

Il presente elaborato è stato integrato ai sensi delle seguenti varianti redatte successivamente al Piano Regolatore Generale:

N.	OGGETTO	DATA APPR.	PROVVEDIMENTO
1	P.R.G.	28/08/1996	D.G.R.V. n. 3670
2	Variante parziale	25/03/1997	D.G.R.V. n. 1047
3	Variante parziale	08/02/2000	D.G.R.V. n. 345
4	Variante parziale	23/04/2001	D.C.C. n. 11
5	Variante parziale	23/04/2001	D.C.C. n. 12
6	Variante parziale	14/02/2003	D.G.R.V. n. 383
7	Variante Parziale L.R. 61/85 art. 50 c. 4	23/09/2003	D.C.C. n. 32
8	Variante Asse Centrale	20/11/2004	D.C.C. n. 62
9	P.I.R.U.E.A. Corner Strada Principale	21/04/2004	D.G.R.V. n. 0134
10	Ampliamento zona resid. (Ex scuola elementare)	11/02/2005	Par. dir. Reg. n. 89792/47.01
11	P.I.R.U.E.A. Bertel	11/03/2005	D.G.R.V. n. 0846
12	Variante Ditta Aloisi	18/03/2005	D.G.R.V. n. 1161
13	Variante Prà Bestema – ZTO C2a	16/05/2005	D.C.C. n. 18
14	Variante Parziale n. 2	28/06/2005	D.G.R.V. n. 1625
15	Variante parziale in località Pora	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
16	Variante parziale Fondazione Barbieri	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
17	Variante parziale n. 1	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
18	Variante parziale n. 3	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
19	Variante parziale n. 4	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
20	Variante parziale n. 5	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
21	Variante parziale n. 6	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
22	Variante parziale n. 7	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
23	Variante parziale n. 8	04/10/2005	D.G.R.V. n. 2864
24	Variante parziale "BORNO"	20/12/2005	D.G.R.V. n. 4027

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME

Le presenti norme costituiscono lo strumento per l'organizzazione del territorio secondo le indicazioni del P.R.G. e forniscono le prescrizioni per le iniziative pubbliche e private tendenti all'attuazione del piano.

ART. 2 ATTI DEL P.R.G.

Il P.R.G. si applica a tutto il territorio comunale secondo le prescrizioni di cui alle presenti norme ed alle tavole di progetto. Gli atti del P.R.G. sono:

Gli elaborati grafici di progetto:¹

¹ Nella presente Variante Parziale sono evidenziate:

-
1. Relazione
 2. Norme di Attuazione
 - 2.1 Prontuario di Attenzione Ambientale – Allegato alle Norme di Attuazione
 3. Regolamento Edilizio
 4. Tav. 13.1.a – P1a - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE – sc. 1:5.000;
 5. Tav. 13.1.b – P1b - P.R.G. INTERO TERRITORIO COMUNALE – sc. 1:5.000;
 6. Tav. 13.3.a – P2 - P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE – Capoluogo nord – sc. 1:2.000;
 7. Tav. 13.3.b – P2 - P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE – Capoluogo sud / Pineta Sperane – sc. 1:2.000;
 8. Tav. 13.3.c – P3 - P.R.G. ZONE SIGNIFICATIVE – Frazioni – sc. 1:2.000;
 9. Fascicolo legenda tavole di progetto;
 10. Tav. 14 – Dimensionamento di piano
 11. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELL'ASSE CENTRALE
 - Tav. P4 - P.R.G. Asse centrale Capoluogo scala 1:1.000;
 - Tav. P5 - P.R.G. Asse centrale dettaglio scala 1:500;
 - Schede Alberghi e strutture ristorative n. 34;

ART. 3 DEFINIZIONI

ART. 3.1 POTENZIALITA' EDIFICATORIA

La potenzialità edificatoria di un lotto e di un'area è quella desumibile dal rispetto di tutti i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle norme di tabella. Gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria relativi alle singole zone rappresentano la massima potenzialità edificatoria del lotto e dell'area.

Qualora siano rispettati tutti gli altri parametri urbanistici ed edilizi di zona, nessuno escluso, e le norme sulle distanze.

ART. 3.2 SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale è data dall'insieme delle superfici fondiarie, dalle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con esclusione della viabilità perimetrale.

La superficie territoriale si misura al lordo delle fasce di rispetto e al netto della viabilità perimetrale alla zona.

ART. 3.3 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Area per urbanizzazione primaria e rappresentata dalla somma delle aree stradali non perimetrali, delle aree destinate al parcheggio, delle aree destinate a centrali tecnologiche locali, delle aree per nuclei elementari di verde non classificabili come verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

in barrato le parti eliminate;
in grassetto le parti aggiunte.

ART. 3.4 AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE

L'area per urbanizzazioni secondarie è rappresentata dalla somma di aree destinate alle attività collettive, definite ai sensi dell'art. 3. del D.M. 1444/68 e dall'art. 44 della legge 22/10/71 n. 865.

Essa comprende pertanto gli spazi destinati ai servizi scolastici, alle attrezzature di interesse comune, al verde pubblico attrezzato a parco giochi e sport.

ART. 3.5 SUPERFICIE FONDIARIA

La superficie fonciaria è rappresentata dall'area netta edificabile.

Nel caso di interventi edilizi subordinati a piano urbanistico attuativo, essa risulta dalla differenza tra l'area territoriale e l'area per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ART. 3.6 INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE.

L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie territoriale.

ART. 3.7 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA

L'indice di edificabilità fonciaria risulta dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie fonciaria.

ART. 3.8 RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura è dato dal rapporto tra la superficie coperta del fabbricato e l'area del lotto su cui insiste l'edificio.

ART. 3.9 SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,20 e le scale aperte del perimetro del fabbricato corrispondente alla massima superficie, comprensiva di porticati e simili, con esclusione solo di gronde, balconi aperti e pensiline.

ART. 3.10 VOLUME

E' il volume del solido emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di ml 1,20 e dei volumi tecnici (vani di scala e di ascensori, sottotetti non praticabili, camini ecc.), così come definiti dalla circolare del Ministero dei LL.PP. n. 2474/73.

ART. 3.11 ALTEZZA

E' la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano praticabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali, o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno

interessato alla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza e riferita al punto medio del suo intradosso.

ART. 3.12 DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale della superficie coperta dai confini di proprietà. le distanze dai confini possono essere inferiori al minimo di norma qualora, con apposita stipula di convenzione tra confinanti, debitamente trascritta nei registri Immobiliari, si determini una servitù di inedificabilità al fine di rispettare sempre la distanza minima tra fabbricati prescritta dalle presenti norme di attuazione.

Le distanze tra fabbricati e corpi di fabbrica di uno stesso edificio è la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra le superfici coperte.

ART. 3.13 DISTANZE DALLE STRADE: LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE

Le distanze dei fabbricati o dei corpi di fabbrica dal ciglio stradale e la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti.

Le larghezze delle strade sono quelle risultanti dalle tavole di P.R.G.. Per la nuova viabilità, prevista nell'ambito di Piani attuativi, le larghezze non dovranno essere inferiori a ml. 10.00, compresi i marciapiedi per le strade veicolari e a ml. 3.00 per quelli pedonali, va fatta salva la legislazione vigente in materia.

La larghezza di ogni corrente di traffico veicolare non potrà essere inferiore a m. 3.50.

I marciapiedi, che non dovranno avere larghezza inferiore a m. 1.50, dovranno essere realizzati con interruzione della cordonata in corrispondenza degli attraversamenti stradali.

Nella progettazione esecutiva delle strade dovrà essere adottato ogni altro accorgimento utile al superamento delle barriere architettoniche.

Non sono ammesse strade a fondo cieco se non dotate di una piazzola terminale circoscritta ad una circonferenza di raggio minimo di m. 8.00.

Le strade private, agli effetti delle presenti norme, sono assimilate alle strade pubbliche: in particolare la loro larghezza non potrà mai essere computata ai fini di una riduzione della distanza dai confini e la distanza dei fabbricati dal ciglio di strade private deve essere uguale a quella prescritta per strade pubbliche per la specifica zona omogenea.

ART. 4 MODALITA' D'INTERVENTO

ART. 4.1 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione su singoli lotti, in assenza di strumento urbanistico attuativo, dietro rilascio di Concessione edilizia ai sensi della L.R. 61/85.

ART. 4.2 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO

STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- Piano di recupero di iniziativa pubblica (P.R.i.pu.)

STRUMENTI URBANISTICI PREVENTIVI DI INIZIATIVA PRIVATA:

- Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- Piano di recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.)

La definizione, i contenuti, le procedure di approvazione degli strumenti urbanistici preventivi sono stabiliti dalla L.R. 61/85 così come integrata e modificata dalla L.R. 47/93.

ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE

ART. 5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- strade residenziali spazi di sosta o parcheggio;
- fognature, rete idrica, rete di distribuzione gas ed energia elettrica;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e completamento funzionale dell'insediamento edilizio.

La quantità minima di area per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi negli strumenti urbanistici attuativi e indicata nelle modalità di intervento delle singole zone.

ART. 5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati rionali;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici dedicati al culto;
- impianti sportivi di zona;
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di zona;
- ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale l'organizzazione urbanistica complessiva.

ART. 5.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI

art. 5.3.1 Zone produttive D1

Nella zona produttiva di espansione, soggetta a Piano attuativo, la superficie da destinare a servizi non può essere inferiore al 10% per opere di urbanizzazione primaria e al 10% per opere ad urbanizzazione secondaria.

art. 5.3.2 Zone a prevalente utilizzazione terziaria

In queste zone la superficie da destinare a servizi dovrà essere pari alla superficie linda di pavimento (1 mq./mq.) nelle zone di nuova realizzazione, ridotta a mq. 0,8/mq. di superficie linda di pavimento nelle zone esistenti e soggette ad intervento edilizio di ampliamento.

Inoltre il 50% delle aree da destinare a servizi dovrà essere destinato a parcheggio, anche mediante vincolo di destinazione di aree private, va comunque fatta salva la legislazione vigente in materia.

ART. 6 NORME GENERALI

Le seguenti norme hanno carattere generale e sono pertanto da applicare, salvo esplicita esclusione, in tutte le zone territoriali omogenee.

ART. 6.1 NORME RELATIVE ALLE DISTANZE

Salvo diversa esplicita precisazione per le specifiche zone:

Distanza tra pareti di edifici diversi

La distanza fra pareti (di cui almeno una finestrata) di diversi edifici o di diversi corpi di fabbrica di un medesimo edificio non deve essere inferiore a ml. 10,00.

Per pareti prospettantisi entrambe "non finestrate" la distanza minima è quella prevista dal Codice Civile. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate sopra o nelle specifiche norme di zona nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche.

La distanza minima tra fabbricati, qualora siano interposte strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 7,50 per lato.

Va fatto salvo quanto previsto dal D.M. 1444/68 art. 9.

Distanza dai confini

La distanza dai confini di lotto deve essere non inferiore a ml. 5,00.

Distanza minima dai cigli stradali

La distanza minima dai cigli stradali, ove non individuata dalle fasce di rispetto indicate nelle tavole di P.R.G., è regolamentata come segue, dal combinato disposto del codice della strada e dalla normativa del D.P.R. 16/12/1992 n. 495:

- all'esterno dei centri edificati e nelle zone edificabili previste dal P.R.G. e già dotate delle opere di urbanizzazione, vanno rispettate le distanze di cui al nuovo Codice della Strada;

-
- all'interno dei centri edificati o delle zone edificabili previste nel P.R.G. e già dotate delle opere di urbanizzazione, è uguale a quella fissata rispetto ai confini del lotto;
 - per i fabbricati ricadenti nelle zone "D" essa è di ml. 10,00.

E' facoltà del Sindaco sentita la Commissione Edilizia, prescrivere in sede di rilascio della concessione edilizia, particolari allineamenti, anche in deroga alla presente norma, che si rendessero opportuni per effetto di preesistenze limitrofe.

Distanza minima dal ciglio del fiume e torrenti

Fatte salve le minori distanze previste dagli elaborati di P.R.G. all'interno di centri edificati. la distanza dal ciglio di fiumi e torrenti deve essere non inferiore a ml. 15,00.

ART. 6.2 INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI

Le strade esistenti all'atto della formazione del P.R.G, siano esse pubbliche o private di uso pubblico, non possono essere destinate ad uso diverso, salvo indicazioni in tal senso da parte del P.R.G. stesso o di uno strumento urbanistico attuativo.

ART. 6.3 INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI

In tutto il territorio comunale e richiesta la conservazione di tutte le alberature ad alta fusto esistenti. L'abbattimento di tali alberi, nel caso risultasse inevitabile, deve essere autorizzato dal Sindaco, acquisiti i pareri degli organi competenti.

ART. 6.4 CONI VISUALI SIGNIFICATIVI

Nelle aree ricadenti come coni visuali significativi, identificati con apposita simbologia nelle tavole del P.R.G., sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione senza modifica di facciata, come definiti dall'art. 31 della L.S. 457/78, fatti salvi i particolari vincoli derivanti dalle norme di zona specifica.

ART. 6.5 SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI - MEZZI AUTONOMI DI PERNOTTAMENTO

Tutte le sovrastrutture, ad eccezione dei torrini, delle canne fumarie e di eventuali elementi decorativi concorrono alla definizione dei parametri urbanistici alla medesima stregua dei locali abilitati; essi devono contribuire all'armonia complessiva dell'opera progettata.

Costruzioni accessorie (garage o altro) sono ammessi al di fuori del perimetro dell'edificio principale per una superficie massima di 18 mq. solo se previste nell'ambito del Piano attuativo che ne definisca le caratteristiche tipologiche e costruttive, assicuri la loro funzionalità a più edifici, ne garantisca una facile accessibilità e ne dimostri la compatibilità con il decoro complessivo dell'insediamento.

In tutto il territorio comunale e ad esclusione della zona "D3c" è vietato l'insediamento di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento.

ART. 6.6 RECINZIONI

Le eventuali recinzioni e divisioni tra lotti diversi e su strada devono essere realizzate con sistemi decorosi e duraturi, l'altezza della muratura non può superare in alcun punto ml. 0,50 fuori dal piano di campagna, quella della eventuale sovrastante struttura metallica ml. 1,00.

Altezze superiori a ml. 1,50 potranno essere concesse solamente nelle zone produttive o in caso di particolare documentata necessità.

E' facoltà del Sindaco impartire disposizioni perché le recinzioni prospettanti o su una medesima strada o spazio pubblico siano tra loro coordinate quanto ad altezza e materiali costruttivi.

Di norma i Piani attuativi definiranno le modalità esecutive delle recinzioni, alle quali i singoli progetti dovranno attenersi.

ART. 6.7 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiori ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione.

Per edifici con destinazione d'uso comportante un notevole afflusso di pubblico deve essere prevista la formazione di adeguate aree coperte o scoperte di parcheggio.

Tutti i parcheggi di cui al presente articolo devono insistere su area privata, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni sugli spazi pubblici, va fatta salva la legislazione vigente in materia.

ART. 6.8 ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO

Le attrezzature sportive di uso privato, che non comportino edificazione di volume, quali: piscine all'aperto, campi da tennis, campi da bocce, ecc., sono di norma ammesse nelle zone residenziali (esistenti e di espansione) e nelle zone D3 a / b / c.

Esse dovranno essere localizzate nelle zone più protette dalle vedute degli spazi pubblici ed in cui si rendono necessarie modeste o nulle opere che alterino l'assetto originario del terreno.

Le vasche natatorie, in particolare, dovranno avere forma non rigida e quanto più possibile aderente alla morfologia del sito.

ART. 6.9 RACCOMANDAZIONI IN ORDINE AGLI INTERVENTI EDILIZI

Allo scopo di favorire nella massima misura possibile la conservazione e il recupero dei caratteri costruttivi tradizionali del territorio baldense, ancora in gran parte presenti nella edilizia antica e anche relativamente recente, vengono raccomandate delle indicazioni relative a tipi, caratteri compositivi, materiali e tecniche costruttive.

Caratteri volumetrici degli edifici

I fabbricati tradizionali presentano sempre il tipo edilizio a base quadra o rettangolare, o la aggregazione in più elementi di tali forme elementari. Perciò i progetti di nuovi fabbricati dovranno attenersi a questa tipologia di base, escludendo andamenti perimetrali articolati secondo forme anomale.

La volumetria risultante sarà quindi composta da elementi parallelepipedi semplici o aggregati

Elementi costruttivi per interventi di restauro e ristrutturazione

Il materiale costruttivo perimetrale esterno tipico è il concio di pietra sbozzato e posto in opera con malta di calce, completato in genere con intonaco di calce a grana grossa trattato a frattazzo.

Negli interventi di restauro vanno indicate e mantenute tali parti murarie e a vista e per le parti a intonaco va riproposto il rifacimento secondo la tecnica tradizionale.

Coperture

Le coperture sono generalmente a due falde con manto in coppi.

Non sono presenti nell'edilizia tradizionale locale cornici o altri elementi all'intradosso, pertanto vanno escluse soluzioni di questo tipo sia nelle ristrutturazioni che nelle nuove costruzioni.

Aperture di facciata

Carattere tipico della architettura montana è, naturalmente, la misura sempre molto ridotta delle aperture, porte e finestre.

In particolare i fori delle finestre sono presenti sempre per singole unità e regolarmente distanziati sulle facciate.

Pertanto non sono ammesse aperture composte da multipli di modulo sia sui fronti che sulle parti di angolo; sono da escludere altresì aperture di forma diversa da quella rettangolare.

Non sono ammessi tagli e aperture sui tetti al fine di ricavare delle terrazze praticabili.

Paramenti di facciata

Il fabbricato tipico baldense presenta generalmente le aperture esterne delimitate da cornici in pietra mantenute a filo di facciata, costituite da cornici di spessore uniforme su bancale e stipiti verticali.

Nei nuovi interventi vanno pertanto esclusi tutti gli altri tipi di materiali, marmi, legno, cotto, ecc..

Serramenti

Il solo tipo di serramento esterno ammissibile è quello di legno maturale o verniciato. Per quanto attiene alle chiusure sono escluse soluzioni a tapparella, cancelletto, serranda e similari: sono ammissibili solamente scuretti in legno di tipo tradizionale con sistema a cerniera.

Colori delle facciate

Allo scopo di limitare al massimo le alterazioni dell'equilibrio cromatico che si è sedimentato nel tempo con pregevoli effetti di armonia, è ammesso il trattamento di facciate con colori a calce, tinte neutre, e la finitura con conci in pietra mantenuti a vista.

Non sono ammessi materiali di rivestimento plastico, colori sintetici, rivestimenti in ceramica, ecc..

ART. 6.10 INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO NEL TERRITORIO COMUNALE

Allo scopo di favorire e regolamentare l'uso 'turistico' del territorio comunale nel suo insieme sono ammissibili, in tutte le zone, ad esclusione delle zone "A" e delle fasce di rispetto, interventi anche costruttivi, di piccola entità, di supporto e di servizio all'uso ricreativo del territorio.

Tali interventi sono:

- chioschini per il ristoro;
- piazzole attrezzate per la sosta e il belvedere;
- piccole aree per il noleggio e custodia cicli ed altro;
- attrezzi per percorso per attività sportive, equitazione, ecc.;
- punti di aggregazione e strutture di servizio per il pic-nic, ecc..

La programmazione e la realizzazione di tali strutture è di competenza dell'Amministrazione Comunale o di Enti a ciò preposti.

E' ammesso l'intervento su iniziativa di privati, previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

ART. 6.11 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE

Per gli interventi finalizzati all'insediamento di attività produttive secondarie o terziarie e obbligatoria la valutazione del loro impatto ambientale, da eseguirsi in conformità a quanto disposto dal capo terzo della L.R. 33/85.

Il Sindaco può, sentita la Commissione Edilizia Comunale, richiedere la V.I.A. anche per interventi a destinazione d'uso diversa da quelle sopra precise, se considerati rilevanti sotto il profilo dell'impatto ambientale.

ART. 6.12 VINCOLI

Nelle porzioni di territorio comunale assoggettate a vincolo idrogeologico e vincolo ambientale, il rilascio della Concessione edilizia è subordinato al nulla osta preventivo dei rispettivi organi competenti.

L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo sismico ai sensi della L. 64/74, con grado s=9.

ART. 6.13 DEROGHE

Il Sindaco può altresì autorizzare, in limitata deroga alla disciplina urbanistica vigente, aumenti di volume dei fabbricati o diminuzione delle distanze tra edifici relativi a documentate esigenze di isolamento termico e/o acustico e di recupero di gravi condizioni di degrado e comportanti opere da eseguirsi all'esterno dei fabbricati e da cui non conseguano aumenti delle superfici o dei volumi utili.

ART. 6.14 PREVALENZA DEI GRAFICI

In caso di contrasto tra elaborati grafici in scala diversa, prevalgono quelli di cui alla scala maggiore.

ART. 7 NORME DI ZONA

Il territorio comunale è suddiviso nelle zone omogenee di seguito riportate.

Le norme specifiche di zona si applicano esclusivamente all'interno di esso e, quando contrastano con le norme generali, prevalgono su queste.

- art. 8 ZONA "A" CENTRO STORICO
- art. 9 ZONA "C1a" - RESIDENZIALE ESISTENTE
- art. 10 ZONA "C1b" – RESIDENZIALE LOCALITA' DOSSO CROCE
- art. 11 ZONA "C1c" - AMBITO PAESISTICO LOCALITA' CREA E LOCALITA' CASTELLO
- art. 12 ZONA "C2a" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- art. 13 ZONA "C2b" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- art. 14.1 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CRETA2"
- art. 14.2 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CAMPAS"
- art. 14.3 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "POZZA GRANDE" E "SOTTO LAGUNA"
- art. 14.4 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "LAGUNA"
- art. 14.5 ZONA "C2d" – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE
- art. 15 ZONE 'RU' - DI RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI (ART. 2., L.R. 52/1985)
- art. 16 ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFIRMARE
- art. 17 ZONA "D2a" – ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE
- art. 18 ZONA "D3a" - INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO
- art. 19 ZONA "D3b" - STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI
- art. 20 ZONA "D3c" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO
- art. 21 ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO

GRADO DI PROTEZIONE ATTRIBUITO AGLI EDIFICI AVVENTI CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85

AMBITI FORESTALI

- art. 21.1 AMBITO COLTURALE A CASTAGNETO
- art. 21.2 AMBITO COLTURALE A OLIVETO
- art. 21.3 AMBITO COLTURALE A FAGGIO
- art. 21.4 AMBITO COLTURALE A PASCOLO CESPUGLIATO
- art. 21.5 AMBITO COLTURALE A BOSCHI MISTI E CERRO
- art. 21.6 AMBITO COLTURALE A PRATO STABILE
- art. 21.7 AMBITO NATURALISTICO CIRCHI GLACIALI E CIME DI CRESTA POZZETTE - COSTABELLA
- art. 21.8 AMBITO NATURALISTICO MONTE BALDO: MONTE LUPPIA E GARDESANA ORIENTALE DA PUNTA S. VIGILIO A CASTELLETTO DI BRENZONE
- art. 21.9 AMBITO NATURALISTICO DELLA PINETA DI SPERANE E MONTE BELPO
- art. 21.10 FORI O CONI VISUALI / BALCONATE PANORAMICHE
- art. 21.11 BENI PUNTUALI

- art. 22 SERVIZI
- art. 22.1 ZONA Fa - AREE PER L'ISTRUZIONE
- art. 22.2 ZONA Fb - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
- art. 22.3 ZONA Fc - AREE ATTREZZATE A PARCHI, GIOCO E SPORT
- art. 22.4 ZONA Fd - AREE PER PARCHEGGI
- art. 22.5 ZONA F - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO
- art. 23 SCHEDE PROGETTO
- art. 23.1 P.A. 1
- art. 23.2 P.A. 2
- art. 23.3 P.P. 1
- art. 23.4 P.P. 2
- art. 23.5 P.P. 3
- art. 23.6 P.P. 4
- art. 23.7 SCHEDA PROGETTO C1/S.P. 1 (EX SCUOLE)
- art. 23.8 P.I.R.U.E.A. n. 1 – AREA A SERVIZI CORNER STRADA PRINCIPALE PINETA SPERANE
- art. 23.9 P.I.R.U.E.A. n. 2 – LOCALITA' BERTEL
- art. 24 VERDE PRIVATO
- art. 25 FASCE E ZONE DI RISPETTO
- art. 26 ZONA PANORAMICA PROTETTA
- art. 27 PARCO BOTANICO
- art. 28 PISTE DA SCI E LORO INTORNI
- art. 29 NORME SPECIFICHE DI TUTELA PER LA ZONA PARCO DEL MONTE BALDO
- art. 30 PARCO CAMPAGNA
- art. 31 PRONTUARIO INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

ART. 8 ZONA "A" CENTRO STORICO

Nelle aree indicate nella tavole di P.R.G. come zona "A", gli interventi edilizi sono assoggettati alle prescrizioni contenute nei Piani Particolareggiati in vigore all'atto di adozione del P.R.G..

Per le aree già oggetto di Piani Particolareggiati Vigenti e ricompresi all'interno dell'"Ambito delle principali funzioni urbane" (Tavola P4 sc. 1:1.000), vale quanto stabilito dalla strumentazione particolareggiata vigente.

Il Piano Particolareggiato dell'ambito A/1, in cui ricadono le riclassificazioni di zona da verde pubblico a verde privato e da parcheggio a verde privato, indicate nelle tavole in scala 1:5.000 e P2 scala 1:2.000 stralcio P.R.G., e P4 scala 1:1.000, dovrà essere adeguato a tali modifiche.

Indicazioni integrative per l'intervento P.I.R.U.E.A. n. 1

Nell'ambito di intervento con Programma Integrato posto all'incrocio tra la Strada Provinciale e via Pineta Sperane, oltre alla realizzazione del Parcheggio di P.R.G. è ammessa la realizzazione al piano interrato di una media struttura di vendita come definita all'art. 14 e con i limiti dimensionali stabiliti dall'art. 7 della L.R. 37/99, nel rispetto delle quantità indicate nel relativo progetto.²

ART. 9 ZONA "C1A" - RESIDENZIALE ESISTENTE

Sono parti di territorio parzialmente edificate che, pur non essendo ovunque verificate le condizioni di cui al II° comma art. 24 L.R. 61/85, in considerazione dello stato edificato, delle urbanizzazioni esistenti e dei limiti imposti dalle condizioni morfologico - ambientali, possono essere assimilate alle Zone definite "C1", dalla legge citata.

Le funzioni ammissibili sono:

- residenza;
- attività terziaria e servizi;
- artigianato di servizio, purché non rechi pregiudizio alla funzione residenziale.

L'intervento edilizio è subordinato al rilascio di autorizzazione o concessione edilizia diretta, a condizione che sia dimostrata l'esistenza delle opere di urbanizzazione e servizi nel contesto urbano interessato; nel caso in cui non si verifichino tali condizioni per l'uso di lotti liberi residui per nuove costruzioni è obbligatorio un preventivo strumento urbanistico attuativo da approvarsi nelle forme della vigente legislazione in materia.

Nei lotti e/o nelle aree inedificate, le nuove costruzioni dovranno osservare i seguenti parametri d'intervento:

Le superfici nette destinate ad usi diversi dal residenziale non potranno superare, per ogni singolo intervento, il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

Per gli edifici esistenti al momento dell'adozione del P.R.G. e della presente variante sono ammessi:

- il restauro, la ristrutturazione, nonché la sostituzione edilizia e l'ampliamento nei rispetto dei parametri edilizi fissati di cui ai commi precedenti; per gli edifici che avessero già superato tale

² Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 134 del 21/04/2004 - P.I.R.U.E.A.

entità di volume è ammessa la possibilità di loro ampliamento fino ad un massimo di mc. 50 per dimostrare esigenze abitative e/o igienico - sanitarie nel rispetto dei caratteri architettonico - formali e dei materiali locali e in armonia con quelli preesistenti.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/30 – 39 - 48

In generale gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche allegate al D.M. 14/03/98, nonché un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate.

In particolare:

- L'edificazione nell'area C1a/39 è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la realizzazione del parcheggio e della strada di accesso evidenziata nelle tavole. Il Parcheggio potrà essere privato di uso pubblico
- L'edificazione dell'area C1a/48 è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale e del relativo marciapiede fronte proprietà.⁴

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502313 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 209459 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/47

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche allegate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96.

In particolare:

- L'edificazione dell'area C1a/47 è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la cessione e realizzazione dell'area a parcheggio,

³ Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

⁴ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 1

l'indice ammesso è di 0.60 mc/mq e il lotto minimo è di mq. 1500. Il Piano Attuativo può comprendere stralci dell'intera area C1a/47.

- **Sul lotto, contornato ed identificato con opportuna grafia sulle tavole di P.R.G., è ammessa l'edificazione di un solo fabbricato pari a mc. 600 una tantum. L'edificabilità di mc. 600 dovrà essere supportata da una parcheggio pubblico previsto per tutta la zona ma collegato all'edificabilità del nuovo fabbricato.**⁵

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502252 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 195614 del 18/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/51

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96.⁶

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502225 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 210800 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/37 – 4 – 40 – 49 – 50 - 52

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96.⁷

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502338 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 210749 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/40

~~Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96.~~

In particolare:

- ~~Per la nuova area in zona C1a/40 l'intervento è soggetto a Strumento Convenzionato e l'attuazione è subordinata alla realizzazione di quanto indicato nello specifico studio di Compatibilità Idraulica.~~⁸

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 281972 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

⁵ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 3

⁶ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 4

⁷ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 5

⁸ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 6

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341996 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/4 - 10 – 30 - 37

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96 ed ottemperato a quanto indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

In particolare:

- ~~I'intervento edificatorio soggetto a Strumento Convenzionato in zona C1a/30 è subordinato all'allargamento stradale di ml. 2.00 e la realizzazione di un punto panoramico – parcheggio di almeno 100 mq.;~~
- I'intervento edificatorio soggetto a Strumento Convenzionato in zona C1a/37 in località Prà Bestema è subordinato all'adeguamento stradale con la realizzazione di un marciapiede di larghezza di almeno ml. 1.50 e di un parcheggio di 200 mq. ad uso dell'intero nucleo abitativo;
- I'intervento edificatorio soggetto a Strumento Convenzionato in zona C1a/10 è subordinato all'allargamento stradale di ml. 2.00 e la realizzazione di un punto panoramico – parcheggio di almeno 50 mq.⁹

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 282131 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341996 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C1a/43

In generale gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/98, nonché un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate.

In particolare:

- L'edificazione dell'area C1a/43 è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale e del relativo marciapiede fronte proprietà. L'intervento edilizio potrà prevedere l'ampliamento della volumetria esistente per un massimo di mc. 600.¹⁰

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 281903 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341996 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

⁹ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 7
¹⁰ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 8

ART. 10 ZONA "C1B" – RESIDENZIALE LOCALITA' DOSSO CROCE

Per tale area, unitamente a quella limitrofa, valgono le normative della Zona "C1" di cui al II° comma art. 24 L.R. 61/85, precisando che il volume realizzabile, al suo interno, è comprensivo del volume esistente.

Inoltre dovranno essere ripristinate le seguenti prescrizioni:

- ricomposizione volumetrica dell'edificio esistente con la riduzione dell'altezza a valle ad un massimo di ml. 10,50. Per i corpi nuovi l'altezza massima realizzabile viene fissata in ml. 7,00.;
- il perimetro dell'area verso valle dovrà essere opportunamente piantumato con alberature ad alto fusto costituite da essenze tipiche del luogo;
- dovranno essere previsti adeguati spazi di verde e parcheggio, in relazione alla destinazione d'uso del complesso edilizio;
- il progetto di piano dovrà essere corredata da una adeguata documentazione fotografica con fotomontaggi che consentano una valutazione chiara dell'impatto visivo della soluzione proposta nella vista dalla valle.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA¹¹

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto} * 50 \text{ mm d'acqua diviso 1000)}$$

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

ART. 11 ZONA "C1C" - AMBITO PAESISTICO LOCALITA' CRETA E LOCALITA' CASTELLO

Trattasi di ambito di particolare pregio ambientale, pressoché totalmente occupato da edilizia residenziale esistente. Le zone sono classificate residenziali di tipo "C1" di cui al II° comma art. 24 L.R. 61/85.

In tale ambito sono ammesse destinazioni d'uso residenziali e agrituristiche.

Per gli edifici residenziali esistenti, stabilmente abitati da almeno sette anni e ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento massimo di mc. 800.

Per attività agrituristiche e ammesso l'ampliamento fino ad un massimo mc. 1.200, compreso l'esistente.

Per gli edifici che alla data di adozione della presente variante avessero superato tale entità di volume e ammessa la possibilità di un loro ampliamento fino ad un massimo di mc. 50 per dimostrate esigenze abitative e/o igienico - sanitarie nel rispetto dei caratteri architettonico - formali e dei materiali locali e in armonia con quelli preesistenti.

L'altezza ad integrazione avvenuta, non dovrà superare quelle delle strutture preesistenti, esclusi gli elementi superfetativi che vanno in ogni caso eliminati.

¹¹

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

In considerazione delle connotazioni urbane del contesto interessato, nei lotti e/o aree libere residue alla data di adozione della presente variante sono consentiti nuovi interventi edilizi, sempre nel rispetto dei caratteri architettonico - formali, dei materiali locali e in armonia con quelli preesistenti e a condizione che sia eliminato ogni elemento detrattore presente. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate come unico edificio ed osservare i seguenti parametri d'intervento:

Ogni intervento sia sull'edificato esistente che di nuova realizzazione dovrà essere supportato da un progetto informato ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/o sistemazione inerenti.

Viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituente l'arredo in senso lato.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno in particolare garantire sempre un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale della stessa.

Si prescrive il mantenimento del limite della zona "Balconate Panoramiche" come previsto dall'attuale P.R.G. con l'ulteriore precisazione che la volumetria espressa dalla parte di area compresa all'interno della medesima zona "Balconate Panoramiche" potrà essere realizzata nella sottostante zona C1c con gli indici previsti dalla stessa.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA¹²

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

¹²

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA C1		C1a	C1b DOSSO CROCE	C1c CRETA E CASTELLO
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMA	MC / MQ	1.00 (per aree soggette a strumento urbanistico attuativo) 0,60 (per C1a/47 soggetta a strumento urbanistico attuativo)	1.00 (per aree soggette a strumento urbanistico attuativo)	---
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMA	MC / MQ	0,8 (per lotti liberi subordinati a rilascio di autorizzazione o concessione edilizia diretta)	0,8 (per lotti liberi subordinati a rilascio di autorizzazione o concessione edilizia diretta)	0,2
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	%	volume minimo pari al 75% del massimo	volume minimo pari al 75% del massimo	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ.	1500 (per C1a/47)	-	3000
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	%	35	35	20
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	N.	-	-	2
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	ML.	7.00	7.00 10.50 a valle per il volume esistente	5.00
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	-	-	10.00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	-	-	10,00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	-	-	10,00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO	%	-	-	90
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A PASSAGGI PAVIMENTATI	%	-	-	10

ART. 12 ZONA "C2A" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Zone destinate a nuovi insediamenti residenziali.

La concessione edilizia può essere rilasciata solo dopo l'approvazione di Piani Regolatori Particolareggiati o di Piani di Lottizzazione convenzionata.

In tali zone sono ammessi insediamenti residenziali ed attività complementari alla residenza quali negozi, uffici, locali di spettacolo e di ritrovo, artigianato di servizio.

Le superfici nette destinate ad usi commerciali e/o direzionali non potranno superare il 30% della superficie utile calpestabile da realizzare.

Sono ammesse tipologie a schiera o ad unità isolate di tipo plurifamiliare.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione di aree per servizi, secondo gli standard prescritti dalla vigente legislazione.

Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone, determinato dal prodotto delle superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del P.R.G..

L'esatta consistenza del suddetto volume esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA¹³

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2a/3 in località Borno¹⁴

Trattasi di zona contigua a località Borno, l'edificazione è condizionata alla stesura di un piano attuativo, con dettagliate previsioni planivolumetriche ed una progettazione particolareggiata delle aree scoperte, con specifica attenzione per il tipo di piantumazione, sia dei giardini privati che del verde pubblico, prevedendo comunque per le essenze arbustive esclusivamente l'uso di piante autoctone, da scegliersi tra quelle elencate nella scheda natura 2000 identificante il sito SIC IT321004.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla riqualificazione, tramite convenzionamento con l'amministrazione comunale, delle opere di urbanizzazione appartenenti ai nuclei storici di Borno e Villanova dotando le due contrade di una nuova pavimentazione e la sostituzione dei sottoservizi vetusti.

¹³

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

¹⁴

Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 4027 del 20/12/2005 - variante località Borno

Le piazze dovranno essere pavimentate con materiali lapidei direttamente discendenti dalla tradizioni locali, con forme, dimensioni e colori direttamente correlati all'ambiente circostante.

In sede di realizzazione degli interventi previsti, spetterà al Consiglio Comunale o ad altro organismo dallo stesso delegato definire le tipologie costruttive.

Tali opere dovranno corrispondere al progetto esecutivo da predisporre a cura e spese dei lottizzanti, il quale dovrà essere allegato alla convenzione urbanistica del P. di L. previa approvazione del Consiglio Comunale.

L'intervento complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare nei centri storici di Borno e Villanova, sarà eseguito in base ad un progetto esecutivo, redatto e convenzionato in conformità a quanto indicato nella D.C.C. n. 2/05 di adozione della Variante “individuazione di una nuova zona residenziale adiacente alla località Borno”. L'importo di tali opere non è ammesso a scomputo. Il Piano Attuativo dovrà inoltre prevedere la realizzazione e la cessione di tutti gli standard primari, secondari ed aggiuntivi, come definiti ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85. I parcheggi individuati all'interno del “perimetro d'ambito d'intervento che concorre alla volumetria”, il quale va assoggettato a Piano Attuativo Unitario, sono da considerarsi in aggiunta rispetto agli standard e secondari di cui all'art. 25 della L.R. 61/85.

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 281815 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341960 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

ART. 13 ZONA "C2B" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE¹⁵

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, delimitati del P.R.G.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo redatto in conformità alle vigenti norme urbanistiche regionali.

La tipologia edilizia è quella degli edifici binati, a schiera e/o isolati.

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 tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G., sono ammesse modifiche al perimetro e trasposizioni di zone in conformità alle vigenti norme urbanistiche regionali.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA¹⁶

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2b/1¹⁷

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edili sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 11/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica, valutata in funzione della morfologia del terreno di intervento.

Vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16.01.96.

Nella Zona C2b/1 gli standard urbanistici verranno collocati lungo la strada, (dove viene inserita la fascia di rispetto).

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502313 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 209459 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2b/2¹⁸

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edili sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche indicate al D.M. 11/03/88, nonché da un attento studio della

¹⁵ Variante: Adozione di C.C. n. 02 del 09/01/2002 – Approvazione di G.R.V. n. 383 del 14/02/2003

¹⁶ Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

¹⁷ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 1

¹⁸ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 3

situazione idrogeologica e geotecnica specifica, valutata in funzione della morfologia del terreno di intervento.

Vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16.01.96.

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502252 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 195614 del 18/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2b/3 località Pora

Il Piano Attuativo che comprende diverse zone territoriali omogenee, oltre al rispetto delle indicazioni fornite dal Piano Guida che costituisce parte integrante della presente Variante e dei parametri urbanistici e planivolumetrici definiti dalla presente Variante, sarà redatto in base alle vigenti norme tecniche di attuazione previste per le zone di tipo C2b.

Oltre agli standard urbanistici primari, il Piano Attuativo dovrà prevedere anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e la cessione al Comune delle stesse comprese le aree sulle quali vengono realizzate, come individuate nel Piano Guida. La nuova volumetria edificabile va comunque ubicata esclusivamente all'interno della zona C2b.¹⁹

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502195 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 140202 del 27/02/2004 – Edif. in zona sismica

¹⁹

Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – Loc. Pora

ART. 14.1 ZONA "C2C" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CRETA2" (C2C/1)²⁰

La zone è dotata delle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto, gasdotto, elettricità, telefonia.

Vengono previsti 4 nuovi interventi edilizi residenziali "MONO/BIFAMILIARI" in adiacenza ad una casa preesistente, tali da non compromettere la realizzazione di punti di fruizione panoramica previsti a monte ed indicati nella cartografia di P.R.G..²¹

La collocazione degli interventi viene segnalata in cartografia con indicazione di massima.

Le nuove edificazioni, in aggiunta agli standard di legge, dato il contesto paesaggistico e mediante specifica convenzione, sono vincolate alla realizzazione di un ulteriore "standard aggiuntivo" costituito da una piazzola di sosta con funzioni panoramiche adiacente alla strada comunale, vicino agli impianti sportivi, pari a ulteriori 8 mq. per abitante teorico insediabile, da regolamentare con convenzione obbligatoria.

Gli interventi compresi nell'ambito indicato nella cartografia, dovranno avere volumetria max 600 mc, superficie utile interna min. 80 mq / unità abitativa, max 2 piani fuori terra, altezza max 6.50.

In relazione ad ogni convenzione obbligatoria dovrà essere allegato uno Schema Direttore degli interventi che individui, oltre che la localizzazione precisa degli standard aggiuntivi relativi alle piazzole di sosta, pari a mc. 8 ab/teorico, anche gli standard primari nella quantità stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, per le zone di espansione residenziale, nonché l'adeguamento della viabilità di accesso e distribuzione ai lotti.

Ogni nuova realizzazione dovrà essere informata ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/o sistemazione inerenti:

- viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituente l'arredo in senso lato.
- gli interventi di nuova edificazione dovranno in particolare garantire sempre un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale dello stesso.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA²²

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

²⁰

Variante: Adozione di C.C. n. 02 del 09/01/2002 – Approvazione con D.G.R.V. n. 383 del 14/02/2003

²¹

per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 1, si prevede un ulteriore intervento edilizio residenziale pari a mc. 300.

²²

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2c/4

~~Vengono puntualmente previsti con propria simbologia nuovi interventi edili residenziali "MONO/BIFAMILIARI" in prossimità di edifici preesistenti, tali da non compromettere la fruizione panoramica del paesaggio e la tutela dell'ambiente.~~

~~La collocazione dell'intervento C2c/4 segnalata in cartografia con idonea simbologia è da ritenersi di massima.~~

~~Gli interventi compresi nell'ambito indicato nella cartografia, dovranno avere volumetria max 500 mc, superficie utile interna min. 80 mq / unità abitativa, max 2 piani fuori terra, altezza max 6.50.~~

~~In relazione alla convenzione obbligatoriamente dovrà essere presentato uno Schema come ubicare l'intervento e la localizzazione degli standard di legge ai sensi della L.R. 61/85.~~

~~L'intervento di nuova edificazione, sentito il parere del Responsabile Tecnico deve in particolare garantire un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale.~~

~~Data l'accidività del territorio in generale, gli interventi edili sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto nelle Norme Tecniche allegate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96 ed ottemperato a quanto indicato nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.²³~~

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 282131 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341996 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

²³

Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 - variante n. 7

ART. 14.2 ZONA "C2C" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CAMPAS" (C2C/3)²⁴

La zona interessata è dotata delle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto, gasdotto, elettricità, telefonia.

Vengono puntualmente previsti con propria simbologia nuovi interventi edilizi residenziali "MONO/BIFAMILIARI" in prossimità di edifici preesistenti, tali da non compromettere la fruizione panoramica del paesaggio e la tutela dell'ambiente.

La collocazione degli interventi nelle due località segnalate in cartografia con idonea simbologia è da ritenersi di massima. Le nuove edificazioni in zona C2c/3, anche in aggiunta agli standard minimi previsti per legge, data la natura turistica del territorio e mediante specifica convenzione, sono vincolate alla cessione e realizzazione di uno "standard aggiuntivo" costituito da mq. 250 di area da adibirsi a parcheggio con l'allargamento stradale con la costruzione del relativo marciapiede.

Gli interventi compresi nell'ambito indicato nella cartografia, dovranno avere volumetria max 450 mc, superficie utile interna min. 80 mq / unità abitativa, max 2 piani fuori terra, altezza max 6.50.

In relazione alla convenzione obbligatoriamente dovrà essere allegato uno Schema Direttore degli interventi che individui, oltre che la localizzazione precisa degli standard aggiuntivi relativi alla superficie da adibirsi a parcheggio pubblico, degli allargamenti stradali e di parcheggio lungo la viabilità anche gli standard primari nella quantità stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, per le zone di espansione residenziale, nonché l'adeguamento della viabilità di accesso e distribuzione ai lotti.

~~L'edificazione in località "Centro" in zona C2c/2a e C2c/2b è subordinata alla redazione di uno Strumento convenzionato e alla realizzazione di un edificio di mc. 600 per l'area C2c/2a e di mc. 800 per l'area C2c/2b deve essere previsto, data la natura turistica del territorio uno standard aggiuntivo costituito da circa mq. 160/170 di aree da adibirsi a sosta - punto panoramico.~~

L'intervento di nuova edificazione, sentito il parere del Responsabile Tecnico deve in particolare garantire un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale e prevedere l'eliminazione delle superfetazioni esistenti. Data l'acclività del territorio in generale, entrambi gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto dalle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonchè da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96, nonché gli interventi devono realizzare quanto indicato nello specifico studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Ogni nuova realizzazione dovrà essere informata ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/o sistemazione inerenti:

- viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituente l'arredo in senso lato.

²⁴

Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 6

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 281972 del 18/04/2005 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 341996 del 10/05/2005 – Edif. in zona sismica

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA²⁵

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

²⁵

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

ART. 14.3 ZONA "C2C" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' " POZZA GRANDE (C2C/2) " E " SOTTO LAGUNA (C2C/5)"

Le zone interessate sono tutte dotate delle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto, gasdotto, elettricità, telefonia.

Vengono puntualmente previsti con propria simbologia nuovi interventi edilizi residenziali "MONO/BIFAMILIARI" in prossimità di edifici preesistenti, tali da non compromettere la fruizione panoramica del paesaggio e la tutela dell'ambiente.

La collocazione degli interventi segnalata in cartografia con idonea simbologia è da ritenersi di massima.

Le nuove edificazioni, anche in aggiunta agli standard minimi previsti per legge, data la natura turistica del territorio e mediante specifica convenzione, sono vincolate alla cessione di uno "standard aggiuntivo" costituito da mq. 50 di area da adibirsi a parcheggio per la zona "Pozza Grande" e di 600 mq. di area Verde e Parcheggio nella zona "Sotto Laguna".

Gli interventi compresi nell'ambito indicato nella cartografia, dovranno avere volumetria max 600 mc, superficie utile interna min. 80 mq / unità abitativa, max 2 piani fuori terra, altezza max 6.50.

In relazione ad ogni convenzione obbligatoriamente dovrà essere allegato uno Schema Direttore degli interventi che individui, oltre che la localizzazione precisa degli standard aggiuntivi relativi alla superficie da adibirsi a parcheggio pubblico, degli allargamenti stradali e di parcheggio lungo la viabilità anche gli standard primari nella quantità stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, per le zone di espansione residenziale, nonché l'adeguamento della viabilità di accesso e distribuzione ai lotti.

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto dalle Norme Tecniche indicate al D.M. 14/03/88, nonchè da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16.01.96.

Ogni nuova realizzazione dovrà essere informata ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/o sistemazione inerenti:

- viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituente l'arredo in senso lato.
- gli interventi di nuova edificazione dovranno in particolare garantire sempre un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale dello stesso.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA²⁶

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto} * 50 \text{ mm d'acqua diviso 1000)}$$

²⁶

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2c/2

In zona C2c/2 è data la possibilità di edificare due fabbricati puntuali da mc. 400 cadauno per un totale complessivo di mc. 800.²⁷

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502338 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 210749 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

²⁷

Capoverso inserito come da osservazione accolta. D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 5

ART. 14.4 ZONA "C2C" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "LAGUNA (C2C/4), AI PIANI, TORTIA ED IN VIA PANNA"²⁸

Le zone interessate sono tutte dotate delle principali opere di urbanizzazione, quali acquedotto, gasdotto, elettricità, telefonia.

Vengono puntualmente previsti con propria simbologia nuovi interventi edilizi residenziali "MONO/BIFAMILIARI" in prossimità di edifici preesistenti, tali da non compromettere la fruizione panoramica del paesaggio e la tutela dell'ambiente.

La collocazione degli interventi segnalata in cartografia con idonea simbologia è da ritenersi di massima. Le nuove edificazioni, anche in aggiunta agli standard minimi previsti per legge, data la natura turistica del territorio e mediante specifica convenzione, sono vincolate alla cessione di uno "standard aggiuntivo" costituito da mq. 600 di area da adibirsi a parcheggio per la zona in Laguna, mq. 100 di aree da adibirsi ad allargamenti stradali per la zona Ai Piani, mq. 50 di aree da adibirsi a parcheggio pubblico per l'intervento in Via Panna e mq. 50 per quello in località "Tortia".

Gli interventi compresi nell'ambito indicato nella cartografia, dovranno avere volumetria max 600 mc, superficie utile interna min. 80 mq / unità abitativa, max 2 piani fuori terra, altezza max 6.50.

In relazione ad ogni convenzione obbligatoriamente dovrà essere allegato uno Schema Direttore degli interventi che individui, oltre che la localizzazione precisa degli standard aggiuntivi relativi alla superficie di mq. 600 da adibirsi a parcheggio pubblico, degli allargamenti stradali e di parcheggio lungo la viabilità anche gli standard primari nella quantità stabilita dall'art. 25 della L.R. 61/85, per le zone di espansione residenziale, nonché l'adeguamento della viabilità di accesso e distribuzione ai lotti.

Data l'acclività del territorio in generale, gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così come previsto dalle Norme Tecniche indicate al D.M. 14.03.88, nonchè da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16.01.96.

Ogni nuova realizzazione dovrà essere informata ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/o sistemazione inerenti:

- viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituente l'arredo in senso lato.
- gli interventi di nuova edificazione dovranno in particolare garantire sempre un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale dello stesso.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA²⁹

²⁸

Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 4

²⁹

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto} * 50 \text{ mm d'acqua diviso 1000)}$$

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Ed inoltre:

- l'edificazione dell'area C2c/4 in località "Laguna" è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la cessione di mq. 600 di superficie da adibirsi a Parcheggio Pubblico;
- l'edificazione dell'area C2c in località "Ai Piani" è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale dove possibile e mq. 100 di Parcheggio privato ad uso pubblico;
- l'edificazione dell'area C2c in località "Tortia" è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la realizzazione di mq. 50 di Parcheggio privato ad uso pubblico;
- l'edificazione dell'area C2c in Via Panna è subordinata alla redazione di uno strumento attuativo convenzionato che contenga i termini per la realizzazione dell'adeguamento stradale, dove possibile, e la realizzazione di mq. 50 di Parcheggio privato ad uso pubblico.
- Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502225 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica
- Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 210800 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

ART. 14.5 ZONA "C2D" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE^{30 31}

Trattasi di zone destinate a nuovi complessi insediativi, delimitati del P.R.G.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo redatto in conformità alle vigenti norme urbanistiche regionali e delle specifiche regole previste dalle presenti N.T.A.

La tipologia edilizia è quella degli edifici binati, a schiera e/o isolati con una volumetria massima ai sensi di quanto previsto nelle presenti N.T.A.

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 tenga conto della forma urbana e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe.

L'intervento dovrà rispettare le previsioni di P.R.G., sono ammesse modifiche al perimetro e trasposizioni di zone in conformità alle vigenti norme urbanistiche regionali.

Data l'acclività del territorio in generale gli interventi edilizi sono subordinati ad una accurata verifica dei terreni di fondazione, anche a mezzo di specifiche prove, se ritenute necessarie, così

³⁰ Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 1

³¹ Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 3

come previsto nelle Norme Tecniche allegate al D.M. 14/03/88, nonché da un attento studio della situazione idrogeologica e geotecnica specifica e vista la natura sismica del territorio le strutture dovranno essere idoneamente dimensionate ai sensi del D.M. 16/01/96.

In particolare nella zona C2d/1 per la natura e posizione del lotto è ammessa la realizzazione di mc. 1800 massimo e il P.A. deve prevedere l'allargamento stradale nonché un'area a parcheggio ed a verde.

Nella zona C2d/2 per la posizione e l'accessibilità dell'area è ammessa la realizzazione di mc. 1500 massimo ed il P.A. deve prevedere la cessione e realizzazione della viabilità nonché Verde e Parcheggio ai sensi di legge.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2d/1 – 2 – 3 - 4

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502313 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 209459 del 24/03/2004 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona C2d/6

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 502252 del 22/07/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 195614 del 18/03/2004 – Edif. in zona sismica

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³²

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

³²

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA C2		C2a	C2b	C2d
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMA	MC / MQ	0,60	0,60	0,80
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMA	MC / MQ	---	Definita dai P. di L.	Definita dai P. di L.
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	%	75%	---	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ.	800	1.500	1.200
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	%	25%	25%	25%
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML.	6,50	6,50	6,50
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N.	---	2	2
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	D.M. 1444/68	7,50	7,50
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5,00	5,00	5,00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	10,00	10,00	10,00
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESSO EDIFICIO		---	10,00	10,00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO	%	80%	70%	70%
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A PASSAGGI PAVIMENTATI	%	20%	30%	30%
CAVEDI		---	esclusi	esclusi
CORTILI CHIUSI		---	esclusi	esclusi
SUPERFICIE INTERNA MINIMA PER UNITA' ABITATIVA	MQ	---	100	100
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE		---	residenza	residenza

ART. 15 ZONE 'RU" - DI RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI (ART. 2., L.R. 52/1985)

L'indice di edificabilità fondiaria, i distacchi fra fabbricati e corpi di fabbrica, le distanze dai confini e dalle strade sono quelli esistenti al 1 ottobre 1983.

Per gli insediamenti abusivi esistenti nella zona al 1 ottobre 1983, sono ammessi unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definiti alle lettere a) e b) dell'art. 31 della L.S. 457/78.

Non sono ammessi:

- interventi sull'esistente diversi da quelli definiti al punto precedente;
- modificazioni della destinazione d'uso degli edifici esistenti;
- nuove costruzioni.

Sono ammessi:

- gli interventi necessari all'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria esistenti ed alla realizzazione di quelle mancanti;
- interventi di arredo, sistemazione e piantumazione delle aree scoperte all'interno dei singoli lotti, previo rilascio delle prescritte autorizzazioni.

ART. 16 ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFIRMARE

Si tratta di attività artigianali di servizio o di produzione, già insediate al momento dell'adozione del P.R.G. e non pregiudizievoli della funzionalità e del decoro delle zone limitrofe, la cui specificità della struttura aziendale può richiedere gli interventi di cui alle lettere a) e b) così come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/1978 n 457.

ART. 17 ZONA "D2A" – ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE³³

Trattasi di zona destinata all'insediamento di attività artigianali, depositi, magazzini, laboratori, officine, autorimesse. E' ammesso l'insediamento di più unità produttiva per lotto minimo.

Data la valenza paesaggistica del Comune, non si potranno insediare attività di tipo pericoloso e/o particolarmente inquinanti quali quelle individuate dal D.Lgs. 344/1999 e gli interventi ammessi dovranno documentare di essere necessari per soddisfare esigenze di imprenditori locali.

L'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo redatto in conformità alle vigenti norme urbanistiche regionali.

In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode sino ad un volume massimo di 400 mc. per unità produttiva da realizzarsi contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività e nella misura di 100 mc. per ogni 300 mq. di superficie coperta produttiva realizzata. I volumi destinati ad abitazione per il proprietario o custode o ad uffici devono far parte integrante ed armonicamente comporsi con quelli destinati all'attività produttiva vera e propria.

³³

Variante: Adozione di C.C. n. 02 del 09/01/2002 – Approvazione di G.R.V. n. 383 del 14/02/2003

Gli standard urbanistici collocati a confine con la zona F di P.R.G. (stazione di pompaggio acquedotto). Tipologia costruttiva dei tetti piana o inclinata con manto di copertura a prato verde, con la tecnica del "giardino pensile" per uno spessore minimo di 50 cm.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³⁴

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

³⁴

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA D2a		D2a
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	MC / MQ	----
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	%	40%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	N.	2 solo per abitazioni e uffici
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI	ML.	7.00
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	5.00
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5.00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI DIVERSI	ML	10,00
DISTANZA MINIMA TRA CORPI DI UNO STESO EDIFICIO	ML	10,00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO, ANCHE CON GRIGLIATO	%	30%
IDEA A PARCHEGGI	%	30%
IDEA A PASSAGGI PAVIMENTATI - MASSIMO	%	40%
CAVEDI		Ammessi escluse abitazioni
CORTILI CHIUSI		Ammessi escluse abitazioni
DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE		Vedi norme

ART. 18 ZONA "D3A" - INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO

Zona destinata alla costruzione di zone alberghiere, per il tempo libero e lo sport, e per la residenza turistica, secondo le seguenti percentuali volumetriche minime:

- almeno 40% per strutture ricettive di tipo alberghiero;
- almeno 30% per attrezzature private di interesse pubblico (ristoranti, bar, impianti sportivi e ricreativi, esercizi commerciali);
- il volume residuo potrà essere destinato alla residenza turistica (residence), da realizzare con tipologie edilizie aggregate.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla approvazione del P.P. o di P.d.L..

Il Piano attuativo dovrà comprendere uno studio planovolumetrico, la definizione delle parti edilizie e delle superfici libere e la definizione dei percorsi pedonali, la sistemazione delle parti pavimentate, con il tipo di pavimentazione, e la sistemazione delle zone verdi e della piantumazione.

Dovrà essere presentata una adeguata documentazione a mezzo di foto, fotomontaggi, plastici o altri elementi atti a definire in modo inequivocabile il rispetto delle norme di zona e la compatibilità dell'intervento con il pregio ambientale del sito.

Gli edifici dovranno essere posizionati, possibilmente, nelle aree libere da piantumazioni ad alto fusto e di limitata pendenza.

L'andamento volumetrico dei fabbricati sarà quanto più possibile organico all'andamento del suolo; sono proibiti sbancamenti, rilevati ed altri tipi di intervento che alterino sostanzialmente l'ambiente naturale.

Lo standard minimo di parcheggi di urbanizzazioni primarie è elevato a 7,50 mq. ogni 100 mc. di edificazione, Detto rapporto può essere conseguito, entro il limite del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private, va comunque fatta salva la legislazione vigente in materia con particolare riferimento all'art. 25 della L.R. 61/85.

La deliberazione comunale sullo strumento attuativo dovrà richiamare gli impieghi dei privati in ordine alla gestione e alle condizioni d'uso dei locali e degli spazi di interesse pubblico, oltre alle modalità ed ai tempi di realizzazione.

Nella zona D3a/2 in località Pineta Sperane, il riferimento D3b/25 (*Albergo*) è ammesso soltanto l'intervento di tipo alberghiero.

E' ammessa la possibilità di intervenire con distinti piani attuativi per ciascuna delle due sottozone, ferme restando le altre norme di cui al presente articolo.

Il nuovo volume complessivo realizzabile nelle singole zone determinato dal prodotto della superficie territoriale per il rispettivo indice di edificabilità, deve essere computato al netto del volume esistente entro le zone medesime al momento dell'adozione del P.R.G..

L'esatta consistenza del suddetto volume esistente dovrà essere adeguatamente ed inequivocabilmente documentata in sede di formazione dello strumento urbanistico attuativo.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³⁵

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)}$$

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

ART. 19 ZONA "D3B" - STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI

Le strutture ricettive, come già indicate nelle tavole di progetto in scala 1:5000, e P4 scala 1:1.000, nonché le loro aree di pertinenza sono classificate come Zona "D3b - Strutture ricettive esistenti".

Per tali strutture vale quanto prescritto dalle schede specifiche allegate al presente piano e per le strutture ubicate nell'asse centrale a quanto contenuto nelle tavole di dettaglio 13/4/a scala 1:1.000.

Le strutture ricettive sottolineate nell'elenco contenuto nel fascicolo "LEGENDA DELLE TAVOLE DI PROGETTO" sono inoltre assoggettate alla redazione di un piano attuativo sul lotto di pertinenza così come attestato dalle planimetrie catastali.

Tali piani attuativi devono contenere tra l'altro;

- una normativa che stabilisca gli interventi ammessi;
- l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ivi comprese le opere di salvaguardia dall'inquinamento ambientale esistenti e da realizzare a servizio degli insediamenti di cui al primo comma;
- l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti e gli eventuali adeguamenti delle stesse;
- uno schema di convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari degli impianti, con cui stabiliscono in particolare, tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;
- una relazione che illustri le motivazioni della variante facendo riferimento a documentate esigenze produttive ed occupazionali.

Il volume massimo dell'ampliamento non può comunque superare il 100% della superficie coperta della struttura esistente.

Le altezze massime degli ampliamenti ammessi non possono comunque superare le altezze delle strutture esistenti.

In ogni caso:

- per le strutture aventi capacità ricettiva inferiore a 60 posti letto è consentito il loro ampliamento almeno fino a tale soglia minima di rispetto dello standard "qualità/costo d'esercizio" e comunque sino a mc. 2.500;

³⁵

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

- devono essere rispettati gli standard di legge.

Per le strutture ricettive evidenziate in neretto nell'elenco contenuto nel fascicolo "LEGENDA DELLE TAVOLE DI PROGETTO" vale quanto riportato al punto 25 della scheda del P.T.R.C. n. 13 ambito "Monte Baldo"; pertanto per tali strutture ricettive sono consentiti interventi fino al grado di ristrutturazione, come definito dall'art. 31 della Legge 457/78, nonché la sistemazione degli spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³⁶

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

sup. pav. * 50 / 1000 (sup. pavimentata del lotto * 50 mm d'acqua diviso 1000)

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona D3b/26

L'intervento ammesso per l'ampliamento dell'attività ricettiva n. 26 GIARDINETTO dovrà rispettare le indicazioni contenute nella "Scheda Progetto" e nei limiti dei seguenti parametri:³⁷

Descrizione	
Volume attuale esistente	2.500 mc
Ampliamento per attività ricettiva alberghiera	5.500 mc
Distanza del nuovo fabbricato da:	
- confini	5,00 ml
- strade	In allineamento con fronte edifici attuali
- altri edifici	10,00 ml
Altezza max rispetto al piano stradale	6,50 ml
Tipologia costruttiva	Vedi allegate schede progettuali
Finiture esterne	Con materiali tipici della tradizione locale. La nuova costruzione verso il lago dovrà essere mitigata con materiali di finitura in pietra a vista e giardini pensili con rampicanti.
Tipo di intervento	Piano attuativo unitario convenzionato

³⁶ Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

³⁷ Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. n. 1161 del 18/03/2005

In fase di intervento si chiede che lungo via Don Marcellino Faccio venga individuato e realizzato un marciapiede della larghezza non minore di metri 1,00 a tutela del transito pedonale della zona e si prescrive idonea sistemazione della viabilità di accesso ai parcheggi a servizio della struttura ricettiva.

In sede di progettazione attuativa, tutte le superficie scoperte: percorsi pedonali, piazzali, parcheggi, accessi carrabili, ecc., siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 11/05/1999 n. 152.

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 336583 del 17/05/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 141000 del 27/02/2004 – Edif. In zona sismica

ART. 20 ZONA "D3C" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO

Zone destinate ad esercizi ricettivi, aperti al pubblico ed a gestione unitaria su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. Tali zone vanno opportunamente mascherate mediante la piantumazione di alberature con essenze naturali del luogo.

Tali spazi possono essere dotati di ristoranti, bar ed altri servizi accessori, purché in proporzione alle necessità degli utenti e riservati agli stessi.

Il nuovo volume massimo edificabile nella zona destinata a campeggio, per la costruzione di ristoranti, bar ed altri servizi accessori, è definito in mc. 3.000 per l'area attrezzata prevista nelle tavole di P.R.G. presso gli impianti sportivi del capoluogo e di mc. 2.000 per l'area attrezzata prevista nelle tavole di P.R.G. presso la località "La Ca" - tenuta Cervi.

Oltre a tale volume è ammessa la costruzione dell'alloggio del conduttore per un massimo di 500 mc..

Il rilascio della C.E, per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

La realizzazione delle opere necessarie al corretto funzionamento del campeggio, gestito da impresa turistica, è soggetta a concessione edilizia.

L'esercizio dello stesso è soggetto ad autorizzazione del Sindaco, previa classificazione del complesso da parte del Consiglio Comunale.

Ai fini della determinazione del contributo di concessione, il contributo per il rilascio della concessione è calcolato applicando i costi teorici ed i parametri della tabella relativa agli oneri di urbanizzazione per le opere con destinazione di uso turistico, oltre che alle attrezzature fisse, anche alle superfici delle piazzole destinate alle unità di soggiorno temporaneo, sulla base di un indice convenzionale di edificazione pari a 0.3 mc/mq.

Il progetto relativo alla realizzazione del campeggio dovrà tra l'altro comprendere:

-
- 1) il rilevo planovolumetrico del terreno, con l'indicazione delle essenze arboree, delle costruzioni e dei manufatti esistenti (scala 1:500);
 - 2) il progetto dell'impianto, atto ad illustrare le caratteristiche urbanistiche distributive interne e relazionali con l'esterno contenente l'individuazione dei vari servizi, impianti fissi, piazzole di sosta, viabilità interna, ecc. (scala 1:200);
 - 3) lo schema progettuale delle infrastrutture a rete e della loro connessione con la rete comunale (scala 1:200);
 - 4) il progetto edilizio delle attrezzature fisse da costruire (scala 1:100);
 - 5) la relazione tecnica illustrativa del progetto, contenente i dati urbanistici principali dell'insediamento, le caratteristiche dimensionali e qualitative, della ricettività, l'eventuale Piano di attuazione per. stralci del complesso.

NOTA DEL GENIO CIVILE DI VERONA³⁸

In ogni singolo intervento edilizio dovrà essere previsto il dimensionamento di vasche a tenuta atte allo smaltimento di 50 mm di pioggia per ogni singola zonizzazione in oggetto e/o per ogni singolo intervento edilizio con la seguente formula:

$$\text{sup. pav.} * 50 / 1000 \text{ (sup. pavimentata del lotto} * 50 \text{ mm d'acqua diviso 1000)}$$

Il risultato determina il dimensionamento della vasca a tenuta. L'acqua oggetto di raccolta dovrà essere utilizzata per usi di irrigazione dei giardini oggetto di intervento.

³⁸

Nota del Genio Civile di Verona pervenuta in data 9/04/2004 prot. 2474

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA D3		D3a
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMA	MC / MQ	0.8
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMA	MC / MQ	---
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	%	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ.	---
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	%	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	N.	2
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	ML.	6.50
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5.00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	10,00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO	%	90
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A PASSAGGI PAVIMENTATI	%	10

ART. 21 ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO

Parti del territorio destinate alla produzione agricola ed alle attività connesse. Le modalità di intervento sono quelle contenute nel corpo della L.R. 5/3/1985 n. 24.

A tal fine, il territorio è classificato come sottozona E1, alla quale si applicano specifiche norme.

SOTTOZONA "E1"

Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata.

Sono consentiti gli interventi di cui agli art. 4 e 6, limitatamente agli annessi rustici e art. 7, limitatamente ai primi due commi della L.R. 24/85. Le nuove edificazioni dovranno essere adiacenti ad edifici già esistenti o collocate possibilmente entro il perimetro dei nuclei rurali individuati nella tavola 13.1 del P.R.G..

Agli edifici individuati con un numero progressivo nelle Tavole 13.1 a / b scala 1:5000 è attribuito uno specifico grado di protezione, ed un conseguente tipo d'intervento ammesso, secondo le prescrizioni contenute nella tabella "A".

Detti gradi di protezione e tipi di intervento ammessi sono i seguenti:

GRADO DI PROTEZIONE 1

Attribuito ad edifici di valore storico, artistico e/o ambientale per i quali interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna. In questi edifici sono ammessi interventi di tipo A.

Per quanto riguarda le malghe, oltre a quanto previsto dal presente grado di protezione ed alla normativa di intervento di tipo A, si deve fare riferimento alta particolare normativa contenuta nella sezione relativa al territorio aperto.

GRADO DI PROTEZIONE 2

Edifici di valore storico ambientale dei quali interessa la conservazione dei principali elementi di facciata caratterizzanti l'organismo edilizio.

In questi edifici, sono ammessi interventi di tipo B, precisando che su elementi di particolare valore, vanno applicate le norme dell'intervento di tipo A.

GRADO DI PROTEZIONE 3

Edifici di valore storico ambientale di cui interessa la conservazione di alcuni degli elementi esterni con possibilità di interventi su quelli interni oppure alla sola conservazione dell'originario impianto tipologico non riconducibile per il degrado e la povertà dei materiali impiegati ad un intervento di recupero diretto.

In questi edifici sono ammessi interventi di tipo C.

GRADO DI PROTEZIONE 4

Edifici di nessun carattere.

4a) di cui non è facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e si prevede quindi la demolizione con recupero del volume. Sono consentiti gli interventi di tipo 'D'.

4b) di evidente carattere di superfetazione per i quali è prevista la demolizione. In questi casi sono ammessi interventi di tipo "E".

TIPI DI INTERVENTO

In base ai vari gradi di protezione assegnati agli edifici i possibili tipi di intervento vengono così suddivisi:

TIPO INTERVENTO "A"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c) art. 31 L.S. 457/1978.

TIPO INTERVENTO "B"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c), d) art. 31 L.S. 457/1978 con esclusione di:

a) manomissione delle caratteristiche principali di facciata, demolizione di strutture verticali ed orizzontali.

TIPO INTERVENTO "C"

Sono consentiti interventi di cui alla lettera a), b), c), d) art. 31 L.S. 457/1978 con esclusione di:

a) demolizioni delle facciate con la possibilità di variazione di parte degli elementi esterni.

TIPO INTERVENTO 'D'

Sono consentite la demolizione e la ricostruzione in situ con esclusione dell'alterazione dell'originario impianto tipologico e delle caratteristiche architettoniche - ambientali preesistenti.

TIPO INTERVENTO "E"

Sono previste le demolizioni per eliminazione delle superfetazioni e per ricomposizione dei volumi. L'esecuzione delle quali costituisce elemento indispensabile per l'ottenimento delle singole concessioni sugli edifici dell'unità funzionale dell'intervento individuata; è fatto salvo il recupero anche non in situ del volume esistente.

Per ogni tipo di intervento escluso il tipo di intervento "A" è inoltre consentito un modesto ampliamento dell'edificio, fino ad un massimo di mc. 50 per dimostrate esigenze igieniche - sanitarie, fatta sempre salva l'esistenza delle opere di urbanizzazione quali viabilità, acquedotto o approvvigionamento idrico autonomo.

Tale ampliamento dovrà integrarsi nella struttura preesistente nel rispetto dei suoi caratteri architettonici e tipologico formali.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti criteri progettuali relativi a tipologia e carattere architettonici:

- adozione di copertura a due falde con manto di coppi, con esclusione di cornici o di altri elementi all'intradosso;
- adozione di tipi edilizi a sviluppo in pianta quadra o rettangolare, con esclusione di andamenti perimetrali articolati;
- esclusione di balconi, di qualunque forma e dimensioni;
- adozione di fori architettonici di forma quadra o rettangolare, a modulo semplice, con serramenti in legno naturale e scuretti a cerniera;
- esclusione di abbaini, lucernari, terrazzi, ecc.:
- finitura esterna dei muri perimetrali con intonaco di calce a grana grossa trattato a frattazzo o a concio in pietra sbozzato e posto in opera con malta di calce;
- esclusione di pensiline, tettoie, aggetti estranei alla consuetudine costruttiva del luogo.

In generale per ogni tipo di intervento, particolare cura dovrà essere posta nel ricercare una migliore riqualificazione architettonica dei singoli edifici, un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un'armonizzazione degli edifici tra di loro (uniformità delle altezze, dei prospetti, delle finiture).

La costruzione di annessi rustici è ammessa, nei limiti di una superficie linda di pavimento pari al rapporto di copertura del 5% del fondo rustico.

Tali limiti possono essere superati solo per le strutture, anche cooperative, necessarie alla realizzazione di piani di sviluppo aziendali conformi ai Piani zonali o comunque a seguito di apposita certificazione del competente Ispettorato Provinciale per l'Agricoltura attestante, in riferimento al fondo per il quale la concessione edilizia viene richiesta, la necessità delle opere ai fini produttivi, la loro idoneità tecnica, e la superficie di pavimento massima ammissibile.

I vincoli relativi ai rapporti di copertura non sussistono per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare.

Le distanze degli allevamenti zootechnici - intensivi dal confine di proprietà, dalle diverse zone omogenee di P.R.G., dalle residenze civili sparse e dai nuclei abitati censiti ai fini ISTAT e dalle sorgenti dovranno quanto previsto dalla D.G.R.V. n. 7949/89.

I fabbricati dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.

In località Lumini vanno mascherate le stalle di recente costruzione con cortine arboree (cilegio, noce, acero campestre, corniolo, sanguinello, nocciolo).

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono equiparate a tutti gli effetti agli annessi rustici senza i limiti di cui ai commi precedenti.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di superficie stabiliti dal presente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquistare il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497.

Il rilascio della Concessione edilizia per le costruzioni di cui al presente articolo, è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

L'edificio ex scolastico, non più utilizzato ai fini originari, il località "Prada Bassa" è contraddistinto con la lettera "E.1/1" può essere assoggettato agli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 31 L. 457/78 con possibilità di trasformazione d'uso in residenza.

SCHEDATURA EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO³⁹

Sono state redatte due schede relative ad edifici non più funzionali al fondo in modo da consentire il loro utilizzo residenziale, dopo averne dimostrato la mancanza del nesso funzionale con la zona agricola.

SCHEDA N. 01 - L'edificio n. 63 censito ai sensi dell'art. 10 della Legge 24/85 in località "Fittanze" oggetto di schedatura è definito non più legato alla conduzione del fondo. Lo studio puntuale delle caratteristiche formali e costruttive ammette l'uso residenziale del piccolo rustico.

Il proprietario è un lavoratore dipendente che non si dedica all'agricoltura, l'edificio anche se formalmente corretto non presenta caratteristiche costruttive particolari ed il fondo su cui insiste è dotato di proprio accesso.

SCHEDA N. 02 - Un modesto edificio in località "Sperane" viene schedato come non più funzionale alla conduzione del fondo.

Il proprietario per gravi motivi fisici non è più coltivatore attivo anche se risulta proprietario di 5000 mq. e necessita di utilizzare il rustico come residenza, per poter accudire il genitore con grave handicap fisico.

E' ammessa la trasformazione del rustico che non presenta caratteristiche formali e costruttive storiche in residenza.

³⁹

Articolo inserito con variante approvata con D.G.R.V. 2864 del 04/10/2005 – variante n. 3

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA E		NORMATIVA PER I SOLI EDIFICI RESIDENZIALI
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMA	MC / MQ	---
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMA	MC / MQ	L.R. 24/85
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	%	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ.	---
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	%	---
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	N.	2
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	ML.	6.50
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	5.00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	10,00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO	%	---
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A PASSAGGI PAVIMENTATI	%	---

**GRADO DI PROTEZIONE ATTRIBUITO AGLI EDIFICI AVVENTI CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART.
10 DELLA L.R. 24/85**

TABELLA A

	GRADO DI PROTEZIONE 1 2 3 4/A 4/B	TIPO DI INTERVENTO AMMESSO													
		A		B/C B/C/D E E											
		B/C													
		B/C/D													
		E													
	RIFERIMENTO SCHEDE A	RIFERIMENTO SCHEDE B													
N.	NUMERO EDIFICIO	SEZIONE CENSUARIA	DESTINAZIONE D'USO	VOLUME	GRADO DI PROTEZ IONE	TIPO DI INTERVEN TO									
1	2	A1	AB. + STALLA	AB. SALT.	434	2	B								
2	3		AB. + DEPOS.	NON UTIL.	160	2	B								
3	4		AB. + STALLA	NON UTIL.	384	2	B								
4	5		AB. + STALLA	NON UTIL.	260	2	B								
5	6/7		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	480	2	B								
6	8		NUCLEO RUR.	AB. SALT.	833	1	A								
7	10		AB. STAG.	AB. DEPOS.	120	2	B								
8	11		AB. STAG.	AB. STAG.	225	2	B								
9	13		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	180	2	B								
10	14		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	250	2	B								
11	4	A2	AB. RUR. + STAL.	NON UTIL.	532	2	B								
12	5		NUCLEO RUR.	NON UTIL.	486	3	C								
13	7		NUCLEO RUR.	AB. SALT.	1470	2	B								
14	8		RUS. STAG.	NON UTIL.	555	2	B								
15	9		RUS. STAG.	NON UTIL.	87	2	B								
16	10		RUS. STAG.	NON UTIL.	212	2	B								
17	11		RUS. STAG.	NON UTIL.	312	2	B								
18	12		CASA COLON.	NON UTIL.	250	1	A								
19	13		RUSTICO	AB. SALT.	294	2	B								
20	1	A3	AB. RUR.	NON UTIL.	375	2	B								
21	2		RUS. STAG.	DEPOSITO	290	2	B								
22	3		RUS. + AB.	DEPOSITO	132	2	B								
23	4		RUSTICO	RUSTICO	114	2	B								
24	21		AB. RUR. + STAL.	NON UTIL.	432	2	B								
25	38		RUSTICO	FIENILE	405	2	B								
26	39		RUS. STAG.	ANN. RUS.	148	2	B								
27	72		AB. + STALLA	FIENILE	572	2	B								
28	1	A4	CASA COLON.	NON UTIL.	1154	2	B								
29	3		NUCLEO RUR.	PORT. + RES.	588	2	B								
30	4		TAVERNA	CAPPELLA	210	2	B								
31	5		AB. + DEPOS.	AB. + DEPOS.	576	2	B								
32	6		BARCHESSA	DEP. + RUS.	1092	2	B								
33	7		CASA COLON.	AB. ESTIVE	445	2	B								
34	8		AB. + SAL. RUS.	AB.SAL.+RUS.	378	2	B								
35	9		FORNO	POLLAIO	45	2	B								
36	34		CAPITELLO	CAPITELLO	0	1	A								
37	2	A5	ROCOLO	ROCOLO	75	1	A								
38	6		CASA COLON.	AB. ESTIVE	800	2	B								
39	7		RES. SAL.	COLONIA	1900	1	A								
40	41		RUSTICO	NON UTIL.	168	2	B								
41	43		RUS. + DEPOS.	RUS. + DEPOS.	915	2	B								
42	65		RUS. STAG.	RUS. STAG.	240	2	B								
43	66		RUSTICO	RUSTICO	120	2	B								

44	71		AB. + STALLA	AB. SALT.	738	2	B
45	72		RUSTICO	RUSTICO	184	2	B
46	75		AB. + FIENILE	FIENILE	150	2	B
47	30	A7	CHIESA	CHIESA	0	1	A
48	32		CIMITERO	CANONICA	1080	2	B
49	55		ANN. RUS.	ANN. RUS.	112	2	B
50	56		ANN. RUS.	ANN. RUS.	64	2	B
51	57		DEP. ANN. RUS.	DEP. ANN. RUS.	135	2	B
52	61		AB. + FORNACI	RUDERE	0	2	B
53	62		AB. + STALLA	DEPOSITO	270	2	B
54	11	A9	RUSTICO	AB. SALT.	275	2	B
55	12		RUSTICO	AB. SALT.	250	2	B
56	15		RUS. STAG.	RUS. STAG.	70	2	B
57	16		RUS. STAG.	RUS. STAG.	231	2	B
58	17		RUS. STAG.	DEPOSITO	75	2	B
59	19		RUS. STAG.	DEPOSITO	87	2	B
60	20		RUS. STAG.	RUS. STAG.	195	2	B
61	21		RUS. STAG.	RUS. STAG.	165	2	B
62	22		RUS. STAG.	RUS. STAG.	87	2	B
63	23		RUS. STAG.	RUS. STAG.	102	2	B
64	109	A10	GHIACCIAIA	RUSTICO	00	1	A
65	174		RUS. STAG.	RUS. STAG.	210	2	B
66	175		RUS. STAG.	RUS. STAG.	100	2	B
67	177		RUSTICO	NON UTIL.	300	2	B
68	178		ABITAZIONI	NON UTIL.	800	2	B
69	179		ABITAZIONE	ABITAZIONE	800	2	B
70	180		ANN. RUS.	ANN. RUS.	420	2	B
71	181		AB. SALT.	AB. SALT.	270	2	B
72	13	A11	RUS. STAG.	RUS. STAG.	63	1	A
73	14		RUS. STAG.	RUS. STAG.	75	2	B
74	15		RUS. STAG.	NON UTIL.	147	2	B
75	16		RUS. STAG.	RUS. STAG.	140	2	B
76	18		RUS. STAG.	RUS. STAG.	90	2	B
77	28		RUS. STAG.	RUS. STAG.	90	2	B
78	30		AB. STALLA	AB. + STALLA	650	2	B
79	31		RUSTICO	RUSTICO	60	2	B
80	33		RUS. STAG.	NON UTIL.	280	2	B
81	25	A12	RUS. + AB.	RUDERE	280	2	B
82	29		ABITAZIONE	NON UTIL.	702	2	B
83	4	A13	ANN. RUS.	FIENILE	360	2	B
84	5		ANN. RUS.	ANN. RUS.	665	2	B
85	6		ABITAZIONI	ABITAZIONI	840	2	B
86	2	B1	MALGA	MALGA	265	1	A
87	3		MALGA	MALGA	270	1	A
88	6		MALGA	MALGA	945	1	A
89	7		MALGA	MALGA	680	1	A
90	8		RUS.+AB.+STAL.	ABITAZIONE	481	1	A
91	9		ORATORIO	CHIESETTA	121	1	A
92	10		PORCILE	PORCILE	275	2	B
93	11		MALGA	MALGA	345	1	A
94	12		RUS. STAG.	RUS. STAG.	140	2	B
95	14		RUS. AB.	RUS. + AB.	335	2	B
96	15		RUS. STAG.	RUS. STAG.	280	2	B
97	16		AB. + RUSTICO	AB. RUST.	860	3	C
98	24		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	984	3	C
99	26/27		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1020	2	B
100	42		RUSTICO	AB. SALT.	440	3	C
101	60		RUS.+AB.+STAL.	AB. SALT.	132	2	B
102	62/63/64		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1200	2	B
103	3	B2	RUSTICO	RUSTICO	190	2	B

104	4		RUS. + AB.	NON UTIL.	490	2	B
105	5		RUS. + AB.	AB. SALT.	387	2	B
106	8		RUS. STAG.	DEPOSITO	135	2	B
107	9		RUS. STAG.	DEPOSITO	131	2	B
108	13		AB. RUR.	AB. SALT.	300	2	B
109	23		ABITAZIONE	ABITAZIONE	356	2	B
110	26		STALLA	STALLA	245	2	B
111	28		RUS. STAG.	RUS. STAG.	120	2	B
112	29		RUS. STAG.	RUS. STAG.	94	2	B
113	34		RUS. STAG.	RUS. STAG.	400	2	B
114	35		RUS. + AB.	RUDERE	473	2	B
115	36		ABITAZIONE	AB. SALT.	402	2	B
116	41		RUS. AB.	RUS. STAG.	275	2	B
117	42		AB. RUR.	AB. SALT.	562	2	B
118	44		RUSTICO	NON UTIL.	150	1	A
119	45		RUS. + AB.	AB. SALT.	570	2	B
120	47		NUCLEO RUR.	NUCLEO RUR.	1562	2	B
121	48		RUSTICO	RUDERE	60	2	B
122	49		MALGA	MALGA	197	1	A
123	51		ABITAZIONE	AB. SALT.	154	2	B
124	54		MALGA	MALGA	2025	1	A
125	57		CASARA	CASARA	165	1	A
126	60		MALGA	MALGA	460	1	A
127	61		MALGA	MALGA	7301	1	A
128	2	B3	MALGA	MALGA	620	1	A
129	16	B4	MALGA	MALGA	414	1	A
130	21		MALGA	MALGA	324	1	A
131	23		RUSTICO	DEPOSITO	105	2	B

AMBITI FORESTALI

Il P.R.G. individua e tutela il paesaggio forestale salvaguardandone sia i valori paesaggistici ambientali che l'aspetto produttivo e sociale.

Gli ambiti forestali sono: castagno, olivo, faggio, boschi misti, pineta Sperane, pineta Monte Belpo, alberi monumentali.

ART. 21.1 AMBITO COLTURALE A CASTAGNETO

E' un ambito caratterizzato dalla presenza di numerose piante di castagno.

In questi ambiti sono consentiti e vanno favoriti:

interventi di potatura di risanamento dei castagni, al fine di recuperare appieno le capacità produttive e contenere l'espansione della patologia fungina nota come "cancro del castagno". Le potature devono ispirarsi a corrette tecniche agronomiche ed essere autorizzate laddove eccedono i limiti indicati dalle P.M.P.F. - L.R. 52/78;

ripulitura del sottobosco, sfalcio della vegetazione e pascolo controllato al fine di mantenere ripulite le aree coperte da castagni e consentire la agevole raccolta del frutto;

innesto dei polloni di castagno selvatico con varietà di frutto di pregio ("marrone" ed altre tradizionalmente coltivate in zona);

nuovi impianti di castagni, da innestarsi con le varietà di cui sopra.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

E' fatto divieto di tagliare o estirpare le piante di castagno se non per motivi fitosanitari.

Sulla base della coltura catastale a castagno è possibile costruire ogni ettaro, un ricovero in pietra o legno per attrezzature agricole di sostegno a produzione di un volume massimo di 100 mc.

Questo volume è implementabile di 1/4 in presenza di aziende che praticano l'apicoltura.

ART. 21.2 AMBITO COLTURALE A OLIVETO

Tale ambito è caratterizzato dalla presenza dell'ulivo.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone o schede di piano.

In questo ambito è fatto obbligo di pulizia e potatura dell'ulivo, le piante deperite vanno sostituite con altre della stessa specie.

E' vietato manomettere la gradonatura esistente; le riparazioni dei muri di sostegno va praticata senza alterare il valore paesaggistico degli stessi.

Sulla base della coltura catastale ad oliveto è possibile costruire per ogni 3000 mq. delle edicolte o ricoveri in legno del tipo amovibile aventi volumetria massima di 50 mc., per la custodia ed il riparo delle attrezzature necessarie alla coltivazione.

ART. 21.3 AMBITO COLTURALE A FAGGIO

Si tratta di un vasto comprensorio boscato, fittamente intersecato da zone a pascolo, delimitato verso il basso dai prati-pascoli di Prada, verso l'alto costituisce l'ultimo avamposto di alberi, spesso secolari, che cede il passo alle aree a pascoli di Costabella.

L'area si presenta talora come una fustaia, in parte a densità colma, in parte rada e pascolata, talora come un pascolo arborato, con significative presenze arboree di faggi anche plurisecolari.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

In tale ambito sono vietati:

- il taglio e l'estirpazione di qualsiasi soggetto arboreo posto in una fascia larga 100 metri, delimitata superiormente dal "limite superiore degli alberi" (timberline) fatti salvi interventi di conversione/avviamento all'alto fusto autorizzati;
- la conversione da fustaia a ceduo;
- l'abbattimento di soggetti arborei monumentali.

Per quanto riguarda le forme di governo del bosco, sono preferibili ed anzi auspicabili interventi di conversione di ceduo in fustaia, o avviamento all'alto fusto di cedui di faggio.

Il pascolo nei boschi va regolamentato secondo le norme di cui all'art. 20 delle P.M.P.F. - L.R. 52/78.

Eventuali tagli sono consentiti esclusivamente per interventi fitosanitari.

ART. 21.4 AMBITO COLTURALE A PASCOLO CESPUGLIATO

E' un ambito caratterizzato dalla presenza di ampie radure frammiste a cespugli e a masse vegetali arboree di modesto portamento.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche schede del Piano.

E' fatto divieto di bruciare, spiantare o estirpare i cespugli di ginepro, di nocciolo nonché dei rovi spinosi.

E' fatto divieto, inoltre, di bruciare residui di erba non pascolata e cespugliame, al fine di ripulire il pascolo.

Le siepi di confine presenti vanno mantenute e valorizzate con potatura atta al loro rimodellamento.

E' vietato l'allargamento delle strade interpoderali o di collegamento locale; vanno preservati i muri a secco e le "marogne" esistenti; eventuali nuove recinzioni sono da costituirsì con materiali e tecniche tipiche del luogo.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti nonché la costruzione di ricoveri in legno del tipo asportabile per il bestiame di pascolo.

Eventuali tracciati linee elettriche per la telefonia devono creare il minor danno per i quadri ambientali e per la fauna di passo.

E' auspicabile, al fine di mantenere in vita la tradizionale attività di alpeggio, che siano promossi interventi di recupero produttivo nei pascoli (spietramento e decespugliamento, concimazioni organiche) specie nelle malghe alle quote più basse (Zilioni, Valdabini, La Pra).

ART. 21.5 AMBITO COLTURALE A BOSCHI MISTI E CERRO

Attualmente questi boschi occupano tutta quella porzione di territorio non destinata a colture economicamente più importanti, quali castagno, prato stabile, oliveto.

La forma tradizionale di governo è il ceduo matricinato.

I querceti di quest'area sono caratterizzati da una notevole varietà di specie arboree, si segnala il Carpino, il nero-Roverella-Sorbo torminale, il Cerro - Orniello.

In alcune aree il Cerro (*Quercus cerris*) è dominante, fino a costituire complessi puri nella zona di Tenuta Cervi.

In tali aree a dominanze di Cerro gli interventi di utilizzazione dovranno essere voti alla conservazione di questa specie e all'avviamento dei complessi boscati a fustaia.

Sono consentiti gli interventi edilizi definiti dalle specifiche zone e schede di piano.

Nei boschi in prossimità delle malghe, al fine di un miglioramento paesaggistico va prevista l'introduzione di alcuni individui di ciliegio selvatico e/o sorbo degli uccellatori.

ART. 21.6 AMBITO COLTURALE A PRATO STABILE

E' un ambito caratterizzato da prati stabili a sfalcio annuale ripetuto.

E' fatto divieto di modificare l'andamento orografico del suolo.

Per i manufatti esistenti è permesso il cambio di destinazione d'uso; è ammessa la costruzione di manufatti in legno del tipo amovibile per il ricovero del fieno, del bestiame o per l'apicoltura.

Vanno salvaguardati i muri a secco e le "marogne" esistenti; eventuali nuove recinzioni sono da costruirsi con materiali e tecniche del luogo.

ART. 21.7 AMBITO NATURALISTICO CIRCHI GLACIALI E CIME DI CRESTA POZZETTE - COSTABELLA

All'interno di tale ambito vanno inibiti, o limitati all'essenziale, tutti i rumori di origine antropica.

E' fatto divieto di asportare specie floristiche tipiche del paesaggio del Baldo quali: il *Golium baldense*, l'*anemone baldensis*, la *primula spectabilis* e l'*aquilegia einseleana*.

Vanno tutelate le specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento degli animali selvatici presenti.

E' vietato il pascolo brado e la raccolta di suffrutici, deve essere inoltre opportunamente regolamentata, anche mediante segnaletica, la percorribilità dei sentieri, al fine di inibire l'abbandono del tracciato principale.

Vanno esclusi, all'interno dell'ambito la messa in opera di superfici riflettenti e il posizionamento di cavi o fili che possano essere di disturbo o danno per gli uccelli di passo; sono inoltre da tutelare convenientemente le arene e i punti di canto

All'interno dell'ambito sono comunque vietati tutti quegli interventi che possano causare distruzione o danneggiamento dell'ambiente naturale.

ART. 21.8 AMBITO NATURALISTICO MONTE BALDO: MONTE LUPIA E GARDESANA ORIENTALE DA PUNTA S. VIGILIO A CASTELLETTO DI BRENZONE

All'interno di tale ambito vanno inibiti, o limitati all'essenziale, i rumori di origine antropica.

E' fatto divieto di asportare specie floristiche tipiche del paesaggio del Baldo, quali: Cistus Albidus, Orchis coriophora, Phrys bertolonii, Laurus nobilis.

Vanno tutelate le specie forestali secondarie e/o sporadiche, necessarie alla protezione dell'habitat faunistico e al nutrimento degli animali selvatici presenti.

E' vietato il pascolo brado e la raccolta di suffrutici; deve essere inoltre opportunamente regolamentato, anche mediante segnaletica, la percorribilità dei sentieri, al fine di inibire l'abbandono dei tracciato principale.

Vanno esclusi, all'interno dell'abitato, la messa in opera di superfici riflettenti e il posizionamento di cavi o filo che possano essere di disturbo o danno per gli uccelli di passo; sono, inoltre, da tutelare convenientemente le arene e i punti di canto.

All'interno dell'ambito sono comunque vietati tutti quegli interventi che possano causare distruzione o danneggiamento dell'ambiente naturale.

ART. 21.9 AMBITO NATURALISTICO DELLA PINETA DI SPERANE E MONTE BELPO

Si tratta di due nuclei boscati formati da una fustaia coetanea di pino nero, consociato in bassa percentuale con altre conifere (pino strobo, abete greco, abete rosso) e, solo in pochi casi, con latifoglie.

In conformità con il vigente Piano di riassetto dei Beni silvo - pastorali, si prescrivono diradamenti selettivi, con asportazione di nuclei di piante.

Al fine di aumentare la disomogeneità dei popolamenti, conseguente incremento della viabilità cromatica, e auspicabile effettuare i rinfoltimenti con latifoglie quali cerro, castagno, roverella, aceri.

Nella zona più vicina al centro abitato il bosco assume una valenza prettamente ricreativa e pertanto si possono effettuare degli interventi in tal senso (percorso vita, parcheggio, etc.).

E' opportuno di massima inibire l'accesso ai mezzi motorizzati e si prescrive l'obbligo di attraversare la zona boscosa usufruendo esclusivamente della sentieristica segnalata.

ART. 21.10 FORI O CONI VISUALI / BALCONATE PANORAMICHE

I coni visuali sono punti di belvedere dai quali si possono percepire gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico - culturale maggiormente significativi del paesaggio baldense.

In corrispondenza di tali punti per un tratto lineare di ml. 20 e per una profondità di ml. 200 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono ottico, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato.

E' ammesso il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti; per i borghi rurali e case sparse percettibili visivamente da un punto di belvedere collocato in posizione altimetrica superiore, sono da

prevedersi idonei interventi per marcire la tipicità delle coperture o per mitigare la fruizione visiva di eventuali elementi detrattori presenti.

Siamo nei pressi degli impianti sportivi comunali, ai margini del centro abitato, in questa zona erano state previste dal P.R.G. aree attrezzate per la fruizione panoramica del contesto ed inserite nell'ambito di intervento di un Piano Particolareggiato già approvato, ma che risulta di difficile attuazione.

Si è ritenuto opportuno individuare tale zona secondo un progetto derivato dal Piano Particolareggiato, limitandone l'estensione e indicandola tra le aree in cui concentrare la cessione degli standard per quegli interventi che si andranno a realizzare in diretta attuazione del P.R.G. come descritti nel successivo punto della presente Variante.

Con questo intervento si è cercato di coniugare lo sviluppo e la tutela dei punti panoramici con l'opportunità di coinvolgere i privati nella loro realizzazione ma senza penalizzare le esigenze abitative e di presidio del territorio.⁴⁰

ART. 21.11 BENI PUNTUALI

a) Pozze, vasche carsiche e spurgehe.

E' fatto divieto di intervenire sul fondo delle vasche carsiche per la loro impermeabilizzazione, con materiali tipo cemento od altro; è fatto obbligo altresì di rimuovere eventuali scarichi reflui di superficie e di non canalizzarne di nuovi.

Di massima e esclusa la costruzione di recinzioni e va operata un accurata pulizia dei bordi con sfalcio e rimozione di oggetti abbandonati.

E' fatto divieto di abbandonare rifiuti o altro nelle spurgehe; vanno convenientemente protette ed esclusa qualsiasi edificazione per un raggio di 200 ml.. Sono consentiti tutti quegli interventi per la fruizione didattico - culturale.

b) Sorgenti e polle.

E' fatto divieto di costruire qualsiasi manufatto per una distanza di 50 ml. da sorgenti e polle.

Va esclusa, sulla stessa area, qualsiasi intervento di concimazione, anche organica, del terreno e l'obbligo di allontanare le fonti di inquinamento, di qualsiasi natura, eventualmente presenti.

c) Sentieri.

I sentieri vanno recuperati alla percorribilità utilizzando materiali e tecniche tradizionali.

Il Comune entro un anno dall'approvazione della presente Variante recepisce la carta dei sentieri e differenziandone i percorsi in relazione al loro utilizzo per l'escursionismo, per l'equitazione o per mountain-bike. La carta dei sentieri fa parte integrante del piano.

d) Malghe.

⁴⁰

Variante di C.C. n. 02 del 09/01/2002

Il sistema malghivo del Comune di S. Zeno di Montagna è composto da 10 malghe.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'adeguamento igienico - sanitario.

E' consentito l'utilizzo turistico - ricettivo legato ai fini didattico - culturali e ricreativi per un massimo del 35% la volumetria esistente.

Gli interventi consentiti devono essere realizzati contestualmente alla sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza, anche mediante l'impianto, in prossimità degli uccellatori; nonché al recupero degli elementi tipici del luogo, quali selciati, staccionate, muriere divisorie in pietra, etc., al fine di un miglioramento della valenza paesaggistica dei luoghi.

Tutti gli interventi devono essere realizzati in modo tale da inserirsi correttamente nel contesto paesaggistico - ambientale circostante e mediante: l'uso di tipologie, materiali tecnologie costruttive tipiche dei luoghi.

Per l'edificio "Madonna della Neve" sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria.

E' ammessa la costruzione di ricoveri del tipo amovibile in legno secondo tecniche tradizionali per la protezione degli alimenti per animali.

e) Recinzioni in zona agricola e mascheramento stalle e fienili.

Sono consentite nuove recinzioni di proprietà solamente se realizzate con siepi o filari di piante tipiche del paesaggio agrario del luogo, oppure con materiali e forme della tradizione locale e comunque senza zoccolatura fuori terra.

Le stalle e fienili di recente costruzione vanno mascherati da quinte arboree (cileggio, noce, acero campestre, corniolo, sanguinello, nocciolo).

ART. 22 SERVIZI

ART. 22.1 ZONA FA - AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono parti del territorio comunale destinate alla costruzione di edifici scolastici, di qualsiasi ordine e grado.

Le norme edilizie sono quelle fissate dalle leggi statali o regionali per la costruzione di tali edifici.

In tali aree sono ammessi interventi sia da parte di privati che di Enti Istituzionalmente operanti nel settore dell'istruzione, a condizione che venga stipulata con il Comune apposita convenzione che preveda tempi di realizzazione dell'opera, modalità di utilizzazione delle stesse e delle finalità che si intendono perseguire.

ART. 22.2 ZONA FB - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

In tali zone possono essere realizzati edifici destinati al culto, ai servizi sociali, culturali, assistenziali, sanitari, amministrativi e di pubblico servizio. La realizzazione di tali edifici compete all'Amministrazione Pubblica e agli Enti a ciò preposti istituzionalmente.

~~E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale e con vincolo trentennale di mantenimento della destinazione d'uso.~~

E' ammesso l'intervento di organismi privati, previa sottoscrizione, registrazione e trascrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale e con vincolo di durata minima decennale di mantenimento della destinazione d'uso.⁴¹

I limiti di edificabilità contenuti in tabella non si applicano agli edifici destinati al culto.

Nelle zone destinate alla realizzazione di impianti tecnologici è ammessa esclusivamente la costruzione degli impianti stessi e dei volumi strettamente necessari alla loro gestione.

Non è posto limite di volume, né di altezza né di superficie coperta. Deve essere comunque rispettata la distanza dai confini di zona, pari ad almeno H/2 e comunque mai inferiore a ml. 5.00.

Indicazioni integrative per l'intervento nella zona I/28-2

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 301532 del 26/04/2005 – Edif. in zona sismica

Indicazioni integrative per l'intervento P.I.R.U.E.A. n. 1

Nell'ambito di intervento con Programma Integrato posto all'incrocio tra la Strada Provinciale e via Pineta Sperane, oltre alla realizzazione del Parcheggio di P.R.G. è ammessa la realizzazione al piano interrato di una media struttura di vendita come definita all'articolo 14 e con i limiti

⁴¹

Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. n. 2864 del 04/10/2005

dimensionali stabiliti dall'articolo 7 della L.R. 37/99, nel rispetto delle quantità indicate nel relativo progetto.⁴²

ART. 22.3 ZONA FC - AREE ATTREZZATE A PARCHI, GIOCO E SPORT

Zone destinate a parchi, giardini aperti al pubblico, campi gioco e impianti sportivi pubblici.

Sono consentite nuove costruzioni destinate direttamente al servizio ed alla manutenzione del verde e degli impianti:

- a) per i parchi e per il gioco: serre ed edifici per ristoro;
- b) per gli impianti sportivi: gli impianti sportivi anche in edifici coperti ed eventuali pertinenze per il ristoro.

La realizzazione di tali strutture ed edifici e di competenza dell'Amministrazione comunale o di Enti a ciò preposti istituzionalmente. E' ammesso l'intervento su iniziativa di organismi privati, previa sottoscrizione di convenzione approvata dal Consiglio Comunale.

ART. 22.4 ZONA FD - AREE PER PARCHEGGI

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

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero egli autoveicoli.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

Enti e privati possono sostituirsi al Comune previa sottoscrizione di apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale e debitamente registrata e trascritta.

Indicazioni integrative per l'intervento P.I.R.U.E.A. n. 1

Nell'ambito di intervento con Programma Integrato posto all'incrocio tra la Strada Provinciale e via Pineta Sperane, oltre alla realizzazione del Parcheggio di P.R.G. è ammessa la realizzazione al piano interrato di una media struttura di vendita come definita all'articolo 14 e con i limiti dimensionali stabiliti dall'articolo 7 della L.R. 37/99, nel rispetto delle quantità indicate nel relativo progetto.⁴³

ART. 22.5 ZONA F - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO

Zona destinata ad attrezzature sportive realizzate su iniziativa privata e aperte all'uso pubblico.

Tale zona non concorre alla determinazione degli standard di Piano.

Oltre alla costruzione di strutture sportive all'aperto, quali impianti di risalita, campi da tennis, campi da bocce, ecc., è ammessa la costruzione di un volume massimo di mc. 500 (H max ml. 3.50) per ciascuna area attrezzata, da destinare esclusivamente a servizi complementari allo sport (amministrazione, spogliatoi, servizi igienici, biglietteria, magazzini, con esplicita esclusione di residenza).

Tali volumi sono soggetti a vincolo di destinazione d'uso registrato e trascritto.

⁴² Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 134 del 21/04/2004 - P.I.R.U.E.A.

⁴³ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 134 del 21/04/2004 - P.I.R.U.E.A.

P.R.G. SAN ZENO DI M. SERVIZI		Fa AREE PER ISTRUZIONE	Fb AREE PER INTERESSE COMUNE
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMA	MC / MQ	---	---
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMA	MC / MQ	2.00	1.00
DENSITA' EDILIZIA MINIMA	%	---	---
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	MQ.	---	---
MASSIMO RAPPORTO DI COPERTURA	%	30	30
NUMERO MASSIMO DEI PIANI	N.	2	2
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	ML.	8.00	8.00
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	D.M. 1444/68	D.M. 1444/68 o aderenza
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	H/2 minimo 5.00	H/2 minimo 5.00
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	H minimo 10.00	H minimo 10.00
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A COLTURE E A GIARDINO	%	70	---
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE SCOPERTA A PASSAGGI PAVIMENTATI	%	30	---

ART. 23 SCHEDE PROGETTO

Si tratta di Zone Territoriali Omogenee miste. Per i P.A. il Piano ha confermato le precedenti previsioni attuative e per gli ambiti soggetti a Piano Particolareggiato ha definito le indicazioni progettuali.

ART. 23.1 P.A. 1

Zone residenziali in cui esiste, alla data di adozione del P.R.G., un piano urbanistico attuativo. L'edificazione è regolata integralmente dalle norme dei rispettivi piani attuativi.

ART. 23.2 P.A. 2

Zone residenziali in cui esiste, alla data di adozione del P.R.G., un piano urbanistico attuativo. L'edificazione è regolata integralmente dalle norme dei rispettivi piani attuativi.

ART. 23.3 PIANO PARTICOLAREGGIATO 1

La zona ricadente nell'ambito del PP1 è soggetta a Piano Particolareggiato ed è destinata ad attrezzature turistiche, lo sport e il tempo libero.

Nell'area a campeggio la superficie coperta per servizi comuni non può superare il 5% della superficie complessiva della zona per turismo all'aperto.

E' fatto divieto di installare bungalow nonché di utilizzare l'area come rimessaggio di campers e roulotte.

La superficie massima da destinare a strutture ricettive di tipo alberghiero o per attrezzature private di interesse pubblico (ristoranti, bar, esercizi commerciali, locali per agriturismo), non può superare il 10% della superficie complessiva il comparto,

La superficie massima da destinare a residenza non può superare il 5% del comparto,

Nelle aree circostanti il campo sportivo e la piscina sono da prevedersi idonee strutture di supporto (spogliatoi, gradinate, spazi di allenamento e per la sosta di autoveicoli anche coperti, etc.). Le aree scoperte, anche se di uso pubblico, di massima devono essere sistamate a tappeto erboso anche alberato. Sono da vietarsi sbancamenti rilevanti e alterazioni sostanziali alla orografia dei luoghi.

Eventuali recinzioni escludendo quelle per i campi sportivi dovranno essere a siepe ed eventualmente con rete metallica, del tipo a raso senza zoccolatura. Vanno riportati, per le varie categorie funzionali, gli standardi di legge.

ART. 23.4 PIANO PARTICOLAREGGIATO 2

La zona ricadente nel comparto PP2 è da utilizzare prevalentemente come spazio aperto o "piazza verde".

E' fatto divieto di alterare la orografia dei luoghi e manomettere la partitura agricolo - forestale esistente, eventuali strutture di supporto quali edicole, gazebo o altro, devono essere del tipo amovibile; è esclusa la

possibilità di asfaltare, cementare o lastricare l'area scoperta con l'eccezione delle parti prospicienti la strada provinciale o attigue i fabbricati.

La edificabilità è limitata alle porzioni laterali dell'ambito e adiacenti la viabilità di penetrazione laterale.

La superficie coperta da destinare a residenza non può superare il 7% dell'intero comparto.

L'altezza massima dei fabbricati è pari a quella degli edifici circostanti.

E' esclusa l'edificazione nella parte di centro fronte strada provinciale; per i fabbricati esistenti sono da prevedere alcuni accorgimenti, tecnico - compostivi, per migliorare la loco qualità architettonica e ridurre gli elementi detrattori del paesaggio.

I parcheggi ed eventuali spazi di servizio sono ricavabili in interrato.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere particolari delle strutture costruttive più significative e degli scoperti nonché dei tipi di colore delle facciate.

Le soluzioni organizzative riportate nelle Tavole di P.R.G, sono da ritenersi puramente indicative.

ART. 23.5 PIANO PARTICOLAREGGIATO 3

La zona ricadente nel comparto PP3 è destinata a spazio per belvedere, per servizi, attrezzature turistiche e residenza.

L'area da destinare a belvedere non può essere inferiore il 10% la superficie complessiva del comparto.

La superficie coperta da destinare ad attività alberghiera, non può superare il 20%, l'ampiezza complessiva del comparto. Possono essere ricavati parcheggi interrati.

Il Piano Particolareggiato deve prevedere particolari delle strutture costruttive più significative e degli scoperti nonché dei tipi di colore delle facciate.

ART. 23.6 PIANO PARTICOLAREGGIATO 4

La zona ricadente nel comparto PP4 è destinata ad attrezzature pubbliche, residenza e parcheggi.

Il piano particolareggiato deve prevedere tutti quegli accorgimenti tecnico - compostivi per valorizzare il fabbricato di Cà Montagna; in particolare vanno previste ricomposizioni delle facciate prospicienti il manufatto storico, mentre gli spazi scoperti devono essere convenientemente sistematati.

E' ammessa la realizzazione di un nuovo edificio residenziale e di un'idonea area sistemata a parcheggio, come indicato nella tavola P4 scala 1:1.000. Tale area a parcheggio dovrà essere adeguatamente progettata con un minor impatto possibile nei confronti del contesto e con la previsione di un'adeguata fascia di rispetto di ml. 5.00 sistemata a verde verso le costruzioni esistenti.

L'edificio residenziale dovrà avere un limite massimo di mc. 500 e un'altezza non superiore a ml. 4,00.

In sede di piano particolareggiato la localizzazione di tali interventi potrà essere rivista, ad ulteriore garanzia di un corretto inserimento ambientale, in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante.

ART. 23.7 SCHEDA PROGETTO C1/S.P. 1 (EX SCUOLE)⁴⁴

<i>Scheda progetto</i>	
Volume max residenziale	7500 mc
Distanza del nuovo fabbricato da:	
- confini	5,00 ml
- strade	7,50 ml
- altri edifici	10,00 ml
Altezza max rispetto al piano stradale	6,50 ml
Tipologia costruttiva	A blocco
Finiture esterne	Con materiali tradizionali
Tipo di intervento	Diretto (con DIA o CE)

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 16646/46.11 del 29/10/2003 – Compatibilità idraulicaParere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 20256 del 23/12/2003 – Edif. in zona sismica**ART. 23.8 P.I.R.U.E.A. N. 1 - AREA A SERVIZI CORNER STRADA PRINCIPALE PINETA SPERANE⁴⁵**Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 18212 del 25/11/2003 – Compatibilità idraulica

P.R.G. SAN ZENO DI M. ZONA A . Fb - Fd		Scheda progetto per Ambito soggetto a Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale
VOLUME INTERRATO	MC	Come da Progetto
SUPERFICIE DEL LOTTO	MQ	Come da Progetto
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	ML	Come da Progetto

⁴⁴ Articolo inserito con variante approvata con Parere Dirigente Regionale n. 89792/47.01 del 11/02/2004⁴⁵ Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 134 del 21/04/2004 - P.I.R.U.E.A.

DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	D.M. 1444/68
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	Come da Progetto
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	ML	Come da Progetto
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE A PIANO TERRA		Parcheggio
DESTINAZIONE DELLA SUPERFICIE A PIANO INTERRATO		Media Struttura di Vendita organizzata per aggregazione di singole unità ciascuna dotata di propri servizi
PARCHEGGI PER ATTIVITA' COMMERCIALE	MQ	0,2 mq/mq di superficie di pavimento
PARCHEGGIO PRIVATO	MQ	1 mq/ 20 mc di costruzione

ART. 23.9 P.I.R.U.E.A. N. 2 - LOCALITA' BERTEL⁴⁶

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 227432 del 31/03/2004 – Compatibilità idraulica

Parere dell'Unità Periferica del Genio Civile prot. 210721 del 24/03/2004 – Edif. in zone sismiche

ART. 24 VERDE PRIVATO

Trattasi di parchi, giardini con fabbricati di particolare pregio. E' vietato abbattere le piante esistenti e modificarne la fisionomia ambientale preesistente. Per gli edifici sono consentiti soltanto gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 457/78.

ART. 25 FASCE E ZONE DI RISPETTO

Aree di rispetto al nastro stradale, ai corsi d'acqua, ai cimiteri.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione, ad eccezione di:

- 1) edifici a carattere funerario manufatti di servizio e nelle zone di rispetto cimiteriale;
- 2) impianti per la distribuzione del carburante nelle fasce di rispetto stradale.

Per gli edifici esistenti nelle zone di rispetto al nastro stradale e ai corsi d'acqua, fatti salvi altri vincoli di P.R.G. o di legge, sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia;

⁴⁶

Articolo modificato con variante approvata con D.G.R.V. 846 del 11/03/2005 - P.I.R.U.E.A.

b) ampliamento della destinazione residenziale fino a complessivi 800 mc., nei limiti e nelle modalità di cui all'art. 4, commi 4 e 5 e art. 7 L.R. 24/85;

c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico - sanitaria vigente.

L'ampliamento può essere concesso solo se la costruzione non sopravanza l'esistente verso il fronte da cui ha origine il rispetto.

Per gli edifici esistenti, al momento dell'adozione del P.R.G., nelle zone di rispetto cimiteriale, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 della L.S. 457/78.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.

Le destinazioni d'uso del nuovo edificio dovrà essere la stessa di quello espropriato o demolito.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili, ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.

ART. 26 ZONA PANORAMICA PROTETTA

Trattasi di zona costituita da estesi ambiti territoriali di primaria importanza per la funzione agricolo - produttiva e da salvaguardare per il particolare pregio paesistico - ambientale e panoramico.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art 31 della Legge 457/78.

Nel caso di restauro e ristrutturazione è consentito il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali con la possibilità di un loro ampliamento fino ad un massimo di mc. 50 per dimostrate esigenze abitative e/o igienico - sanitarie nel rispetto dei caratteri architettonico - formali e dei materiali locali e in armonia con quelli preesistenti.

Per tale zona sono ammesse destinazione d'uso residenziali, agricole, agrituristiche.

All'interno dell'area denominata "Tenuta Cervi" è ammesso il recupero dei volumi esistenti, anche di originaria destinazione agricola, e trasformazione d'uso funzionale all'attività di turismo sociale svolta dall'istituto proprietario.

Data l'importanza che tale zona riveste per la produzione agricola è consentita la realizzazione di annessi rustici e strutture di servizio alla lavorazione del fondo quali magazzini, cantine, depositi attrezzi e macchinari agricoli, legnaie, ecc. secondo i seguenti parametri:

- superficie linda di pavimento pari ad un rapporto di copertura di 0,005% della superficie del fondo, con limite massimo di mq. 50 fuori terra;
- altezza massima ml. 4.00 fuori terra;
- distanze dai confini, strade fabbricati come per ZONA E.

Tali strutture dovranno essere posizionate in localizzazioni defilate e tali da non recare pregiudizio al libero godimento della visuale dell'ambiente circostante.

Ogni intervento sia sull'edificato esistente che di nuova realizzazione dovrà essere supportato da un progetto informato ai contenuti del Prontuario di Attenzione Ambientale, a cui dovranno essere relazionati anche gli interventi di realizzazione e/a sistemazione inerenti:

viabilità di accesso e percorsi pedonali, recinzioni, siepi, vegetazione arborea ed arbustiva, muretti e quant'altro costituisce l'arredo in senso lato.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno in particolare garantire sempre un corretto inserimento ambientale in armonia con l'edificato preesistente e l'ambiente circostante e non recare pregiudizio al libero godimento della visuale dello stesso. Date le peculiarità del territorio interessato si prescrive il rispetto delle seguenti norme di tutela:

1 Non sono ammesse alterazioni dell'andamento del suolo ne scavi e sbancamenti delle superfici esterne ai perimetri dei fabbricati.

2 In tutti gli interventi edilizi dovranno essere rispettate le forme architettoniche presenti, gli elementi caratterizzanti i vari organismi edilizi, i materiali da costruzione e quant'altro di peculiare presentino le strutture esistenti.

3. E' fatto obbligo di conservare piante ad alto fusto in genere ed essenze pregiate, con la sostituzione, nel caso di piante morte con altre di uguale essenza.

4 Non sono ammesse insegne pubblicitarie di qualsiasi natura.

5. E' vietata l'apertura di nuove strade ad eccezione di quelle al servizio dell'attività agro-silvopastorale e rurale ed ad agli edifici esistenti e/o di progetto. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.

6. E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.

7. Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.

8. Sono vietati la raccolta, l' asportazione e il danneggiamento della flora spontanea.

9. E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli, alle utilizzazioni boschive e per i servizi di protezione civile, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi o collocati.

10. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà, se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi ed agli usi agricoli e zootecnici.

11. Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.

12. Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.

13. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.

ART. 27 PARCO BOTANICO

Zona destinata a Parco Botanico di interesse sovracomunale, la cui superficie concorre alla determinazione degli standard di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, come parco extraurbano.

Tale zona è soggetta a Piano Particolareggiato unitario da redigere secondo i criteri di tutela, valorizzazione e possibile fruizione pubblica del patrimonio floristico.

Il Piano Particolareggiato prevederà, in coerenza con il Piano di Riassetto forestale predisposto dell'Amministrazione Comunale:

1. L'attrezzatura dell'area con percorsi pedonali, spazi di sosta, belvedere, ecc..
2. La ricomposizione ambientale.
3. Interventi di arredo da attuarsi con materiali e tecniche costruttive omogenei a quelli tradizionali del luogo.

Nell'ambito del Piano Particolareggiato potranno essere previsti modesti volumi, quali chioschi bar e simili, funzionali al turismo.

ART. 28 PISTE DA SCI E LORO INTORNI

Zone destinate alla pratica dello sci.

In esse è possibile la costruzione delle piste e di volumi funzionali alla suddetta attività, in particolare:

- impianti a fune a servizio della pista;
- strutture di servizio per il personale della stazione, per l'ufficio di biglietteria, per il pronto soccorso;
- i locali di deposito per le attrezzature meccaniche e di manutenzione agli impianti, la rimessa per i battipista.

Gli interventi sono ammessi solo subordinatamente all'approvazione di un Piano Particolareggiato.

Non sono consentite nuove edificazioni ad esclusione dei volumi tecnici.

ART. 29 NORME SPECIFICHE DI TUTELA PER LA ZONA PARCO DEL MONTE BALDO

1. È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizi dell'attività agro-silvo-pastorale e rurale, ed agli edifici esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione con esclusione del potenziamento delle strutture e dell'asfaltatura delle strade bianche, fatto salvo quanto disposto nelle prescrizioni puntuali relative ai singoli ambiti.

2. È vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
3. Sono vietati scavi, movimenti di terreno e di mezzi, suscettibili di alterare l'ambiente con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche e di sistemazione idraulica.
4. È vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o di smesse.

-
5. Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
 6. Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
 7. E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alla biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
 8. E' vietato l'uso di mezzi motorizzati nei percorsi fuori strada, con esclusione dei mezzi necessari ai lavori agricoli alle utilizzazioni boschive e per i servizi e per i servizi di protezione civile e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste di sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
 9. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà, se non con siepi, o con materiali della tradizione locale, salvo le recinzioni temporanee a protezione delle attività silvo-pastorali e quelle strettamente pertinenti agli insediamenti edilizi ed agli usi agricoli e zootecnici.
 10. Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
 11. Tra gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti quelli relativi alle opere per il soddisfacimento dei fabbisogni idropotabili, quelli relativi alle opere di difesa idrogeologica ivi comprese anche quelle opere civili attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, ecc. nonché per l'acquacoltura, l'irrigazione e lo scolo delle acque, quelli relativi alle attività agricole in atto o per il ripristino dell'attività agricola in luoghi già tradizionalmente coltivati.
 12. L'indice di edificabilità per le nuove costruzioni all'interno dell'ambito. non può essere superiore a 0,001 mc./mq. (e comunque non oltre i 1300 m. di altitudine) salvo quanto specificato nei punti successivi.
 13. Sono consentiti per gli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento igienico, nonché di ristrutturazione edilizia e di ampliamento ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
 14. E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, nei limiti di cui agli art. 4 e 6 della L.R. 24/85, per l'ammodernamento di malghe, rifugi e casere, nonché l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli stessi per la realizzazione di rifugi alpini o per attività agrituristiche.
 15. Sono ammessi interventi di ristrutturazione e ampliamento per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
 16. Sono ammesse la ristrutturazione degli edifici esistenti per uso ricettivo e di ristoro, nonché la sistemazione di opportuni spazi esterni di servizio, purché nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
 17. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
 18. Sono consentiti gli interventi di sistemazione dei sentieri ai sensi della L.R. 52/86.
 19. E' consentita la circolazione dei battipista solo all'interno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.

20. Sono ammessi interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e/o spostamento di impianti di risalita e piste già in essere, purché realizzati all'interno del demanio sciabile esistente al fine di una razionalizzazione dello stesso, previa valutazione della compatibilità ambientale e delle mitigazione degli effetti.

21. E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.

22. E' consentita la realizzazione di rifugi di alta montagna ai sensi LR. 52/9186, nel rispetto e di tipologie di materiale del luogo.

23. E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.

24. Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della legge 1497/1939 come integrata dalla legge 431/1985 e vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione dei beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

25. Sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche, limitatamente al completamento dei nuclei esistenti, relativamente alle previsioni residenziali e per servizi, nonché per l'applicazione della L.R. n. 24/85 e della L.R. n. 11/87.

* E' consentito l'ammodernamento della viabilità S. Zeno - Prada – Brenzone.

Nella zona del Parco del Monte Baldo vanno, in particolare, tutelate le seguenti specie floristiche appartenenti alla famiglia delle orchidee:

<i>Anacamptis pyramidalis</i>	<i>Cephalantera demasonium</i>	<i>Cephalantera longifolia</i>
<i>Coeloglossum viride</i>	<i>Dactylorhiza incarnata</i>	<i>Dactylorhiza maculata</i>
<i>Dactylorhiza majalis</i>	<i>Dactylorhiza sambucina</i>	<i>Epipactis atrorubens</i>
<i>Epipactis helleborine</i>	<i>Gymnadenia conopsea</i>	<i>Gymnadenia odoratissima</i>
<i>Leocorchis albida</i>	<i>Limodorum abortivum</i>	<i>Listera ovata</i>
<i>Neottia nidus avis</i>	<i>Nigritella nigra</i>	<i>Nigritella miniata</i>
<i>Ophrys apifera</i>	<i>Ophrys bertoloni</i>	<i>Ophrys insectifera</i>
<i>Ophrys spheodes</i>	<i>Orchis coriophora</i>	<i>Orchis mascula</i>
<i>Orchis militaris</i>	<i>Orchis morio</i>	<i>Orchis provincialis</i>
<i>Orchis siringa</i>	<i>Orchis tridentata</i>	<i>Orchis ustulata</i>
<i>Platanthera bifolia</i>	<i>Platanthera chlorantha</i>	<i>Serapias vorneracea</i>
<i>Spiranthes spiralis</i>	<i>Trausteinera globosa</i>	

ART. 30 PARCO CAMPAGNA

AREA DI INTERESSE LOCALE – PARCO RURALE EX art. 36 P.T.R.C.

Trattasi di ambito rurale con particolare connotazione morfologica – ambientale che, ai fini dell'integrità del territorio, della salvaguardia ambientale e della fruibilità dei siti, viene sottoposto a particolare disciplina, tesa a consentire la fruibilità e godibilità degli spazi in esso contenuti.

A tali ambiti si applicano le seguenti norme:

1) Ferma restando la proprietà privata dei terreni e dei fondi agricoli, devono essere garantite la pubblica fruibilità e godibilità dell'insieme paesistico- naturalistico degli interi ambiti. A tal fine dovranno essere garantite, a cura dei privati, l'apertura e la percorribilità dei tracciati rurali che dovranno essere opportunamente segnalati dall'Amministrazione.

2) Le uniche forme di visitazione e/o attraversamento ammesse, fatta esclusione per i residenti e per i transiti connessi alle attività agricole, sono quelle pedonali, ciclabili ed equestri.

3) Ad ulteriore valorizzazione del territorio interessato dovranno essere previste quinte alberate di schermatura e/o scenografiche ed individuati idonei punti di sosta, ristoro ed osservazione direttamente connessi alla pubblica fruibilità dell'area e localizzati lungo i percorsi rurali.

Le costruzione di annessi rustici e ammessa sino alla concorrenza di un rapporto di copertura ammesso dell'1% (uno per cento) della superficie del fondo rustico di pertinenza.

E' ammesso utilizzare le aree interne agli ambiti di tutela per la realizzazione di residenze su area esterne, sulla base del volume potenziale previsto per le colture praticate dall'art. 3 della L.R. 24/85.

La progettazione delle nuove strutture dovrà essere informata all'assoluto rispetto dei siti e prevedere l'utilizzazione di materiali e tecniche costruttive conformi alle tradizioni locali e congrui alle peculiarità ambientali, nonché dettagliate ed idonee soluzioni per la ricomposizione ambientale (quali schermature alberate, ecc.).

E' inoltre ammessa la realizzazione di serre, purché costituite da strutture precarie amovibili e prive di strutture murarie fuori terra.

Per gli edifici esistenti gli interventi ammessi possono essere finalizzati anche alla realizzazione di punti di sosta, di ristoro, di vendita dei prodotti agricoli.

Sono ammesse nuove strutture di servizio per la produzione vendita di prodotti agricoli.

4) Sono consentite la sistemazione e la razionalizzazione della viabilità esistente, nonché l'apertura di nuovi percorsi. purché a servizio dell'attività agricola.

Tali nuovi percorsi dovranno essere realizzati nel rispetto della partitura fondiaria attuale, con sezione di larghezza non superiore a ml. 2,50 e con fondo sterrato.

Non è ammessa in nessun caso la pavimentazione, con qualsiasi materiale, dei percorsi campestri attuali e di quelli da realizzare ex novo. E' consentita la realizzazione del percorso pedonale - ciclabile indicato nelle tavole di P.R.G., secondo quanto previsto dalla presente normativa di attuazione.

5) In tutto l'ambito è fatto divieto di installare insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli inerenti il percorso attrezzato, i punti di osservazione, i punti di sosta e ristoro.

Tali insegne, che dovranno avere modeste dimensioni, dovranno essere posizionate esclusivamente lungo i tracciati dei percorsi e dovranno essere realizzate in legno, con scritte e figure in colori tenui.

In questi ambiti e ammessa l'attività agritouristica, a condizione che siano utilizzate strutture edilizie già esistenti, adattate anche con interventi di ristrutturazione e senza alcun aumento di volume.

6) Per gli edifici residenziali esistenti ricadenti all'interno dell'ambito del Parco Rurale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 457/78 ammettendo per quelli stabilmente abitati da almeno sette anni la possibilità di raggiungere in ogni caso un volume complessivo di mc. 800 compreso l'esistente.

Tale ambito rurale dovrà essere disciplinato da apposito P.P. di iniziativa pubblica, o privata purché fatto proprio dal Comune, stante la vastità dell'area interessata e l'entità delle aree private ricadenti al suo interno. Nel suddetto P.P. devono essere previste e puntualmente normate le strutture realizzabili all'interno della "Zona D3a – Insediamenti di tipo turistico" che potrà essere edificata solo ed esclusivamente dopo l'approvazione e nel rispetto delle direttive del P.P. di cui sopra.

8) In assenza del P.P. prescritto, sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi specificati nel precedente punto 6); inoltre, nel caso di restauro e ristrutturazione di edifici esistenti e ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali e agrituristicci.

ART. 31 PRONTUARIO INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale e per garantire un corretto inserimento dei nuovi interventi nel contesto urbano precostituito si dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni progettuali e agli "SCHEMI GRAFICI DI RIFERIMENTO" contenuti nell'allegato fascicolo da intendersi integrative delle raccomandazioni di cui al precedente "art. 6.9 Raccomandazioni in ordine agli interventi edilizi".,

Le indicazioni di seguito riportate hanno lo scopo di promuovere una operazione di profondo significato culturale finalizzata alla realizzazione di un disegno ed una immagine urbana nei quali siano evidenziati e valorizzati i caratteri della tradizione locale, comunque sempre nel rispetto della configurazione orografica e morfologica del territorio e degli elementi fisici di pregio, naturali o architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

Nelle zone territoriali omogenee C - D ed F ed in generale per tutti i nuovi insediamenti, gli edifici e gli aggregati edilizi dovranno essere localizzati in funzione dei percorsi esistenti ed orientati tenendo conto delle caratteristiche del sito e del clima.

Per la progettazione e realizzazione dei nuovi insediamenti e l'ampliamento di quelli esistenti si dovrà tener conto dei seguenti caratteri architettonico - ambientali:

1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani andrà sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione da venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni dovrà tener conto dei segni fisici esistenti, e mantenere come riferimenti

progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali fossati, canali di scolo, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici di valore storico ecc..

2) I nuovi insediamenti andranno progettati e realizzati con l'utilizzo di tecnologie compatibili con l'uso agricolo del territorio e con il paesaggio consolidato, salvaguardando e tutelando la permanenza degli elementi del paesaggio esistenti, senza alterare l'equilibrio ambientale e idrogeologico presente.

3) Al fine di preservare la libera visibilità del sistema paesaggistico - ambientale caratterizzante il paesaggio sia a monte che a valle del centro urbano, gli edifici di nuova costruzione andranno realizzati in modo da avere il lato lungo parallelo all'asse monte-lago.

Orientamenti diversi, in particolari casi di composizione architettonica dovranno essere valutati secondo l'impatto ambientale che la nuova costruzione comporterà

4) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani, gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi andranno redatti con adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree.

A tal fine:

- nelle nuove edificazioni andranno poste a dimora essenze arboree nella misura di 1 ogni 40 mq. di superficie scoperta di lotto, utilizzando preferibilmente le aree in fregio alla viabilità sia pedonale che carraia ed ai corsi d'acqua in forme di quinte o schermature alberate;
- le alberature abbattute saranno sostituite utilizzando esclusivamente essenze autoctone.

5) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati dovrà dimostrare:

- un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, con una idonea sistemazione a verde attraverso la messa a dimora di essenze arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate;
- la valorizzazione delle presenze edilizie significative, nonché degli slarghi di connessione della struttura urbana;
- il riordino delle diverse quinte edilizie, con il riallineamento delle recinzioni e la sistemazione degli spazi scoperti circostanti;
- l'introduzione di opportuni accorgimenti di schermatura atti a mascherare la visuale su punti detrattori della qualità urbana o a consentire la fruizione visiva di elementi paesaggistici di pregio;

Inoltre dovranno:

- essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale;
- essere limitati al massimo gli scavi, i movimenti di terreno e di mezzi suscettibili di alterare l'ambiente e la percezione del paesaggio, con esclusione di quelli necessari all'esecuzione di opere pubbliche di sistemazione idraulica.
- essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento fossati, modifica del /oro corso, tobinamento ecc.).

In via generale:

- è vietato alterare i corsi d'acqua e il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Va mantenuta, potenziata e, ove possibile, ripristinata la "naturalità dei luoghi"; a tale scopo andrà mantenuta, rinfoltita e, se mancante, effettuata la piantumazione su entrambi i lati dei corsi d'acqua e, qualora ciò non fosse possibile, va sempre mantenuta su almeno un lato. Nei corsi d'acqua ove la piantumazione è stata estirpata, essa andrà ricostruita con essenze locali.
- essere salvaguardati i filari di siepi, le alberature o le singole piante autoctone e/o naturalizzate esistenti, salvo che in caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e/o per esigenze fitosanitarie.
- essere conservate nelle sistemazioni esterne le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.

Nei giardini e nei cortili sono ammesse pavimentazioni in terra battuta o realizzate con materiali e tecnologie che consentano l'assorbimento diretto delle acque piovane; in generale, tutte le sistemazioni esterne dovranno mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

MIGLIORAMENTI FONDIARI

Come miglioramenti fondiari di tipo agronomico, debbono intendersi quelli strettamente pertinenti alla attività agricola ed interessanti una superficie massima di Ha 2 e a condizione che non comportino alcun asporto di materiale per qualsiasi motivo e/o causa, limitando tali movimenti all'ambito del fondo affinché, con tali opere, non venga sconvolto l'assetto territoriale attuale.

Si precisa che gli eventuali terrazzamenti dovranno avere differenze di livello non superiore a ml. 1,00 e la scarpata artificiale non dovrà avere pendenza superiore al rapporto 1/3.

Nei progetti da inoltrare per il rilascio delle concessioni dovranno essere indicati in modo particolareggiato i movimenti di terra che si intendono effettuare, le quantità e il tipo di materiale da movimentare.

Essi dovranno inoltre contenere:

- a) Progetto particolareggiato delle sistemazioni a movimenti e/o miglioramenti effettuati, con l'indicazione delle eventuali opere di architettura di terra e non;
- b) Relazione tecnica descrittiva indicante le motivazioni che inducono al miglioramento fondiario, specificando le qualità culturali che si intenderanno praticare a miglioramento effettuato, oltre all'indicazione dei tempi in cui i lavori richiesti saranno eseguiti e che non dovranno in ogni caso essere superiori ad 1 anno.
- c) Relazione geologica ed agronomica, redatta da tecnici abilitati, indicante le caratteristiche geomorfologiche del territorio su coi si intende intervenire, le modalità di risoluzione di eventuali problemi di dilavamento delle scarpate e/o comunque deflusso delle acque piovane, oltre dagli effettivi miglioramenti che, dal punto di vista geomorfologico, si intende portare allo sfato attuale.
- d) Nulla-Osta del Genio Civile, ai sensi ed agli effetti della legge 2/2/1974 n. 64.

Per tutti gli interventi previsti dalla presente normativa sono fatte salve le competenze dell'Ispettorato Regionale per l'Agricoltura e Foreste per quanto riguarda i terreni soggetti a vincoli idrogeologici forestali.

CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO - FORMALI

In generale, le nuove costruzioni andranno realizzate con forme regolari, nel rispetto dei caratteri insediativi della tradizione locale.

Nel caso in cui siano necessari ampliamenti per il recupero di vecchie, costruzioni le cui dimensioni non riescono a soddisfare i moderni bisogni di spazio non dovranno essere accettati interventi incompatibili con l'architettura e la tipologia originarie.

Dovranno essere consentiti e agevolati gli interventi atti a conservare le caratteristiche degli edifici di interesse storico ed architettonico.

MURATURE ESTERNE

Materiali

Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento andranno realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio.

Elementi metrici

Gli spessori e le dimensioni dovranno essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate.

In qualunque caso dimensioni e tecnologie dovranno garantire il rispetto delle norme igienico - sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

Finiture e colore

La finitura delle murature esterne potrà essere a "faccia vista" o realizzata con intonaci e rivestimenti a lastre o pannelli, purché sia previsto l'utilizzo di materiali che non rechino pregiudizio al paesaggio circostante e all'ecosistema esistente.

La finitura a "faccia vista" è consigliata:

- a) per murature in laterizio pieno o in pietra;
- b) per murature in calcestruzzo misto a pietre gettate in opera purché in armonia con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante;
- c) per le murature con parametro esterno formato da elementi di pietra razionalmente disposti, di notevole spessore, comunque sempre inseriti nel getto;
- d) per murature in elementi con parametro esterno finito e non richiedente intonacatura e tinteggiatura.

Dovranno essere vietati elementi in calcestruzzo a "faccia vista" comunque inseriti nella struttura principale.

Sono consentiti "intonaci grezzi" o "civili con finitura ad intonachino" eseguiti con malte bastarde o cementizie e intonaci preconfezionati con effetto superficiale analogo, purché compatibili con le caratteristiche fisiche dei materiali della struttura portante.

Dovranno essere vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificanti di cemento e materiali coloranti.

Sono ammesse tinteggiature a calce o lavabili a base acrilica per esterni purché con colori non tossici e non inquinanti.

I colori proposti dai richiedenti la concessione dovranno essere valutati dalla Commissione Edilizia sulla base di un campionario da predisporvi in considerazione della valenza ambientale che il P.R.G. assume.

Nei restauri di vecchi edifici di valore architettonico dovranno essere usate tinteggiature date in affresco o con sistemi tradizionali.

E' sconsigliato l'uso di pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

APERTURE

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio quali porte e finestre in genere.

Materiali

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, dovranno essere contornate da elementi in pietra.

I serramenti dovranno essere realizzati con materiali non tossici e non inquinanti.

E' vietato l'uso di vetri a specchio o bronzati.

E' vietato l'utilizzo di chiusure ad avvolgibili e a saliscendi.

Le chiusure basculanti sono ammesse solo ed esclusivamente per accesso carraio e dovranno essere rivestite in legno verniciato al naturale.

Per gli accessi ai negozi e per le vetrine, è ammesso l'utilizzo di serrande grigilate con chiusura a pacchetto, a condizione che a totale apertura si verifichi la scomparsa degli elementi all'interno della muratura.

Le finestre e le porte finestre dovranno avere scuroni in legno verniciato al naturale con ante apribili verso l'esterno e ripiegabili a libro (vicentina).

Elementi metrici

Le aperture dovranno avere forma rettangolare o quadrangolare.

Nella scheda allegata e riportata una griglia di rapporti tra altezza e base delle aperture a cui fare riferimento per il disegno e la composizione delle stesse.

Aperture di diversa forma o dimensione sono ammesse solo ed esclusivamente se preesistenti su edifici di valore storico - culturale e risultino compatibili con caratteri architettonici caratterizzanti l'edificio. Tutte le aperture dovranno avere contorni in pietra locale dello spessore contenuto tra un minimo di cm. 15 ed

un massimo di cm. 20 per le porte di accesso, mentre per le finestre dovranno avere dimensione e contenuta tra un minimo di cm. 8 ed un massimo di cm. 12.

I contorni dovranno sporgere dal paramento esterno per un massimo di cm. 3.

Finiture e colore

Il disegno dei serramenti dovrà essere semplice, funzionale e razionale.

Dovranno essere usati colori non tossici e non inquinanti con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.

I serramenti dovranno essere in legno e verniciati al naturale; e vietato l'impiego di alluminio anodizzato, di ferro in genere e di materiali plastici.

SOLAI

I solai e gli elementi strutturali orizzontali dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e che garantiscano il benessere climatico degli ambienti interni.

Nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi dovranno essere usati materiali aventi le stesse caratteristiche di rigidezza o di elasticità di quelli esistenti.

COPERTURE

Attenzione particolare dovrà essere posta nella progettazione delle coperture e nella sistemazione dei tetti esistenti in quanto costituenti elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio urbano.

Materiali

I manti di copertura potranno essere realizzati in normali coppi di laterizio escludendo l'uso di qualsiasi altro materiale.

E' ammessa la realizzazione di coperture con lastre in pietra, solo per edifici ricadenti nelle zone e nei complessi rurali.

Elementi metrici geometrici

Le coperture dovranno avere falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35%.

Non è ammesso operare dei tagli lungo le falde per la realizzazione di terrazze o simili.

E' ammesso, in ogni caso, l'inserimento di finestre lungo le falde e la realizzazione di abbaini, a condizione che gli stessi abbiano larghezza non superiore a ml. 7,00, altezza misurata sul prospetto dell'abbaino tra la quota della falda e l'intersezione della gronda dell'abbaino stesso con la parete verticale non superiore a ml. 1,20.

Tra abbaini diversi dovrà esserci almeno una distanza pari a 3 ml.

Le coperture dovranno essere realizzate in a 2 o 4 falde con linea di colmo parallela al lato lungo.

Particolari casi di composizione architettonica che richiedano soluzioni diverse dovranno essere valutate dalla Commissione edilizia con particolare riferimento all'impatto ambientale.

Le norme di cui sopra andranno applicate in casi di ristrutturazione di edifici con coperture di forma diversa.

GRONDE

Materiali

Gli sporti di gronda delle falde di copertura potranno:

- essere anche sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne;
- essere dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di legno, di pietra o di laterizio.

Elementi metrici e geometrici

Lo sporto di gronda non dovrà essere superiore a ml. 0,80.

L'estradosso delle gronde deve avere la stessa inclinazione delle falde.

Finiture e colore

E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi delle gronde o di elementi di essere realizzati in legno o pietra

AGGETTI

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti dovranno essere i poggioli e le scale esterne.

Materiali

Gli aggetti potranno essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti dalle murature esterne.

Le gronde e le pensiline potranno essere realizzate con gli stessi materiali delle murature esterne, con manufatti in legno, pietra e laterizio.

Poggioli dovranno essere realizzati esclusivamente in pietra che potrà essere anche sostituita da mensole sempre in pietra

Le ringhiere dovranno essere in ferro battuto di forma semplice e contenuta dentro lo sporto.

Sono ammesse ringhiere in legno esclusivamente per le scale esterne.

Le scale esterne non dovranno avere uno sporto superiore a ml. 1,20.

Per i poggioli, non esistendo una tradizione locale, potranno essere ammessi con dimensioni contenute entro uno sporto massimo di cm. 30.

Elementi metrici e geometrici

Gli elementi sporgenti dal filo delle murature esterne dovranno avere dimensioni tali da garantire una buona stabilità.

Finiture e colore

E' ammessa la finitura "faccia vista" degli intradossi e delle teste degli aggetti o di elementi di essi realizzati con laterizio, pietra locale o legno, purché integrata nel paesaggio circostante.

RECINZIONI

Materiali

Le recinzioni dovranno essere realizzate secondo la tradizione con:

- barriere di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- murature di pietra, di laterizio con sovrapposta inferriata;
- reti metalliche plastificate o ferro o legno verniciato;
- sono fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 85 del R.E.

Elementi metrici e geometrici

zone urbane

In tali zone le recinzioni dovranno essere realizzate in pietra locale avente altezza massima di 50 cm. con sovrastante ringhiera in ferro battuto o in legno.

Lungo i confini, tra diverse proprietà private, è ammessa la realizzazione, al di sopra del muretto in pietra o tra la siepe, di reti metalliche plastificate.

La dimensione totale della recinzione non dovrà superare, in nessun caso, i ml. 1,70.

E' vietato l'uso di ferro tubolare o scatolare, di prefabbricati in laterizio o in cemento.

zone agricole

In tali zone sono ammesse solo ed esclusivamente recinzioni in legno o con reti metalliche plastificate.

L'altezza non dovrà essere superiore i ml. 1,20.

Per le recinzioni realizzate con barriere verdi, l'altezza dovrà rispettare le norme del Codice Civile, in relazione alle proprietà circostanti e quelle del Codice della strada.

La sostituzione o la sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame potrà avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

Finiture e colore

Per le recinzioni realizzate in muratura valgono le stesse indicazioni date per le murature esterne.

PAESAGGIO URBANO

Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie

Risultando il territorio comunale sottoposto a vincolo ai sensi della Legge 1497/1969 come integrata dalla Legge 431/1985 e vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicanti Pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e attrezzature ricettive e

della ristorazione; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definite con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.

Sulla base della citata deliberazione, nei nuovi insediamenti residenziali i piani di lottizzazione dovranno essere integrati con un progetto della cartellonistica stradale.

In assenza si dovrà fare riferimento al presente P.I.V.A.

Elementi di costruzione del paesaggio

In fregio alle strade di lottizzazione, quando queste siano usate prevalentemente come via di comunicazione automobilistica interurbana o quando interessano zone di spiccato valore ambientale va studiata la possibilità di realizzare idonee sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva, valorizzando coni visuali e scorci di elementi caratterizzanti che permettano la percezione del paesaggio agrario.

Arredo urbano

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle di lottizzazione e di distribuzione, nonché in tutti quegli spazi non costruiti di uso collettivo, dovranno essere, se necessario, realizzati elementi di arredo urbano quali:

- spazi di sosta per biciclette;
- piste ciclabili;
- spazi di sosta per i pedoni;
- panchine;
- pensiline di protezione;
- spazi e contenitori per il conferimento di rifiuti in modo differenziato;
- illuminazione dei percorsi e degli spazi di uso pubblico;
- barriere verdi intorno ai parcheggi e ai punti di raccolta dei rifiuti.

Opere statiche

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni dovranno essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica.

PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di portici aperti, oltrechè gli spazi pavimentati nelle aree ad uso pubblico.

Materiali

Le pavimentazioni esterne potranno essere realizzate in pietra, in acciottolato, in laterizio, in legno, in manufatti di cemento o in conglomerati bituminosi.

I materiali e le tecnologie di realizzazione delle pavimentazioni esterne dovranno garantire il deflusso delle acque piovane che andranno opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate.

Nei giardini e nei cortili ad uso abitativo, anche in zona agricola, sono vietate pavimentazioni in conglomerato bituminoso o in calcestruzzo gettato in opera.

INDICE

ART. 1 FINALITA' DELLE NORME	1
ART. 2 ATTI DEL P.R.G.	1
ART. 3 DEFINIZIONI	2
ART. 3.1 POTENZIALITA' EDIFICATORIA	2
ART. 3.2 SUPERFICIE TERRITORIALE	2
ART. 3.3 AREE PER URBANIZZAZIONI PRIMARIE	2
ART. 3.4 AREE PER URBANIZZAZIONI SECONDARIE	2
ART. 3.5 SUPERFICIE FONDIARIA	2
ART. 3.6 INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	3
ART. 3.7 INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA	3
ART. 3.8 RAPPORTO DI COPERTURA	3
ART. 3.9 SUPERFICIE COPERTA	3
ART. 3.10 VOLUME	3
ART. 3.11 ALTEZZA	3
ART. 3.12 DISTANZE DAI CONFINI E TRA FABBRICATI	3
ART. 3.13 DISTANZE DALLE STRADE: LARGHEZZA DI STRADE PUBBLICHE E PRIVATE	4
ART. 4 MODALITA' D'INTERVENTO	4
ART. 4.1 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	4
ART. 4.2 INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO	4
ART. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE	5
ART. 5.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	5
ART. 5.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	5
ART. 5.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE IN ZONE PARTICOLARI	5
ART. 6 NORME GENERALI	6
ART. 6.1 NORME RELATIVE ALLE DISTANZE	6
ART. 6.2 INTERVENTI SULLE STRADE ESISTENTI	7
ART. 6.3 INTERVENTI SULLE ALBERATURE ESISTENTI	7
ART. 6.4 CONI VISUALI SIGNIFICATIVI	7
ART. 6.5 SOVRASTRUTTURE ED ACCESSORI - MEZZI AUTONOMI DI PERNOTTAMENTO	7
ART. 6.6 RECINZIONI	7
ART. 6.7 AUTORIMESSE E PARCHEGGI PRIVATI	8
ART. 6.8 ATTREZZATURE SPORTIVE DI USO PRIVATO	8
ART. 6.9 RACCOMANDAZIONI IN ORDINE AGLI INTERVENTI EDILIZI	8
ART. 6.10 INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO NEL TERRITORIO COMUNALE	10
ART. 6.11 VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE	10
ART. 6.12 VINCOLI	10
ART. 6.13 DEROGHE	10
ART. 6.14 PREVALENZA DEI GRAFICI	10
ART. 7 NORME DI ZONA	11
ART. 8 ZONA "A" CENTRO STORICO	13

ART. 9 ZONA "C1A" - RESIDENZIALE ESISTENTE	13
ART. 10 ZONA "C1B" – RESIDENZIALE LOCALITA' DOSSO CROCE	17
ART. 11 ZONA "C1c" - AMBITO PAESISTICO LOCALITA' CRETA E LOCALITA' CASTELLO	17
ART. 12 ZONA "C2A" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	20
ART. 13 ZONA "C2B" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	22
ART. 14.1 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CRETA2" (c2c/1)	24
ART. 14.2 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "CAMPAS" (c2c/3)	26
ART. 14.3 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "POZZA GRANDE (c2c/2)" E "SOTTO LAGUNA (c2c/5)"	28
ART. 14.4 ZONA "C2c" – AMBITO PAESISTICO PER INTERVENTO IN LOCALITA' "LAGUNA (c2c/4), AI PIANI, TORTIA ED IN VIA PANNA"	30
ART. 14.5 ZONA "C2D" - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	31
ART. 15 ZONE 'RU" - DI RECUPERO URBANISTICO DI INSEDIAMENTI ABUSIVI (ART. 2., L.R. 52/1985)	34
ART. 16 ATTIVITA' PRODUTTIVE DA CONFIRMARE	34
ART. 17 ZONA "D2A" – ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE	34
ART. 18 ZONA "D3A" - INSEDIAMENTI DI TIPO TURISTICO	37
ART. 19 ZONA "D3B" - STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI.....	38
ART. 20 ZONA "D3c" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO	40
ART. 21 ZONA "E" - DI TIPO AGRICOLO	43
SOTTOZONA "E1"	43
TIPI DI INTERVENTO.....	44
SCEDATURA EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL FONDO	46
GRADO DI PROTEZIONE ATTRIBUITO AGLI EDIFICI AVENTI CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART. 10 DELLA L.R. 24/85	48
AMBITI FORESTALI	51
ART. 21.1 AMBITO COLTURALE A CASTAGNETO.....	51
ART. 21.2 AMBITO COLTURALE A OLIVETO	51
ART. 21.3 AMBITO COLTURALE A FAGGIO	51
ART. 21.4 AMBITO COLTURALE A PASCOLO CESPUGLIATO	52
ART. 21.5 AMBITO COLTURALE A BOSCHI MISTI E CERRO	52
ART. 21.6 AMBITO COLTURALE A PRATO STABILE	53
ART. 21.7 AMBITO NATURALISTICO CIRCHI GLACIALI E CIME DI CRESTA POZZETTE - COSTABELLA	53
ART. 21.8 AMBITO NATURALISTICO MONTE BALDO: MONTE LUPPIA E GARDESANA ORIENTALE DA PUNTA S. VIGILIO A CASTELLETTO DI BRENZONE	54
ART. 21.9 AMBITO NATURALISTICO DELLA PINETA DI SPERANE E MONTE BELPO.....	54
ART. 21.10 FORI O CONI VISUALI / BALCONATE PANORAMICHE	54
ART. 21.11 BENI PUNTUALI	55
ART. 22 SERVIZI	57
ART. 22.1 ZONA FA - AREE PER L'ISTRUZIONE	57
ART. 22.2 ZONA FB - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	57
ART. 22.3 ZONA Fc - AREE ATTREZZATE A PARCHI, GIOCO E SPORT	58
ART. 22.4 ZONA FD - AREE PER PARCHEGGI	58

ART. 22.5 ZONA F - AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE PRIVATE DI USO PUBBLICO	58
ART. 23 SCHEDE PROGETTO.....	60
ART. 23.1 P.A. 1	60
ART. 23.2 P.A. 2.....	60
ART. 23.3 PIANO PARTICOLAREGGIATO 1	60
ART. 23.4 PIANO PARTICOLAREGGIATO 2.....	60
ART. 23.5 PIANO PARTICOLAREGGIATO 3.....	61
ART. 23.6 PIANO PARTICOLAREGGIATO 4	61
ART. 23.7 SCHEDA PROGETTO C1/S.P. 1 (EX SCUOLE)	61
ART. 23.8 P.I.R.U.E.A. N. 1 - AREA A SERVIZI CORNER STRADA PRINCIPALE PINETA SPERANE.....	62
ART. 23.9 P.I.R.U.E.A. N. 2 - LOCALITA' BERTEL.....	63
ART. 24 VERDE PRIVATO	63
ART. 25 FASCE E ZONE DI RISPETTO	63
ART. 26 ZONA PANORAMICA PROTETTA	64
ART. 27 PARCO BOTANICO	65
ART. 28 PISTE DA SCI E LORO INTORNI	66
ART. 29 NORME SPECIFICHE DI TUTELA PER LA ZONA PARCO DEL MONTE BALDO	66
ART. 30 PARCO CAMPAGNA	68
ART. 31 PRONTUARIO INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE	70
NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO.....	70
MIGLIORAMENTI FONDIARI.....	72
CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO - FORMALI	72
MURATURE ESTERNE	73
APERTURE.....	74
SOLAI	75
COPERTURE	75
GRONDE.....	75
AGGETTI	76
RECINZIONI	76
PAESAGGIO URBANO	77
PAVIMENTAZIONI ESTERNE	78
INDICE	79