato che si riportano di seguito:

( Norme di Attuazione al Piano di Area "Quadrante Europa" )

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".

Sono previste le seguenti norme:

**SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO:** mq. 1.000;

**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; potranno essere consentite altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

**DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA' :** non potrà essere inferiore a ml. 5.00 **per fabbricati inferiori a mt. 10,00 di altezza . Per fabbricati più alti di mt. 10,00, la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad ½ dell'altezza dello stesso.**

**DISTANZA DAL CIGLIO STRADA:** non potrà essere inferiore a ml. **5.00 10,00** per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml **dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste nelle tavole di P.R.G.;**

**DISTANZA TRA FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA :** non potrà essere inferiore all'altezza del fabbricato o corpo di fabbrica più alto, con un minimo di ml. 10,00.

Le cabine elettriche funzionali all'azienda, potranno essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5.00, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse con altezze fino a ml. 2,50, escluso il lato fronte strada **e per 10,00 metri dei lati perpendicolari ad esso. L'altezza di tali**



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**recinzioni non può essere superiore a mt. 2,50 con cancellata aperta alta minimo metri 1,50 .**

1 - Per quanto riguarda l'area D1E/1 e D1E/2 poste a sud della nuova strada di circoscrizione la loro utilizzazione potrà avvenire attraverso l'impiego dei seguenti piani attuativi:

- P.d.L. Piano di Lottizzazione di iniziativa privata
- P.I.P. Piano Insediamenti Produttivi di iniziativa Pubblica

Lo strumento urbanistico adottato dovrà interessare l'intero ambito prescritto alla tavola 13/1-V e la sua esecuzione potrà avvenire anche per comparti successivi purché, per ognuno siano soddisfatti gli standard di Legge.

Il tratto di circoscrizione coincidente con il lato nord dell'area D1E/1 ed il tratto di Via Colombare coincidente con il lato ovest dell'area D1E/2 dovranno essere realizzati prioritariamente a spese dei soggetti attuatori del piano urbanistici citati, così come dovrà essere collegata la rete fognaria dei piani attuativi con l'attuale depuratore, posto nelle vicinanze.

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

- a) depositi e magazzini con eventuale commercializzazione all'ingrosso delle merci stoccate;
- b) laboratori di ricerca ed analisi, con superfici massime destinate ad uffici **pari al del 50%** della superficie totale coperta **ammessa sul del** singolo lotto;
- c) 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 del** 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.

- All'interno dei singoli lotti dovranno essere riservate, **oltre alle percentuali di cui ai punti precedenti se ricorrono**, aree a verde e per la sosta di veicoli nella misura **minima complessiva** del 10% della superficie del lotto. **La superficie a parcheggio non può essere inferiore al 5 % e si intende comprensiva degli spazi di manovra.**

**Per quanto riguarda la circoscrizione 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 circoscrizione tangente il lato nord pari a ml. 60.00.**



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

2 - Per quanto riguarda la zona D1/E ( lott. Tione ) 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. ( **LOTT. TIONE** )

**ZONA "D 2/E"**

**COMMERCIALI - DIREZIONALI - ARTIGIANALI 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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.

Sono inoltre previste le seguenti norme:

INDICE DI FABBRICAZIONE TERRITORIALE : 2,00 mc/mq.

PERCENTUALE AREA COPERTA: non dovrà essere superiore al 30% della sup. del lotto;

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA': non potrà essere inferiore a ml. 5.00 **per fabbricati inferiori a mt. 10,00 di altezza . Per fabbricati più alti di mt. 10,00, la distanza dal confine non potrà essere inferiore ad ½ dell'altezza dello stesso.**

DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: non potrà essere inferiore a ml. 5.00 10,00 per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato **Dovranno essere sempre rispettate le distanze maggiori previste** nelle tavole di P.R.G.;

DISTANZA TRA I FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA: 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. 5.00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

E' consentita la costruzione di recinzioni chiuse con altezze 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 mt. 2,50 con cancellata aperta alta minimo metri 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 mt. 20,00 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

agricola dovrà avere una larghezza minima di mt. 10,00 ed essere posizionata a confine tra le zone "D" ed "A".

**ZONA "D3"**

**ATTREZZATURE ALBERGHIERE**

---

**EDIFICAZIONE AMMESSA :**

- alberghi, pensioni, convitti ed attrezzature connesse;

**INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA:** mc. 2.00 mc./mq.;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**LOTTO MINIMO:** la superficie minima fondiaria di ciascun lotto non potrà essere inferiore a mq. 3.000 ( tremila );

**SUPERFICIE COPERTA:** la superficie coperta non potrà superare il 40% del lotto a disposizione;

**DISTANZE MINIME:**

a) dalle strade: ml. 20,00 ( misurate dal ciglio ), salvo distanze maggiori previste sulle tavole di P.R.G. ;

b) dai confini : minimo ml. 10,00, **e comunque non inferiore ad ½ dell'altezza del fabbricato se superiore a metri 10,00;**

c) distanza dai fabbricati : H minima. ml. 10,00 e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato **in progetto più alto;**

**ALTEZZA MASSIMA :** mt. 15,00 misurati dalla quota strada **al punto più alto del fabbricato;**

**PARCHEGGI :**

a) devono essere previsti spazi destinati a parcheggio ( se interni all'edificio con vincolo notarile ad uso pubblico ) 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....

b) 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 metri 2,00 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.

**ZONA "D 4/1"**

**ZONE AGRO – INDUSTRIALI DI TRASFORMAZIONE**

---

In tale zona è consentita l'edificazione di impianti speciali a servizio dell'agricoltura e dell'allevamento, quali strutture di conferimento dei prodotti cerealicoli, ortofrutticoli, ed animali da allevamento etc... , strutture di deposito, lavorazione e conservazione dei



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

prodotti agricoli, nonché la macellazione e lavorazione di carni derivanti da animali da allevamento, e commercializzazione degli stessi.

L'edificazione e l'uso delle aree potranno avvenire solo ed esclusivamente, subordinatamente all'adozione di adeguato piano Attuativo ( piano di lottizzazione ) di iniziativa privata.

Il P.D.L. dovrà riguardare l'intero ambito alla tav. 13/1 V 1 in scala 1:5000, e quindi dovranno essere comprese anche le aree attualmente urbanizzate e le relative " aree servizi ".

Le aree a servizi esistenti potranno essere anche rilocalizzate nell'ambito del ridisegno complessivo dell'area assoggettata a piano di lottizzazione.

I progetti edilizi in attuazione del piano di Lottizzazione potranno essere eseguiti anche per parti funzionali.

La dotazione di standard dovrà essere conforme le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 61/85 per le zone produttive di espansione.

La soluzione viaria del progetto di P.D.L. , dovrà garantire la corretta accessibilità all'area F2 ( centrale e servizi ENEL ), adiacente l'area di intervento lungo il lato est.

All'interno del piano di lottizzazione dovranno essere disposte come standard primari aree per parcheggi in quantità non inferiore al 10% della superficie territoriale ( la viabilità d'accesso ai parcheggi non concorre al raggiungimento della percentuale del 10% ), il restante 10% di aree a standard secondari dovranno essere realizzate come verde e parcheggi, consentendo eventualmente la parziale monetizzazione, nei limiti stabiliti dall'art. 25 della L.R. n. 61/85.

All'interno dei singoli lotti dovranno essere disposte aree per parcheggi in quantità non inferiore al 10% della superficie del lotto.

L' approvazione del piano di lottizzazione dovrà essere finalizzata esclusivamente alla realizzazione dell'ampliamento dell' insediamento esistente; pertanto la zona D4/1 è vincolata a tale scopo.

L'Amministrazione potrà decidere, diversamente, solo in caso di caduta dei presupposti attuali alla variante in oggetto, mediante la predisposizione di un'ulteriore variante al P.R.G. che riconduca l'area alla classificazione di sottozona rurale E2.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

**LOTTO MINIMO:** Intera superficie territoriale come delimitata dal " Perimetro ambito d'intervento " nella tavola 13/1-V-1V:

**RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA :**  $R_c = 40\%$  della superficie fondiaria destinata a zona agro-industriale nello strumento urbanistico;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

ALTEZZA MASSIMA: ml. 15.00 esclusi i volumi tecnici.

Potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI :  $D_c$  = pari all'altezza del fabbricato ed in ogni caso non inferiore a ml. 10.00;

DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA:  $D_f$  = pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10.00 tra edifici antistanti;

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE: non potrà essere inferiore a ml. 5.00 **10,00** per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml. **dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone** Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato **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"**

**AREE PRODUTTIVE ESISTENTI NON ORGANICAMENTE INSERITE**



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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:

ALTEZZA MASSIMA: ml. 10,00 esclusi i volumi tecnici.

DISTANZA DAI CONFINI: pari all'altezza delle parti ampliate, con un minimo di ml. 5.00;

DISTANZA TRA FABBRICATI : minimo ml. 10.00;

DISTANZA DALLE STRADE: ml. 10.00 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. 5.00, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

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.

**1) ZONA D5/1** : Pradelle ( via IV Novembre ): In tale zona sono ammessi solo ampliamenti fino ad un massimo del 30% della superficie coperta esistente. In tale ampliamento deve essere compresa l'eventuale residenza per custode o proprietario.

**2) ZONA D5/2** : Bagnolo ( ex macello via Stradel Basso ): In tale zona sono ammessi solo ampliamenti della superficie coperta esistente fino ad un massimo consentito per le zone D5 ( 60% della superficie del lotto ) **STRALCIATO CON VARIANTE N. 12 al P.R.G.**

**3) ZONA D5/3**

**ZONE PRODUTTIVE – LAVORAZIONI INERTI**



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

---

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, 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. 61/85 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.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

**RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA:**  $R_c$  = potranno essere ricollocate le sole superfici esistenti occupate per l'attività, escluse quelle di carattere residenziale;

**ALTEZZA MASSIMA;** ML. 10,00 esclusi i volumi tecnici.  
Potranno essere concesse altezze superiori sulla base di documentate esigenze di cicli produttivi;

**DISTANZA MINIMA DAI CONFINI:**  $D_c$  = pari all'altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00

**DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA:**  $D_f$  = pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 tra edifici antistanti;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**DISTANZA MINIMA DALLE STRADE:** non potrà essere inferiore a ml. 5.00 **10,00** per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml **dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato** **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, purchè 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. 24/85.

**ZONA " D6 "**



**AREE PRODUTTIVE ESISTENTI NON ORGANICAMENTE INSERITE  
SOGGETTE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

---

Aree produttive esistenti, non organicamente inserite, soggette a Piano Urbanistico Attuativo. ( **Macellazione - lavorazione e commercializzazione carne bovina/suina** ).

**INDIVIDUAZIONE**

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**

E' 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.

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

**MODALITA' DI INTERVENTO**

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

La dotazione di spazi pubblici dovrà essere la seguente:

- a) Opere di urbanizzazione primaria:  
Strade come da progetto  
Parcheggi pubblici 10% della S.T. corrispondente all'area di pertinenza
- b) Opere di urbanizzazione secondaria  
10% della S.T. corrispondente all'area di pertinenza.  
Il Comune può consentire la monetizzazione in conformità all'art. 25 L.R. 61/85.

Le dotazioni di spazi pubblici, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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.

Per tali interventi si prescrive l'osservanza delle seguenti ulteriori norme:

**DISTANZE DAI CONFINI:** pari all'altezza delle parti da ampliare con un minimo di ml. 5.00;

**DISTANZE DA FABBRICATI:** minimo ml. 10.00;

**DISTANZE DALLE STRADE:** non potrà essere inferiore a ml. ~~5.00~~ **10,00** per strade non più larghe di ml. 8.00, a ml. 7.50 per strade con larghezza da 8.00 a 15.00 ml dalle strade di lottizzazione. Dovrà comunque essere sempre rispettato il rapporto : distanza dalle strade non inferiore all'altezza del capannone. Qualora prospettante su strada di scorrimento, dovrà in ogni caso rispettare la profondità del rispetto stradale individuato **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. 5.00, e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00;

**ALTEZZA MASSIMA:** ml. 10,00 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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

rifiuti solidi e liquidi nonché di eventuali impianti per l'abbattimento dell'inquinamento atmosferico.

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 Lg. 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.

**ZONA "D 7 " 1 / 1 & 1 / 2**

**AREE PRODUTTIVE - PORTA DELLA CITTA ' -**

---

VEDERE LE NORME SPECIFICHE APPROVATE CON LA VARIANTE N. 13



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**ZONE PRODUTTIVE DI QUALSIASI TIPO CON PIANO ATTUATIVO VIGENTE**

---

Trattasi di zone produttive con piano attuativo approvato e convenzionato in tutto o in parte utilizzato.

Per tutte le disposizioni edificatorie si rimanda alla normativa precedentemente in vigore.

**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**

Estremi di approvazione degli strumenti attuativi  
(Rif. TAV. n. 13/1 e 13/3)

Elenco lottizzazioni:

- |        |                                       |   |
|--------|---------------------------------------|---|
| - n. 1 | Capoluogo<br>( POLIN )                | adozione C.C. 21/4/80 n. 30<br>" GRV 7/5/81 n. 2493 |
| - n. 2 | Frazione Pradelle<br>( TOGNETTI )     | " C.C. 30/1/81 n. 8<br>" GRV per decorrenza termini |
| - n. 3 | Frazione Pradelle<br>LOTT. TIONE      | " C.C. n. 9 del 21/04/97                            |
| - n. 4 | Frazione Pradelle<br>LOTT. DOSSETTO 1 | " C.C. n. 25 del 29/09/98                           |
| - n. 5 | Frazione Pradelle<br>LOTT. BENCARNI   | " C.C. n. 34 del 18/10/02                           |



## **ZONA “ E ” AGRICOLA ( E1 – E2 – E3 )**

---

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. 7949 del 22/12/1989.

La zona agricola del Comune di Nogarole Rocca è suddivisa in distinte sottozone classificate, a norma della Legge Regionale 24/85 in E2 - E3 ed individuate con apposita campitura sulle tavole di progetto del Piano Regolatore Generale vigente.

### **ZONA “ E 1 ” INSIEME DEGLI SPAZI APERTI**

---

#### **NORME SPECIFICHE APPROVATE CON LA VARIANTE N. 13**

L'ambito funzionale “4” è costituito dall'insieme degli spazi aperti, in prevalenza adiacenti al bordo orientale del tracciato autostradale.

L'ambito funzionale “4” partecipa al più complessivo ruolo espresso dalla Porta della Città in quanto costituisce l'opportuno momento di interconnessione tra le attività di rango metropolitano che si sviluppano all'interno dell'adiacente ambito funzionale “1”, la struttura autostradale ed il paesaggio aperto circostante.

Al suo interno sono attualmente presenti solo alcuni edifici a destinazione agricola e residenziale.

All'interno dell'ambito funzionale “4” sono ammesse le attività consentite all'interno delle Zone classificate “E1” dall'Art. 11 della L.R. 05 Marzo 1985, n. 24.

L'Amministrazione comunale, con apposito provvedimento, definisce gli ulteriori sviluppi da assegnare al sistema della viabilità ciclopedonale ed equitabile proveniente dal contiguo ambito funzionale “1” e ne garantisce l'organico inserimento con la restante rete presente sul territorio comunale ed all'interno dell'ambito del Parco Fluviale del Tartarotione.

**E 2** - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e locazione dei terreni.

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) 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;
- c) la creazione di nuovi accessi nella pubblica viabilità è consentita esclusivamente nel caso di riscontrate necessità al fine di una razionale organizzazione del fondo;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- d) 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;
- e) gli ampliamenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze affinché il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti organicamente definito;
- f) 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.

**E 3** - Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo- produttivi e per scopi residenziali.

La zona di cui al titolo 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.

NUOVA EDIFICAZIONE, AMPLIAMENTI – di fabbricati residenziali

Sono consentite nuove edificazioni residenziali od ampliamenti delle ( esistenti ), secondo quanto previsto dalla L.R. 24/85 .

NUOVA EDIFICAZIONE, AMPLIAMENTI – di rustici ed allevamenti

Sono consentite nuove edificazioni di rustici, capannoni per allevamento, od ampliamenti degli stessi, secondo quanto previsto L.R. 24/85 per le zone E2.

**A - RESIDENZE :**

INDICI PARAMETRICI:

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

ALTEZZA MASSIMA: 6.50 mt. Da quota campagna alla gronda.

DISTACCO DA ALTRI EDIFICI RESIDENZIALI: non può essere inferiore a 10.00 ml.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

DISTACCO DA EDIFICI AZIENDALI : quella prevista dalle norme per ogni diversa tipologia edilizia.

DISTACCO DAI CONFINI : non può essere inferiore a 10.00 ml.

DISTACCO DALLE STRADE : quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 del D.M. del 01/04/1968 n. 1404, art. 7 della L.R. n. 24/85 ed art. 1 del D.P.R. 26/04/93 n. 147 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. 10,00.

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. 10.00. 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. 24/85.

1) 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.

2) Coperture - Gronde - Pluviali.

E' 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.



## COMUNE DI NOGAROLE ROCCA

( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Lo sporto della cornice di gronda, dovrà essere rapportato alla tipologia del nuovo e non potrà superare mt. 1.00 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.

E' 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.

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

### 3) 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, purchè 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 finestre 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.

### 4) 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.

E' consentito l'uso della pietra per soglie davanzi, 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.

### 5) Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso.

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

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



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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.

6) Camini esterni.

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

7) 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 mt. 0.50; il muretto di base può essere realizzato con materiali a vista od altri che richiama 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. 61/85.

**INDICI PARAMETRICI :**

**ALTEZZA MASSIMA** : non può essere superiore a ml. 7.50, salvo il caso di costruzioni particolari o speciali, come silos, serbatoi idrici, ecc..;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

DISTACCO DA EDIFICI : non può essere inferiore a 10.00 ml;

DISTACCO DAI CONFINI : non può essere inferiore a 10.00 ml ;

DISTACCO DAI LIMITI DI ZONA : non può essere inferiore a ml. 25,00;

DISTACCO DALLE STRADE : quello conseguente all'applicazione dell'art. 4 D.M. del 01/04/1968 n. 1404 , dall'art. 7 della L.R.24/85 e dall'art. 1 del D.P.R. 26/04/1993 n. 147 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. 24/85;

### **C - ALLEVAMENTI**

#### PREMESSA

La presente variante al Piano Regolatore Generale 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.

#### UNITA' BOVINO ADULTO (UBA)

a) Definizione

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

1 UBA = 600 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
Capi con età inferiore a 6 mesi	0,2 per capo
Capi con età da 6 a 12 mesi	0,4 "
Capi con età da 12 a 24 mesi	0,6 "
Capi con età superiore a 24 mesi	1,0 "
Vacche da latte	1,0 "

SUINI	UBA
-------	-----



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Capi con peso < 20 kg (100 capi)	2,7 per capo
Capi con peso da 20 a 50 kg	0,2 "
Verri	0,5 "
Scrofe	0,5 "
Capi da macello	0,3 "

<b>CONIGLI</b>	<b>UBA</b>
Fattrici (100 capi)	1,8
Altri (100 capi)	0,7

<b>AVICOLI</b>	<b>UBA</b>
Polli da carne (100 capi)	0,7
Galline ovaiole (100 capi)	1,4
Tacchini (100 capi)	5,6
Faraone (100 capi)	0,7

<b>ALTRE SPECIE</b>	<b>UBA</b>
Peso annualmente allevato / 600 KG.	N° capi

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. 24/85 e del. Regionale n° 7949/89):

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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**4) CONCIMAIE :**

Le concimaie devono distare ad una distanza minima dai confini di proprietà pari a ml. 10,00 e dai fabbricati aziendali non residenziali a ml. 6,00, 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. 10,00 e dai fabbricati aziendali non residenziali a ml. 6,00, mentre per tutte le altre distanze occorre fare riferimento alla classi in cui ricade l'allevamento.

**B) ALLEVAMENTI INTENSIVI:** sono considerati tali tutti gli insediamenti zootecnici con numero di UBA superiore a 150. Non sono previste ulteriori divisioni in classi.

**DISTANZE**

**A) DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DA CUI MISURARE LE DISTANZE:**

CONFINE AZIENDALE : si tratta del confine, indicato su planimetria catastale in scala 1:2000, 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 - E: sono le zone così indicate nel Piano Regolatore del Comune di Nogarole Rocca a destinazione residenziale e servizi, le zone ( BC & VP ) sono assimilabili alle zone A.

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 di territorio è necessario richiede l'osservanza 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**CONCIMAIE** : si tratta di strutture interrato o fuori terra, idonee a contenere i liquami derivanti dall'allevamento degli animali.

**AREE RISPETTO POZZI IDROPOTABILI PER ACQUEDOTTO PUBBLICO**: si tratta di punti di captazione di acque per uso pubblico. Il punto di captazione costituisce il centro di un'area circolare di rispetto.

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

**B) DISTANZE ALLEVAMENTI CIVILI ( in metri )**

Dimensioni allevamento Classi	1	2	3
confini aziendali	15	20	25
strade	30	30	30
ABITAZIONI E FABBR. AZIENDALI	10	10	10
ALTRE RESIDENZE CIVILI	30	40	50
ALTRI ALLEVAMENTI	30	40	50
zone A,B,C,F, Perimetro di salvaguardia	25	50	200 (suini) 150 (avicoli) 150 (conigli) 100 (bovini) 100 (altre specie)
zone D	25	30	200 (suini) 150 (avicoli) 150 (conigli) 100 (bovini) 100 (altre specie)
aree rispetto	200	300	400
pozzi idropotabili per acquedotto pubblico (dal punto di captazione )			

**ALLEVAMENTI INTENSIVI**

DISTANZE ( in metri ) :

da confini aziendali e da allevamenti di altre aziende

{	50 (suini)	}	il tipo di allevamento esistente determina la distanza
	40 (avicoli)		
	40 (conigli)		
	30 (bovini)		
	30 (altre specie)		

dalle strade                      50 (suini)



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

	40 (avicoli)
	40 (conigli)
	30 (bovini)
	30 (altre specie)
zone A,B,C,F,	500 (suini)
Perimetro di	300 (avicoli)
salvaguardia	300 (conigli)
	150 (bovini)
	150 (altre specie)
zone D	300 (suini)
	200 (avicoli)
	200 (conigli)
	100 (bovini)
	100 (altre specie)
abitazioni aziendali	30 ( per tutti gli allevamenti)
residenze civili	200 (suini)
	100 (avicoli)
	100 (conigli)
	100 (bovini)
	100 (altre specie)

Distanze di rispetto dai pozzi idropotabili per acquedotto pubblico (dal punto di captazione) ml. 500 per tutti gli allevamenti

**ALTEZZE:** L'altezza massima consentita non potrà essere superiore a mt. 7.50.

### **C) INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DI SALVAGUARDIA**

All'interno del perimetro di salvaguardia, di cui alla tavola allegata in scala 1:10000, per tutti gli edifici connessi agli allevamenti esistenti, sono ammessi solo interventi di cui all'art. 31 della L. S. 457/78, come definiti alla lettera a (manutenzione ordinaria) ed alla lettera b (manutenzione straordinaria).

### **D) 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 2 metri; 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 .



## **ZONA "F 1"**

### **ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE ESISTENTI (e) 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, etc...

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 Legge 5/8/1975 n. 412.

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.

#### **- INDICI PARAMETRICI -**

Si attuano per mezzo di concessione edilizia:

- distanze dalle strade: minima mt. 10.00
- distanze dai confini: contiguità oppure mt. 5.00
- distanze tra pareti finestrate di edifici fronteggianti: mt. 10.00

#### **VERDE PUBBLICO**

In tale zona è prescritta l'inedificabilità assoluta.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. E' 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, etc., 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 500 mc.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Indice fondiario                    0.5 mc./mq.  
Rapporto di copertura            20%

**ZONA Fn1 a,b,c,d**

**ZONE 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. E' 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. 61/85, 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 in scala 1:5000 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. 1500, compreso l'eventuale volume esistente.

Si prescrive inoltre l'osservanza delle seguenti norme:

ALTEZZA MASSIMA : MI. 7,50 esclusi i volumi tecnici;

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI : Dc = pari all'altezza ed in ogni caso non inferiore a ml. 10,00;



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

DISTANZA MINIMA TRA I FABBRICATI O CORPI DI FABBRICA : Df = non inferiore a ml. 10,00 tra edifici antistanti;

DISTANZA MINIMA DALLE STRADE: non potrà essere inferiore a ml. 7,50 per strade non più larghe di ml. 8,00 e 10,00 per strade con larghezza da 8,00 e 15,00 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, purchè 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, Legge R. n. 24/85.

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 "F 2"**

### **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...

E' consentita la sopraelevazione o sistemazione di attrezzature esistenti anche a distanze diverse da quelle di zona, con un minimo di ml. 6.00 dai fabbricati.

"Tabella indici":

- Indice di edificabilità fondiaria : 2 mc/mq.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

- Rapporto massimo di copertura	30%
- Numero massimo dei piani	2
- Altezza massima degli edifici	10.5 ml.
- Distanza dalla strada	d.i. 1444/68
- Distanza minima dai confini	5 ml.
- Distanza tra corpi dello stesso edificio	10 ml.

## **ZONA "F 4"**

### **RISPETTO CIMITERIALE - STRADALE - FLUVIALE**

---

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 Legge Regionale n. 24 del 1985); per gli interventi previsti da Legge Regionale 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.

#### **1) RISPETTO CIMITERIALE**

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

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

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

#### **2) 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.

#### **3) 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

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. 61/85.

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 testo unico sulle acque dell'11/12/1933 n. 1775, devono essere considerate bellezze naturali in riferimento ai punti 1, 3, 4 della Legge 29/6/1939 n. 1497 le rispettive fasce laterali per una profondità di mt. 150 ciascuna.

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

- Fiume Tione
- Fiume Tioncello
- Fosso Gamandone
- Condotto ( PARTE A NORD DELL'ABITATO DI PRADELLE )
- 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.



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

**ZONA "F 5"**

**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 Legge 1.6.1939/1089:

VM: ROCCA

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

LEGENDA

rif. tav. 13/3a

A	Fog. 8 ex Fg. V° sez. A Mp. vincolati ai sensi dell'art. 1 della lg. 1/6/39, n. 1089, n. 30 - 31 Decreto del 27/2/1969
B	Mp. vincolati ai sensi dell'art. 21 della lg. 1/6/39, n. 1089, n. 17 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 36 - 37 con la dizione: "l'area sopra citata non potrà es- sere utilizzata in modo diverso dell'attuale". Decreto del 23/5/1969. Mp. vincolati ai sensi dell'art. 21



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

C

della lg. 1/6/39, n. 1089, n. 6 - 7 -  
13 -15 -16 -14 - 18 - 19 - 20 - 21 -  
22 - 23 - 24 - 34 - 35 - 41 con la  
dizione:

- 1) Indice di fabbricabilità 0.03 mc/mq.
- 2) Lotto minimo 20.000 mq.
- 3) Altezza massima in gronda sul punto più basso del terreno.

**ZONA "F 6" Decreto del 23/5/1969**

**VERDE PRIVATO VINCOLATO E AREE DI RISERVA**

---

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 "F 7"**

**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...;

Per queste zone valgono le seguenti norme:

- Superficie coperta massima: 30% della superficie
- Distanza dai confini: minimo 10 ml.
- Distanza tra fabbricati: minimo 10 ml.
- Distanza dal ciglio stradale: minimo 10 ml. o norme più restrittive richieste dall'ANAS.

**ZONA "F 8"**

**ZONA ARCHEOLOGICA ( RIF. ALL. N. 1 DEL D.G.R. N. 4616 )**

---



**COMUNE DI NOGAROLE ROCCA**  
( provincia di Verona ) Area Tecnico - Manutentiva

Tale area, interessata da scavi archeologici, è vincolata ai sensi della L.S. n. 1089/1939, dm. 10.3.1978, legge 8 agosto 1985 n. 431.

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

Norme particolari:

- 1) E' 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 " F 9 "**

**VEDERE NORME SPECIFICHE APPROVATE CON LA VARIANTE N. 13**

---

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'Allegato "A", che costituisce parte integrante delle presenti Norme.

**ZONA " F 10 "**

**VEDERE NORME SPECIFICHE APPROVATE CON LA VARIANTE N. 13**

---

Il Piano individua, all'interno dell'Ambito funzionale "1" della "Porta della Città", un "Sistema del Verde attrezzato".

Il Comune redige uno specifico Piano di attuazione del Sistema del Verde attrezzato con le modalità di cui ai successivi Artt. 12, 13.

Il Comune verifica altresì che le aree componenti i "Piani del Verde" dei singoli Piani attuativi, di cui al comma 11° dell'Art. 3 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.