



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **“MODIFICHE NORMATIVE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE”**

ex art. 50 LRV 61/85 comma 4, lettera L)  
approvate con deliberazione di consiglio comunale del 28.07.2017, n. 33

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **NORME TECNICHE ATTUATIVE**

**ADOZIONE IN DATA 21/06/2018, DELIBERA CONSILIARE N. 28**  
**APPROVAZIONE IN DATA \_\_/\_\_/\_\_\_\_, DELIBERA CONSILIARE N. \_\_**



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## Sommario

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| Premessa .....                                                                 | 5  |
| ART. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL PRG .....                                  | 7  |
| ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE .....                        | 7  |
| ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO.....                                          | 8  |
| ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO .....                           | 9  |
| ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ.....                                   | 10 |
| ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE.....                                   | 10 |
| ART. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE.....                                   | 10 |
| ART. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO.....                                    | 10 |
| ART. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE.....                                 | 11 |
| ART. 10 - CONVENZIONE - GENERALITÀ.....                                        | 12 |
| ART. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ .....                            | 12 |
| ART. 12- PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO .....                              | 12 |
| ART. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE .....                        | 13 |
| ART. 14 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE .....                            | 14 |
| ART. 15 - CONVENZIONE PIANI DI LOTTIZZAZIONE .....                             | 14 |
| ART. 16 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....                           | 14 |
| ART. 17 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO .....                        | 14 |
| ART. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA.....                               | 15 |
| ART. 19 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE .....                           | 16 |
| ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....                                         | 16 |
| ART. 22-23-24-25-26 (abrogati con variante prg - dlc 30/2015) .....            | 19 |
| ART. 27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ.....                   | 19 |
| ART. 28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA .....                     | 20 |
| ART. 29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE              | 20 |
| ART. 30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E<br>NERE ..... | 20 |
| ART. 32 - POTERI IN DEROGA .....                                               | 21 |
| ART. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE .....                                     | 21 |
| RT. 34 ZONE RESIDENZIALI .....                                                 | 21 |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 35 - NORME GENERALI .....                                                                  | 22 |
| ART. 36 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI .....                                      | 23 |
| ART. 37 - MURATURE ESTERNE.....                                                                 | 24 |
| ART. 38 - APERTURE .....                                                                        | 24 |
| ART. 39 - SOLAI .....                                                                           | 25 |
| ART. 40 - COPERTURE .....                                                                       | 25 |
| ART. 41 - GRONDE .....                                                                          | 25 |
| ART. 42 - AGGETTI .....                                                                         | 26 |
| ART. 43 - RECINZIONI .....                                                                      | 26 |
| ART. 44 - PAESAGGIO URBANO .....                                                                | 26 |
| ART. 45 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE.....                                                           | 27 |
| ART. 46 - ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI.....                                         | 27 |
| ART. 47 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO .....                                               | 41 |
| ART. 48 - ZONA "B" - SPECIALE .....                                                             | 43 |
| ART. 49 - ZONA "C1" – RESIDENZIALE ESTENSIVA .....                                              | 45 |
| ART. 50 - ZONA "C2" – ESPANSIONE RESIDENZIALE .....                                             | 47 |
| ART. 51 - ZONA "D1" - PRODUTTIVA.....                                                           | 49 |
| ART. 52 - ZONA "D3" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO .....                                      | 51 |
| ART. 53 - NORME PER L'ARREDO URBANO E LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI<br>ESTERNI DELLE ZONE D3..... | 53 |
| ART. 54 - ZONA "D6" - ALBERGHIERA .....                                                         | 54 |
| ART. 55 - ZONA "E" - RURALE .....                                                               | 56 |
| ART. 56 - SOTTOZONA "E1".....                                                                   | 57 |
| ART. 57 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE SOTTOZONE "E<br>RURALI".....                 | 61 |
| ART. 58 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE<br>AGRICOLE.....                | 62 |
| ART. 59 - INTERVENTI CODIFICATI .....                                                           | 65 |
| ART. 60 - REQUISITI RICHIESTI PER "PRIMA CASA" .....                                            | 67 |
| ART. 61 - RIUSO DEGLI ANNESSI RUSTICI ESISTENTI .....                                           | 67 |
| ART. 62 - REQUISITI RICHIESTI PER RIUSO DI "ANNESI RUSTICI".....                                | 68 |
| ART. 63 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE.....                                                | 68 |
| ART. 64 - AFFITTACAMERE .....                                                                   | 69 |
| ART. 65 - ANNESSI RUSTICI DI NUOVA COSTRUZIONE.....                                             | 70 |
| ART. 66 - ZONA DI PARCO "MONTE BALDO" .....                                                     | 70 |
| ART. 67 - ZONA DI PRE-PARCO .....                                                               | 72 |
| ART. 68 - SISTEMA IMPIANTISTICO FUNIVIARIO E SCIISTICO .....                                    | 72 |



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ART. 69 - ZONE "F" SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE..... | 73 |
| ART. 70 - PERCORSO ATTREZZATO .....                                                | 77 |
| ART. 71 - PERCORSI RURALI .....                                                    | 77 |
| ART. 72 - SPAZI DI MEDIAZIONE / FINESTRE PANORAMICHE .....                         | 77 |
| ART. 73 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE .....                               | 78 |
| ART. 74 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE .....                                       | 79 |
| ART. 75 - ZONA DI VERDE PRIVATO (GIARDINI, PARCHI, FABBRICATI, ETC.).....          | 79 |
| ART. 76 - ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA .....                 | 79 |
| ART. 77 - VINCOLI MONUMENTALI .....                                                | 81 |
| ART. 78 - ZONA DI VINCOLI AMBIENTALI.....                                          | 81 |
| ART. 79 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA.....                                        | 81 |
| ART. 80 - AREE DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA.....                                      | 81 |
| ART. 81 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE .....                          | 81 |
| ART. 82 - CARTELLONISTICA STRADALE, INSEGNE PUBBLICITARIE .....                    | 82 |
| ART. 83 - CARTELLI PUBBLICITARI .....                                              | 83 |
| ART. 84 - RECINZIONI .....                                                         | 83 |
| ART. 85 - VARIANTE PRG DGRV 3272 / 09.09.1998 - ELENCO OSSERVAZIONI .....          | 84 |
| TITOLO IV – NORME TECNICHE ATTUATIVE SETTORE ALBERGHIERO .....                     | 86 |
| TITOLO V – NORME TECNICHE INSTALLAZIONE TENDE DA SOLE ED ARREDO DA GIARDINO .....  | 97 |

## Premessa

Il presente aggiornamento cartografico e normativo del PRG vigente, eseguito ai sensi ex art. 50 comma 4, lettera i) LRV 61/85, ha lo scopo di fornire uno strumento urbanistico univoco di facile utilizzo sia per l'Ufficio Tecnico che per gli utenti.

Numerose sono state le Varianti Parziali o Generali che a vario tema si sono succedute nel tempo dall'entrata in vigore del PRG (1979). Il lavoro svolto ha voluto raccogliere tutti i provvedimenti emanati dalle Amministrazioni passate, in un documento unico. La cartografia del PRG è stata quindi aggiornata, soprattutto per quanto attiene ai temi della Zonizzazione, dei Vincoli e dei Piani sovraordinati, così pure i testi delle NT e del REC sono stati aggiornati con l'inserimento degli enunciati oggetto delle varianti.

L'Ufficio Tecnico nel 2003 ha dato corso ad un aggiornamento delle NT e del REC (ultimo cronologicamente) approvato con DLC n. 65 del 29.09.2003. Pertanto, i sopracitati testi, vengono adottati come testi di riferimento "base" del presente aggiornamento.

Si è proceduto alla ridefinizione della "struttura" degli articolati, per renderne più comprensibile la lettura, mantenendo ovviamente inalterato il contenuto del testo normativo.

Con riferimento alle "Aree in dissesto per pericolosità geologica" previste dal "Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Fiume Po" (PAI AdBPo), nella presente cartografia aggiornata del PRG è stata inserita la perimetrazione approvata con DPCM 24 maggio 2001 e successivo DPCM 30 giugno 2003.

Si precisa inoltre che, per quanto attiene la cosiddetta "Direttiva Alluvioni" (Direttiva 2007/60/CE), recepita con D.Lgs. 49/2010, alla data odierna è in corso la procedura di Variante al PAI AdBPo. Nella cartografia della presente variante vengono comunque inserite le nuove aree a pericolosità alluvionale previste dal suddetto D.Lgs 49/2010.

A completamento del quadro normativo urbanistico-edilizio, le presenti Norme contengono anche quelle che disciplinano l'attività alberghiera e l'installazione delle tende da sole.

Viene riportata di seguito la ricognizione cronologica dei provvedimenti approvati in materia urbanistica a partire dal 1973.

| Strumento Urbanistico / Descrizione Variante                   | Delibera / Data Adozione | Delibera / Data Approvazione                   |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------|
| P.R.G.                                                         | DLC 40 / 26.05.1973      | DLC 108 / 28.06.1978<br>DGRV 3726 / 24.07.1979 |
| P.E.E.P.                                                       | DLC 56 / 30.03.1978      | DGRV 3726 / 24.07.1979                         |
| R.E.C.                                                         | DLC 178 / 08.11.1978     | DGRV 3726 / 24.07.1979                         |
| Campeggi                                                       | DLC 78 / 03.04.1980      | DGRV 9120 / 28.11.1988                         |
| Variante Parziale                                              | DLC 108 / 21.04.1980     | DGRV 9120 / 28.11.1988                         |
| Variante Parziale                                              | DLC 233 / 26.11.1981     | DGRV 9120 / 28.11.1988                         |
| P.I.P                                                          | DLC 227 / 28.11.1983     | DGRV 9120 / 28.11.1988                         |
| Variante Parziale                                              | DLC 239 / 29.12.1983     | DGRV 9120 / 28.11.1988                         |
| Cimitero Capoluogo                                             | DLC 130 / 15.07.1991     |                                                |
| Individuazione Area P.E.E.P. – Frazione Navene                 | DLC 153 / 09.10.1991     |                                                |
| Individuazione Area P.E.E.P.                                   | DLC 153 / 25.10.1991     |                                                |
| Variante Parziale Strutture Alberghiere ex LRV 24/1988         | DLC 67 / 30.09.1993      |                                                |
| Variante Parziale Adeguamento ex LRV 11/1987                   | DLC 67 / 30.09.1993      |                                                |
| Variante Parziale Adeguamento ex LRV 24/1985                   | DLC 66 / 30.09.1993      | DLC 101 / 28.12.1993<br>DGRV 4180 / 1994       |
| Variante Generale P.R.G.                                       | DLC 28 / 23.03.1995      | DGRV 3272 / 09.09.1998                         |
| Variante Parziale Strutture Alberghiere SR 249                 | DLC 78 / 03.10.1997      | DGRV 1574 / 11.05.1999                         |
| Variante Parziale Classificazione Strutture Alberghiere        | DLC 79 / 29.12.1999      | DGRV 2204 / 14.07.2000                         |
| Variante Parziale                                              | DLC 80 / 29.12.1999      |                                                |
| Variante Parziale Recupero abitativo sottotetti esistenti      | DLC 82 / 29.12.1999      | DLC 13 / 29.02.2000                            |
| Variante Parziale Modifiche NTA e REC                          | DLC 15 / 21.05.2001      | DLC 36 / 23.08.2001                            |
| Variante Parziale Nuovo Parcheggio                             | DLC 58 / 09.10.2001      |                                                |
| Variante Parziale Cimitero Malcesine Riduzione Fascia Rispetto | DLC 32 / 11.04.2002      |                                                |
| Variante Parziale Schedatura edifici Centro Storico            | DLC 31 / 11.04.2002      | DLC 72 / 15.10.2002<br>DGRV 3247/2003          |



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

|                                                                                                                                                        |                       |                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Variante Parziale Annessi rustici e accessori Modifica parametri                                                                                       | DLC 95 / 26.11.2002   | DLC 11 / 27.02.2003                                                  |
| P.I.R.U. di iniziativa privata Costruzione parcheggio interrato Loc. Valbona di Cassone e Prima Casa                                                   | DLC 4-5 / 27.02.2003  | DLC 87 / 26.11.2003                                                  |
| Variante Parziale Inserimento nelle NTA e REC delle variazioni approvate dal 1999 al 23.06.2003                                                        | DLC 48 / 23.06.2003   | DLC 65 / 29.09.2003                                                  |
| Variante Parziale Assunzione nuova base cartografica                                                                                                   | DLC 64 / 29.09.2003   | DLC 88 / 26.11.2003                                                  |
| Variante Parziale Modifiche NTA Settore Alberghiero                                                                                                    | DLC 67 / 29.09.2003   | DLC 89 / 26.11.2003                                                  |
| Recepimento Atlante Rischio Idraulico ed Idrogeologico – AdBPo – P.A.I.                                                                                | DLC 95 26.11.2003     | DLC 4 / 02.02.2004<br>DGRV 3644 / 30.11.2009<br>BUR 106 / 29.12.2009 |
| Variante Parziale Ammissibilità della costruzione di Prime Case                                                                                        | DLC 5 / 02.02.2004    | DLC 32 / 04.05.2004<br>DLC 46 / 13.07.2004                           |
| Variante Parziale Modifiche NTA e REC                                                                                                                  | DLC 6 / 02.02.2004    | DLC 25 / 11.03.2004                                                  |
| Variante Parziale Inserimento Zone F                                                                                                                   | DLC 34 / 04.05.2004   | DLC 47 / 13.07.2004                                                  |
| Variante Parziale Realizzazione area a parcheggio                                                                                                      | DLC 33 / 04.05.2004   | DLC 53 / 07.10.2004                                                  |
| Approvazione Progetto Definitivo Opera Pubblica – Pista ciclabile e marciapiedi 1° Stralcio da Retelino a Campagnola                                   | DLC 52 / 07.10.2004   |                                                                      |
| Variante Parziale Modifiche NTA e REC                                                                                                                  | DLC 67 / 21.10.2004   | DLC 83 / 29.11.2004                                                  |
| Variante Parziale Realizzazione di opere pubbliche modesta entità                                                                                      | DLC 80 / 29.11.2004   | DLC 5 / 24.02.2005                                                   |
| Variante Parziale Modifiche previsioni viarie e individuazione aree per attrezzature pubbliche Prea e Navene Vecchia                                   | DLC 6 / 24.02.2005    | DLC 31 / 19.07.2005                                                  |
| Variante Parziale Settore Alberghiero                                                                                                                  | DLC 7 / 24.02.2005    | DGRV 83 / 31.01.2012                                                 |
| Variante Parziale Zone Territoriali Omogenee                                                                                                           | DLC 8 / 24.02.2005    | DGRV 84 / 31.01.2012                                                 |
| Variante Parziale Modifiche NTA e REC Vincolo inalienabilità ridotto a 10 anni                                                                         | DLC 15 / 20.04.2006   | DLC 27 / 08.06.2006                                                  |
| Ampliamento edifici esistenti ed una attività produttiva                                                                                               | DLC 29 / 14.06.2006   | DLC 11 / 30.03.2007                                                  |
| Variante Parziale Modifica NTA ZTO D3 Campeggi                                                                                                         | DLC 24 / 10.04.2007   | DLC 75 / 30.11.2007                                                  |
| Variante Parziale Modifica alle previsioni viarie Via Navene Vecchia                                                                                   | DLC 41 / 24.07.2009   | DLC 44 / 31.08.2011                                                  |
| Variante Parziale per individuazione zone di degrado e perimetri PUA - Loc. Retelino                                                                   | DLC 42 / 24.07.2009   | DLC 69 / 29.10.2009                                                  |
| Variante Parziale Modifiche previsioni viarie e ZTO F Servizi Pubblici - Cartografia Colonie Milano                                                    | DLC 67 / 29.10.2009   | DLC 92 / 22.12.2009                                                  |
| Regolamento Installazione Tende da sole                                                                                                                | DLC 68 / 29.10.2009   |                                                                      |
| Variante al PRG ex art 50 comma 4 lettera l) LRV 61/85                                                                                                 | DLC 80 / 30.11.2009   | DLC 19 / 20.05.2010                                                  |
| Variante al PRG ex art 50 comma 4 lettera l) LRV 61/85 Integrazioni e modifiche art. 65 REC Controdeduzioni                                            | DLC 91 / 22.12.2009   | DLC 18 / 20.05.2010                                                  |
| Variante al PRG Proposta aggiornamento PAI per le aree a pericolosità geologica comprese tra Loc. Madonna e Loc. Cassone – Presa d'atto DGRV 3644/2009 | DLC 36 / 30.06.2010   | Integrazione DLC 15/2009                                             |
| Variante Parziale Ridefinizione Fasce di Rispetto Cimiteriale – Cimitero Loc. Cassone                                                                  | DLC 41 / 22.07.2010   | DLC 26 / 18.05.2011                                                  |
| Variante Parziale ex art 50 comma 4 lettera i) – Loc. Retelino                                                                                         | DLC 50 / 28.10.2010   | DLC 27 / 18.05.2001                                                  |
| Variante al PRG Piste da Sci ex art 50 comma 4 lettera i) Trasposizione Cartografica                                                                   | DLC 57 / 13.09.2012   |                                                                      |
| Variante al PRG Ciclopista Lago di Garda Approvazione Progetto Preliminare e Adozione Variante                                                         | DLC 22 / 18.04.2013   | DLC 39 / 31.07.2014                                                  |
| Variante Parziale Modifiche NTA e REC Inserimento ZTO F sul lungolago per Chioschi temporanei                                                          | DLC 25 / 18.04.2013   | DLC 92 / 18.12.2013                                                  |
| Proposta di aggiornamento PAI per le aree a pericolosità geologica (Fa-Fq-Fs)                                                                          | DGRV 290 / 11.03.2004 |                                                                      |
| Variante Parziale recepimento Piano Regionale Neve DGRV 217 / 26.02.2013                                                                               | DLP 42 / 30.04.2015   | DLC 10 / 20.07.2015                                                  |
| Variante Parziale modifica NTA e REC                                                                                                                   | DLC 30 / 28.10.2015   | DLC 6/ 07.03.2016                                                    |
| Variante Parziale modifica NTA e REC                                                                                                                   | DLC 11 / 15.03.2017   | DLC 33/28.07.2017                                                    |
| Variante Parziale modifica NTA e REC                                                                                                                   | DLC 28 / 21.06.2018   | DLC __/09.10.2018                                                    |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**TITOLO I – GENERALITA' CONTENUTI E DEFINIZIONI DEL P.R.G.**

**ART. 1 - CONTENUTO DELLE TAVOLE DEL PRG**

- 1) Il PRG redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore, contiene:
  - a) la rete delle principali vie di comunicazione stradale nonché le rettifiche delle strade esistenti con l'indicazione degli spazi destinati a parcheggio e ad altra attrezzatura viaria;
  - b) la suddivisione in zone di tutto il territorio comunale e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
  - c) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico, quelle da riservare ad edifici pubblici o di uso pubblico e ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale nonché quelle sottoposte a speciali servitù;
  - d) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale e paesistico;
  - e) le Norme di Attuazione del Piano;
  - f) il Regolamento Edilizio.
- 2) Il tutto è opportunamente indicato nelle tavole allegate alle presenti norme e precisamente:
  - tavola in scala 1/5000, comprendente la zonizzazione dell'intero territorio comunale;
  - tavole in scala 1/2000, relative alle zone significative;
- 3) Nel caso in cui si riscontrassero lacune o discordanze fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore. Le indicazioni delle tavole in scala 1/2000 debbono intendersi valide esclusivamente per le zone all'interno dei centri urbani. Le Norme di Attuazione prevalgono sulle indicazioni cartografiche.
- 4) L'indicazione delle reti stradali primarie o secondarie deve intendersi come previsione di massima, essendo possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modificano sostanzialmente il tracciato previsto, approvate con delibera di Consiglio Comunale ai sensi della L. 1/78.

**ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

- 1) Il Piano Regolatore Generale si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati e degli strumenti che coordinano gli interventi previsti.
- 2) Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici previsti ed interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica e privata.
- 3) Gli strumenti urbanistici attuativi devono rispettare le destinazioni e prescrizioni del PRG indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme; gli stessi possono prevedere le variazioni di perimetro e le trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capienza massima consentita ai sensi di quanto previsto (...stralciato...), come modificato dalle L. R. 47/93 e 21/98.
- 4) Gli strumenti attuativi del PRG sono:



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

1) i piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.);
- b) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della Legge 18 Aprile 1962 n° 167 e successive modificazioni;
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n° 865;
- d) il Piano di Recupero di iniziativa pubblica previsto dall'art. 28 della Legge 5 Agosto 1978 n° 457 (P.R.i.pu.);

2) i piani di iniziativa privata comprendenti:

- a) il Piano di Lottizzazione (P.di L.);
- b) il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.R.i.pr.).

- 5) All'interno delle singole zone omogenee del PRG il Comune potrà, con delibera consiliare, fissare il perimetro di singole "aree di intervento unitario", a cui deve corrispondere uno strumento attuativo unico, avente le caratteristiche e le finalità previste e determinate nei successivi articoli ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.
- 6) Fa parte integrante del P.R.G. la variante del sistema turistico ricettivo approvata con DGR n°4180 del 06/09/94, con le modifiche d'ufficio in essa contenute, nonché i fascicoli contenenti le schede normative, l'ampliamento degli alberghi.

In particolare:

- a) a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 24, vengono introdotte le seguenti modifiche:
  - 1. l'indice fondiario previsto dalla Variante dei complessi ricettivi all'aperto del 1979, viene elevato da mc/mq 0.10 a mc/mq 0.20.
  - 2. la quantità dei volumi interrati per parcheggio, magazzini-depositi, servizi di lavanderia e stireria, centrali tecnologiche, etc., viene stabilita nella misura di mq/mq 0.10, computando anche le superfici coperte dei manufatti che siano però ad uso esclusivo della struttura ricettiva.
  - 3. la distanza minima di m 5.00, dal ciglio stradale, stabilita nelle NTA per P.E. viene ridotta nel modo seguente:
    - a) m 0.00 quando il piano di campagna dell'area di campeggio risulti a quota + cm 80 rispetto al piano stradale;
    - b) m 2.50 quando il piano di campagna dell'area di campeggio risulti inferiore alla quota + cm 80 rispetto al piano stradale, comprese le quote negative, quando sia interposta un'adeguata protezione, mimetizzata da barriere di verde, idonea ad assorbire l'urto accidentale di veicoli.
- b) a seguito dell'accoglimento dell'osservazione 27, vengono introdotte le seguenti modifiche:
  - 1. l'altezza stabilita in m 8.00 all'art. 38bis della Variante di Settore, è modificata in m 9.60 corrispondenti a 3 piani;
  - 2. poiché la richiesta turistica sembra orientata verso camere-soggiorno di almeno 18-20 mq, il parametro di 80 mc/plt viene elevato a 95 mc/plt.
  - 3. I volumi residenziali realizzati con normative diverse da quella prevista nella Variante del Sistema Turistico Ricettivo, non sono conteggiati nel volume complessivo esistente.

### **ART. 3 - PIANO PARTICOLAREGGIATO**

- 1) Il Piano Particolareggiato è lo strumento urbanistico attuativo che definisce, anche per settori funzionali, l'organizzazione urbanistica di un centro abitato o di zone territoriali omogenee.
- 2) Il Comune provvede alla formazione dei P.P. ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 3) Il P.P. può essere predisposto ogni qualvolta il Comune intende dare un particolare assetto urbanistico ad un ambito territoriale sufficientemente esteso. Esso deve comprendere almeno un isolato.
- 4) Il Sindaco può sospendere ogni provvedimento sulle domande di lottizzazione e di concessione edilizia quando dichiara, entro 60 gg. dalla data di presentazione delle domande, di voler procedere all'adozione di un P.P. per la zona interessata.
- 5) Detto Piano dovrà essere adottato nei termini di 180 gg. dalla data di dichiarazione di cui sopra.
- 6) Trascorso tale termine le domande dovranno avere regolare corso.

## **ART. 4 - CONTENUTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Il Piano Particolareggiato è formato da:

- 1) una cartografia in scala 1/200 e 1/500 riprodotte lo stato e il perimetro dell'area dell'intervento da cui risultino fra l'altro:
  - a) il rilievo del verde esistente con l'indicazione delle essenze arboree;
  - b) le costruzioni e i manufatti di qualunque genere esistenti;
  - c) il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù;
  - d) la viabilità con la relativa toponomastica;
  - e) le aree vincolate ai sensi delle leggi 1 gennaio 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, e quelle che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolate;
  - f) altri eventuali vincoli.
- 2) Una documentazione fotografica della zona con indicazione dei diversi con visuali;
- 3) una cartografia di progetto in scala 1/200 o 1/5000 riprodotte il perimetro dell'intervento e contenente inoltre:
  - a) le indicazioni del piano urbanistico generale vigente relativamente alle singole aree interessate al progetto;
  - b) la rete viaria suddivisa in percorsi pedonali e carrabili con indicazione dei principali dati altimetrici;
  - c) la progettazione di massima delle reti tecnologiche e di ogni altra infrastruttura necessaria alla destinazione dell'insediamento;
  - d) le aree da destinare a sedi di centri civici, di edifici per culto, di uffici e servizi pubblici, a spazi di uso pubblico come piazze e mercati;
  - e) le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal PRG, qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;
  - f) l'eventuale delimitazione degli ambiti territoriali dei comparti all'interno delle zone residenziali;
  - g) le zone e gli edifici da destinare a demolizione, a restauro o a svolgimento di attività pubbliche o di interesse pubblico;
  - h) il progetto planovolumetrico delle masse e gli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici e le zone destinate alla ristrutturazione;
  - i) le eventuali destinazioni d'uso prescritte o ammesse per gli edifici;



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 4) un elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
- 5) le norme di attuazione del piano, con particolare riguardo:
  - alle parti del territorio soggette alle specifiche norme di tutela di cui al PTRC ed a quelle contenute nelle presenti NTA;
  - alle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate;
  - alle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti con le caratteristiche tipologiche degli edifici previsti, i relativi allineamenti, le altezze massime ammesse;
- 6) una relazione illustrativa contenente tra l'altro la previsione di massima delle opere occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e dei termini previsti per l'attuazione del piano.

## **ART. 5 - PIANI DI RECUPERO - GENERALITÀ**

- 1) I piani di Recupero previsti dall'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree ove sia opportuno il recupero del patrimonio edilizio residenziale ed urbanistico esistente e tendono alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
- 2) I Piani di Recupero possono interessare le zone di degrado sia edilizio sia urbanistico;
- 3) Tali zone sono individuate con delibera di Consiglio Comunale che dovrà indicare le aree di minimo intervento.

## **ART. 6 - PIANI DI RECUPERO - FORMAZIONE**

- 1) I Piani di Recupero sono formati dall'Amministrazione Comunale; i privati, rappresentanti almeno i 3/4 dell'imponibile catastale delle unità minime di intervento, possono presentare proposte di Piano di Recupero.

## **ART. 7 - PIANI DI RECUPERO - ATTUAZIONE**

- 1) I Piani di Recupero sono attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzi e dal Comune nei seguente casi:
  - a) per gli interventi che esso intende eseguire direttamente per il recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici e per gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni, anche avvalendosi degli I.A.C.P., nonché, limitatamente agli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico, con interventi diretti o mediante il convenzionamento con i privati;
  - b) per l'adeguamento delle opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria;
  - c) per gli interventi da attuare mediante esproprio od occupazione temporanea, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, inserite nei P.P.A., in caso di inerzia dei medesimi.  
L'esproprio può aver luogo secondo quanto disposto dal VI comma dell'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457.

## **ART. 8 - PIANI DI RECUPERO - CONTENUTO**

- 1) Il Piano di Recupero è un piano attuativo assimilabile per aspetti e contenuti a un P.P., pertanto il suo contenuto è quello indicato all'art. 4 e dovrà avere i seguenti elaborati tecnici:
  - a) stralcio della tavola di azionamento del PRG da cui risultino le zone degradate cui il P.R. si riferisce;



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

b) stralcio se adottato del P.P.A. dal quale risulti che l'unità oggetto del P.R. deve essere attuata nel periodo di validità del P.P.A.;

c) tavole dello stato di fatto in scala 1/200 da cui risultino tutte le eventuali prescrizioni storico-artistiche ed ambientali, le situazioni statiche ed igieniche dell'edificio, la situazione utilizzativa (distinta per funzioni) e la situazione socio-economica e tutte le superfetazioni esistenti;

d) tavola degli interventi edilizi consentiti o prescritti per i singoli edifici o per complessi edilizi con l'eventuale delimitazione delle unità minime di intervento e le eventuali delimitazioni di edifici da recuperare e da destinare ad attrezzature e servizi;

e) tavola dalla quale risultino l'ubicazione e l'estensione delle aree da destinare a standard urbanistici primari nelle quantità prescritte dall'art. 3 e con le possibilità di cui all'art. 4 del D.L. 2/4/68 n° 1444;

f) prospetti degli edifici, in scala 1/200, lungo le strade o piazze non trascurando, ove necessario, le connessioni con i comprensori contigui;

g) profili regolatori degli edifici prospettanti su vie o piazze;

h) norme di attuazione del P.R., integrative, ove necessario, di quelle del PRG, che definiscano i singoli interventi e le modalità per attuarli;

i) relazione tecnica illustrativa dello stato di fatto, dei criteri posti alla base per la scelta degli interventi, dei criteri di applicazione della loro tipologia agli immobili singoli o raggruppati in complesso;

l) adeguata documentazione fotografica in triplice copia.

2) Nel caso in cui il P.R. si intenda procedere a ristrutturazioni urbanistiche occorre integrare la documentazione precedente con i seguenti elaborati tecnici:

1) stato di fatto urbanistico in scala 1/500 dal quale risultino la viabilità attuale, l'ubicazione e il dimensionamento delle aree destinate a standard urbanistici primari;

2) piano di riassetto dell'isolato e del comparto, in scala 1/500, dal quale risultino la nuova viabilità e le eventuali aree da destinare a standard primari, in aggiunta a quelli previsti dal PRG, qualora necessari per sopperire a particolari carenze rilevate sia all'interno delle aree di intervento sia di quelle immediatamente limitrofe;

3) relazione sommaria della spesa necessaria per il riassetto urbanistico.

3) I Piani di Recupero dovranno in ogni caso essere corredati da un'indagine conoscitiva preliminare per garantire che il Piano stesso non contrasti con il valore di bene architettonico, ambientale e culturale della zona interessata e da tutti gli elaborati necessari, in rapporto alle sue dimensioni, tra quelli previsti al precedente art. 4.

## ART. 9 - PIANO DI RECUPERO - APPROVAZIONE

1) I Piani di Recupero sono approvati con le modalità previste dall'art. 52 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 così come modificata dalla L.R. 1 Settembre 1993 n° 47.

2) Il Piano di Recupero ha efficacia dopo che la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le opposizioni presentate al Piano ha ottenuto il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10/2/1953 n° 62.

3) Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dall'individuazione delle zone degradate, ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dall'individuazione stessa decade ad ogni effetto. In tal caso, sono consentiti gli interventi che non contrastino con le previsioni del PRG.

4) Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro e di ristrutturazione edilizia, che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali. Gli interventi di cui sopra sono definiti dall'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 5) Qualora gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, essi sono consentiti purché sia garantito il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali e siano disciplinati da convenzioni o atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canone di locazione degli alloggi concordati con il Comune e a concorrere agli oneri di urbanizzazione ai sensi della Legge 28/1/77 n° 10 e Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.

## **ART. 10 - CONVENZIONE - GENERALITÀ**

Le convenzioni relative agli strumenti urbanistici attuativi dal precedente art. 2, saranno di volta in volta predisposte dall'Amministrazione Comunale, redatte ai sensi delle norme vigenti e approvate contestualmente all'approvazione dei corrispondenti strumenti attuativi dei quali formano parte integrante.

## **ART. 11 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - GENERALITÀ**

- 1) Gli interventi edilizi nelle zone di espansione e nelle zone di completamento sprovviste delle principali opere di urbanizzazione (e ove il Sindaco lo ritenga opportuno per un ordinato assetto urbanistico della zona) sono subordinati alla preventiva approvazione di apposito Piano di Lottizzazione convenzionato.
- 2) Il Piano di Lottizzazione deve prevedere l'utilizzazione di almeno un isolato compreso fra le maglie delle strade indicate nelle tavole di PRG, o parte organica di esso.
- 3) La delimitazione dell'ambito territoriale dei singoli Piani di Lottizzazione è deliberata o variata con provvedimento del Consiglio Comunale che diviene esecutivo ai sensi dell'art. 59 della Legge 10 febbraio 1953 n° 62.
- 4) Si dovrà, quando il Sindaco lo riterrà opportuno, dimostrare l'incidenza che avranno le opere previste sul regime delle acque dilavanti.
- 5) Il piano di Lottizzazione dovrà essere inquadrato in una visione organica del contesto urbanistico previsto dal PRG evitando interventi di modica entità che potrebbero recare pregiudizio alla realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale.
- 6) Dovranno inoltre effettuare le indagini geotecniche di cui al Cap. H del D.M.LL.PP in data 21/1/1981.

## **ART. 12- PIANI DI LOTTIZZAZIONE - CONTENUTO**

- 1) Nella redazione del PdL occorre:

- a) rispettare gli allineamenti e le prescrizioni di zona del PRG slavo quanto previsto dal III comma dell'art. 2 delle presenti norme;
- b) prevedere le reti di servizio, con particolare riguardo ai condotti fognari che dovranno defluire nella rete comunale;
- c) prevedere la rete viaria che deve raccordarsi con quella del PRG;

Ove se ne reputi l'opportunità, possono essere ammesse modificazioni alla viabilità secondaria del PRG nell'ambito dei singoli isolati o comprensori, senza che per tale fatto venga aumentata la superficie delle aree destinate alla edificabilità. In ogni caso la superficie della rete viaria, che va detratta dalla superficie territoriale, dovrà essere la maggiore fra le due soluzioni;

- d) prevedere le aree che si intendono riservare ad attrezzature pubbliche e servizi. I volumi eventualmente esistenti all'interno dei distretti di lottizzazione non vanno computati agli effetti della determinazione degli standard urbanistici di cui al D.I. 2 Aprile 1968 n° 1444 ed all'art. 25 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 13 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE - DOCUMENTAZIONE**

- 1) Alla domanda di lottizzazione dovranno essere allegati i seguenti elaborati tecnici:
  - a. stralcio del PRG in scala 1/5000 o 1/2000 ove sia evidenziato l'inserimento lottizzativo nello strumento urbanistico generale. Tale stralcio dovrà essere esteso ad un raggio di almeno 200/500 m oltre l'area interessata dalla lottizzazione onde permettere una visione immediata dell'intervento nel contesto del PRG;
  - b. stralcio delle norme del PRG riguardante le zone interessate dalla lottizzazione;
  - c. estratto catastale rilasciato dall'UTE in data non anteriore a 30 giorni da quella di presentazione del progetto di lottizzazione;
  - d. planimetria della lottizzazione disposta sull'estratto catastale;
  - e. rilievo topografico del terreno in scala 1/1000 o 1/2000 con l'indicazione delle principali quote planovolumetriche e altimetriche degli edifici esistenti, delle alberature d'alto fusto e dei confini di proprietà.
  - f. Tale rilievo dovrà estendersi anche all'esterno dell'area lottizzanda, evidenziando i servizi ivi esistenti ed ai quali s'intende appoggiare l'insediamento progettato;
  - g. planimetria della lottizzazione in scala 1/500 o 1/1000 comprendente le strade, le piazze, i parcheggi, le aree destinate a spazi pubblici attrezzati e le norme di attuazione della lottizzazione con tabella degli indici di edificabilità che dovranno essere conformi a quelli del PRG, con l'indicazione per ciascun lotto della superficie fondiaria e della cubatura realizzabile;
  - h. progetto di tutti gli impianti tecnologici di distribuzione e raccolta che dovranno realizzarsi all'interno della lottizzazione (rete stradale, fognatura, acquedotto, gasdotto, linea elettrica - pubblica e privata - e telefonica, etc.).
  - i. Inoltre dovrà essere indicata la sistemazione finale del terreno dei lotti nei confronti delle strade, con indicati gli eventuali riporti e sterri.
  - j. Tale sistemazione sarà considerata come quota di terreno naturale ai soli fini della misurazione dell'altezza degli edifici.
  - k. Il progetto esecutivo di tali impianti dovrà essere preventivamente concordato con le aziende erogatrici dei servizi stessi;
  - l. schema di utilizzazione delle aree destinate a parcheggio;
  - m. relazione tecnico-descrittiva illustrante i criteri adottati in ordine alla risoluzione dei principali problemi posti dall'intervento,
  - n. schema di convenzione;
  - o. tutti gli elaborati grafici di progetto necessari in rapporto alle dimensioni del Piano tra quelli previsti al precedente art. 4 nonché l'elenco catastale delle proprietà) eventuale autorizzazione per l'abbattimento di piante di olivo ai sensi del D.L. 27/7/45 n° 475 modificato dalla Legge 14/2/51 n° 144 e dalla Legge 10/6/55 n° 987.
- 2) Tutti gli elaborati del PdL devono essere sottoscritti da tutti i proprietari dei terreni interessati dalla lottizzazione, salvo quanto previsto dall'art. 60 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61.
- 3) Prima della Delibera di C.C. circa l'approvazione del Piano di Lottizzazione, dovrà essere prodotto il parere dell'Ufficio Regionale del Genio Civile ai sensi dell'art. 13 della Legge 2/2/74 n° 64 sulla fattibilità geotecnica dell'intervento di lottizzazione.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 14 - ONERI DERIVANTI DALLA LOTTIZZAZIONE**

- 1) La lottizzazione di aree comporta l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti oneri (art. 20 della L.U.):
  - a) cessione gratuita al Comune, nei termini stabiliti, delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria;
  - b) realizzazione e cessione gratuita al Comune di tutto ciò che riguarda le opere di urbanizzazione primaria previste dall'art. 4 della Legge 29/9/64 n° 847 e secondaria previste dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865, fatto salvo ogni caso di disposto dell'art. 86 della L.R. 27 Giugno 1985 n° 61.

## **ART. 15 - CONVENZIONE PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) Lo schema di convenzione di cui al punto 10 del precedente art. 12 deve prevedere:
  - a) l'assunzione, a proprie cure e spese, della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865);
  - b) la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - c) l'assunzione, a carico del lottizzante, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria (precisate all'art. 4 della Legge n° 847 del 29/9/64 e modificato dall'art. 44 della Legge 22/10/71 n° 865);
  - d) i termini entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti;
  - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivati dalla convenzione stessa.
- 2) Gli oneri di cui alle lettere a) e c) e i termini di cui alla lettera d) dovranno essere quantificati a norma delle disposizioni contenute nella Legge Regionale 27 Giugno 1985 n° 61 e delle previsioni del P.P.A. nella cui validità la lottizzazione viene inserita.
- 3) La convenzione deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale nei modi e forme di Legge.

## **ART. 16 - ATTUAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE**

- 1) L'autorizzazione a lottizzare viene rilasciata dal Sindaco dopo la definitiva stipula della convenzione.
- 2) Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'esistenza o all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e nel rispetto delle disposizioni contenute nel P.P.A., se adottato.

## **ART. 17 - PARCHEGGI, CAMPI GIOCO E VERDE PUBBLICO**

- 1) In sede di formazione di strumenti urbanistici attuativi dovranno essere previste all'interno delle zone di intervento aree libere nella misura minima di:
  - a) per insediamenti di carattere residenziale:
    - aa) mq 3,50 per abitante insediabile da destinare a parcheggio;
    - ab) mq 5,00 per abitante insediabile da destinare a campo giochi.In aggiunta a tali standards dovranno essere reperiti 3 mq/ab da destinare a gioco e parco.  
Tale destinazione deve essere realizzata solo se le dimensioni dello strumento attuativo consentono di reperire per esse una superficie minima di 1000 mq.  
In caso contrario, gli oneri corrispondenti devono essere monetizzati e deve essere cura del Comune individuare e realizzare uno spazio pubblico destinato a gioco e parco tra quelli previsti dallo strumento generale.
- b) per insediamenti a carattere commerciale, direzionale e turistico:



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

Il 100% della superficie lorda di pavimento da destinare a parcheggi e verde pubblico; di detta percentuale almeno la metà da riservarsi esclusivamente al parcheggio.

c) per insediamenti a carattere industriale e artigianale:

Il 20% della superficie territoriale da riservare a verde pubblico e parcheggi.

- 2) Le aree di cui sopra, dovranno insistere preferibilmente su area privata ed essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici; in alternativa potrà farsi riferimento a quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 11 della Legge Regionale 27/6/85 n° 61.
- 3) Per costruzioni e ricostruzioni inerenti ai punti a) e b) del presente articolo, dovranno essere riservati ulteriori spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq per ogni mc di costruzione.
- 4) Tali spazi possono essere ricavati anche all'interno della costruzione con qualsiasi accorgimento tecnico-distributivo e saranno di volta in volta subordinati alla prescritta concessione da parte del Sindaco, previo, ove necessario, nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- 5) Per spazi di parcheggio si devono intendere quelli necessari tanto alla sosta quanto alla manovra degli autoveicoli.
- 6) Il verde a campo giochi per la residenza (5,00 mq/ab) deve essere necessariamente reperito in area che deve essere ceduta al Comune. Il parcheggio residenziale (3,50/ab) può essere pubblico o rimanere di proprietà privata con vincolo di uso pubblico; lo standard per insediamenti a carattere commerciale etc di cui al punto b) può essere pubblico o, in alternativa, rimanere in proprietà privata con vincolo di destinazione e deve essere considerato comunque primario; lo standard per insediamenti a carattere produttivo deve necessariamente essere pubblico e sarà considerato al 50% primario e al 50% secondario.
- 7) In caso di utilizzazione dell'indice fondiario le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria (o standards secondari) nelle zone residenziali, industriali, artigianali, turistiche, commerciali, direzionali non sono computabili al fine della determinazione della quantità edificabile massima consentita perché le aree stesse vanno cedute al Comune.
- 8) Le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e/o standards primari quando vanno cedute non sono computabili; se non vanno cedute sono computabili e più precisamente:
  - a) in zona residenziale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed il verde primario vanno ceduti e non sono computabili; il parcheggio primario, qualora rimanga privato, gravato di pubblico uso, è computabile;
  - b) in zona industriale ed artigianale, tutte le opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari vanno cedute e non sono computabili;
  - c) in zona turistica, commerciale e direzionale le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria ed a standards primari, qualora rimangano privati con vincolo di speciale destinazione d'uso pubblico, sono computabili.
- 9) Le superfici ed i volumi dei piani interrati concorrono alla determinazione degli standards di cui al presente articolo.

## **ART. 18 - INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA**

- 1) L'indice di edificabilità fondiaria è dato dal rapporto tra il volume costruibile e la superficie netta del lotto.
- 2) Nel calcolo dell'indice di edificabilità sono considerate utili le aree di rispetto stradale, mentre sono tassativamente escluse quelle destinate alla formazione di vie, piazze, spazi pubblici e servizi comuni (art. 4 della Legge n° 847/964), anche se tali aree al momento della richiesta della concessione per edificare fanno ancora parte del lotto.
- 3) All'atto della richiesta della concessione le aree di cui sopra dovranno essere esattamente identificate e definite.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 4) Tale indice non potrà essere in nessun caso utilizzato in misura inferiore al 75% di quello previsto dalle norme di zona.

## **ART. 19 - INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE**

- 1) L'indice di edificabilità territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile e la superficie totale dell'area di intervento classificata come edificabile dal PRG.
- 2) Sono considerate utili, ai fini del calcolo dei volumi ammessi, le aree di rispetto stradale, purché incluse nel perimetro dell'ambito di intervento, e le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le aree destinate alla viabilità anche se definita dal PRG.
- 3) Tale indice non potrà in nessun caso essere utilizzato in misura inferiore all'80% di quello previsto dalle norme di zona.

## **ART. 20 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- 1) Ai sensi delle norme urbanistiche le opere di urbanizzazione sono definite come segue:

### **A) PRIMARIA**

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognatura con eventuali impianti di depurazione;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
- f) pubblica illuminazione,
- g) spazi di verde attrezzato;

### **B) SECONDARIA**

- a) asili e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici e delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

- 2) Ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 27/6/85 n° 61 le quantità minime di aree destinate a standards urbanistici sono quantificati in 32 mq/ab (per Comune Turistico) così determinati:

### **PRIMARI:**

- 3,5 mq aree per parcheggi;  
5,0 mq aree per spazi pubblici di verde attrezzato;  
3,0 mq aree attrezzate per il gioco e il parco secondo quanto previsto al II, III e IV comma del precedente art. 17.

### **SECONDARI:**

- 4,5 mq aree per l'istruzione;  
4,5 mq aree per attrezzature d'interesse comune di cui 1,5 per chiese e servizi religiosi;  
20,0 mq aree per spazi pubblici attrezzate per parco e sport ai quali vanno eventualmente sottratti gli spazi di cui all'art. 26 della L.R. 27/6/85 n° 61 se ceduti in aggiunta ai primari

- 3) Il PRG individua le aree per soddisfare tale fabbisogno.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 21 - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici**

**SUPERFICIE FONDIARIA:** è la superficie reale del lotto misurata in proiezione orizzontale, derivante da rilievo topografico, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative ecc.);

**SUPERFICIE COPERTA:** è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli oggetti senza sovrastanti corpi chiusi con sbalzo fino a ml. 1,50 e le scale aperte;

**ALTEZZA DEL FABBRICATO:** è la differenza tra la quota media del terreno e la quota dell'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota; qualora terreno e strada non siano orizzontali o quote diverse, l'altezza è riferita al punto medio del terreno interessato dalla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano abitabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita all'intersezione della facciata con la gronda.

**ALTEZZA DEI LOCALI:** l'altezza netta dei locali va misurata dal livello del pavimento finito all'intradosso della soletta o soffitto di copertura dei locali stessi; per i soffitti a volta, l'altezza si misura a metà saetta; per locali con struttura portante lignea od a vista con soffitti a travetti o cassettoni, l'altezza si misura all'intradosso della travatura, qualora l'interasse tra le travi sia maggiore di cm 70 l'altezza utile è misurata all'intradosso dell'assito.

**VOLUME DEL FABBRICATO:** è il volume del solido emergente dal terreno ottenuto dalla sommatoria delle seguenti operazioni:

- a) prodotto della superficie lorda di ogni piano comprensiva di tutti i muri perimetrali per l'altezza del fabbricato fuori terra misurata fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, qualora la parte seminterrata abbia destinazione residenziale verrà computata per intero nel calcolo del volume (anche la porzione sotto la livelletta del piano di campagna);
- b) detrazione di androni aperti ed in genere di spazi aperti almeno su due lati e comunque con profondità inferiore a 1,50 mt (rientranze, cortili interni, cavedi e pozzi di luce); detrazione volumi tecnici come sotto definiti (vedi ultimo comma).
- c) detrazione di portici aperti su almeno due lati entro la percentuale del 20% della superficie coperta del fabbricato (Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012).
- d) detrazione da tale volume delle rientranze coperte e chiuse su tre lati, ricavate nella sagoma di un edificio, con profondità massima di ml. 1,50 e larghezza di ml 10,00 o superiore;
- e) i volumi dei sottotetti di locali che non hanno i requisiti igienico-sanitari per essere adibiti ad abitazione non saranno computati qualora l'imposta del sottotetto, generata dall'intersezione delle falde del tetto con la muratura d'ambito, sia su almeno due lati, e in questo caso sui due lati maggiori, a distanza inferiore o uguale a cm 40 misurata internamente dall'estradosso del solaio sottostante, e sempre che tale condizione si verifichi per almeno il 60% del perimetro d'imposta; pertanto qualora il sottotetto corrisponda alla definizione di volume tecnico non sono ammessi divisori interni; solo nel caso che il sottotetto sia diviso in più proprietà saranno ammessi divisori interni che delimitano tali proprietà;
- f) qualora il sottotetto fosse collegato con ascensore all'unità immobiliare sottostante, il volume sarà computato;
- g) ai fini del calcolo dei volumi, e solamente a tale scopo, lo spessore dei muri e dei solai viene quantificato in cm 25 (dimensioni virtuali).
- h) Per gli interventi in edilizia sostenibile finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, riconosciuti conformi alle linee guida di cui all'art. 2, comma 2 della Legge Regionale del Veneto n. 4 del 09 marzo 2007, è previsto lo sconto dal calcolo del volume urbanistico dello spessore delle murature perimetrali degli edifici e dei volumi tecnici. Gli interventi proposti, per poter essere considerati coerenti e meritevoli di essere promossi ai sensi della L.R. 4/2007 e del precedente comma, in applicazione dell'allegato "B" della DGR n. 2398 del 31 luglio 2007 e dell'allegato "A" della D.G.R.V. n. 2499 del 04 agosto 2009, devono totalizzare almeno un punteggio complessivo, relativamente alle tabelle indicanti i criteri di valutazione finalizzati al contenimento del fabbisogno energetico, individuato quale soglia minima, non inferiore a +1.

Nel rispetto dei contenuti dell'art. 2 del DLgs 28/2011 si precisa quanto segue:



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- «edificio sottoposto a ristrutturazione rilevante»: edificio che ricade in una delle seguenti categorie:
  - edificio esistente avente superficie utile superiore a 1000 metri quadrati, soggetto a ristrutturazione integrale degli elementi edilizi costituenti l'involucro;
  - edificio esistente soggetto a demolizione e ricostruzione anche in manutenzione straordinaria".

In tali casistiche occorre applicare il cosiddetto Protocollo Itaca di cui alla DGRV 2499/2009, quale strumento per la certificazione del livello di sostenibilità ambientale di edifici di diverse destinazioni d'uso, prima del rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di progetti per cui sono già state avviate le lavorazioni non terminate alla data di adozione della presente variante, la pratica edilizia andrà perfezionata con la presentazione del "Protocollo Itaca" prima del rilascio del certificato di agibilità. (Variante PRG – DLC 92 / 18.12.2013)

**NUMERO DEI PIANI:** è il numero totale dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano in ritiro (attico, mansarda); i soppalchi non costituiscono piano abitabile quando siano aperti per almeno un lato sul locale sottostante e formino con esso inscindibile unità abitativa;

**DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima misurata in proiezione radiale della superficie coperta dal ciglio stradale inteso come limite degli spazi pubblici esistenti;

**DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione radiale della superficie coperta dai confini di proprietà. La normativa riguardante i distacchi dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo. Tali costruzioni non concorrono al calcolo degli indici di fabbricabilità;

**DISTACCO TRA I FABBRICATI:** è la distanza minima misurata in proiezione radiale orizzontale tra le superfici coperte definite nel presente articolo;

**DESTINAZIONE D'USO:** è la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio di titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee. In sostanza le modifiche all'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assuma una destinazione diversa dalla precedente e per la parte variata siano possibili l'uso separato ed il reddito relativo.

Non si considera mutamento di destinazione d'uso l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, autorimesse singole ecc.), poiché queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa.

**VANI UTILI ABITABILI:** sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalla vigente normativa e sono illuminati ed aerati direttamente. Si considerano tali anche le cucine che raggiungono dette dimensioni minime. Pertanto, si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

### **VOLUMI TECNICI:**

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed aventi pubblica utilità anche se privati, quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento; idrovore, serbatoi, tralicci ecc., sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive e se del caso essere protetti da alberi.

Detti impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade previste per la zona medesima.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, sono i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare volumi tecnici il volume del sottotetto, se non abitabile, i serbatoi idrici, l'extra corsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano di scala al di sopra delle linee di gronda.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

Negli edifici con più di due piani e con più di due appartamenti, privi di ascensore, costituisce volume tecnico la realizzazione dello stesso in aderenza all'edificio nei limiti dimensionali strettamente necessari (VARIANTE PRG - dlc 30/2015).

**ART. 22-23-24-25-26** (abrogati con variante prg - DLC 30/2015)

**ART. 27 - DISPOSIZIONI VARIE RELATIVE ALL'EDIFICABILITÀ**

- 1) L'edificazione nell'ambito del territorio comunale potrà avvenire soltanto nel rispetto delle norme di attuazione di PRG su cui il fabbricato viene ad insistere.
- 2) Nelle zone soggette a vincoli idrogeologici, cimiteriali e paesaggistici esistenti dovranno essere osservate le norme previste dalle relative disposizioni di legge qualora più restrittive di quelle di PRG.
- 3) Qualora il vincolo cimiteriale dovesse ridursi a Cassone, l'edificazione in queste zone, potrà avvenire secondo le norme relative alla zona rurale; a Malcesine secondo le norme relative alla Zona B residenziale di completamento. (Variante PRG - DLC 92 / 18.12.2013)  
Sono sempre comunque consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4) Nelle zone esterne ai centri abitati non potranno essere destinati a negozi commerciali od a pubblico esercizio i locali dei piani terreni o rialzati prospettanti su strade di larghezza inferiore a m 5,00 se non previsti nel piano commerciale di cui alla Legge 11/6/71 n° 426 e successive modificazioni.
- 5) Nelle zone residenziali di tipo B e B speciale è ammessa l'edificazione, la demolizione e ricostruzione (del volume esistente all'entrata in vigore della presente variante) il tutto nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade, fatti salvi vincoli di tutela e di valore storico dell'edificio; la demolizione del fabbricato oggetto del permesso di costruire dovrà essere eseguita entro 90 gg. dalla denuncia di inizio lavori, pena la decadenza del titolo abilitativo stesso. Tale termine sarà derogato ad anni tre previsti dalla legge, nel caso in cui il fabbricato da demolire sia adibito ad abitazione principale del richiedente. (Variante PRG – DLC 25 / 13.07.2004)  
E' ammessa la variazione di destinazione d'uso per la totalità del volume consentito e/o per parte di esso, di edifici da destinare ad: abitazioni, negozi, botteghe, studi professionali, magazzini, laboratori artigianali per attività non rumorose o graveolente, banche, tipografie, ambulatori, autorimesse pubbliche e private, alberghi, pensioni, ristoranti, alloggi collettivi, luoghi per il culto, cinematografi e teatri, altri locali di riunione, istruzione, divertimento e svago ed in generale tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano compatibili col carattere residenziale della zona. Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso, sarà consentito per un massimo di mc. 400 e la rimanente superficie potrà essere destinata a superficie con altra destinazione.
- 6) Nelle aree classificate dal PRG come zone B, per gli edifici di cui viene accertata, da parte del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, la necessità di adeguare le condizioni igieniche ai bisogni del nucleo familiare è ammesso un ampliamento del volume preesistente al fine di dotare gli alloggi dei requisiti necessari all'abitabilità.
- 7) L'ampliamento così concesso dovrà avvenire nel rispetto delle linee architettoniche, dei materiali e dei colori dell'edificio, nonché delle norme di zona inerenti alle distanze tra i fabbricati e dalle strade.
- 8) Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzione di natura particolare ed aventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, impianti di risalita, centrali per trasmissioni telefoniche e radio TV e impianti di depurazione etc. sono regolati dagli artt. 74 e 80 della L.R. n° 61/85 e sottoposti al preventivo parere dei competenti uffici e sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali; detti impianti debbono in ogni caso disporre di area propria recintata e collocarsi al di fuori degli spazi pubblici riservati alle attività collettive.
- 9) Essi non vengono considerati fabbricati ai fini delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati dai quali debbono distare secondo quanto disposto dal C.C..



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 10) Le distanze previste dalle norme di zona possono essere ridotte in attuazione di P.P., P.di L. o P.di R. ai sensi dell'art. 9 del D.I. 2/4/68 n° 1444 mantenendo comunque un minimo di m 6,00.
- 11) Obbligo di installare impianti per la produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili per gli edifici di nuova costruzione e le ristrutturazioni rilevanti degli edifici esistenti ai sensi dell'art. 11 c. 1 del D.Lgs. 28/2011. Per ristrutturazione rilevante si intendono le demolizioni e ricostruzioni dell'edificio oppure le ristrutturazioni di edifici con superfici utili superiori a 1.000 mq. L'inosservanza dell'obbligo di cui sopra comporta il diniego del rilascio del permesso di costruire. Tali impianti devono assolvere i parametri contenuti nell'allegato 3 del D.Lgs. in questione. (Variante PRG – DLC 92 / 18.12.2013)

## **ART. 28 - EDIFICAZIONE LUNGO STRADE E ZONE DI TUTELA**

- 1) Nell'edificazione **fuori dai centri abitati** dovranno essere rispettate le distanze minime dal ciglio strada previste dal nuovo codice della strada con particolare riguardo alle distanze in corrispondenza di incroci stradali **mentre nei centri abitati le distanze stabilite dai parametri edilizi delle ZTO** (variante DLC 11/2017).
- 2) Le distanze relative alle fasce di rispetto di cui al D.P.R. 26/4/93, n° 147 vanno misurate a partire dal limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili pedonali ivi incluse le banchine ed ogni altra sede transitabile, comprendendovi inoltre parapetti, arginelli e simili con esclusione delle piazzole di sosta.
- 3) Nell'edificazione lungo le zone di tutela previste dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono da rispettare obbligatoriamente, fatte salve le diverse previsioni e prescrizioni del PRG, le fasce di rispetto previste dallo stesso art. 27. Sono consentiti locali interrati destinati a garage e magazzini, previo assenso dell'Ente proprietario della strada e previa la sottoscrizione di un atto d'obbligo che escluda ogni eventuale risarcimento o incremento di valore nella eventualità di esproprio per pubblica utilità.

## **ART. 29 - RISPETTO DELLA VEGETAZIONE E SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE**

- 1) E' fatto tassativo divieto di abbattere alberi di alto fusto senza la preventiva autorizzazione del Sindaco nel rispetto della L.R. n° 52/1978.
- 2) Le aree scoperte dei lotti privati devono essere convenientemente sistemate a giardino o pavimentate nelle percentuali minime previste nelle tabelle stereometriche di ogni singola zona. Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, per i progetti da presentare per i lotti compresi nelle zone urbanizzate ed in quelle da urbanizzare dovrà essere indicata la disposizione planimetrica delle essenze arboree da porre a dimora. La verifica del puntuale adempimento di questa normativa viene esercitata in sede di rilascio di abitabilità.

## **ART. 30 - NORME PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE BIANCHE, GIALLE E NERE**

- 1) Va prevista, in generale, una canalizzazione, mista o separata, per lo smaltimento delle acque bianche, gialle e nere, con un impianto terminale di depurazione con trattamento primario e secondario; l'effluente deve rispettare gli standard di accettabilità di cui alla legge 10/5/76 n° 319 nonché le vigenti norme statali e regionali in materia.
- 2) Per i Piani di Lottizzazione, deve essere prevista la realizzazione di idoneo impianto di depurazione con trattamento primario e secondario.
- 3) Nelle zone di completamento e nelle zone rurali su parere conforme del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, in relazione al numero degli abitanti serviti ed allo stato di inquinamento esistenti, si dovranno adottare le norme previste dal Comitato di Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento G.U. n° 48 del 21/2/77 Suppl. Ord. all. 4 e 5 relativa normativa Regionale integrativa di attuazione.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 4) In assenza di una rete di fognatura idonea, tutte le acque usate, sia domestiche che industriali, devono essere depurate e smaltite secondo le prescrizioni dell'Autorità competente in materia di igiene, ai sensi della legge 10/5/76 n° 319 e successiva normativa di applicazione.
- 5) Il Sindaco ha comunque la facoltà di richiedere particolari trattamenti atti ad assicurare la integrità e la stabilità dei manufatti, la salubrità del territorio, il decorso delle acque e la sopravvivenza della flora e della fauna.
- 6) Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

**ART. 31 - CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE IN DATA ANTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

- 1) L'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale e delle relative varianti comporta la decadenza delle concessioni a costruire in contrasto con lo strumento urbanistico entrato in vigore, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Sono fatti salvi i casi previsti dall'art. 18 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2) Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, dalla concessione edilizia, va pronunciata la decadenza per la parte non realizzata.

**ART. 32 - POTERI IN DEROGA**

- 1) Le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme di attuazione possono essere accordate dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, solo per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, richieste sia da Enti Pubblici che da privati, con l'osservanza dell'art. 3 della legge n° 1357 del 21/12/55 e dell'art. 16 della legge 6/8/67 n° 765 nonché dall'art. 80 della L.R. 27/6/85 n° 61.
- 2) Sono sempre ammesse le varianti di cui all'art. 74 della L.R. 27/6/85 n° 61.

**ART. 33 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

- 1) Il territorio comunale, secondo la grafia dell'allegato Piano Regolatore Generale, è suddiviso in:

**Zona "A"** - Parti interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

**Zone "B"** - Parti totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A".

**Zone "D"** - Parti destinate ad insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali.

**Zone "E"** - Parti destinate all'agricoltura.

**Zone "F"** - Parti destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di parchi, ospedali, etc.; o private per case di cura, per anziani, ipermercati, etc.

- 2) Qualora vi fosse differenza tra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico a scala maggiore.

**RT. 34 ZONE RESIDENZIALI**



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

1) Tali zone sono destinate alla residenza. In esse sono ammesse, oltre alla residenza con l'utilizzo parziale o totale del volume, le seguenti destinazioni d'uso:

- negozi o botteghe;
- studi professionali o commerciali;
- magazzini e depositi commerciali, limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- laboratori artigianali, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani degli edifici; qualora siano previsti particolari accorgimenti igienico sanitari, su conforme parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, essi sono ammessi anche ai piani interrati e/o seminterrati;
- autorimesse pubbliche o private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè,
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago.

Sono esclusi dalle zone residenziali:

- industrie;
- ospedali;
- macelli;
- stalle e scuderie, fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici;
- tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale siano incompatibili con il carattere residenziale della zona.

2) Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione agli standards urbanistici

## **TITOLO II - PRESCRIZIONI DI VALENZA AMBIENTALE**

### **ART. 35 - NORME GENERALI**

Al fine di tutelare e salvaguardare le peculiarità del territorio comunale si prescrive che l'attuazione di tutte le previsioni di PRG avvenga nel rispetto delle seguenti norme.

#### **NORME GENERALI PER IL DISEGNO URBANO**

Le prescrizioni di seguito riportate disciplinano le modalità di intervento sul territorio e sul tessuto consolidato; attraverso l'applicazione di tali norme si vuole 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 e architettonici, caratterizzanti il paesaggio.

Nelle zone territoriali omogenee A, B, D/turistico-commerciali, E ed F e in generale per tutti i nuovi insediamenti, è prescritto che gli edifici e gli aggregati edilizi siano 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 prescrive il rispetto delle seguenti norme:



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 1) Il disegno dei nuovi tessuti urbani deve essere sviluppato tenendo conto della giacitura dei terreni, del loro orientamento (esposizione al sole, protezione dai venti dominanti) e delle curve di livello; in particolare, il disegno delle nuove lottizzazioni non deve cancellare i segni fisici esistenti, ma mantenere come riferimenti progettuali gli appoderamenti esistenti e, in generale, gli elementi di suddivisione fisica del territorio, quali torrenti, fontane, lavatoi, alberature, siepi, macchie boschive, sentieri, strade, capitelli, manufatti idraulici etc.
- 2) I nuovi insediamenti devono essere progettati e realizzati prevedendo 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 il delicato equilibrio ambientale e idrogeologico presente.
- 3) Nel disegno dei nuovi tessuti urbani gli strumenti attuativi ed i progetti edilizi devono prevedere, ove possibile, il mantenimento o il ripristino dell'originale andamento del terreno<sup>1</sup>, adeguate soluzioni di arredo degli spazi aperti, con particolare riguardo alla messa a dimora di essenze arboree autoctone in forma di quinte o schermature alberate.
- 4) Il progetto di ampliamento degli insediamenti presenti in tessuti urbani consolidati deve prevedere:
  - un'adeguata progettazione degli spazi non edificati e dei vuoti in genere, prevedendone 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, prevedendo il riallineamento delle recinzioni e al 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;
- 5) Devono essere salvaguardate le macchie boscate e i terreni boschivi esistenti; i tagli per evitare il deterioramento saranno eseguiti previa autorizzazione del Servizio Forestale.
- 6) Devono 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.
- 7) Devono essere limitati al massimo gli interventi di bonifica di qualsiasi tipo che modifichino il regime o la composizione delle acque (interramento corsi d'acqua, modifica del loro corso, tombinamento, etc.).
- 8) Devono 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.
- 9) Vanno conservate nelle sistemazioni esterne, le pavimentazioni antiche, quali selciati, acciottolati e ammattonati.
- 10) 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 devono mirare a ridurre il processo di impermeabilizzazione del territorio in atto nelle aree urbanizzate.

## ART. 36 - CARATTERI EDILIZI E ARCHITETTONICO-FORMALI

In generale, le nuove costruzioni devono essere realizzate con forme rispettose dei caratteri insediativi della tradizione locale.

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

---

<sup>1</sup> Per "originale andamento del terreno" è da intendersi la sua attuale configurazione.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

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

## **ART. 37 - MURATURE ESTERNE**

### **1) Materiali**

Le murature esterne sia strutturali sia di tamponamento devono essere realizzate con materiali e tecnologie compatibili con l'ambiente e tendenti a ridurre gli inquinamenti sul territorio, secondo le prescrizioni della L. 10/91 e successive.

### **2) Elementi metrici**

Gli spessori e le dimensioni devono essere quelli compatibili con le caratteristiche fisiche e meccaniche dei materiali e con le tecnologie costruttive usate. In qualunque caso dimensioni e tecnologie devono garantire il rispetto delle norme igienico-sanitarie ed evitare l'inquinamento degli ambienti domestici, di lavoro e del territorio.

### **3) Finiture e colori**

La finitura delle murature esterne può 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 ammessa esclusivamente per murature in pietra.

In tutti gli altri casi la muratura esterna deve essere intonacata o rivestita.

Sono ammessi "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.

Sono vietati gli intonaci plastici o quelli ottenuti con impasti di graniglia di marmo e quelli con impasti pietrificati di cemento e materiali coloranti.

Sono vietati le finiture quali marcapiani, stipiti di porte e finestre, etc. in "finta pietra" (calcestruzzo), fatti salvi gli interventi di restauro.

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

I colori sono proposti dai richiedenti l'autorizzazione o la concessione e decisi dalla Commissione Edilizia sulla base delle direttive espresse in premessa.

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

Sono vietate pitture cementizie o plastiche di resine acriliche pure, comunque pigmentate.

## **ART. 38 - APERTURE**

Per aperture si intendono tutti i vani di accesso, ventilazione ed illuminazione di spazi interni dell'edificio e comunque a cielo coperto, come cornici di atri e portici, porte e finestre in genere.

### **1) Materiali**

Le aperture ricavate nelle murature esterne e comunque visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, possono essere contornate da intonaco, da elementi in cotto o da stipiti in pietra.

I serramenti e le chiusure devono essere realizzati con materiali non tossici, non inquinanti e con tecnologie non distruttive.

Tali serramenti devono comunque essere realizzati:

- nei Centri Storici e nelle Corti Rurali in legno;
- nel restante territorio in legno e/o in metallo.

### **2) Elementi metrici**

Le aperture devono avere forma compatibile con la tipologia architettonica proposta.

Aperture di particolare forma e/o dimensione sono ammesse previo parere della Commissione Edilizia, che deve valutarne la compatibilità con i caratteri architettonici dell'edilizia esistente e con il paesaggio circostante.

### **3) Finiture e colore**

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

Devono essere usati colori non tossici e non inquinanti e ricavati da pigmenti naturali con tonalità legate alla tradizione locale e alla natura dei materiali.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

I serramenti metallici devono essere tinteggiati con colori opachi; è tassativamente escluso l'impiego di colori quali l'alluminio anodizzato" e il "bronzo oro".

## **ART. 39 - SOLAI**

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

Ogni solaio deve essere isolato termicamente e acusticamente.

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

### **1) Finiture e colore**

Nel caso di intradossi di solai sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, le finiture ed il colore di essi devono essere analoghi a quelli previsti per le murature esterne.

Le finiture di colore dei solai, qualora siano realizzati in legno o strutture in acciaio a vista devono essere in armonia a quelle previste per gli altri elementi architettonici.

## **ART. 40 - COPERTURE**

Attenzione particolare dovrà essere posta nella sistemazione dei tetti esistenti; in questo caso è obbligatorio il ripristino dei materiali e delle tecnologie originarie evitando alterazioni delle pendenze di origine.

### **1) Materiali**

I manti di copertura possono essere realizzati in laterizio a tegole curve, in lamiera di rame o tinta rame, in acciaio elettro colorato o comunque con materiali non tossici e non inquinanti che si integrino con il paesaggio circostante.

### **2) Elementi metrici geometrici**

Le coperture devono essere a falde inclinate, con inclinazione costante per ciascuna falda, non superiore al 35%, e con il colmo preferibilmente parallelo al lato lungo dell'edificio.

E' ammessa la costruzione di terrazze sopra la linea di gronda dei tetti inclinati, con l'esclusione della Zona Omogenea A Centro Storico.

Le coperture a due falde devono avere inclinazione costante e semplicità di disegno.

Sono ammesse coperture "a padiglione" e con più di due falde a condizione che abbiano pendenza costante e che non determinino linee di gronda a più livelli rispetto a suolo, salvo che per terreni inclinati rispetto all'orizzontale.

### **3) Finiture e colore**

Le finiture ed il colore delle coperture sono quelle caratteristiche dei materiali di cui è prescritto l'uso e devono integrarsi con i colori del paesaggio circostante.

## **ART. 41 - GRONDE**

### **1) Materiali**

Gli sporti di gronda delle falde di copertura possono essere realizzati a sbalzo o sostenuti da mensole sporgenti in misura contenuta dalle murature esterne.

Possono essere quindi dello stesso materiale delle murature esterne e dei solai, o realizzate con manufatti di legno, di pietra o di laterizio.

### **2) Elementi metrici e geometrici**

L'estradosso delle gronde nella direzione della pendenza delle falde deve avere la stessa inclinazione delle falde stesse ed il manto di copertura deve proseguire con continuità dal colmo della falda alla gronda.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

Lo sporto di gronda nella direzione ortogonale alla pendenza delle falde non può superare i cm 20 rispetto alla facciata delle murature esterne o delle architravi sopra le quali è impostato, mentre nelle ristrutturazioni, nei restauri o negli ampliamenti di edifici significativi esistenti dovrà avere la dimensione dello sporto di gronda originario.

### **3) Finiture e colori**

E' ammessa la finitura a "faccia vista" degli intradossi e delle teste delle gronde o di elementi di esse se realizzati in calcestruzzo, legno o metallo.

## **ART. 42 - AGGETTI**

Gli unici aggetti diversi dalle gronde consentiti sono le pensiline, i poggiali e le scale esterne.

### **1) Materiali**

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

Possono quindi essere realizzati nello stesso materiale delle murature esterne, dei solai o con manufatti di legno, di pietra, di laterizio.

### **2) Elementi metrici e geometrici**

Non sono ammessi aggetti a sbalzo rispetto alla facciata della muratura esterna o dell'architrave in cui si incastrano.

Per i parapetti di poggiali e scale esterne è raccomandato un disegno semplice.

Non sono consentiti poggiali e scale esterne (se non quelle richieste dalle norme di sicurezza) in edifici significativi dal punto di vista storico ed architettonico.

### **3) Finiture e colore**

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

La finitura degli estradossi sarà analoga a quella delle coperture nel caso di pensiline.

La finitura degli estradossi dei poggiali e delle scale esterne dovrà essere realizzata con materiale analogo a quello del scelto per la pavimentazione.

Le prescrizioni relative alla finitura dei parapetti realizzati in metallo sono le stesse prescritte per i serramenti metallici delle aperture.

## **ART. 43 - RECINZIONI**

### **1) Materiali**

Al fine di garantire la massima visibilità, le nuove recinzioni devono essere realizzate solo:

- con paletti in legno con filo teso;
- con barriere verdi di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- in muratura di pietra, di laterizio, di blocchi di cemento "a faccia vista";
- con reti metalliche plastificate o in ferro zincato.

### **2) Elementi metrici e geometrici**

Il limite di altezza massima è quello fissato dalle NTA del PRG per ciascuna zona territoriale omogenea, in ogni caso non potrà essere superiore a m 1,50, compresa la zoccolatura la cui altezza massima sarà non superiore a m 1,00.

La sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame può avvenire solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

## **ART. 44 - PAESAGGIO URBANO**



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**1) Cartellonistica stradale, insegne pubblicitarie**

Sono consentiti **cartelli** indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale, percorsi turistici e sentieri, attrezzature ricettive e della ristorazione **nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione (variante DLC 11/2017).**

Le tabelle e insegne non ammesse devono essere rimosse.

**2) Arredo urbano**

Nelle strade di accesso alle proprietà, a quelle 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.

**3) Opere statiche**

Le opere di contenimento e di sostegno dei terreni devono essere realizzate con i metodi della ingegneria naturalistica; ove ciò non sia possibile, le opere murarie dovranno essere finite, nelle parti in vista, con paramenti costituiti dal pietrame tipico della zona interessata dall'intervento.

La sostituzione o la sistemazione di muri a secco esistenti deve avvenire usando tecnica costruttiva e materiali uguali a quelli originari.

## **ART. 45 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE**

Per "pavimentazioni esterne" si intendono quelle a cielo aperto di giardini, cortili, terrazze, scale e quelle a cielo coperto, ma sempre visibili da spazi esterni, sia pubblici sia privati, quali le pavimentazioni di androni e portici aperti, oltreché gli spazi pavimentati nelle aree ad uso produttivo e ad uso pubblico.

**1) materiali**

Le pavimentazioni esterne possono essere 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 devono consentire l'assorbimento diretto delle acque piovane (opportunamente depurate se lambiscono aree inquinate) onde limitare il processo di impermeabilizzazione del territorio e prevenire il rischio di dissesti idrogeologici.

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

## **TITOLO III - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

### **ART. 46 - ZONA "A" - CENTRO STORICO E CORTI RURALI**



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 1) Riguarda le parti di territorio interessate da agglomerati insediativi urbani e rurali che conservano nell'organizzazione territoriale, e cioè nel loro assetto funzionale e localizzativo, nell'impianto urbanistico, e cioè nei rapporti fra edilizia, servizi e viabilità, e nelle strutture edilizie, e cioè nella forma urbana, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni economiche sociali, politiche e/o culturali.  
Il Centro Storico è disciplinato dal PRG ai sensi della L. 80/80.  
La presente Variante Generale conferma tale disciplina, precisando che la stessa potrà essere variata solo ed esclusivamente per mezzo di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica redatto nel rispetto delle seguenti norme.
- 2) Gli indici stereometrici che accompagnano ogni scheda appartengono ad un sistema di rilevazioni di tipo urbanistico, pertanto agli stessi non si dovrà fare riferimento in sede di istruttoria e rilascio di concessioni edilizie.
- 3) Il tutto trova sintesi e rappresentazione nelle tavole tematiche facenti parte del progetto di Piano.
- 4) Fino all'approvazione del Piano è ammesso l'intervento diretto limitatamente agli edifici classificati con i gradi da 1 a 4 ed esclusivamente per i seguenti interventi ed a condizione che non contrastino con le presenti norme:
  - a) interventi di manutenzione ordinaria: quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
  - b) interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
  - c) interventi di restauro e di risanamento conservativo: quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (superfetazioni).
- 5) La definizione della situazione cui ricondurre l'edificio, a mezzo dei predetti lavori, deve essere accertata con appropriati studi, adeguati all'importanza dell'opera, che formulino, assieme allo stato finale, anche le fasi di lavoro e le tecniche da usare per raggiungerlo, compresa l'indagine sulla compatibilità dei materiali da usare, nonché la demolizione e ricostruzione di singole parti se necessario.
- 6) Si deve tendere, secondo il grado di importanza dell'edificio, non solo alla conservazione della sua inscindibile unità formale-strutturale, ma debbono essere rispettati l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico architettonico dell'interno e le parti decorative.
- 7) Si precisa che: con le opere di risanamento i volumi edilizi non debbono superare quelli preesistenti, computati senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recenti, prive di valore storico-artistico (superfetazioni); non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- 8) I progetti dovranno essere accompagnati da un'analisi storico-critica esauriente e dovranno, se del caso, ottenere la preventiva approvazione della Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.
- 9) Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1939 n° 1797 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 10) Dopo l'entrata in vigore del Piano tutti gli interventi sull'edificato dovranno attenersi alla normativa specifica che segue nel presente capitolo e predisposta per i singoli gradi di protezione. Sono invece subordinati alla approvazione di un Piano Particolareggiato o di Recupero le aree e l'edificato che nelle tavole di Piano sono state individuate e perimetrate per essere assoggettate a strumento attuativo.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 11) All'interno di queste aree gli interventi ammessi fino all'approvazione degli strumenti attuativi sono:
- 1) per gli edifici con grado di protezione da 1 a 6 la rispettiva normativa;
  - 12) L'indice di edificabilità che viene prestabilito per ogni area perimetrata e assoggettata a strumento attuativo è comprensivo del volume dell'edificio con grado di protezione da 1 a 4 che si intende confermare e del volume dell'edificio privo di grado di protezione che si può demolire, ricostruire e/o traslare.
  - 13) Non si è quindi in presenza di un sistema sommatoria: volume costruito da sommare al volume realizzabile secondo l'indice risultante, ma di un indice onnicomprensivo.
  - 14) A integrazione della normativa particolare predisposta per ogni grado di protezione dell'edificato, che segue nel presente capitolo, si forniscono definizioni ed esplicitazioni dei concetti di:
    - a) rinnovo;
    - b) ripristino;
    - c) sostituzione.

a) rinnovo: s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso; detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino (escluso);

b) ripristino: s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;

c) sostituzione: s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi e/o le parti alterate e/o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
  - 15) Come detto in precedenza agli edifici, in misura del maggiore o minore valore accertato, è stato assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a ciascuno dei quali corrisponde un particolare tipo di intervento successivamente esplicitato:
    - Grado 1 - Restauro filologico;
    - Grado 2 - Risanamento conservativo;
    - Grado 3 - Restauro propositivo;
    - Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A";

**Grado 1 - Restauro filologico.**

    - 1) Riguarda edifici e strutture murarie, vincolate dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti, ai Beni Ambientali e Architettonici, da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.
    - 2) L'intervento consiste nella conservazione e nel ripristino dei valori originari nonché degli elementi architettonici, plastici e figurativi che, pur introdotti in epoche successive, costituiscono determinante organico sviluppo dell'originario complesso.
    - 3) Dovranno essere eliminati i volumi e gli elementi superfetativi, in genere di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; sono da considerarsi superfetazioni anche le modificazioni alla tipologia originaria quando non integrate storicamente in essa.
    - 4) E' ammessa la possibilità sia di installare servizi igienici illuminati e aerati artificialmente, sia servizi di cucina con ventilazione forzata sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale, nonché di eseguire limitate tramezzature in pannelli prefabbricati smontabili, sempre che non sussista alterazione alcuna degli ambienti di importanza storico-documentativa e architettonica.
    - 5) Per rispettare lo stato di fatto, è ammessa una altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima, dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a m 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziali sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 6) L'intervento di restauro interessa anche manufatti quali le mura, i ponti e le porte ed altre opere di difesa dell'aggregato nonché tutti gli altri reperti di valore storico documentativo e monumentale; per essi si prevede la conservazione integrale e il restauro nell'assoluto rispetto degli elementi originari, mediante materiali e tecnologie che ne denuncino la contemporaneità, secondo criteri filologici.
- 7) Sono comunque ammessi tutti gli interventi autorizzati dalla Sovrintendenza ai Monumenti e Belle Arti.

**Grado 2 - Risanamento conservativo**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie di particolare valore storico-ambientale e culturale di cui interessa conservare totalmente l'apparato architettonico interno ed esterno, operando con i metodi del restauro scientifico.
- 2) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) conservazione e ripristino delle facciate, dei volumi esistenti, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);
  - b) conservazione e ripristino dell'impianto strutturale originario verticale o orizzontale; i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche, senza modificazione della quota di imposta originaria, con strutture analoghe aventi gli stessi requisiti di quelle originarie nel caso si tratti di strutture particolarmente caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino dei collegamenti originari verticali e orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nella dimensione e nei materiali dei contorni, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - e) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale per gli accessi agli edifici o per i negozi se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione, comunque portandole a forme e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - f) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - g) possibilità di aggregare eccezionalmente, unità abitative adiacenti troppo piccole o suddividere unità abitative troppo grandi per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici e della struttura tipologica degli edifici in questione;
  - h) possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale, del profilo altimetrico originario;
  - i) possibilità di inserire scale secondarie e montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti;
  - l) possibilità di inserire servizi igienici con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in locale dotato di illuminazione e aerazione naturale. Ove sia prioritario il rispetto delle strutture dell'organismo edilizio per tali servizi è prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati;
  - m) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

n) conservazione e ripristino degli intonaci esterni originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature lavabili, plastiche e simili;

o) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a m 2,40 nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; tale altezza utile può essere ridotta fino a m 2,20 esclusivamente per gli edifici la cui funzione residenziale sia dimostrabile come esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;

p) obbligo di eliminare le superfetazioni, e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestono interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

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

### Grado 3 - Restauro propositivo

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di particolare valore storico-ambientale culturale, per i quali è anche ammessa la possibilità di variare la destinazione d'uso originaria rispettando comunque i valori morfologici dell'edificio e operando ogni modificazione con i metodi e le cautele del restauro scientifico.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado 2 definite ai punti a, b, d, f, h, i, l, m, n, o, p, dovranno invece rispettare le seguenti prescrizioni variate rispetto a quelle definite nei corrispondenti punti del grado precedente:
  - c) i collegamenti interni verticali e orizzontali dovranno essere inseriti o modificati con il minimo di alterazione della struttura tipologica dell'edificio;
  - e) i porticati, le vaste aperture (dei fienili e di strutture simili) e in genere gli spazi liberi tra pilastro e pilastro sull'esterno, possono essere chiusi solo mediante finestrature in modo da rispettare la forma dell'apertura stessa; è consentita eccezionalmente l'apertura di finestre sulle pareti cieche e sul tetto senza però modificare il profilo;
  - g) la suddivisione in più unità immobiliari di un edificio è possibile solo ove ciò non contrasti con la struttura tipologica dello stesso e quando il lotto su cui insiste permetta un'organizzazione adeguata delle accessibilità.
- 3) E' inoltre da rispettare quanto prescritto al seguente punto:
  - q) i materiali con cui eseguire i lavori di sistemazione dovranno essere quelli tradizionalmente usati nelle architetture residenziali coeve; in particolare i pavimenti dovranno essere in cotto o in legno, la struttura lignea del tetto e dei solai, ove costituisce elemento caratterizzante, nonché la struttura dei pilastri dovrà essere a vista.
- 4) Si prescrive inoltre che vengano conservate inalterate: tutte le murature d'ambito; le quote delle linee di gronda e di colmo; tutte le aperture (porte, portoni, finestre, etc) per posizione, forma, dimensione e contorni; tutte le decorazioni (architettoniche, pittoriche, etc.) esistenti nell'edificio all'interno e all'esterno; la cornice di gronda; la zoccolatura, i marcapiani; le lesene e tutti gli altri elementi caratterizzanti il corredo decorativo dell'edificio o del complesso.
- 5) E' possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

### Grado 4 - Ristrutturazione parziale tipo "A"

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



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 2) L'intervento dovrà tendere alla conservazione e al ripristino tipologico degli elementi essenziali e caratterizzanti, anche nel caso in cui si presentino alterati da precedenti ristrutturazioni o rifacimenti, qualora tale ripristino sia possibile e documentabile.
- 3) In generale l'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- a) conservazione e ripristino delle facciate, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti, nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.);
  - b) i solai possono essere sostituiti per motivate ragioni statiche o igienico sanitarie con modificazione massima della quota originaria di cm 30 se ciò non comporta il cambiamento dell'assetto originario generale dell'edificio; è prescritto l'uso di materiali analoghi nel caso in cui si tratti di solai originari caratterizzanti;
  - c) conservazione e ripristino delle aperture originarie, su tutte le facciate nella posizione, nella forma, nelle dimensioni e nei materiali di contorno, in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio;
  - d) conservazione e ripristino delle aperture originarie a livello stradale, per gli accessi degli edifici o per i negozi; se necessario eliminando quelle di più recente realizzazione o comunque portandole a forma e dimensioni congrue con l'insieme edilizio in cui sono inserite;
  - e) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche, etc nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
  - f) possibilità di aggregare unità abitative adiacenti troppo piccole o di suddividere unità abitative troppo grandi, per un adeguato utilizzo, nel rispetto della struttura tipologica di base e degli elementi architettonici caratterizzanti. Possibilità quindi di demolizione, spostamento, costruzione di tramezzi;
  - g) possibilità di utilizzare soffitte e sottotetti;
  - h) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e la struttura dell'edificio, con la tassativa esclusione dei volumi tecnici eccedenti le coperture;
  - i) possibilità di inserire servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione e aerazione naturale;
  - l) conservazione e ripristino degli infissi originari che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione o contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
  - m) conservazione e ripristino degli intonaci originari, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie. Le tinteggiature esterne dovranno essere date con colori a calce: sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;
  - n) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili di m 2,40; nel caso non sia raggiungibile tale altezza minima dovrà essere escluso l'uso abitabile dei locali in questione; è fatta eccezione per i casi considerati al punto "o" del grado di protezione 2, anche in caso della traslazione dei solai ammessa al punto "b" del presente grado di protezione;
  - o) obbligo di eliminare le superfetazioni, etc. e in generale le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio. E' fatto esplicito divieto di costruire nuovi poggiali o terrazze.
  - p) è possibile inoltre creare dei soppalchi in strutture mobili, in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo.

**INTERVENTI AMMISSIBILI ESCLUSIVAMENTE NEI CENTRI STORICI DELLE LOCALITA' DI NA-  
VENE E CASSONE.**





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**Grado 5 – Ristrutturazione parziale tipo “B”**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici e strutture murarie che conservano e/o di cui interessa conservare tutti gli elementi della struttura esterna architettonicamente caratterizzante.
- 2) Gli interventi dovranno rispettare integralmente le prescrizioni del grado di protezione 4 – definite ai punti b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o, dovranno invece rispettare a quelle definite nel corrispondente punto del grado precedente:

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

Conservazione inoltre del volume esistente, degli andamenti e delle sporgenze dei tetti nonché dell'intero apparato decorativo (cornicioni, marcapiani, lesene, etc.).

- 3) E' inoltre da rispettare quanto previsto ai seguenti punti:
  - p) è possibile creare dei soppalchi con strutture in legno o in ferro, con relativo impianto distributivo;
  - q) le nuove aperture da realizzare sulle pareti già manomesse dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni del successivo grado di protezione 6.

**Grado 6 - Ristrutturazione globale**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui interessa conservare parte delle caratteristiche architettoniche esterne quale documento di datata espressione di cultura architettonica; l'intervento dovrà dare luogo ad un organismo edilizio comunque omogeneo al tessuto urbano del centro storico: non è ammesso aumento di volume se non esplicitamente indicato nelle tavole di progetto.
- 2) L'integrazione di parti murarie dovrà essere eseguita con le stesse tecniche delle opere esistenti.
- 3) Non sono ammesse sostituzioni di contorni e bancali, se non con materiali uguali, sostituzione di scuri a ventola con tapparelle e sostituzione di serramenti in legno con altri materiali.
- 4) E' inoltre fatto obbligo di ripristinare se leggibili gli elementi costruttivi e compositivi originari laddove successivi interventi li abbiano manomessi.
- 5) L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni costruttive per quanto riguarda le parti da riedificare:

**a) muri esterni:** dovranno essere intonacati e colorati con colori terrosi nelle tonalità dei rosa, grigi e dei gialli, sono vietate le tinteggiature plastiche e simili;

**b) manti di copertura:** dovranno avere sporgenza rispetto al fino del muro esterno non superiore a quella degli edifici limitrofi e secondo le dimensioni attestata dalle numerose esemplificazioni in essere nei vecchi edifici ed in particolare dovranno essere simili a quelli contigui limitrofi e dovranno essere di norma in coppi di normale laterizio il cui colore deve uniformarsi a quelli esistenti nel Centro Storico; è fatto esplicito divieto di utilizzare tegole di tipo cementizio nonché eternit, ondolato, etc.;



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

**c) dimensioni aperture:** le dimensioni delle aperture da modificare o da realizzare ex-novo in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini di grado superiore; dovrà essere rispettata la normativa di cui al paragrafo C/5/d/del D.M.LL.PP. 3/3/1975;

**d) serramenti e infissi esterni:** dovranno essere di norma in legno verniciato con colori congrui alla colorazione delle superfici intonacate; di preferenza verde scuro, marrone etc. Gli infissi in legno naturale dovranno essere trattati con mordente scuro. E' fatto divieto di utilizzare per queste opere alluminio anodizzato tradizionale, ammettendo quello brunito in colori scuri opachi, etc.; le finestre dovranno essere provviste di protezione a superficie piena (scuroni) con apertura a cardine per quelli posti ad una altezza superiore a m 3,00 dal marciapiede, in caso contrario la loro sporgenza dal filo esterno del muro non dovrà superare i cm 10. Per le porte si farà riferimento alle tipologie tradizionali conservando se possibile le stesse essenze. E' fatto assoluto divieto di adoperare tapparelle.

E' vietato l' uso di vetri elettro-colorati.

**e) opere in ferro:** laddove sia strettamente indispensabile (ad esempio per consolidate presenze di aggetti) si prescrive di utilizzare manufatti in ferro battuto di forma semplicissima e trattati con vernice trasparente;

**f) pianerottoli, gradini di scale esterne al fabbricato:** dovranno essere, di norma, in pietra posta in opera secondo la tradizione. E' fatto assoluto divieto di utilizzare travertini, ceramica, conglomerato di marmo e cemento, etc.;

**g) stipiti di porte e finestre:** essi dovranno essere in pietra naturale veronese o in tufo. Tali elementi non dovranno peraltro sporgere rispetto al filo esterno della superficie muraria di oltre cm 5. E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

**h) davanzali:** dovranno essere realizzati in lastre di pietra locale o tufo (con limitate sporgenze rispetto al filo esterno del muro con un massimo di cm 5). E' ammessa anche la semplice lisciatura con cemento del davanzale mentre è fatto assoluto divieto di utilizzare materiali estranei alla tradizione locale;

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

- 6) Per tutti gli edifici ai quali è ammessa l' altezza minima dei vani abitabili pari a quella ammessa al punto "n" del grado di protezione 4

### Grado 7 - Demolizione e ricostruzione

- 1) Riguarda l' intervento di parziale o totale demolizione e ricostruzione di edifici in contrasto con le caratteristiche ambientali che sulla base di una specifica analisi storica (lottizzazione seriale, analoghe tipologiche o altri documenti) testimoniano un assetto originario diverso dall'attuale, conduca ad una configurazione compatibile con il tessuto circostante.
- 2) Per un migliore adeguamento morfologico al tessuto edilizio di antica formazione le dimensioni delle aperture, in particolare quelle delle finestre, dovranno attentamente relazionarsi alle proporzioni esistenti negli edifici contermini con grado superiore.
- 3) Tali ricostruzioni dovranno rispettare i limiti di ingombro definiti nelle tavole di piano e nelle schede di analisi oltre alle prescrizioni del grado di protezione.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1/500 è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni plano volumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**Grado 8 - Demolizione senza ricostruzione**

- 1) Riguarda gli edifici o parte degli stessi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero a verde degli spazi relativi o perché la presenza di quelle volumetriche è intollerabile dal punto di vista storico-ambientale o igienico-sanitario.
- 2) La demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni e sovrastrutture, indicate nel Piano, è condizione inderogabile per il rilascio di qualunque concessione relativa agli interventi nelle unità che le includono. Pertanto, prima del rilascio della concessione edilizia, il richiedente dovrà attestare, a mezzo di atto sostitutivo dell'atto notorio, la proprietà o meno delle strutture di cui sopra all'interno dell'isolato urbano o della corte rurale in cui ubicata l'unità oggetto della richiesta di concessione.

**Grado 9 - Ristrutturazione urbanistica**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici siti all'interno di aree di riordino urbanistico per i quali è anche ammessa la totale o parziale demolizione e ricostruzione per ottenere un assetto diverso dall'attuale ed una configurazione omogenea a quella del centro storico.
- 2) Tali interventi sono anche possibili sulla base di una necessità di razionalizzare la partizione del suolo per una fruizione pubblica (allargamenti viari, etc.).
- 3) Le aree su cui intervenire con la nuova costruzione verranno, in ogni singolo caso, individuate nel Piano al fine di una razionale riorganizzazione urbanistica.
- 4) In ogni caso i volumi di tali edifici saranno computati nel volume globale edificabile all'interno della zona di degrado.
- 5) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nelle tavole in scala 1/500 è subordinata all'approvazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsione plano volumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG.

**Grado 10 – Adeguamento ambientale tipo “A”**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici che, pur privi di caratteristiche storico-ambientali, sono inseriti nel tessuto urbano in modo tale che un'eventuale demolizione potrebbero compromettere l'assetto strutturale degli edifici contermini o alterare la tipologia insediativa in cui sono inseriti
- 2) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti in grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione 6.

**Grado 11 - Adeguamento ambientale tipo “B”**

- 1) Riguarda l'intervento su edifici di cui non sia facilmente riconoscibile il carattere di superfetazione e per i quali, considerato che non contrastano notevolmente con le caratteristiche insediative, si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione con gli indici stereometrici previsti dal Piano sulla stessa area di sedime.
- 2) Con tali interventi gli edifici siti lungo le cortine prospettanti sulle strade principali dovranno rispettare le prescrizioni di cui al grado di protezione 6; mentre quelli isolati o prospettanti su cortili interni o vicoli e tutti i manufatti di servizio alla residenza (magazzini, garages, etc.) potranno liberamente esprimersi.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 3) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore rispetto le prescrizioni del grado di protezione 6.
- 4) Gli interventi conformi alle indicazioni progettuali contenuti negli elaborati grafici si attuano mediante concessione diretta. Eventuali variazioni rispetto all'organizzazione indicata nella tavola in scala 1/500 è subordinata alla variazione di una variante al PRG o apposito strumento urbanistico attuativo con previsioni planovolumetriche, a giustificazione di ogni diversa definizione progettuale, fermo restando il rispetto degli indici stereometrici previsti dal PRG.

### Grado 12 – Ricomposizione planovolumetrica

- 1) Riguarda gli edifici per i quali, data la loro conformazione architettonica, si consiglia la ricomposizione planovolumetrica con la possibilità di usufruire del volume attuale.
- 2) La ricomposizione è obbligatoria in caso di demolizione e ricostruzione e dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a) **per gli edifici adiacenti ad altre strutture:** la ricomposizione planimetrica potrà avvenire solo ed esclusivamente all'interno dell'area in sedime fermo restando l'allineamento sul fronte principale. L'altezza non dovrà superare quella del fabbricato adiacente meno alto e ciò anche in presenza di altezze maggiori nel caso in cui le stesse non dipendano da una consolidata presenza dell'edificio
  - b) **per gli edifici isoati:** nel caso di ricomposizione è ammesso un ampliamento della superficie coperta contenuto entro una maggiorazione massima del 20% sia della larghezza che della lunghezza dell'attuale area di sedime. La nuova sagoma, derivante dall'ampliamento di cui sopra, potrà trovare localizzazione all'interno della figura determinata dalla maggiorazione del 20% in entrambi i sensi sia della lunghezza che della larghezza della sagoma attuale;
  - c) le destinazioni d'uso di tali strutture potranno essere diverse da quelle indicate nelle schede ma dovranno comunque essere comprese fra tutte quelle ammesse e previste nelle tavole di Piano;
  - d) non sono ammessi aumenti di volume rispetto l'entità attuale se non esplicitamente previsti dalle tavole e dalle schede di progetto.
- 3) Sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b, c, dell'art. 31 della Legge 4 Agosto 1978, n° 457.
- 4) Le prescrizioni relative alle aree scoperte del lotto di pertinenza sono da ritenere puramente indicative e non vincolanti, fermo restando il rapporto fra le varie destinazioni che dovrà comunque essere rispettato.
- 5) L'intervento dovrà attentamente relazionarsi alla caratterizzazione formale degli edifici circostanti con grado superiore e rispettare le prescrizioni del grado di protezione n°6.

### Grado 13 - Elementi compatibili

- 1) Riguarda elementi e/o strutture per i quali, pur non rivestendo particolari caratteristiche architettoniche, storiche e/o culturali, è ammesso il mantenimento in sito al solo fine di preservare e/o potenziare le redditività dell'attività agricola e/o peculiare delle attività svolte all'interno dei centri urbani o delle corti rurali.
- 16) Vincoli di facciata:
- 1) Per quanto non evidenziato nelle schede il vincolo da attribuire ai fori ed agli elementi di facciata, anche per gradi di protezione diversi, sarà determinato sulla base di precise indagini tipologiche formali svolte da parte del richiedente ed atte a dimostrare la validità dell'intervento proposto.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

2) Le unità edilizie, così come risultano suddivise nelle tavole di progetto, dovranno essere tinteggiate uniformemente con lo stesso colore e tonalità, a prescindere dalle varie proprietà che le interessano. Il mancato rispetto della precedente norma costituisce elemento ostativo al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità delle strutture.

3) Il Sindaco decide, con le procedure d'obbligo, in merito alle richieste presentate.

### 17) Interventi coordinati

1) Per gli edifici nei quali è ammessa o prescritta la modifica di facciata (spostamento e/o adeguamento di fori) si dovranno presentare oltre agli elaborati normalmente richiesti anche i prospetti d'insieme dei fabbricati, limitrofi dai quali risulti la compatibilità dell'intervento proposto.

2) Salvo quanto diversamente previsto dalle tavole di progetto l'unità di minimo intervento corrisponde all'unità edilizia principale intendendo in essa comprese tutte le unità secondarie di proprietà.

### 18) Aree inedificabili

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

2) La previsione per la sistemazione di tali aree conformemente alla destinazione di Piano è:

a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc;

b) pavimentate in acciottolato e/o lastre di pietra e/o altri litoidi locali. Sono anche ammessi, ove non contrastino con le particolari caratteristiche ambientali, elementi auto bloccanti in cls.

3) In tali aree potranno essere realizzati **locali interrati** (*variante DLC 11/2017*).

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

### 19) Arredo urbano, insegne, targhe, manufatti, muri di recinzione, archi nelle cortine murarie, reperti di valore storico, documentativo o monumentale

1) Riguarda strutture murarie, quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, presentanti, anche lungo la cortina muraria, elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale tali da consigliare la loro conservazione e/o il ripristino secondo la tradizione e con tessitura muraria a vista in pietra locale e malta di calce per mantenere l'aspetto tipico.

2) Strutture o superfici parietali di edifici esistenti indicate o no sulle tavole di piano che hanno, o rivelassero in seguito a disintonatura, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.

3) La pavimentazione delle strade, piazze, passaggi coperti, percorsi, marciapiedi, etc deve essere realizzata con i seguenti materiali:

- acciottolati;
- massello in pietra locale;
- blocchetti di porfido o basalto;
- elementi auto bloccanti in cls.

4) Gli spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi) che attualmente sono asfaltati devono essere ripristinati utilizzando per la pavimentazione i materiali sopraindicati; tali materiali dovranno essere utilizzati anche per la pavimentazione degli spazi connettivi di pertinenza di edifici con grado di protezione 2, 3, 4 sia pubblica che privata.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 5) Le insegne e/o scritte dovranno essere apposti sulla parete con sporgenza massima di cm 15 dall'edificio, facendo divieto di elementi da sbalzo e/o a bandiera e dovranno essere realizzati con materiali, colori e forme che si armonizzino con l'insieme dell'unità edilizia su cui vanno posti e comunque secondo le prescrizioni del Regolamento Comunale sulla Pubblicità.
- 6) Le tende esterne di protezione a vetrina e/o accesso dovranno avere una sporgenza massima di m 1,50 e a tutta apertura dovranno garantire un'altezza utile dal marciapiede o dalla strada di m 2,20 con colori idonei e tali da armonizzare con le tinteggiature delle facciate e comunque secondo le prescrizioni del Regolamento Comunale sulla Pubblicità.

### 20) Destinazioni d'uso

- 1) Sono individuate le seguenti destinazioni d'uso:

#### **A) Destinazione d'uso pubblico: per spazi, attrezzature e impianti pubblici e di interesse collettivo:**

1. viabilità, percorsi e spazi, anche solo pedonali, pubblici o soggetti a servitù pubblica;
2. verde pubblico;
3. attrezzature ricreative, culturali, sociali, per l'istruzione e per lo sport;

#### **B) Destinazione d'uso privato:**

1. verde privato;
2. superfici coperte, pavimentate;
3. residenza e attività direzionali ed economiche connesse quali uffici, negozi, attività ricreative e ricettive, piccoli laboratori artigianali che a giudizio del Sindaco risultino non rumorose e compatibili con la residenza, *garages*, piccoli magazzini e annessi di servizio alla residenza.

- 2) I punti 1, 2 e 3 della lettera a) e b) vanno integrati con le destinazioni degli spazi scoperti.

### **DESTINAZIONE D'USO PUBBLICO**

- 1) Le aree, i locali, le attrezzature e gli impianti relativi alle destinazioni d'uso di cui al precedente punto lettera a), ove non siano già di proprietà degli enti preposti per legge alla loro utilizzazione secondo le destinazioni definite dal Piano sono destinate all'inserimento nel patrimonio pubblico ai sensi delle vigenti leggi mediante cessione gratuita e verranno utilizzate in regime pubblicistico.

### **DESTINAZIONI D'USO PRIVATO**

- 1) Per gli edifici con destinazione d'uso residenziale e attività connesse valgono le seguenti norme in relazione al rispettivo grado di protezione:
  - 1) edifici con grado di protezione 1 e 2  
Sono ammesse: funzioni pubbliche, residenza e attività del terziario superiore (uffici) qualora compatibili con le tipologie ed il valore storico, artistico degli edifici;
  - 2) edifici con grado di protezione da 3 a 4  
E' sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale.  
E' ammesso, compatibilmente con i vincoli edilizi, l'uso: dei piani terreni ad attività commerciali, ad artigianato di servizio; dei primi piani a terziario a condizione che non costituisca pericolo ai sensi della legi-



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

slazione vigente sulla protezione civile, sulla prevenzione incendi, sugli inquinamenti dell'acqua, dell'aria e del suolo e non sia rumoroso.

21) Utilizzo dei sottotetti

- 1) E' sempre ammessa l'utilizzazione dei sottotetti a fini accessori e/o residenziali; in questo secondo caso dovranno sussistere i comuni requisiti igienici, l'altezza minima interna dovrà essere di m 2,70 con altezza minima di gronda di m 2,00; che definiranno l'inviluppo della superficie corrispondente ai minimi di cui al Regolamento Edilizio, relativamente ai locali abitabili, che dovranno comunque essere rispettati.
- 2) Non dovranno invece essere operati tagli nelle falde dei tetti per creare terrazze.
- 3) Sono consentiti invece lucernari di aerazione che devono avere, nel loro complesso, superficie non superiore a 1/10 e non inferiore a 1/12 della superficie netta di calpestio di ogni vano abitabile di nuova utilizzazione.
- 4) Gli alloggi ricavati devono essere ambienti annessi agli alloggi sottostanti con apposito collegamento verticale interno.

22) Norme finali

- 1) Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazione a stucco, etc, sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione, tuttavia è consentito ogni intervento capace di una "rilettura" critica e artistica.
- 2) Per tutti i progetti di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione parziale e globale si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene sia l'aspetto storico ambientale, che l'aspetto statico-igienico, con allegato il rilievo dello stato di fatto, in scala 1/50, pertinente non soltanto alle piante ma anche a tutti i prospetti e non soltanto a quelli prospicienti le pubbliche strade, nonché un adeguato numero di sezioni.
- 3) Per tutti i progetti relativi a fabbricati di cui alla presente normativa dovrà prodursi idonea documentazione fotografica a colori dell'edificio interessato e delle aree nelle immediate adiacenze al fine di meglio valutarne le proposte progettuali, anche di minima entità, che interessino l'edificio nel suo contesto ambientale.
- 4) Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto che dovrà essere redatto in scala 1/50 per le piante, i prospetti e le sezioni (nel numero necessario alla perfetta comprensione dell'intervento proposto), con particolari architettonici in scala 1/5 o 1/10 o 1/20.
- 5) Il progetto dovrà essere accompagnato da una relazione esplicativa e da un'analisi storica, con relativa documentazione, dell'edificio su cui si intende intervenire e dell'intero comparto in cui è inserito.
- 6) La mancanza degli elaborati precisi comporta la restituzione del progetto e sospende i termini di legge per le determinazioni del Sindaco.
- 7) I comparti e le unità di minimo intervento sono definiti nelle tavole di progetto.
- 8) Non sono rilasciabili concessioni od autorizzazioni per la realizzazione di nuove reti tecnologiche aeree che dovranno pertanto gradualmente essere interrare.
- 9) Gli edifici quali è stato assegnato in funzione del loro valore architettonico o ambientale il grado di protezione da 3 a 4 e che, per motivi di pubblico interesse o per razionalizzare e coordinare gli interventi, dovranno essere demoliti e ricostruiti in altro sedime e con altra forma architettonica sono interessati con asterisco nella relativa tavola di progetto.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**23) Parametri edilizi.**

**ZONA "A" - CENTRO STORICO \***

|                                                                    |          |                            |
|--------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc<br>mq |                            |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc<br>mq |                            |
| Superficie minima del lotto                                        | mq       |                            |
| Superficie massima del lotto                                       | mq       |                            |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq       | quello esistente           |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n°       | quello esistente           |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | m        | quelle esistenti           |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | m        | quella esistente           |
| Distanza minima dai confini                                        | m        |                            |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | m        | art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | m        | art. 9 D.I. 2/4/68 n° 1444 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq<br>mq |                            |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq<br>mq |                            |
| Cavedi                                                             |          | esclusi                    |
| Cortili chiusi                                                     |          | esclusi                    |

**\*Nota:** in queste zone non è consentito alcun aumento di volume e/o di superficie coperta rispetto all'esisten-  
te.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 47 - ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO**

- 1) Trattasi di zone occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente, site al di fuori del Centro Storico.
- 2) Gli edifici esistenti in tale zona, **alla data di adozione della presente variante** (Variante PRG – DLC 25 / 13.07.2004), possono aumentare il volume attuale, "una tantum", con un massimo di mc 50 per unità edilizia al solo scopo di un adeguamento igienico sanitario e miglioramento delle condizioni abitative. L'ampliamento potrà comunque effettuarsi in altezza rispetto all'altezza max dell'edificio esistente così come determinato dal Regolamento. Nel caso di edifici con più unità abitative, di diversi proprietari, chi volesse usufruire dell'ampliamento sopracitato, dovrà produrre atto di assenso di tutti i proprietari.
- 3) La distanza dalle strade viene stabilita in m 5,00, con facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, di prescrivere allineamenti a distanze diverse allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 4) Le distanze tra i fabbricati previste dalla tabella degli indici stereometrici possono essere ridotte in attuazione di strumenti urbanistici attuativi con prescrizioni planovolumetriche ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 9 del D.I. 2/4/68, n° 1444.
- 5) In questa zona sono ammissibili gli interventi individuati puntualmente nella Tavola "INTERVENTI CODIFICATI – ALLEGATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" approvata con D.G.R.V. n. 4180 del 09.09.1994 e nella Tavola 05.3 "SCHEDATURA GENERALE DEGLI INTERVENTI APPROVATI" approvata ai sensi della L.R.V. 21/1998 art. 1 - comma 9 – con parere favorevole del dirigente della Direzione Urbanistica e BB.AA. in data 21.6.2004 prot. n. 428158/4701 .



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**6) Parametri edilizi:**

**ZONA "B" - COMPLETAMENTO EDILIZIO**

|                                                                    |    |                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc | 50 (una tantum)                                                                      |
|                                                                    | mc | 400 (per interventi codificati prime case)                                           |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc | quello esistente                                                                     |
| densità                                                            | mq |                                                                                      |
| Superficie minima del lotto                                        | mq | 1000 (per interventi codificati prime case)                                          |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq | 25% (per interventi codificati prime case)                                           |
| Numero massimo dei piani                                           | n° | 2 (per interventi codificati prime case)                                             |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | m  | 6.50 o l'esistente (se superiore)                                                    |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | m  | 5.00 (anche per gli interrati- vedi ultimo comma della norma di zona ) / esistente * |
| Distanza minima dai confini                                        | m  | 5.00                                                                                 |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | m  | quella esistente                                                                     |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | m  | quello esistente                                                                     |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq | 20%                                                                                  |
|                                                                    | mq |                                                                                      |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq | 10%                                                                                  |
|                                                                    | mq |                                                                                      |
| Cavedi                                                             |    | ammessi                                                                              |
| Cortili chiusi                                                     |    | ammessi                                                                              |

\*Introdotta con variante DLC 33/28.07.2017



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 48 - ZONA "B" - SPECIALE**

- 1) Trattasi di agglomerati residenziali siti al di fuori dei centri edificati e non aventi le caratteristiche di centri rurali.
- 2) Gli edifici esistenti in tale zona, ***alla data di adozione della presente variante*** (*Variante PRG – DLC 25 / 13.07.2004*), possono aumentare il volume attuale, "una tantum", con un massimo di mc 50 per unità edilizia al solo scopo di un adempimento igienico sanitario e miglioramento delle condizioni abitative. L'ampliamento potrà comunque effettuarsi in altezza rispetto all'altezza max dell'edificio esistente così come determinato dal Regolamento.
- 3) Allineamenti a distanza diversa allo scopo di non alterare gli allineamenti e la fisionomia ambientale già determinata.
- 4) in tale zona sono ammissibili gli interventi individuati puntualmente nella Tavola "INTERVENTI CODIFICATI – ALLE GATO ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" approvata con D.G.R.V. n. 4180 del 09.09.1994 e nella Tavola 05.3 "SCHEDATURA GENERALE DEGLI INTERVENTI APPROVATI" approvata ai sensi della L.R.V. 21/1998 art. 1 - comma 9 – con parere favorevole del dirigente della Direzione Urbanistica e BB.AA. in data 21.6.2004 prot. n. 428158/4701 .-



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**5) Parametri edilizi:**

**ZONA "B" - SPECIALE**

|                                                                       |          |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                       | mc<br>mc | 50 (una tantum per gli edifici esistenti al 13.07.2004)<br>400 (per interventi codificati prime case) |
| Indice di edificabilità fondiaria                                     | mc<br>mq |                                                                                                       |
| Superficie minima del lotto                                           | mq       | 1000 (per interventi codificati prime case)                                                           |
| Superficie massima del lotto                                          | mq       |                                                                                                       |
| Rapporto di copertura massimo                                         | mq       | 25% (per interventi codificati prime case)                                                            |
| Numero massimo dei piani abitabili                                    | n°       | 2 (per interventi codificati prime case)                                                              |
| Altezza massima dei fabbricati                                        | m        | 6.50 o l'esistente (se superiore)                                                                     |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                   | m        | 5,00 (anche per gli interrati - vedi ultimo comma della norma di zona) /esistente *                   |
| Distanza minima dai confini                                           | m        | 5,00                                                                                                  |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                                | m        | per i fabbricati esistenti distanza attuale<br>con un minimo di m 6,00 per i nuovi fabbricati m 10,00 |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                      | m        | 10,00                                                                                                 |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture<br>o giardini: minimo | mq<br>mq | 20%                                                                                                   |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                                  | mq       | 10%                                                                                                   |
| Cavedi                                                                |          | esclusi                                                                                               |
| Cortili chiusi                                                        |          | esclusi                                                                                               |

\*Introdotta con variante DLC 33/28.07.2017



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 49 - ZONA “C1” – RESIDENZIALE ESTENSIVA**

- 1) Trattasi di zone parzialmente occupate da edilizia residenziale , all'interno della quale vi sono ancora dei lotti residui , che non raggiungono i limiti di cui all'art. 24 della Legge Regionale 27 Giugno 1985 n. 61 ;*
- 2) In tale zona e' ammesso l'intervento diretto trattandosi di aree gia' dotate delle principali rete di urbanizzazione;*
- 3) Al fine di preservare le tipologie edilizie esistenti tale zone , viene fatta esclusione della possibilità di utilizzazione della compensazione dei volumi , ammettendo solo ed esclusivamente edifici isolati unifamiliari .-*
- 4) Gli edifici esistenti estendono sul terreno di proprietà' alla data di adozione del P.R.G. vincolo non edificandi sulla superficie fondiaria corrispondente ai volumi esistenti , sulla base degli indici di tabella . Pertanto tale superfici non possono essere utilizzate ulteriormente per la realizzazione di nuovi volumi .-*
- 5) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 23 delle presenti Norme di Attuazione circa le distanze dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi ; (Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012)*



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**6) Parametri edilizi:**

| <b>ZONA "C1" RESIDENZIALE ESTENSIVA</b>                             |       |         |
|---------------------------------------------------------------------|-------|---------|
| Indice di edificabilita' territoriale della zona                    | mc    |         |
| Indice di edificabilita' fondiaria                                  | mc/mq | 0, 30   |
| Superficie minima del lotto                                         | mq    | 1000    |
| Superficie massima del lotto                                        | mq    |         |
| Rapporto di copertura massimo                                       | mq    |         |
| Numero massimo dei piani abitabili                                  | n.    | 2       |
| Altezza massima dei fabbricati                                      | m     | 7, 50   |
| Distanza minima del ciglio stradale                                 | m     | 5, 00   |
| Distanza minima dai confini                                         | m     | 5, 00   |
| Distanza minima tra fabbricati diversi                              | m     | 10, 00  |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                    | m     | 10, 00  |
| Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini : minimo | mq    | 80%     |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                                | mq    | 20%     |
| Cavedi                                                              |       | esclusi |
| Cortili chiusi                                                      |       | esclusi |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 50 - ZONA “C2” – ESPANSIONE RESIDENZIALE**

- 1) Trattasi di zone soggette a trasformazione territoriale per l'insediamento di edifici residenziali e/o destinati a funzioni diverse ma comunque compatibili con la residenza.-*
- 2) L'edificazione e' subordinata alla preventiva approvazione di uno strumento attuativo cosi' come previsto dalle tavole di P.R.G. ad alla stipula della convenzione , di cui all'art. 15 delle presenti norme , che dovra' interessare tutte le aree comprese negli ambiti perimetrati;*
- 3) La tipologia edilizia ammessa e' quella degli edifici binati , a schiera o isolati;*
- 4) Nella redazione degli strumenti attuativi deve porsi particolare cura al fine del rispetto del tessuto viario , edilizio ed ambientale del territorio circostante in modo tale che la nuova edificazione sia consequenziale a quella preesistente e l'organizzazione dei nuovi insediamenti tenga conto della forma ,urbana complessiva e dell'impianto urbanistico delle zone limitrofe;*
- 5) In sede di redazione degli strumenti attuativi , sia pubblici che privati , per le zone residenziali si prescrive che almeno il 50% del volume residenziale realizzabile venga convenzionato con il Comune , al fine di consentire l'immissione in mercato di alloggi a costi predeterminati da assegnare sulla base di graduatorie che saranno compilate dal Comune previo bando di assegnazione;*
- 6) Sono ammesse le trasposizioni di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.R. 27.6.1985 n. 61 , cosi' come modificata dalla Legge Regionale 1 settembre 1993 n. 47 ;*
- 7) Per tutti gli edifici deve farsi riferimento a quanto disposto dall'articolo 23 delle presenti Norme di Attuazione circa le distanze dalle strade in funzione dell'altezza degli edifici stessi ;(Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012)*



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**8) Parametri edilizi:**

| <b>ZONA "C2"</b><br><b>ESPANSIONE RESIDENZIALE</b>                  |                   |          |          |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|----------|
|                                                                     |                   | <b>a</b> | <b>b</b> |
| Indice di edificabilita' territoriale della zona                    | <u>mc.</u><br>mq. | 1 , 00   | 0, 80    |
| Indice di edificabilita' fondiaria                                  | <u>mc.</u><br>mq. |          |          |
| Superficie minima del lotto                                         | mq.               |          |          |
| Superficie massima del lotto                                        | mq.               |          |          |
| Rapporto di copertura massimo                                       | <u>mq.</u><br>mq. | 30%      | 30%      |
| Numero massimo dei piani abitabili                                  | n°                | 2        | 2        |
| Altezza massima dei fabbricati                                      | ml.               | 7, 50    | 7, 50    |
| Distanza minima del ciglio stradale                                 | ml.               | 5, 00    | 5, 00    |
| Distanza minima dai confini                                         | ml.               | 5, 00    | 5, 00    |
| Distanza minima tra fabbricati diversi                              | ml.               | 10, 00   | 10, 00   |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                    | ml.               | 10, 00   | 10, 00   |
| Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini : minimo | <u>mq.</u><br>mq. | 80%      | 80%      |
| Idem a passaggi pavimentati:massimo                                 | <u>mq.</u><br>mq. | 20%      | 20%      |
| Cavedi                                                              |                   | esclusi  | esclusi  |
| Cortili chiusi                                                      |                   | esclusi  | esclusi  |





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 51 - ZONA "D1" - PRODUTTIVA**

Si tratta della zona produttiva di Navene che si considera saturata. Per i manufatti esistenti non viene ammesso alcun ampliamento, per quanto concerne il volume esistente<sup>2</sup>. Tuttavia, al fine di un miglioramento del ciclo produttivo, si consentono tutti gli interventi previsti dall'art. 31 lett. a, b, c, d della L. 457/78. In particolare, nel rispetto dei parametri di superficie e di altezza compatibili con la destinazione d'uso, sono ammessi impalcati praticabili all'interno della sagoma del manufatto, eventualmente destinati ad un'unica residenza del proprietario e/o del custode per una superficie massima di mq 100 netti. Tuttavia nell'eventualità che successive varianti individuino zone produttive di espansione, la norma relativa sarà la seguente:

- 1) Sono zone destinate ad insediamenti produttivi, artigianali e commerciali.
- 2) In tali zone è ammesso l'insediamento di:  
depositi, magazzini, attività artigianali e commerciali con esclusione dei generi contingentati dell'abbigliamento e simili, ammettendo tutti quei generi che a giudizio della Giunta, risultano incompatibili con la residenza o che risulti opportuno localizzare in zone diverse da quelle residenziali, centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona a condizione che siano rispettate tutte le norme che regolano gli inquinamenti del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera.
- 3) In dette zone sono ammesse costruzioni destinate all'alloggio del proprietario o custode sino al volume massimo di mc 400 per unità produttiva, da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività, a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività non risulti inferiore a mq 2000.
- 4) L'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento da convenzionare per l'esecuzione delle opere mancanti.
- 5) Gli uffici e le abitazioni che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura produttiva non potranno in nessun caso superare di oltre m 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa. Le strutture dovranno di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di m 8,00 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma dell'allineamento precedente. L'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non potrà superare in ogni caso i m 9,00 fatta accezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici direttamente correlati alla lavorazione effettuata. Sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di m 7.50 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.

---

<sup>2</sup> In sede di approvazione regionale è stata accolta, come da Comune, l'osservazione Isotta Samuele. Questa attività viene, pertanto, integrata secondo i parametri approvati.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**6) Parametri edilizi:**

**ZONA "D1" - PRODUTTIVA**

|                                                                       |    |                                 |
|-----------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                       | mc |                                 |
|                                                                       | mq |                                 |
| Indice di edificabilità fondiaria                                     | mc |                                 |
|                                                                       | mq |                                 |
| Superficie minima del lotto                                           | mq |                                 |
| Superficie massima del lotto                                          | mq |                                 |
| Rapporto di copertura massimo                                         | mq | quello esistente                |
| Altezza massima dei fabbricati                                        | m  |                                 |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                   | m  | 10,00 (anche per gli interrati) |
| Distanza minima dai confini                                           | m  | 5,00                            |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                                | m  | 10,00                           |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                      | m  | 10,00                           |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture<br>o giardini: minimo |    | 20%                             |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                                  |    | 80%                             |
| Cavedi                                                                |    | ammessi                         |
| Cortili chiusi                                                        |    | esclusi                         |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 52 - ZONA "D3" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO**

- 1) Sono le zone destinate a complessi ricettivi all'aperto (*villaggi turistici e campeggi*) secondo le norme di cui all'art.28 della Legge Regionale del 04.11.2002, n° 33 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo" e succ.mod. ed int. (DLC 75 del 30.11.2007)
- 2) Su tali aree è ammessa l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti e delle strutture inerenti all'attività di cui alla legge sopra citata. Nella definizione dell'indice di densità fondiaria dovrà computarsi anche il volume esistente esclusivamente utilizzato a servizio del complesso ricettivo.  
Sono escluse dal computo le volumetrie esistenti destinate all'abitazione del conduttore.  
Tutta l'area dovrà essere recintata ed opportunamente schermata con alberature e siepi dalla vista del lago.  
*All'interno dell'indice consentito dello 0,20 mc/mq è ammessa la realizzazione di unità abitative fisse con le seguenti caratteristiche:*
  - numero massimo di unità abitative: n. 4;
  - superficie netta di calpestio: compresa tra un minimo di mq. 28 ed un massimo di mq. 40;
  - numero massimo di piani: n. 1;
  - altezza minima: mt. 2,70;(DLC 75 del 30.11.2007)
- 3) Con apposita grafia il PRG indica particolari campeggi per la sosta breve dei camper. La gestione di tali campeggi dovrà essere regolamentata mediante apposita convenzione con il Comune dove verranno definiti i limiti ed il significato di sosta breve.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**3) Parametri edilizi:**

**ZONA "D3" - COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO**

|                                                                    |           |                                            |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona mc                 | mq        |                                            |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc/mq     | 0,20                                       |
| Superficie minima del lotto                                        | mq        |                                            |
| Superficie massima del lotto                                       | mq        |                                            |
| Rapporto di copertura massimo                                      | mq        | 20%                                        |
| Numero massimo dei piani                                           | n°        | 2                                          |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | m         | 6.50 o l'esistente (se superiore)          |
| <b>Unità abitative</b>                                             | <b>n.</b> | <b>4 max (su un unico livello o piano)</b> |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | m         | 10.00 (anche per gli interrati)            |
|                                                                    | m         | 5.00 per posto tenda                       |
| Distanza minima dai confini                                        | m         | 5.00                                       |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | m         | 10.00                                      |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | m         | 10.00                                      |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo | mq        | 20%                                        |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               | mq        | 10%                                        |
| Cavedi                                                             |           |                                            |
| Cortili chiusi                                                     |           |                                            |
| Rapporto tra area cortili e somma sup. delle pareti                |           |                                            |
| Parcheggi di Urbanizzazione primaria                               |           |                                            |
| Parcheggi o garage inerenti alle costruzioni                       |           |                                            |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 53 - NORME PER L'ARREDO URBANO E LA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI DELLE ZONE D3**

Ogni area adibita a complessi ricettivi all'aperto dovrà essere opportunamente schermata dalla vista-lago con siepi o alberature di basso fusto (la scelta delle essenze arboree dovrà privilegiare le specie caratteristiche del lago di Garda).

Andranno evitate piantumazioni della stessa specie, ma dovranno essere composte piantumazioni con specie fra loro diverse per consentire una più durevole ombreggiatura e una più varia articolazione degli effetti cromatici con particolare attenzione alle variazioni stagionali.

Ogni posto tenda andrà recintato con alberature a filari. I selciati interni dovranno essere in grigliato erboso con esclusione di pavimentazioni continue in conglomerato cementizio o bituminoso.

Gli elementi di arredo (panchine, cestini per i rifiuti etc.) dovranno essere di materiale solido e duraturo, con esclusione di materiali plastici anche per il rivestimento; la coloritura dovrà privilegiare le tinte naturali.

Sono esclusi movimenti del terreno e l'ubicazione di posti tenda dentro la fascia di rispetto di m 3,00 dalla Gardesana.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 54 - ZONA "D6" - ALBERGHIERA**

- 1) Queste zone costituiscono il tessuto di supporto al consolidamento e allo sviluppo turistico del comune. L'intervento è sottoposto a P.P., ai sensi della L.R. 61/85.
- 2) la destinazione degli edifici dovrà essere conforme alle tipologie di attività ricettive elencate nella L.R. 24/89.
- 3) I parcheggi dovranno essere interrati a condizione che i solai siano ricoperti di uno strato di terreno vegetale non minore di cm 40.
- 4) I parametri di dimensionamento minimo, come i parametri edilizi da osservare, si traggono dall'art. 38 bis lett.A) del capitolo 4.2 della Relazione alla Variante al PRG., ai sensi della L.R. 24/89 "disciplina e classificazione delle strutture alberghiere" vigente. In particolare per i punti 1 lettere a-b-c-d del dimensionamento minimo e lettere a-b-c-d-e del paragrafo 4 "Parametri edilizi."
- 5) Nel caso di residence-hotel la proporzione di camere attrezzate e camere tradizionali si intende rispettivamente del 60 e 40%.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**6) Parametri edilizi:**

**ZONA "D6" - ALBERGHIERA**

|                                                                                                            |       |                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                                                            | mc/mq | 0.50                                       |
| Indice di edificabilità fondiaria                                                                          | mc/mq |                                            |
| Superficie minima del lotto                                                                                | mq    |                                            |
| Superficie massima del lotto                                                                               | mq    |                                            |
| Rapporto di copertura massimo                                                                              | mq    | 10%                                        |
| Numero massimo dei piani                                                                                   | n     | 2 + R o M <sup>3</sup>                     |
| Altezza massima dei fabbricati                                                                             | m     | 8.00                                       |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                                                        | m     | 10.00 (anche per gli interrati)/esistente* |
| Distanza minima dai confini                                                                                | m     | 5.00                                       |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                                                                     | m     | 10.00                                      |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                                                           | m     |                                            |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini nella conservazione delle specie locali arboree |       |                                            |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                                                                       | mq    |                                            |

\*Introdotta con variante DLC 33/28.07.2017

---

<sup>3</sup> R = piano rialzato; M = piano mansardato



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 55 - ZONA "E" - RURALE**

### **A) GENERALITÀ**

- 1) Sono le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura.
- 2) In attuazione del disposto dell'art. 11 della Legge Regionale 5/3/85 n° 24, la zona territoriale omogenea E rurale è stata suddivisa in sottozona in relazione alle differenti caratterizzazioni agronomiche, geomorfologiche e paesaggistiche che connotano il territorio comunale.
- 3) Le norme che seguono discendono direttamente dalla L.R. 5/3/85 n° 24 che si propone di disciplinare l'uso del territorio agricolo, perseguendo le finalità di:
  - salvaguardare la destinazione agricola del suolo, valorizzandone le caratteristiche ambientali e le specifiche vocazioni produttive;
  - promuovere la permanenza nelle zone agricole in condizioni adeguate a civili degli addetti all'agricoltura;
  - favorire il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente soprattutto in funzione delle attività agricole.
- 4) Per la realizzazione delle residenze nelle zone E2 ed E3 è consentito l'utilizzo del volume pertinente alle colture praticate nelle parti di azienda site in zona E1 (volume da quantificare ai sensi dell'art. 3 della L.R. 5/3/85 n° 24), a condizione che la quota di volume data da quest'ultima sottozona risulti inferiore o uguale ad 1/3 del volume residenziale minimo realizzabile (pari a 600 mc)

### **B) DEFINIZIONI**

- 1) Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite:
  - a) zone agricole: i terreni di cui alla lettera E) del D.I. 2/4/68 n° 1444, individuati come tali nel PRG;
  - b) fondo rustico: l'insieme dei terreni ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda, e inscrivibili, sia pur parzialmente, in un cerchio di m 4000 di diametro nelle zone agrarie di pianura e collina di m 8000 per quelle di montagna, ovvero collegati tra loro con nesso funzionale tecnico-economico sulla base del piano di sviluppo aziendale, approvato ai sensi della Legge Regionale 31 ottobre 1980, n° 88;
  - c) azienda agricola vitale: il complesso dei beni organizzati dall'imprenditore per l'esercizio di una impresa agricola sul fondo rustico avente una superficie complessiva almeno pari a quella minima, come definita dal punto A) 1-c) del secondo comma della sottozona E2;
  - d) casa di abitazione: il complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla residenza della famiglia rurale;
  - e) annessi rustici: il complesso di strutture edilizie, organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad esso collegata, anche a carattere associativo ivi comprendendo gli allevamenti, l'acquacoltura e altre colture specializzate, diverse da quelli di cui al successivo punto g) della presente lettera;
  - f) insediamenti di tipo agro-industriale: il complesso di strutture edilizie e impianti non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico, ma destinati alla conservazione, trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura;
  - g) allevamenti zootecnici e impianti di acqua coltura: il complesso di strutture edilizie e impianti a ciò organizzati anche in forma industriale, non collegati con nesso funzionale a uno specifico fondo rustico;
  - h) aggregato abitativo: il complesso degli edifici al servizio del fondo, dotati di unico accesso e costituiti da abitazioni e annessi rustici in reciproca relazione funzionale e inscrivibili in un cerchio di raggio massimo di m 100 nelle zone di pianura e m 200 nelle zone di collina e montagna.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 56 - SOTTOZONA "E1"**

- 1) Trattasi della zona caratterizzata dalla presenza di colture agricole specializzate e particolari connotazioni ambientali.
- 2) In tale zona sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

### **a) residenza**

1) Per le costruzioni esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione nonché, fatti salvi gli edifici soggetti alla normativa di cui alla L.R. 5/3/87 n° 11 e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

2) Per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 800. Tale ampliamento sarà concesso compatibilmente con le esigenze del nucleo familiare e previo vincolo di non alienazione, esteso ad un periodo di anni 10.

3) per usi agrituristici, per i richiedenti aventi titolo ai sensi della Legge Regionale 31 gennaio 1975, n° 21, il limite volumetrico massimo di ampliamento delle case di abitazione, compreso l'esistente, è elevato a mc 1200 assoggettando i volumi eccedenti il limite di cui al punto 2) della presente lettera a vincolo ventennale d'uso per attività agri turistica.

4) In ogni caso l'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte rustica non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo. La necessità di conservare la destinazione d'uso della parte rustica deve essere comprovata dall'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura.

5) per usi residenziali gli interventi previsti dall'art.3 della Legge 24/1985.

### **b) annessi rustici, allevamenti zootecnici e altri insediamenti produttivi agricoli**

1) La costruzione di annessi rustici, è ammessa, secondo una unica tipologia nella misura max di mq 21, (con la porta di accesso da cm.100 a cm.160), che possono essere completi, nel sedime sottostante, del piano interrato a destinazione Cantina (vedi schema tipologico allegato al REC).

***Gli annessi rustici potranno essere realizzati come di seguito riportato:***

***- nella zona E1 Agricola completi di piano interrato (lotto minimo 5.000 mq);***

***- nella zona del territorio posta sopra i 1.300 mt, previa esclusione del piano interrato ed in ambito di un lotto libero avente una superficie minima di 5.000 mq., come da norma esistente. (Variante PRG - DLC 19 / 20.05.2010)***

***Qualora l'annesso rustico fosse già stato realizzato prima dall'approvazione della variante di PRG n. 3209/2008 del 28.10. 2008, è consentita la realizzazione del solo piano interrato fuori dal sedime dell'annesso rustico. (Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012)***

2) I limiti del 5% previsto all'art. 6 della L.R. 24/85 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 attestata, 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 loro superficie di pavimento massima ammissibile.

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



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acqua coltura e per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo di proprietà o di disponibilità.

5) 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 acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso e di inalienabilità per anni 10, da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

### **c) edifici in fregio alle strade e alle zone umide**

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1 aprile 1968, n° 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 4/8/78, n°457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

c) ampliamento delle destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico, fino a complessivi mc 800 nei limiti e con le modalità di cui ai punti 3) e 4) della lettera A) del secondo comma della presente sottozona E1;

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

e) gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

f) 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 per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata, nei limiti di cui al punto 2 della precedente lettera A) in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

### **d) annessi rustici, allevamenti zootecnici-industriali e altri insediamenti produttivi agricoli**

1) La costruzione di annessi rustici, è ammessa, secondo una unica tipologia nella misura max di mq 21 (con la porta di accesso da cm.100 a cm.160), che possono essere completi, nel sedime sottostante, del piano interrato a destinazione Cantina (vedi schema tipologico allegato al REC).

2) 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 loro superficie di pavimento massima ammissibile e indipendentemente dalla superficie del fondo per gli allevamenti intensivi con manodopera familiare. L'indice di copertura max per gli interventi descritti è fissato nella misura max del 2%.

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

4) Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acqua coltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 20% del fondo di proprietà o di disponibilità.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

5) 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 recente articolo, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29/6/39, n° 1497.

6) Il rilascio della concessione edilizia per le costruzioni di cui alla presente lettera è soggetta alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ed inalienabilità per 10 anni, da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona.

7) I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnici-intensivi debbono rispettare le distanze previste dal D.G.R. 22/12/89, n° 7949.

Gli allevamenti zootecnici non a carattere intensivo ed i rustici in genere debbono rispettare le distanze previste dalla L.R. 3/3/82, n° 24.

Le distanze di cui sopra, con particolare riferimento a quelle dai confini e dai fabbricati, sono da considerare come minimi inderogabili.

8) I fabbricati di cui ai punti precedenti, non si applicano agli impianti di acqua coltura e ai fabbricati di loro pertinenza.

9) A servizio degli allevamenti intensivi è ammessa la costruzione di una casa di abitazione per il conduttore o per il custode, nei limiti di 600 mc, senza obbligo di osservare le distanze di cui ai punti precedenti qualora sia richiesta almeno l'attività lavorativa di una persona a tempo pieno.

10) Gli allevamenti intensivi sono soggetti agli oneri previsti per l'agricoltura dalla tabella A 2 allegata alla L.R. 27/6/85, n° 61 e fatta propria dal Consiglio Comunale.

**e) edifici in fregio alle strade e alle zone umide**

1) Per gli edifici esistenti ed ubicati nelle zone di protezione delle strade di cui al D.I. 1/4/68, n° 1404, e in quelle di rispetto al nastro stradale ed alla zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico generale, sono consentite le seguenti opere:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 della Legge 4/8/78, n° 457;

b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;

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

d) Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché, non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

e) 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 per inderogabili motivi di pubblica incolumità, a seguito di apposito Decreto del Sindaco è consentita la ricostruzione a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso preesistente se effettivamente utilizzata in area agricola adiacente anche se di superficie inferiore all'azienda agricola vitale.

2) 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 è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 4 della L.R. 5/3/85, n° 24 in area agricola adiacente anche inferiore alla superficie minima di cui alla lettera A) delle norme della presente sottozona.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**3) Parametri edilizi:**

**ZONA "E" - RURALE 1**

|                                                  |    |                                 |
|--------------------------------------------------|----|---------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona  | mq | mc                              |
| Indice di edificabilità fondiaria                | mq | mc                              |
| Superficie minima del lotto                      | mq |                                 |
| Superficie massima del lotto                     | mq |                                 |
| Rapporto di copertura massimo                    | mq |                                 |
| Numero massimo dei piani abitabili               | n° | 2                               |
| Altezza massima dei fabbricati                   | m  | 8,00                            |
| Distanza minima dal ciglio stradale              | m  | 20,00 (anche per gli interrati) |
| Distanza minima dai confini                      | m  | 5,00                            |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi           | m  | 10,00                           |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio | m  | 10,00                           |
| Destinazione delle superfici scoperte            | mq | agricoltura                     |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo             | mq |                                 |
| Cavedi                                           |    | esclusi                         |
| Cortili chiusi                                   |    | esclusi                         |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 57 - NORME DI CARATTERE GENERALE PER TUTTE LE SOTTOZONE "E RURALI"**

### **1) Vincolo di non edificabilità**

a) All'atto del rilascio della concessione edilizia per le abitazioni da realizzare ai sensi delle presenti norme deve essere istituito un vincolo "non aedificandi", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio richiesto, secondo i limiti fissati dalla presente normativa.

b) Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della L.R. 5/3/85, n° 24 estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo "non aedificandi" fino alla concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi della presente normativa fatte salve le facoltà contenute nella stessa. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni corrispondentemente riduce o elimina il vincolo.

c) Tale vincolo è costituito a cura e spese del Comune per gli edifici esistenti e a cura del concessionario per le nuove costruzioni, secondo le prescrizioni fissate dalla Giunta Regionale con propria deliberazione, sentita la competente Commissione Consiliare.

d) Il comune dovrà dotarsi di un registro fondiario sul quale scrivere i dati catastali dei terreni vincolati ai sensi dei precedenti punti e di una planimetria su cui risultino individuate tali aree vincolate a edifici costruiti nel proprio territorio e in quello dei Comuni vicini, qualora il fondo interessato alla costruzione ricada in più di un Comune.

### **2) Equipaggiamento paesaggistico**

a) All'interno delle zone E Rurali il Comune promuove interventi volti alla valorizzazione ambientale al fine di tutelare il territorio agricolo nelle sue diverse componenti: in particolare gli interventi dovranno favorire il mantenimento ed il rafforzamento delle siepi, dei filari e delle macchie campestri poste lungo il perimetri dei campi e dei corsi d'acqua, nonché la messa a dimora i essenze arboree autoctone lungo le strade vicinali, con particolare riferimento a quelle poste in vicinanza di aree di interesse paesaggistico ed ambientale.

b) Al fine di tutelare il sistema idrico presente nel territorio comunale, considerato l'interesse idrogeologico, ecologico ed ambientale che tale ecosistema riveste, e tenuto conto del fatto che il P.T.R.C. classifica tale territorio rurale come "caratterizzato da una buona integrità" paesaggistica, è fatto divieto di modificare e/o alterare in modo consistente i corsi d'acqua; è altresì vietata la costruzione di arginature ed il rivestimento artificiale dell'alveo dei corsi stessi. Dovrà essere assicurata la protezione delle acque dai diversi tipi di inquinamento diffuso (agricolo, urbano, industriale, etc) nel rispetto delle vigenti normative di legge.

### **3) Fognature**

a) Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10/5/76, n° 319 e circolare di attuazione, e fino all'entrata in vigore delle norme regionali di attuazione, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'ULSS, di adeguato sistema di smaltimento, entro un anno dall'entrata in vigore della L.R. 5/3/85, n° 24, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna.

Entro lo stesso tempo gli insediamenti agro-industriale e gli allevamenti zootecnici, dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Unità Locale Socio-Sanitaria.

b) Nelle zone classificate di bonifica devono altresì essere rispettate le eventuali prescrizioni del Consorzio di Bonifica.

### **4) Edificabilità**

Per l'edificazione nelle varie sottozone rurali, è ammesso utilizzare superfici ricadenti in sottozone di maggiore e/o minore tutela a condizione che la superficie del fondo rustico, su cui dovrà insistere la nuova edificazione, abbia



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

una potenzialità volumetrica di almeno i 2/3 del volume minimo realizzabile e sempre che i terreni relativi non risultino già vincolati da edificazione esistente.

**5) Disposizioni finali**

Per quanto riguarda il titolo al rilascio delle concessioni edilizie in tutta la zona territoriale omogenea "E RURALE" e per le modalità di computo degli oneri dovuti si applicano i disposti della L.R. 5/3/85, n° 24.

**ART. 58 - CARATTERISTICHE EDILIZIE DELLE COSTRUZIONI NELLE ZONE AGRICOLE**

- 1) Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali dell'edilizia rurale locale.  
Dovranno essere rispettate pertanto le seguenti essenziali caratteristiche tipologiche, costruttive e formali ai sensi dell'art. 10 della L.R. 5/3/85, n° 24.

**A - RESIDENZE**

**1) Posizionamenti**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno essere realizzati preferibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti, nel rispetto dei caratteri architettonico-formali dell'edilizia rurale tipica Gardesana.

**2) Coperture - Gronde - Pluviali**

a) E' obbligatorio l'uso di copertura a due o quattro falde con linea di colmo parallela al lato maggiore. Le preesistenze a due falde non potranno essere modificate.

La pendenza delle falde dovrà essere costante e compresa tra il 30% ed il 35%.

Il manto di copertura dovrà essere in coppi di laterizio o profilo simile di fattura tradizionale e colorazione terrosa naturale.

Laddove esistano decorazioni originali ne sono prescritti la conservazione ed il ripristino con eventuali restauri delle parti danneggiate.

b) E' prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda in lamiera metallica o di rame, a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione preferibilmente a vista.

La tinteggiatura dovrà essere in armonia con i colori della facciata.

Le gronde dovranno avere un aggetto non superiore a 80 cm.

**3) Elementi Architettonici**

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

b) Gli accessori delle abitazioni, quali garage, cantine, etc., dovranno essere collocati di norma all'interno dell'abitazione in locali anche seminterrati od interrati.

c) La composizione dei fori dovrà risultare armonicamente inserita nel piano di ogni singola facciata; le finestre dovranno essere di norma a forma rettangolare.

d) Non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.

e) Le finestre potranno essere riquadrate esternamente da cornici, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

g) Sono sconsigliati i poggioli a sbalzo e le terrazze di qualsiasi dimensioni se non rientranti rispetto al filo esterno dell'edificio.

I porticati sono ammessi solo se interessanti l'intera parete dell'edificio cui sono addossati.

**4) Pareti esterne**

a) Di norma tutte le pareti esterne dovranno essere intonacate nella loro intera estensione.

b) E' consentito l'uso della pietra solo per soglie e contorni di fori.

c) La finitura delle pareti dovranno essere effettuata con intonaco civile, colorato con idropittura in unica tinta tutto il fabbricato, nelle tonalità delle terre rosse e gialle e dei grigi.

Non sono consentite tinte plastiche del tipo graffiato e simili.

**5) Serramenti - Porte e Portoni d'ingresso**

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

b) E' sconsigliato l'uso di persiane avvolgibili indipendentemente dai materiali usati.

c) Gli scuri dovranno essere a due o a quattro ante apribili verso l'esterno o a libro, in legno verniciato al naturale.

d) Le porte ed i portoni d'ingresso dovranno essere in legno, ciechi, arretrati rispetto al fino delle facciate e verniciati negli stessi colori dei serramenti delle finestre.

c) Sono vietati portoni in alluminio e vetro.

**6) Camini esterni**

a) I camini esterni alla muratura perimetrale dovranno essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizione locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore di quella della cornice di gronda, con comignolo di semplice fattura con lastra di chiusura piana di limitato spessore o comunque di forma tradizionale con eventuale copertura a falde in coppi.

**7) Recinzioni**

a) Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate con siepe continua, ovvero rete metallica e profilati metallici di semplice fattura, posti su muretto di altezza massima di cm 50 per un'altezza totale massima di m 2,00.

Sono rigorosamente vietate chiusure con prefabbricati di cemento o simili.

b) Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di almeno m 4,00 dal fino della strada con collegamenti non inferiori a 45 gradi verso l'esterno.

**B - ANNESSI RUSTICI**

a) Nella ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria degli annessi rustici dovranno essere usati, per quanto compatibili con la diversa destinazione d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura prescritti per i fabbricati d'abitazione.

b) Per la costruzione dei nuovi annessi rustici si fa riferimento alla scheda tecnica allegata "tipologia per i nuovi annessi rustici" che costituisce l'unica ed esclusiva tipologia ammissibile nella quale la dimensioni, le quote e il tipo di finiture risultano vincolanti fatte salve quanto previsto dalla L.R. 24/85 art. 6.

2) Il rilascio della concessione edilizia é subordinato alla presentazione di :



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

1. Relazione tecnico agronomica che descriva l'entità dell'azienda agricola, con particolare riguardo alle colture praticate, dati catastali e superficie del fondo di proprietà.
2. Elenco dei mezzi in dotazione per la conduzione dell'azienda agricola.
3. Computo dei volumi residenziali esistenti e quello degli annessi rustici, rappresentati planimetricamente in scala 1:2000.
4. Costituzione di un vincolo di destinazione d'uso ed inalienabilità per 10 anni, da trascrivere presso i registri immobiliari prima del ritiro della concessione edilizia.

***Gli annessi rustici potranno essere realizzati come di seguito riportato:***

- ***nella zona E1 Agricola completi di piano interrato (lotto minimo 5.000 mq);***
- ***nella zona del territorio posta sopra i 1.300 mt, previa esclusione del piano interrato ed in ambito di un lotto libero avente una superficie minima di 5.000 mq., come da norma esistente. (Variante PRG - DLC 19 / 20.05.2010)***

***Qualora l'annesso rustico fosse già stato realizzato prima dall'approvazione della variante di PRG n. 3209/2008 del 28.10. 2008, è consentita la realizzazione del solo piano interrato fuori dal sedime dell'annesso rustico. (Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012)***





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 59 - INTERVENTI CODIFICATI.**

**1) Delibera Consiglio n.46 del 13.07.2004 “Interventi codificati prima casa”.**

| <b>EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE</b> | <b>AMPLIAMENTO EDIFICI ESISTENTI</b>     |
|-------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>1</b> ANDREIS GABRIELE (***)     | <b>5</b> ANTONELLO BARBARA (***)         |
| <b>6</b> BANTERLA FELICE (*) (***)  | <b>100</b> BANTERLA ANTONELLA            |
| <b>8</b> BARZOI BENIGNO FRANCESCO   | <b>103</b> BENEDETTI SERGIO FAUSTO (***) |
| <b>11</b> BATTISTONI ALBERTO (***)  | <b>10</b> BARZOI STEFANIA (***)          |
| <b>102</b> BERTI SILVIA             | <b>104</b> BEGHELLI DANIEL (***)         |
| <b>20</b> BOMMARTINI EMANUELA       | <b>107</b> BENAMATI RACHELE              |
| <b>23</b> BONELL SILVIA             | <b>105</b> BOMMARTINI DAVIDE (***)       |
| <b>24</b> BORSATTI NICOLA (***)     | <b>27</b> CABERLON ANDREA                |
| <b>99</b> CASTELLETTI RUGGERO (***) | <b>101</b> CALZA' NICOLA                 |
| <b>40</b> DE MASSARI ROBERTO        | <b>28</b> CAMPANARDI GIUSEPPE (***)      |
| <b>41</b> DONATINI FABRIZIO (***)   | <b>33</b> CHINCARINI MATTEO E MARCO      |
| <b>45</b> GIACOMELLI FRANCO         | <b>34</b> CHINCARINI ROBERTO (***)       |
| <b>50</b> GUARNATI MARA (***)       | <b>35</b> COLOMBO EMILIANO (***)         |
| <b>54</b> LOMBARDI ROSA MARIA (***) | <b>36</b> CONCINI NADIA                  |
| <b>55</b> LONCRINI FELICITA'        | <b>42</b> ECCLI ANTONIA BONA             |
| <b>61</b> NODARI ANTONELLO ANGELO   | <b>98</b> FARINA MIRTA (***)             |
| <b>63</b> PAROLARI STEFANO          | <b>106</b> FURIONI ALESSANDRO            |
| <b>64</b> PRANDINI ALBERTO (***)    | <b>58</b> MASCANZONI SONIA (***)         |
| <b>74</b> SAGLIA MARZIA (***)       | <b>59</b> MILANI FRANCESCA               |
| <b>79</b> TESTA ISEO                | <b>66</b> PRANDINI ISABELLA              |
| <b>87</b> TRIMELONI ANDREA          | <b>80</b> TESTA STEFANO                  |
| <b>93</b> ZANETTI MAURO (***)       | <b>82</b> TOBLINI SILVANO                |
| <b>96</b> ZANIN SERGIO (***)        | <b>83</b> TONELLI FRANCESCA              |
|                                     | <b>90</b> ZANELLA GIOVANNI               |

(\*) L'INTERVENTO RISULTA AMMISSIBILE PER SOLI 305 MC.

(\*\*) L'INTERVENTO NON RISULTA AMMISSIBILE

(\*\*\*) intervento già eseguito od in corso di esecuzione al novembre 2010



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**2) Delibera di Consiglio n.11 del 30.03.2007 “Interventi codificati prima casa”.**

| <b>AMPLIAMENTO EDIFICI RESIDENZIALI</b> |                                      |        |                               |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|--------|-------------------------------|
| 2                                       | ANDREIS MARGHERITA                   | 69     | MAROADI MARCO                 |
| 6                                       | BARZOI GIUSEPPINO                    | 73     | MELETTI ATTILIO               |
| 12                                      | BENAMATI FABIO (***)                 | 73/A   | MELETTI CLAUDIO               |
| 16                                      | BENAMATI MICHELE                     | 80     | ROMANI ENRICO                 |
| 18                                      | BENAMATI RENATO                      | 83     | RONCAGALLI ANNAMARIA          |
| 20                                      | BENEDETTI PAOLO                      | 84     | RUZZON PAOLA                  |
| 23                                      | BERTUZZI FRANCO                      | 87     | SAGLIA LUCIANO                |
| 24                                      | BOMMARTINI GIOVANNI BATTISTA         | 92     | TESTA MARIA LUCIA             |
| 27                                      | CALZA' GIANLUIGI                     | 93     | TESTA CLARA                   |
| 33                                      | CHINCARINI CARLO (***)               | 94     | TESTA STEFANO                 |
| 35                                      | CHINCARINI GRAZIELLA                 | 97     | TONELLI BRUNO                 |
| 36                                      | CHINCARINI LUCIANO                   | 98     | TONELLI ROSELLA               |
| 37                                      | CHINCARINI VALERIA                   | 101    | TRIMELONI FRANCESCA           |
| 39                                      | CONSOLINI ALESSANDRO (***)           | 108    | ZANI ANDREA E ROBERTA         |
| 41                                      | DAL BOSCO SIGISMONDO                 | 120    | PEROTTI GIROLAMO              |
| 42                                      | DE MIRANDA TIZIANO                   | 122    | TESTA ISEO                    |
| 45                                      | FORELLI MARIO – CHIARANI ENZA        | 125    | RIZZARDI ENRICO (***)         |
| 46                                      | FURIOLI ANDREA (***)                 | OSS 2  | BELTRAME FRANCESCO            |
| 48                                      | GAGLIARDI OSVALDO/TAMBURA M.P. (***) | OSS 9  | FORELLI MASSIMILIANO          |
| 54                                      | GUARNATI ARTURO                      | OSS 16 | MILANI LUCIA                  |
| 60                                      | LOMBARDI FRANCO                      | OSS 17 | NODARI GIANCARLO (***)        |
| 62                                      | LOMBARDI GIANFRANCO                  | OSS 18 | PEROTTI GIROLAMO (***)        |
| 65                                      | MAESTRI FAUSTO (***)                 | OSS 23 | TRIMELONI MARIA MATILDE (***) |
| 66                                      | MARCHESINI MICHELE (***)             | OSS 24 | VALENTI RICCARDO (***)        |
| 68                                      | MAROADI CLAUDINA ANNA                |        |                               |

(\*\*\*) intervento già eseguito od in corso di esecuzione al novembre 2010

**3) Delibera di Consiglio n.11 del 30.03.2007**

| <b>AMPLIAMENTO ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b> |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| 117                                    | MATTEOTTI BIANCA |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**ART. 60 - REQUISITI RICHIESTI PER INTERVENTI CODIFICATI "PRIMA CASA" .**

- a) che il richiedente sia proprietario dell'area proposta alla data del 30.10.1991, per una superficie minima di mq 1000 (su un lotto così individuato, anche se di misura superiore sarà consentito un volume massimo di mc 400). Il termine del 30.10.1991 è derogabile nel caso in cui l'area venga acquisita anche successivamente dai genitori;
- b) che il richiedente non sia proprietario né usufruttuario di altri immobili destinati a residenza nel Comune di Malcesine o in altri Comuni del territorio Nazionali, con l'unica eccezione per coloro che, pur proprietari di un alloggio, dimostrino che lo stesso è inadeguato alle esigenze abitative del proprio nucleo familiare (allo scopo dovrà allegarsi il certificato di stato di famiglia);
- c) che il richiedente, componente del nucleo familiare, risieda nel Comune di Malcesine da almeno 5 anni (è assimilabile al requisito della residenza un rapporto di lavoro autonomo o subordinato per lo stesso periodo di 5 anni);
- d) la nuova costruzione sarà assoggettata alla inalienabilità per un periodo di anni 10 con l'impossibilità di locare per un periodo di anni 10. (Variante PRG – DLC 27 / 08.06.2006)  
Il vincolo decade nei seguenti casi:
  - decesso del vincolante;
  - qualora l'istituto di credito finanziario, poste od altro, con il quale il vincolante abbia contratto un mutuo ipotecario sull'immobile, dia l'avvio ad una procedura di esecuzione immobiliare per inadempienza contrattuale del vincolante stesso. (Variante PRG – DLC 83 / 29.11.2004)

Per i soli interventi codificati di prima casa, autorizzati con DLC 46 del 13.07.2004, concessi ai richiedenti con l'attribuzione di una volumetria che consente di realizzare un'unità immobiliare residenziale sufficiente (almeno 200 mc), potranno essere realizzati anche su area diversa da quella indicata nella citata variante di prg, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- che il terreno identificato in alternativa a quello precedentemente indicato risulti in proprietà del richiedente o dei genitori alla data di adozione della delibera 46 del 13.07.2004;
- che il terreno sia urbanisticamente individuato in “Zona B residenziale” o “Zona B speciale”;
- che sul lotto di terreno risulti una precedente edificazione;
- che venga prodotto vincolo alla inalienabilità per un periodo di anni 10 con l'impossibilità di locare per un periodo di anni 10. (Variante PRG - DLC 62 / 30.11.2006)

**ART. 61 - RIUSO DEGLI ANNESSI RUSTICI ESISTENTI**

- 1. ROSSI MARIO
- 2. LUCCHI G.
- 3. ROSSI G.
- 4. SEFRIED R.M. MATEJKOVA L.
- 5. DE MASSARI D.R.
- 6. LOMBARDI F.
- 7. MARCHI M. B.
- 9. CHINCARINI P.
- 10. ROMANI LUCIA
- 12. DANTI SIRIO
- 13. ZANETTI VITTORIA
- 14. TRIMELONI L.
- 15. TONINI NICOLA
- 17. SEGALA GIORGIO
- 19. SARTORI MARCO
- 21. RIZZARDI ALDO
- 24. PRANDINI B.
- 25. MILANI G. e M.
- 26. MILANI GIORGIO
- 27. MARTINI MARIO
- 30. MARODI BERNARDO
- 32. ANDREOLI MICHELE



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

33. BENAMATI BARBARA
34. BENAMATI MICHELE
35. BENEDETTI GIACOMINA
36. BENEDETTI ROSETTA
37. BERTOLINI CARMELO
38. BOMMARTINI BRUNA
39. BOMMARTINI ANCILLA
40. BOMMARTINI DAVIDE
41. BOMMARTINI GIUSEPPE
43. CAMPANARDI RIGATTI
44. CARFIOLI GIUSEPPE
45. CASELLA LUISA ANTONELLA
47. CHINCARINI BONAVENTURA
49. CHINCARINI GIOVANNA
51. CONSOLINI FRANCA
56. GAGLIARDI MARIA
57. MAROADI ALDO
58. LOMBARDI G.
59. LOMBARDI F.
60. GUARNATI S.
62. GIACOMAZZI OTTAVIO
63. BENAMATI GIUSEPPE
64. MARTINI CATERINA (7)
65. TESTA GIOVANNI (46)
66. ZANOLLI PIETRO (15)
67. BIANCHI EDGARDO (35)
68. TESTA M. L. E CLARA (41)

## **ART. 62 - REQUISITI RICHIESTI PER RIUSO DI "ANNESSI RUSTICI"**

- a) di essere proprietario dei locali adibiti ad annessi rustici;
- b) che gli annessi rustici siano stati da molto tempo lasciati in disuso e/o abbandonati in quanto non più funzionale con la conduzione del fondo;
- c) che gli annessi rustici mostrano consistenti segni di degrado e quindi nessuna utilità dal punto di vista economico in relazione alla funzione cui erano destinati;
- e) per coloro che otterranno il cambio di destinazione d'uso non sarà possibile ottenere ulteriori concessioni per edificare nuovi annessi rustici, in tal senso verrà vincolato tutto il fondo rustico nel quale sono inseriti alla data di adozione della presente variante.  
Parimenti non potranno usufruire di benefici previsti dall'art. 4 della L.R. 24/85;
- e) per i manufatti di particolare pregio ambientale e/o architettonico si consentono gli interventi di cui all'art. 31 lett. a, b, c, d della L. 457/78. L'eventuale dotazione necessaria dei servizi igienici deve essere realizzata all'interno del perimetro di sedime del fabbricato.

## **ART. 63 - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DA CONFERMARE**

- |    |                              |                    |
|----|------------------------------|--------------------|
| 1. | ROSSI DARIO                  | Officina meccanica |
| 2. | BERTUZZI FRANCESCO           | Falegnameria       |
| 4. | CONSOLATI DAVIDE             | Falegnameria       |
| 5. | FACCHINETTI NELLO e VINCENZO | Carrozzeria        |
| 6. | PERICOLOSI DOMENICO          | Falegnameria       |

### **1) Norme per l'edificazione**

- a. Caratteri dell'edificazione:  
Ampliamento massimo fino al 100% della superficie lorda di calpestio esistente alla data di adozione della Variante Generale al PRG e normate ai sensi dell'art. 30, comunque non superiore a mq 200, compreso l'esistente.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

Eventuali manufatti esistenti all'interno dell'area di pertinenza potranno essere riusati con destinazione d'uso coerente e compatibile con le presenti norme.

- b. Altezze:  
Hmax = m 9.00, esclusi volumi tecnici (tra i volumi tecnici sono da considerarsi i volumi impegnati dai carriponte)
- c. Distanze dai confini:  
m 5.00; è ammessa la costruzione a confine previa autorizzazione del confinante, registrata e trascritta.
- d. Distanze dalle strade:  
secondo le norme di PRG
- e. Distanze tra i fabbricati:  
secondo le norme PRG
- f. Verde e parcheggi:
  - 1. per gli insediamenti industriali ed artigianali, il 10% della superficie di pertinenza.
  - 2. per gli edifici commerciali la superficie lorda per parcheggi sarà pari al 100% della superficie lorda complessiva.
- g. Abitazione:  
nell'eventualità che non esistesse casa di abitazione per il custode o gestore dell'attività produttiva è consentita la costruzione di un solo alloggio per un max di mc 500. L'alloggio, parametrato per una superficie teorica max di 166 mq, dovrà detrarsi da quella di ampliamento concesso.
- h. Indice di copertura:  
la superficie coperta max complessiva non dovrà superare il 60% della pertinenza.

### 2) Prescrizioni particolari

La eventuale casa di abitazione sarà consentita quando la superficie dell'ampliamento superi del doppio quello della superficie teorica prevista per l'abitazione. L'ampliamento degli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto da strade o corsi d'acqua è consentito quando non sopravanza l'allineamento del fronte dal quale si origina il rispetto.

### 3) Alienazione dei fabbricati

I fabbricati soggetti ad ampliamento, non potranno essere ceduti, e/o frazionati prima di dieci anni dalla data del certificato di agibilità.

E' in ogni caso ammessa la presenza di più ditte nello stesso immobile purché strettamente connesse funzionalmente e/o societariamente.

Ogni eventuale successiva variazione dell'immobile, sia per l'esistente che per l'ampliamento (riconversione produttive, trasformazione, divisione, etc.) potrà essere autorizzata solo previa deliberazione favorevole della Giunta Comunale con conseguente modifica dell'Atto d'Obbligo.

E' comunque consentito il subentro di altri titolari nella continuità dell'attività produttiva precedente.

## ART. 64 - AFFITTACAMERE

- 1. ANDREIS UGO
- 2. ANDREIS ANTONIO
- 3. BENEDETTI e TRIMELLONI
- 4. CHINARINI MARIAGRAZIA
- 5. F.LLI TONINI
- 6. GUARNATI e SAGLIA



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

7. MAROADI ALDO
8. NODARI ANTONIO
9. SARTORI GIGLIOLA
10. CRESSOTTI MARIO
11. BENAMATI ANGELA

**1) Norme per l'edificazione**

Per quanto concerne i caratteri ed i parametri dell'ampliamento, si fa specifico riferimento alle norme e prescrizioni relative alle strutture alberghiere esistenti di cui all'art. 38bis della Variante al PRG ai sensi della L.R. 24/88.

**ART. 65 - ANNESSI RUSTICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Gli annessi rustici potranno essere realizzati come di seguito riportato:

- nella zona E1 Agricola completi di piano interrato (lotto minimo 5.000 mq);
- nella zona del territorio posta sopra i 1.300 mt, previa esclusione del piano interrato ed in ambito di un lotto libero avente una superficie minima di 5.000 mq., come da norma esistente. (Variante PRG - DLC 19 / 20.05.2010)

Qualora l'annesso rustico fosse già stato realizzato prima dall'approvazione della variante di PRG n. 3209/2008 del 28.10. 2008, è consentita la realizzazione del solo piano interrato fuori dal sedime dell'annesso rustico. (Variante PRG – DGRV 84 / 31.01.2012)

**ART. 66 - ZONA DI PARCO "MONTE BALDO"**

Per la zona del Parco del Baldo il PTRC detta le seguenti norme specifiche di tutela:

- 1) E' vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio 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.
- 3) E' vietata la riduzione a coltura dei terreni boschivi.
- 4) 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.
- 5) E' vietata l'apertura di nuove cave e la riapertura di quelle abbandonate o dismesse.
- 8) Sono vietati interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque.
- 9) Sono vietati la raccolta, l'asportazione e il danneggiamento della flora spontanea e delle singolarità geologiche e mineralogiche.
- 10) E' vietata l'introduzione di specie animali e vegetali estranee alle biocenosi compatibili o suscettibili di provocare alterazioni ecologicamente dannose.
- 12) 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 e di rifornimento dei rifugi alpini di manutenzione delle piste da sci, nonché dei mezzi d'opera necessari per la costruzione e l'esercizio degli impianti elettrici ivi collocati.
- 14) 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 e agli usi agricoli e zootecnici.



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- 17) Sono consentiti solamente i tagli boschivi secondo le previsioni dei piani economici silvo-pastorali e/o le prescrizioni di massima di polizia forestale.
- 18) 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 e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua come le difese di sponda, le briglie, le traverse, etc. 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.
- 19) 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. \*\*
- 21) 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.
- 22) E' consentita la ristrutturazione con ampliamento, nei limiti di cui agli artt. 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.
- 23) Sono ammessi interventi di ristrutturazione ed 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.
- 25) E' ammessa 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.
- 27) Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
- 30) Sono consentiti gli interventi di sistemazione delle vie ferrate e sentieri ai sensi della L.R. 52/85.
- 31) E' consentita la circolazione dei battipista solo all'esterno delle aree esistenti a servizio dell'attività sciistica.
- 32) Sono ammessi interventi di manutenzione, ammodernamento, sostituzione e/o spostamento di impianti di risalita e piste già in essere, purché localizzati all'interno del demanio sciabile esistente al fine di una razionalizzazione dello stesso previa valutazione della compatibilità ambientale e della mitigazione degli effetti.
- 33) E' consentita la realizzazione di piste per lo sci da fondo ed i lavori di sistemazione di quelle esistenti.
- 37) E' consentita la realizzazione dei rifugi di alta montagna ai sensi della L. R. 52/86, nel rispetto delle tipologie e dei materiali del luogo.
- 38) E' consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia alternativa, previa valutazione di compatibilità ambientale.
- 39) Nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della Legge 1497/39 come integrata dalla Legge 431/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con esclusione di quelli indicati pubblici servizi o attrezzature pubbliche e private di assistenza stradale e commercializzazione di beni; gli schemi tipologici per le installazioni ammesse sono definiti con deliberazione della Giunta Regionale, tenuto conto della vigente legislazione regionale.
- 40) 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. 24/85 e della L.R. 11/87.

\* E' consentito l'ammodernamento della viabilità S. Zeno-Prada-Brenzone e Brentino-Pian di Festa-Ferrara e della strada comunale Malcesine - I Prai e della strada della strada del Santuario della Madonna della Corona.

\* E' consentita la realizzazione per le strutture sportive presso Malga Alvarè.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

\* Sono consentiti gli interventi connessi al funzionamento dell'orto botanico in località Noveza.

\* E' consentita la realizzazione del campeggio in località Lonza.

## **ART. 67 - ZONA DI PRE-PARCO**

In questa zona valgono tutte le norme e prescrizioni disposte dalla zona di Parco Monte Baldo e quelle della contigua zona "E1" con la limitazione che per le residenze stabilmente abitate da almeno 7 anni è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di mc 600. Tale ampliamento sarà concesso compatibilmente con le esigenze del nucleo familiare e previo vincolo di non alienazione, esteso ad un periodo di anni 20.

***\*\* Sono esclusi da quanto previsto dal comma 19 – della Zona di Parco Monte Baldo i terreni catastalmente individuati al Fg. 7 Mappale n. 14-17-164-124-125-126-131-132-130-133 in quanto comprendenti un sito rurale ad elevata valenza paesaggistica meritevole di salvaguardia.-***

## **ART. 68 - SISTEMA IMPIANTISTICO FUNIVIARIO E SCIISTICO**

### **1) Prescrizioni operative**

Nelle operazioni di disboscamento e di movimentazione di terra che si rendessero necessarie, si devono privilegiare le soluzioni che prevedono l'abbattimento del minor numero di elementi arborei e l'asportazione della minor quantità di terreno vegetale.

L'eventuale taglio di alberature ricadenti in zone geologicamente instabili deve avvenire mediante opere di consolidamento tali da garantire la stabilità dei versanti. Le scarpate devono essere ben raccordate con il pendio esistente, consolidate e rinverdite.

Nei tratti più ripidi delle piste da sci il terreno deve essere consolidato mediante adeguate soluzioni tali da consentire la crescita della cotica erbosa.

Nell'individuazione dei tracciati di pista devono essere privilegiati i percorsi che riducono (o annullano) soluzioni di continuità con le superfici naturali circostanti evitando di creare discontinuità nella rete sentieristica e nei passaggi faunistici esistenti.

Al fine di ridurre il fabbisogno idrico finalizzato alla produzione di neve artificiale, devono essere favoriti i tracciati di pista che si sviluppano lungo superfici prive di asperità e con un'esposizione solare atta a limitare il "consumo" di neve.

Si devono preferire, ove possibile, strutture di protezione amovibili e costruite con tecnologie e tecniche che ne consentano un corretto inserimento ambientale.

### **2) Utilizzo e tutela della risorsa idrica**

Nella realizzazione di bacini finalizzati all'approvvigionamento idrico per impianti di sistemi di innevamento programmato dovranno essere adottate misure per la tutela qualitativa e quantitativa del patrimonio idrico regionale nel rispetto di quanto disposto dal Piano di Tutela delle Acque (PTA), congiuntamente agli altri strumenti di pianificazione e della normativa di settore.

Compatibilmente con la disponibilità della risorsa idrica della zona dovranno essere favorite quelle scelte progettuali che limitano il consumo idrico e incrementano il riciclo e il riutilizzo dell'acqua e incentivano l'utilizzo di tecnologie per il recupero e il riutilizzo delle acque reflue.

I sistemi di accumulo idrico per l'innevamento programmato devono avere caratteristiche di multifunzionalità e rispondere ad esigenze "comprensoriali", coordinate con gli Enti locali di riferimento. I Comuni dovranno prevedere, nell'adeguamento dei propri strumenti di pianificazione, aree atte alla realizzazione di dette opere. I sistemi di accumulo devono tener conto della situazione idrologica locale, evitando trasferimenti ad altre unità idrografiche.





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

3) Rischio valanghivo

Gli interventi proposti dovranno essere corredati da una dichiarazione dell'Autorità competente sul rischio valanghivo.

Qualora si configuri il rischio valanghivo dovrà essere presentato un progetto da sottoporre alla medesima Autorità per la definizione delle eventuali misure di prevenzione e protezione da adottarsi.

4) Tutela del paesaggio

Gli interventi rientranti in aree considerate di pregio paesaggistico dovranno essere corredati da documentazione fotografica adeguata a rappresentare l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico per la successiva verifica e valutazione da parte dall'Autorità competente e per la definizione delle eventuali prescrizioni a tutela del paesaggio.

Negli interventi finalizzati alla messa in sicurezza delle aree sciabili attrezzate sono da privilegiare le soluzioni che adottano tecniche e materiali dell'ingegneria naturalistica e tipici dei luoghi, evitando l'introduzione di elementi estranei. Nella formazione di rilevati e nelle scarpate di sterro devono preferirsi "moduli" di sistemazione di ridotta estensione.

5) Norme di intervento da adottare in aree SIC-ZPS o in ambiti di pregio ambientale

Tutti gli interventi da realizzarsi in attuazione del presente piano vanno preventivamente assoggettati a quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di incidenza ambientale con i criteri e le modalità contenute nella D.G.R. n. 3173 del 10 ottobre 2006 e smi.

Non è consentita la realizzazione di nuovi impianti di risalita a fune e nuove piste da sci, ad eccezione di quelli previsti negli strumenti di pianificazione generali e di settore vigenti alla data di emanazione del Decreto Ministeriale dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare del 17 ottobre 2007 n. 184, a condizione che sia conseguita la positiva valutazione d'incidenza dei singoli progetti ovvero degli strumenti di pianificazione generali e di settore di riferimento comprensivi di valutazione d'incidenza; sono fatti salvi gli impianti per i quali sia stato avviato il procedimento di autorizzazione prima dell'entrata in vigore del citato DM 184/2007, mediante deposito del progetto esecutivo comprensivo di valutazione d'incidenza, nonché interventi di sostituzione e ammodernamento anche tecnologico e modesti ampliamenti del demanio sciabile che non comportino un aumento dell'impatto sul sito in relazione agli obiettivi di conservazione della ZPS.

Nell'ambito della valutazione di incidenza ambientale dei singoli interventi dovrà essere valutata la possibile presenza di fattori di perturbazione, in particolar modo con riferimento alle matrici suolo, aria e acqua nonché alle aree vegetate e non e sulle specie.

La scelta di eventuali "soluzioni alternative" deve essere operata con il fine di garantire l'integrità dei siti della Rete Natura 2000 e in riferimento agli elementi del Piano.

Al fine di garantire l'integrità dei siti della Rete Natura 2000, dovranno essere prese in considerazione eventuali soluzioni alternative nonché gli effetti determinati dalle stesse nella possibile interazione con altri piani, progetti e interventi che interessano un'area sovrapponibile con quella relativa all'intervento. (Variante PRG – DLC 10 / 20.07.2015)

## **ART. 69 - ZONE "F" SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

- 1) In tali zone sono ammessi gli edifici pubblici o di pubblico interesse come municipi, scuole, asili, chiese, mercati, centri sociali, impianti sportivi e fabbricati per centrali telefoniche, ospedali, impianti funiviari, etc.

In particolare per:

**Ospedale ex C.R.I.**

le necessità di ampliamento della struttura esistente viene consentito un aumento della attuale volumetria pari a 1/3. L'intervento rimane assoggettato ad un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

**Impianto funiviario Malcesine - Monte Baldo**



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

per necessità di ampliamento dei locali esistenti, finalizzato all'adeguamento igienico e tecnologico, viene consentito l'aumento pari al 50% della volumetria esistente.

- 2) La realizzazione delle opere ammesse in tali zone, che si attuano a mezzo di concessione edilizia per intervento diretto, deve formare oggetto di particolare studio per essere elemento qualificante del tessuto urbano, curando la progettazione anche dei collegamenti pedonali e l'ubicazione dei parcheggi.
- 3) Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

### A) Istruzione:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di scuole materne, elementari e medie, palestre, etc.
- 2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia, fino ad un massimo di mc 400.
- 3) Per le nuove costruzioni e/o ampliamenti di strutture esistenti sono da rispettare, anche per le aree residenziali limitrofe, le norme contenute nel Decreto del Ministero per i lavori pubblici del 18/12/75 per l'attuazione dell'art. 9 della Legge 5/8/75, n° 412.

### B) Interesse comune:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di chiese, opere parrocchiali, uffici pubblici, ambulatori, edifici per attività sociali culturali e ricreative etc.  
In queste zone sono anche da ricomprendere le sole installazioni relative al funzionamento del porto lacustre. (come definite nel precedente PRG).
- 2) Sono ammesse abitazioni per il personale di custodia fino ad un massimo di mc 400.

### C) Parco, gioco, sport:

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di giardini pubblici, parchi gioco ed attrezzature sportive, edifici e costruzioni per lo sport, chioschi a carattere precario per la vendita di bibite, giornali, etc.  
In queste zone sono anche da ricomprendere le zone riservate a spiagge pubbliche, ove è consentito installare capanni o tende solo nel periodo turistico (dal 15 maggio al 15 ottobre).(come definite nel precedente PRG)

L'installazione di chioschi associati a servizi igienici é consentita in tutte le aree collocate ad ovest della Gardesana. Per i chioschi esistenti purché legittimamente assentiti, è consentita la dotazione dei servizi igienici e spogliatoi mancanti.

- 2) In tali zone è consentita l'installazione di attrezzature per la ricreazione ed il ristoro, strettamente correlate alle strutture sportive-ricreative ed a servizio delle stesse.
- 3) Il terreno deve essere sistemato a giardino con tappeto a verde, piantumazione di essenze d'alto fusto e pregiate, percorsi pedonali, fontane, etc.
- 4) Alla zona inserita in Loc. Morettine e attualmente adibita a Scuola di Vela e Surf viene assegnato un indice di mc/mq. 0.60 da assoggettare a Piano Attuativo per la costruzione di servizi , uffici e abitazione del custode per attività legate alla sport delle vela.
- 5) ***Per soddisfare le finalità della DLC 92/2013 è possibile provvedere all'installazione di alcuni modesti chioschi a carattere strettamente stagionale e quindi precario, non fissi al suolo e facilmente rimovibili. Detti immobili dovranno essere posizionati nelle tre distinte aree oggetto della presente variante urbanistica, ovvero:***

***area 1. loc. Morettine***



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

*area 2. loc. Navene – Valle dell'Acqua*

*area 3. loc. Navene – Acquasana*

*area 4. loc. Retelino (variante prg DLC 6/07.03.2016).*

*Tali Chioschi dovranno attenersi alle specifiche tecniche impartite dalla Commissione Ambientale non superando l'altezza max di 4.00 mt (da NTA) e minima interna di 2.40 mt e non dovranno occupare una superficie coperta comunque superiore a 30,00 mq. Si precisa che tali strutture hanno carattere precario e dovranno essere rimosse nella stagione invernale. Resta inteso che saranno fatti salvi i requisiti minimi stabiliti dalle norme igienico-sanitarie.*

*Tale ipotesi progettuale dovrà trovare l'assenso della CEC e del Ministero competente e sarà necessario predisporre un'apposita convenzione per l'utilizzo dell'area su cui sorgeranno i chioschi da parte del Consiglio Comunale, prima di indire un bando pubblico per l'assegnazione. (Variante PRG – DLC 92 / 18.12.2013 e DLC 30 / 28.10.2015)*

**D) Parcheggio:**

- 1) Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi anche a più livelli per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.
- 2) In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.
- 3) L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.
- 4) Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e relativi impianti, in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.
- 5) Sono ammessi volumi fuori terra da destinare al ricovero di auto solo se direttamente discendenti dall'approvazione di un piano di parcheggio redatto ai sensi della legge n° 122/91.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**4) Parametri edilizi:**

**ZONA A SERVIZIO PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI PUBBLICO INTERESSE**

|                                                                    |    | <b>A</b>                     | <b>B</b> | <b>C</b> | <b>D</b> |
|--------------------------------------------------------------------|----|------------------------------|----------|----------|----------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc |                              |          |          |          |
|                                                                    | mq |                              |          |          |          |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc | 2,00                         | 2,00     | -        |          |
| Superficie minima del lotto                                        | mq |                              |          |          |          |
| Superficie massima del lotto                                       | mq |                              |          |          |          |
| Rapporto di copertura massimo                                      |    | 30%                          | 30%      | 10%      | 0.5%     |
| Numero massimo dei piani abitabili                                 | n° |                              |          |          |          |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | m  | 10,50                        | 10,50    | 4,00     | 4,00     |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | m  | art. 9 D.M. 2/4/1968 n° 1444 |          |          |          |
| Distanza minima dai confini                                        | m  | 5,00                         | 5,00     | 5,00     | 5,00     |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | m  | 10,00                        | 10,00    | 10,00    | 10,00    |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | m  | 10,00                        | 10,00    | 10,00    | 10,00    |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo |    | 30%                          | 30%      | 90%      | 10%      |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               |    | 70%                          | 70%      | 10%      | 90%      |
| Cavedi                                                             |    | ammessi                      |          |          |          |
| Cortili chiusi                                                     |    | esclusi                      |          |          |          |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 70 - PERCORSO ATTREZZATO**

- 1) Il percorso appositamente individuato nelle tavole di PRG ha carattere naturalistico e la sua realizzazione, in forma di pista ciclabile e di percorso pedonale, rientra nel generale obiettivo della riqualificazione e valorizzazione del territorio comunale.
- 2) Nel tratto in cui tale percorso attrezzato corresse parallelamente al tracciato della strada, la pista ciclabile ed il percorso pedonale dovranno essere posizionati a ridosso dell'argine e mantenuti nettamente separati dalla strada destinata al traffico veicolare attraverso la realizzazione, nello spazio intermedio tra i due tracciati, di una fascia nella quale dovranno essere messi a dimora arbusti e/o alberature atti a formare una idonea schermatura visuale ed acustica.
- 3) Nelle zone a servizi attestate lungo il percorso attrezzato sia in corrispondenza delle testate sia nel tratto intermedio deve essere prevista la realizzazione di apposite attrezzature funzionali alla fruibilità del percorso, quali parcheggi, spazi attrezzati per la sosta, e il ristoro, etc.
- 4) La pista ciclabile dovrà essere realizzata secondo quanto previsto dalla L.R. 30/12/91, n° 39, e dal D.G.R. 27/12/91, n° 8018.

## **ART. 71 - PERCORSI RURALI**

- 1) Si tratta di percorsi di "immersione rurale" che il PRG individua sulle tavole di piano dei quali si deve salvaguardare l'integrità e promuovere la fruibilità.
- 2) Ferma restando, dove attualmente sussiste, la proprietà privata dei percorsi, deve essere garantita l'apertura a forme di visitazione pedonale, ciclabile ed equestre.
- 3) E' fatto divieto di operare modifiche al tracciato e di procedere alla pavimentazione dei percorsi. Sono ammessi esclusivamente limitati interventi di allargamento, purché funzionali al miglioramento delle condizioni di percorribilità.
- 6) Sono prescritte la conservazione e la tutela degli alberi ad alto fusto, sia singoli sia disposti a filare, delle siepi e degli arbusti disposti lungo lo sviluppo dei tracciati.
- 7) Ai lati vanno piantumate siepi di essenze autoctone e le eventuali recinzioni devono essere del tipo a rete e siepe prive di zoccolatura.

## **ART. 72 - SPAZI DI MEDIAZIONE / FINESTRE PANORAMICHE**

- 1) Trattasi di aree private che, pur concorrendo alla determinazione della volumetria ammessa nelle zone limitrofe, sono inedificabili e finalizzate a garantire spazi aperti di mediazione tra costruito e territorio aperto.
- 2) In tali aree è vietata la realizzazione di elementi che impediscano od ostacolino la continuità della percezione visiva sul retrostante territorio aperto.
- 3) Sul lato prospiciente la strada e su quello ad esso opposto, verso la campagna, è ammessa la realizzazione di recinzioni realizzate con:

- siepe continua di altezza non superiore a cm 80;

- rete metallica con ritti infissi direttamente nel terreno;

- muretto di altezza non superiore a m 0,50 e cancellate in ferro e/o legno per un'altezza complessiva massima fuori terra di m 1,80.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

Per le recinzioni ricadenti negli spazi di mediazione non è ammesso realizzare parti soprastanti al muretto di zoccolatura.

Si prescrive inoltre che gli elementi costituenti la cancellata siano di larghezza non superiore a cm 3 ed abbiano fra loro una spaziatura non inferiore a cm 12.

## **ART. 73 - ZONA DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.**

- 1) Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali, del corso dei fiumi e del bordo lago etc.
- 2) In tali zone non sono consentite nuove costruzioni, né la localizzazione di standard urbanistici da cedere al comune, salvo gli annessi rustici secondo i parametri dello schema tipologico allegato<sup>4</sup>.
- 3) Vi sono tuttavia ammessi:
  - distributori di carburante e relativi accessori;
  - cabine di distribuzione elettrica;
  - sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
  - reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, etc;
  - recinzioni purché aventi altezza inferiore a m 3,00.
- 4) In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.P.R. 26/4/93, n° 147.
- 5) Qualora le distanze previste nelle tavole di PRG, al di fuori delle zone di espansione, non coincidessero con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.
- 6) Per gli edifici destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:
  - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
  - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
  - c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.
- 7) Gli ampliamenti di cui alla lettera b) e c) saranno autorizzati **purché non comportino l'avanzamento dell'edificio sul fronte stradale**, rispetto delle disposizioni contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 8) Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi o di tutela della pubblica incolumità si applicano le norme contenute nella normativa relativa alla sottozona rurale di appartenenza.
- 9) Per gli edifici esistenti e destinati ad abitazione, alla data di entrata in vigore del PRG, sono ammessi: restauri, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria e opera di consolidamento.
- 10) Tali zone concorrono alla determinazione della volumetria edificabile nelle zone limitrofe fatte salve le limitazioni previste per ogni singola zona.

---

<sup>4</sup>La possibilità di costruire l'annesso rustico è consentita come segue:

- nella zona E1 Agricola completi di piano interrato;
- nella zona del territorio posta sopra i 1.300 mt, previa esclusione del piano interrato ed in ambito di un lotto libero avente una superficie minima di 5.000 mq., come da norma esistente. (DLC 19 DEL 20.05.2010)



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 11) Le fasce di rispetto fluviale definite dall'art. 27 della L.R. 61/85 sono inedificabili; per quanto riguarda i corsi d'acqua pubblici non rientranti nelle categorie dell'art. 27 della predetta Legge vengono fissata fasce di rispetto inedificabili non inferiori a m. 10.00 sia per gli edifici che per le recinzioni e m. 4.00 per le piantagioni e i movimenti di terra.

## **ART. 74 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

- 1) Sono zone destinate all'ampliamento dei cimiteri esistenti.
- 2) Nelle zone di rispetto, di cui al Testo Unico della legge sanitaria 27/7/34, n° 1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori, etc.
- 3) Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, ma possono essere computate esclusivamente ai fini dell'edificabilità nelle sottozone E limitrofe purché costituenti con esse un unico fondo rustico.
- 4) Per gli edifici esistenti in tali zone sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della legge 5/8/78, n° 457.

## **ART. 75 - ZONA DI VERDE PRIVATO (GIARDINI, PARCHI, FABBRICATI, ETC.)**

- 1) Trattasi di parchi, giardini (V.P.P.) o di spazi a colture ortive (V.P.O.) di cui interessa la conservazione o di fabbricati (V.P.F.) di particolare pregio.
- 2) Le superfici di tali zone non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe.
- 3) Quando trattasi di parchi, di giardini, di orti o di particolari colture è vietato abbattere piante esistenti o comunque modificare la fisionomia ambientale precostituita;
- 4) Quando trattasi di fabbricati per essi è ammesso il restauro, il risanamento e la manutenzione straordinaria. Gli aumenti di volume sono ammessi "una tantum" esclusivamente se diretti a dotare gli alloggi dei necessari servizi e impianti tecnologici, nella misura massima di mc 30 ed a condizione che vengano rispettate le caratteristiche degli edifici.
- 5) Per i fabbricati esistenti all'interno di tali ambiti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge n° 457/78.

## **ART. 76 - ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

Si tratta di aree ove esistono impianti ed attrezzature sportive gestite da privati. In tali zone, i cui impianti svolgono una funzione di interesse collettivo pur rimanendo di proprietà privata, viene ammessa la possibilità di realizzare attrezzature per il tempo libero di qualsiasi specie e genere, privilegiando quelle a cielo aperto che possono, tuttavia, essere coperte da strutture leggere durante il periodo invernale.

Per le attrezzature di servizi e ristoro, si fa riferimento agli indici stereometrici di tabella, precisando che qualora i volumi esistenti avessero già saturato la potenzialità edificatoria dell'area, per gli stessi è ammesso un ampliamento nella misura del 20% del volume attuale, nel rispetto degli altri indici di tabella.

Si prescrive che all'interno di tali aree, vengano reperiti idonei spazi per la sosta degli autoveicoli, relazionati al numero degli utenti potenziali.

Qualora non fosse possibile reperire tali aree all'interno dell'area sportiva, è ammessa una messa a disposizione, previo vincolo di destinazione, di aree comunque localizzate in un raggio di 200 m. edifici pubblici dismessi

Tutti gli edifici pubblici dismessi di proprietà comunale (scuole, asili, etc.), possono assumere diverse destinazioni d'uso.

L'eventuale incremento del volume esistente fino ad un massimo del 100% sarà subordinato all'approvazione di un piano particolareggiato.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**1) Parametri edilizi:**

**ZONE DI INTERESSE COLLETTIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**

|                                                                    |       |                                |
|--------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------|
| Indice di edificabilità territoriale della zona                    | mc/mq | 1,5                            |
| Indice di edificabilità fondiaria                                  | mc    |                                |
| Superficie minima del lotto                                        | mq    |                                |
| Superficie massima del lotto                                       | mq    |                                |
| Rapporto di copertura massimo                                      |       | 20%                            |
| Numero massimo dei piani                                           | n     | 2                              |
| Altezza massima dei fabbricati                                     | m     | 8,50                           |
| Distanza minima dal ciglio stradale                                | m     | 5,00 (anche per gli interrati) |
| Distanza minima dai confini                                        | m     | 5,00                           |
| Distacco minimo tra fabbricati diversi                             | m     | 10,00                          |
| Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio                   | m     | 10,00                          |
| Destinazione delle superfici scoperte a colture o giardini: minimo |       | 80%                            |
| Idem a passaggi pavimentati: massimo                               |       | 20%                            |
| Cavedi                                                             |       | esclusi                        |
| Cortili chiusi                                                     |       | esclusi                        |





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **ART. 77 - VINCOLI MONUMENTALI**

- 1) Trattasi di zone vincolate ai sensi della legge 1/6/39, n° 1089.
- 2) In tali zone è vietata la costruzione di qualsiasi edificio e l'abbattimento di alberi d'alto fusto.
- 3) E' ammesso il restauro conservativo degli edifici esistenti nonché piccole strutture precarie attinenti alla cura delle piantagioni (serre, ricovero attrezzi agricoli, etc.) sempre che non contrastino con l'oggetto del vincolo.
- 4) Nelle opere di restauro, manutenzione e di costruzione dovranno essere rispettate le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza competente per territorio.
- 5) In tali aree è ammessa la realizzazione di impianti sportivi a cielo aperto a condizione che gli stessi non compromettano in alcun modo l'oggetto e la natura del vincolo. Tali opere dovranno ottenere il preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente per territorio e potranno essere di utilizzo pubblico o privato.
- 6) Nel caso di utilizzo pubblico, la realizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune che dovrà prevedere oltre agli oneri per la realizzazione delle infrastrutture tecnologiche ed alla predisposizione di adeguate aree a parcheggio, anche le modalità, la disciplina ed i costi di utilizzo degli impianti.
- 7) Non sono in ogni caso ammessi nuovi volumi mentre si prescrive il recupero, anche se con funzioni diverse, dei manufatti esistenti.

## **ART. 78 - ZONA DI VINCOLI AMBIENTALI**

- 1) In tali zone gli interventi sono subordinati al nulla-osta della sezione Regione per la tutela dei beni ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.  
Nell'esecuzione delle opere si dovranno rispettare le caratteristiche strutturali, ornamentali, tipologiche degli edifici utilizzando per le eventuali sostituzioni e/o integrazioni materiali locali.

## **ART. 79 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

Trattasi di aree di particolare pregio dal punto di vista naturalistico, ambientale, paesaggistico e geologico che il PRG, in relazione alla loro valenza suddivide in:

- a) area di interesse regionale individuata ai sensi dell'art. 35 delle N.T.A. del P.T.R.C. e finalizzata alla realizzazione di un parco di interesse regionale;
- b) aree di interesse locale individuate ai sensi dell'art. 36 delle N.T.A. del P.T.R.C.

## **ART. 80 - AREE DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA**

- 1) In tali zone valgono le disposizioni delle leggi 1089/39 e 431/85 e del P.T.R.C.

## **ART. 81 - AMBITI NATURALISTICI DI LIVELLO REGIONALE**

Fino all'approvazione di un Piano di Valorizzazione Ambientale, al di fuori delle zone omogenee A, B, B speciale, CI, C2, D, F, nelle aree individuate dalla Tav. 10 del PTRC valgono le seguenti norme specifiche di tutela:

- 1) è fatto divieto di tagliare a raso, bruciare, estirpare o sradicare i filari di siepi e le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti nel territorio agro-silvo- pastorale, salvo il caso di inderogabili esigenze attinenti le opere di pubblica utilità e per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti;
- 2) sono vietate nuove costruzioni;
- 3) 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;
- 4) sono ammessi interventi di ristrutturazione ed ampliamento per gli annessi rustici



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

esistenti ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/85 e n. 1497/1939.

- 5) vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne;
- 6) nelle zone sottoposte a vincolo ai sensi della L.1497/39 come integrata dalla L. 43/85 è vietata l'installazione di insegne e cartelloni pubblicitari, con l'esclusione di quelli indicanti pubblici servizi o attrezzature pubbliche o privati di assistenza stradale.

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, sono consentite modifiche alle vigenti previsioni urbanistiche con l'approvazione di un piano di valorizzazione ambientale.

## **ART. 82 - CARTELLONISTICA STRADALE, INSEGNE PUBBLICITARIE**

Lungo le strade **di tutto il territorio comunale** (*variante DLC 11/2017*) è vietato collocare cartelli o altri mezzi pubblicitari.

In tali zone sono ammesse solo le seguenti installazioni purché attengano all'attività svolta in loco e comunque non superino l'unità **e nei limiti previsti dal vigente Codice della Strada approvato con D.L. 30.4.1992, n. 285 e dal relativo Regolamento di Esecuzione e di Attuazione, approvato con DPR 16.12.1992 n. 495 e loro successive integrazioni e modificazioni** (*variante DLC 11/2017*):

- le insegne poste nei sopraluce degli ingressi e delle vetrine, non sporgenti dal filo di facciata;
- le scritte realizzate su pareti preesistenti e quelle serigrafate sulle vetrine o tende parasole;
- le insegne la cui esposizione sia resa obbligatoria da leggi o regolamenti;
- le insegne o altri mezzi pubblicitari posti negli androni, nelle gallerie;
- le targhe professionali di modeste dimensioni (cm 20x20);
- la pubblicità cosiddetta "temporanea" esposta cioè per brevi periodi in concomitanza ad eventuali manifestazioni.

Nelle zone medesime dovrà in ogni caso essere evitata l'installazione di scritte di grosse dimensioni e fuoriuscenti dalla sagoma dell'edificio o che risultano eccessivamente appariscenti e di colore che possa indurre in confusione con la segnaletica stradale o realizzate con materiali plastici.

Vista l'importanza turistica del sito per tutte le restanti zone omogenee valgono inoltre le seguenti norme.

Le insegne, le iscrizioni, le targhe ed ogni altro mezzo pubblicitario devono essere fissati ai locali cui si riferiscono; se questi sono ubicati su piani superiori, primo compreso, le suddette forme pubblicitarie devono essere installate sul portone d'ingresso o accanto ad esso e solo sotto forma di targa.

Le insegne possono essere realizzate con i seguenti materiali:

- legno: i pannelli di fondo non devono essere ottenuti tramite assemblaggio (doghe, listoni, ecc.) e non possono sovrapporsi ad elementi architettonici preesistenti in legno;
- ottone;
- rame;
- bronzo;
- ferro;
- acciaio: purché non lucido;
- vetro: in lastra formante caratteri monocromatici;
- materiali plastici: esclusivamente in lastra piana come sostituto del vetro, color bianco o opaco o trasparenti;
- pietra;



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- pittura: purché non fosforescente;
- altri materiali tradizionali.

Sono esclusi:

- materiali plastici (salvo quanto sopra), alluminio anodizzato;
- non possono essere installate nelle testate dei portici o sottoportici e non possono aggettare direttamente su spazi pubblici e non devono recare ostacolo alla viabilità.

Limiti di posizione

La posizione dell'insegna è data dalla sua proiezione ortogonale sul piano di ancoraggio.

La posizione scelta per le insegne, le iscrizioni e tutte le forme pubblicitarie visive non deve superare i limiti sotto riportati, e deve scostarsi da questi di una misura che ne permetta la percezione e comunque non inferiore a cm. 3.

limiti superiori: eventuale listolina in pietra o altro materiale;  
bordo inferiore del primo corso di finestre; eventuale marcapiano;  
eventuali barbacani;

limiti inferiori: bordo superiore del faro vetrina più prossimo e più alto.

limiti laterali: qualunque elemento architettonico caratterizzante le vetrine.

L'altezza minima da terra di qualsiasi elemento dell'insegna è di cm. 220.

Le insegne devono scostarsi dagli angoli degli edifici.

Lo spessore massimo delle insegne, escluse le parti decorative secondarie, è di cm. 10 per quelle luminose e di cm. 5 per quelle non luminose.

Non è ammessa la luminosità diretta delle insegne cioè quella prodotta sull'insegna da una sorgente luminosa esterna.

Sono invece ammesse le insegne a luminosità indiretta (sorgente luminosa interna), riflessa (sorgente interna rivolta verso l'edificio) e propria (tubi al neon, lampade formanti un'insegna) alle seguenti condizioni:

- non devono recare disturbo, per posizioni, colori e intensità luminosa alla viabilità;
- la fonte luminosa non può essere intermittente, scorrevole o simile;
- le insegne al neon non possono essere intermittenti, scorrevoli o simili;
- le insegne al neon non possono contenere elementi esterni al tubo che può avere un diametro massimo di mm. 15.

Gli alberghi e le pensioni, i cinema, i teatri, le banche, altre attività terziarie, gli edifici pubblici, i musei e simili possono installare, in deroga al limite superiore prescritto le insegne del tipo A1 sul paramento di facciata, qualora occupino un intero immobile architettonicamente definito, senza oltrepassare la linea di gronda.

**A completamento del presente articolo si rimanda al Regolamento Insegne approvato con Delibera di Consiglio n. 241/1988 (variante DLC 11/2017).**

## **ART. 83 - CARTELLI PUBBLICITARI**

Per cartelli pubblicitari si intendono i pannelli, le tabelle o altri impianti a carattere permanentemente esposti lungo i percorsi stradali e riportanti messaggi pubblicitari.

L'installazione di detti cartelli non è ammessa all'interno del perimetro del Centro Storico e nelle zone con vincoli ambientali, archeologici e architettonici.

## **ART. 84 - RECINZIONI**

### **1) Materiali**

Al fine di garantire la massima visibilità le nuove recinzioni devono essere realizzate solo:

- con paletti di legno con filo teso;
- con barriere verdi di siepi o altre essenze arbustive o arboree autoctone;
- in muratura di pietra, di laterizio, "a faccia vista" intonacata e tinteggiata con colori chiari delle terre in continuazione a recinzioni già esistenti;

**COMUNE DI MALCESINE**

PROVINCIA DI VERONA

- con reti metalliche plastificate o in ferro zincato;
- sono vietati gli elementi prefabbricati;

**2) Elementi metrici e geometrici**

Il limite di altezza massima in ogni caso non potrà essere superiore a m. 1,50 compresa la zoccolatura la cui altezza massima sarà non superiore a m. 0,50.

La sistemazione delle recinzioni esistenti in pietrame si può solo usando materiali e tecnica costruttiva simili a quelli originari.

**ART. 85 - VARIANTE PRG DGRV 3272 / 09.09.1998 - ELENCO OSSERVAZIONI**

| N. | DITTA                                 | PARERE DLC 45 del 28.05.1996 | PARERE REGIONALE                              |
|----|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 1  | TESTA PIERINO                         | PARZIALMENTE ACCOLTA         | NON ACCOLTA                                   |
| 2  | PRIORI RICCARDO, GIUSEPPE E LAURA     | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 3  | BERTUZZI CATERINA                     | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 4  | CHINCARINI ERNESTO                    | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 5  | ISOTTA SAMUELE                        | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA                          |
| 6  | BERTUZZI FIORANGELO                   | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 7  | MARTINI CATERINA                      | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 8  | CHINCARINI BENEDETTO                  | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 9  | GUARNATI GUERRINO                     | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 10 | TOBLINI GIOVANNI                      | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 11 | ROSSI IGNAZIO                         | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 12 | LOMBARDI BONO GIOVANNI                | PARZIALMENTE ACCOLTA         | NON ACCOLTA                                   |
| 13 | BATTISTONI ALBERTO                    | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 14 | CASTORI GIORGIO                       | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 15 | ZANOLLI PIETRO                        | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA                          |
| 16 | CHINCARINI CARLO FRANCESCO            | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 17 | DE MASSARI ELISABETTA                 | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 18 | MONTAGNOLI ARTURO - TERME SAS         | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 19 | LOMBARDI PROSPERINA                   | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 20 | PRANDINI CLAUDIO TARCISIO             | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 21 | NODARI GIANCARLO                      | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 22 | BERGAMO NATALIA                       | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 23 | RIGATTI CARLA                         | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA                                   |
| 24 | ASSOCIAZIONE CAMPEGGIATORI            | PARZIALMENTE ACCOLTA         | ACCOLTA PUNTI 1, 2, 3. NON ACCOLTA PUNTI 4, 5 |
| 25 | TONINI NICOLA                         | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 26 | TOBLINI LUCA                          | ACCOLTA                      | ACCOLTA                                       |
| 27 | ASSOCIAZIONE ALBERGATORI DI MALCESINE | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA                          |
| 28 | BENAMATI ERALDO                       | PARZIALMENTE ACCOLTA         | NON ACCOLTA                                   |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

|    |                                                  |                              |                      |
|----|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| 29 | GUARNATI GIULIO LUCIANO                          | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 30 | GUARNATI TOMMASO                                 | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 31 | PRIORI ANTONIO                                   | ACCOLTA                      | ACCOLTA              |
| 32 | SOCIETA' SUPERMERCATI RIVIERA DEGLI OLIVI        | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 33 | PASETTI MARIA LETIZIA                            | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 34 | PASETTI MARIA LETIZIA                            | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 35 | BIANCHI EDGARDO                                  | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 36 | GRUPPO CONSILIARE DEMOCRATICA MALCESINE          | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 37 | BENAMATI MADDALENA                               | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 38 | TRIMELONI LUDOVICO                               | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 39 | GUARNATI EROS                                    | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 40 | LEGAMBIENTE CIRCOLO DI MALCESINE                 | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 41 | TESTA MARIA LUCIA E TESTA CLARA                  | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 42 | GALETTI FRANCESCO                                | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 43 | CONSUL SRL, MAREGA SRL (ALBERGO VILLA ORIZZONTE) | ACCOLTA                      | ACCOLTA              |
| 44 | SOCIETA' FAIGOLO SPA                             | ACCOLTA                      | NON ACCOLTA          |
| 45 | ZANELLA GIOVANNI                                 | NON ACCOLTA                  | NON ACCOLTA          |
| 46 | TESTA GIOVANNI                                   | ACCOLTA                      | Da verificare        |
|    |                                                  |                              |                      |
| N. | DITTA                                            | PARERE DLC 77 del 03.10.1997 | PARERE REGIONALE     |
| 47 | CONSORZIO OLIVICOLTORI MALCESINE                 | PARZIALMENTE ACCOLTA         | PARZIALMENTE ACCOLTA |



COMUNE DI MALCESINE  
PROVINCIA DI VERONA

## TITOLO IV – NORME TECNICHE ATTUATIVE SETTORE ALBERGHIERO

Le Norme Tecniche Attuative del Settore Alberghiero sono state approvate con i seguenti provvedimenti:

- DGRV 2204 del 14.07.2000
- DLC 67 del 29.09.2003
- DLC 07 del 24.02.2005
- DLC 49 del 04.10.2005
- DGRV 2771/2008 del 30.09.2008.
- DGRV 83/2012 del 31.01.2012 (BUR 15 del 21.02.2012)

L'ultima Variante Settoriale Alberghiero approvata con DGRV 83/2012 ha aggiornato e riclassificato le strutture esistenti, dando loro la possibilità di ampliamento attraverso la modifica dell'art. 38 bis.

Nelle presenti Norme Tecniche Attuative viene quindi di seguito riportato il solo testo del sopracitato articolo con evidenziate in ***carattere corsivo grassetto*** le parti modificate.

### ART. 38 bis

A. NORME E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE ALBERGHIERE CLASSIFICATE AMMISSIBILI DI AMPLIAMENTO DEI POSTI LETTO SECONDO LE SCHEDE NORMATIVE APPROVATE.

1. Il volume teorico di 95 mc attribuito per posto letto, deve intendersi globalmente comprensivo e pertanto contiene ogni spazio destinato alla ricettività e ai servizi.

2. Sono definiti i seguenti gruppi, per cui gli ampliamenti possono eccedere la densità fondiaria propria delle singole zone, con i seguenti limiti:

2.1 –stralciato;

2.2-strutture ricettive fino a 55 PLT:

incremento max fino a 60 PLT, compresi gli esistenti;

2.3-strutture ricettive da 56 PLT fino ad 90 PLT:

incremento max 10% PLT esistenti (in ogni caso oltre 82 posti letto esistenti, l'eventuale incremento non potrà mai superare i 90 posti letto comprensivi dell'esistente);

2.4-strutture ricettive oltre 90 PLT:

nessun incremento possibile.

**Il dimensionamento minimo – standard, è il seguente:**

a)-verde privato: 25 mq/PLT

(da destinare ad uso esclusivo delle strutture ricettive, compresa la superficie occupata dalla piscina).

b)-parcheggio: 10 mq/PLT.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

c)-sale comuni: 1 mq /PLT

(hall, bar, ricevimento-segreteria, fitness, palestre, saune per un totale del 50% della loro superficie,

d)-sale da pranzo, di soggiorno e lettura: 4 mq/PLT

(sono escluse le cucine, la cui dimensione è relativa a particolari distribuzioni delle tecnologie operative). L'organizzazione della cucina è comunque sottoposta a parere della C.E.C. in conformità alle disposizioni igienico-sanitarie esistenti. L'esistenza della cucina è comunque obbligatoria in ogni struttura alberghiera e potrà essere realizzata anche ad un livello di piano completamente interrato).

Gli standard di servizio previsti alle precedenti lettere a) e b) e indicati nelle schede di progetto devono essere realizzati contemporaneamente all'ampliamento della struttura ricettiva, subordinando la concessione dell'ampliamento al convenzionamento per la realizzazione di tali servizi a verde e parcheggio.

Contribuiscono al recepimento degli standard le zone fitness, palestre, saune, etc. per un totale del 50% della loro superficie, solamente per quanto riguarda il parametro relativo al punto c). Anche queste zone possono essere realizzate ad un livello di piano completamente interrato, al pari anche di sale conferenze e riunioni. Il tutto dovrà comunque rispettare le disposizioni igienico sanitarie vigenti ed ottenere tutti i pareri necessari da parte delle autorità competenti.-

### **3. PARAMETRI EDILIZI.**

a)-distanza tra i fabbricati: mt 10,00.

b)-distanza dai confini: mt 5,00.

c)-numero massimo di piani: n° 3 (compreso il piano terreno).

d)-altezza massima in gronda: mt 10,00 fatte salve maggiori altezze di edifici esistenti.

(Con morfologia del terreno pendente, l'altezza viene misurata alla quota di campagna adiacente al paramento murario esterno a valle).

Per l'ampliamento è consentito il riuso dei sottotetti e/o dei seminterrati esistenti che presentino una altezza media di mt. 2,00.

L'ampliamento dovrà consentire di ricavare i seguenti volumi:

-per i piani mansardati una altezza media interna di mt 2,20 con minimo di mt 1,60 in gronda interna.

-per i piani seminterrati una altezza interna di mt 2,70.

e)-pendenza delle falde del tetto: 35% max.

**Per le attività ubicate in zona E** i parametri edilizi c) e d) vengono così modificati:

-c) = n° 3;

-d) = mt 9,60.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**Prescrizioni particolari.**

1. I parcheggi possono essere interrati anche su più piani a condizione che sul piano di copertura venga posto uno strato di terreno vegetale di almeno cm 40.

2. Se l'ampliamento ricade in fascia di rispetto stradale, al di fuori dei centri abitati, esso è consentito quando non sopravvanzi l'allineamento del lato strada.

3. Le strutture ricettive esistenti possono trasformarsi ed ampliarsi in "residence-hotel", nel rispetto della L.R.V. nr.33 del 04.11.2002. Sono residenze turistico alberghiere le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio a servizi accessori in unità abitative. E' consentita la presenza di unità abitative senza angolo cottura nel limite massimo del 40% della ricettività autorizzata in termini di unità abitative. I posti letto da attribuire alla struttura ricettiva saranno quelli determinati in sede di rilascio di certificato di agibilità dal Responsabile del Procedimento Edilizia Privata e Urbanistica. (Variante PRG – DLC 89 / 26.11.2003)

L'edificazione di unità abitative previste dalla Legge Regionale Veneto nr.33 del 04.11.2002 e' prevista solamente all'interno dei volumi esistenti alla data di adozione della presente variante.

3.bis Le strutture alberghiere che adeguano le superfici delle camere al fine di ottenere una qualifica minimo di tre stelle od equivalenti, potranno derogare le superfici massime per camera sopra riportate.

4. Le strutture ricettive possono utilizzare, ai fini dell'ampliamento, gli edifici residenziali esistenti, trasformandoli in conformità di quanto disposto dalla presente normativa.

5. Le "dependance" esistenti sono equiparate ai fini delle presenti norme, al fabbricato cui esse si riferiscono quando siano in relazione di stretta funzionalità con l'edificio principale.

Nel caso la normativa specifica di zona lo acconsenta e tali dependance insistano sullo stesso lotto di pertinenza dell'attività alberghiera principale, in occasione di interventi di rifacimento e/o ristrutturazione potranno essere volumetricamente accorpate all'edificio principale a condizione che le superfici rimaste libere a seguito della demolizione vengano unicamente utilizzate per il miglioramento della dotazione degli standard scoperti a verde e/o parcheggio. Tale accorpamento non sarà possibile nel caso di edifici dependance aventi particolare valore storico.

6. E' sempre consentito di ricavare l'eventuale alloggio per il conduttore (avente una superficie netta massima di mq 120). Gli esercizi alberghieri, per i quali è previsto l'incremento percentuale sul volume esistente per servizi, ricaveranno il volume dell'alloggio del conduttore, esclusivamente all'interno di tali volumi nel rispetto del parametro di 95 mc/PLT.

7 – E' sempre consentita la trasformazione di alloggi del conduttore, esistenti alla data di adozione della presente Variante e non realizzati ai sensi delle precedenti Varianti al PRG approvate con DGRV n. 4180 del 6.9.1994 e





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

DGRV n. 2204 del 14.7.2000, in camere da letto alberghiere con conseguente aumento dei posti letto complessivi. Chiunque si avvarrà del presente articolo non avrà più titolo a richiedere un nuovo alloggio del custode.

8 - E' SEMPRE CONSENTITO IL RECUPERO DI POSTI LETTO ALL'INTERNO DI VOLUMI ESISTENTI ALLA DATA DI ADOZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE FATTO SALVO IL RISPETTO DEGLI STANDARD PREVISTI DALLA PRESENTE VARIANTE AL P.R.G.

**B. NORME E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE ALBERGHIERE CLASSIFICATE AMMISSIBILI DI SERVIZI VARI .**

| numero | cod. | ALBERGO         | Località      | Categoria | PLT esistenti | PLT + |
|--------|------|-----------------|---------------|-----------|---------------|-------|
| 1      | 35   | ALESI           | Campagnola    | 4 stelle  | 32            | 14    |
| 2      | 8    | ALPI            | Campogrande   | 3 stelle  | 85            | 5     |
| 3      | 12   | AUGUSTA         | Panzano       | 3 stelle  | 66            | 6     |
| 4      | 39   | BAIA VERDE      | Val di Sogno  | 3 stelle  | 51            | 29    |
| 5      | 40   | BELLAVISTA      | Verdin        | 3 stelle  | 25            | 12    |
| 6      | 14   | BENACUS         | Val di Sogno  | 3 stelle  | 60            | 6     |
| 7      | 17   | CRISTALLO       | Puri          | 3 stelle  | 88            | 6     |
| 8      | 20   | IDEAL           | Via Gardesana | 3 stelle  | 58            | 6     |
| 9      | 102  | VAL DI MONTE    | Val di Monte  | 3 stelle  | 46            | 14    |
| 10     | 32   | VILLA CARMEN    | Sottodossi    | 3 stelle  | 46            | 10    |
| 11     | 41   | CASA ANTONELLI  | Tombi         | 2 stelle  | 26            | 4     |
| 12     | 90   | CASA CHINCARINI | Pant          | 2 stelle  | 32            | 12    |
| 13     | 45   | CASA RABAGNO    | Campagnola    | 2 stelle  | 50            | 10    |
| 14     | 46   | CATULLO         | Via Priori    | 2 stelle  | 30            | 30    |
| 15     | 54   | GARDEN          | Val di Sogno  | 2 stelle  | 33            | 14    |
| 16     | 109  | ORCHIDEA        | Pant          | 2 stelle  | 30            | 24    |
| 17     | 108  | OASI BEACH      | Navene        | 2 stelle  | 13            | 27    |
| 18     | 68   | PICCOLO HOTEL   | Preere        | 2 stelle  | 49            | 11    |
| 19     | 70   | S. CARLO        | San carlo     | 2 stelle  | 44            | 16    |
| 20     | 73   | SELENE          | Cassone       | 2 stelle  | 30            | 14    |
| 21     | 80   | VILLA FLORIDA   | San Carlo     | 2 stelle  | 39            | 16    |
| 22     | 81   | VILLA LARA      | Bassinel      | 2 stelle  | 42            | 18    |
| 23     | 83   | VILLA ORIZZONTE | Val di Sogno  | 2 stelle  | 42            | 18    |
| 24     | 101  | ALLA RAMA       | Pant          | 1 stella  | 21            | 39    |
| 25     | 87   | CAMPAGNOLA      | Campagnola    | 1 stella  | 28            | 20    |
| 26     | 89   | CASA ANNY       | Navene        | 1 stella  | 15            | 4     |

**COMUNE DI MALCESINE**

PROVINCIA DI VERONA

|    |     |                    |              |          |    |    |
|----|-----|--------------------|--------------|----------|----|----|
| 27 | 92  | CASA MARINELLA     | Sottodossi   | 1 stella | 25 | 20 |
| 28 | 82  | VILLA LISA         | Fornaci      | 1 stella | 35 | 20 |
| 29 | 66  | ALBERGO PAOLA      | Loc.Navene   | 2 stelle | 25 | 10 |
| 30 | 85  | BAITONE            | Baitone      | 1 stella | 19 | 10 |
| 31 | 111 | NAVENE             | Navene       | 1 stella | 10 | 7  |
| 32 | 5   | PARK H.QUERCETO    | Campiano     | 4 stelle | 51 | 5  |
| 33 | 65  | PANORAMA           | Val di Monte | 2 stelle | 89 | 1  |
| 34 | 23  | LIDO               | Val di Sogno | 3 stelle | 60 | 4  |
| 35 | 13  | BELLEVUE S.LORENZO | Dosso Ferri  | 4 stelle | 72 | 0  |

**C. NORME E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE ALBERGHIERE CLASSIFICATE AMMISSIBILI DI SERVIZI VARI E INDIVIDUATE SOTTO LA S.R. 249 GARDESANA, APPROVATE CON DGRV 2771 del 30.09.2008.**

| n. | cod | ALBERGO               | Località          | Categoria | PLT | PLT +  | Parere Regione DGR 2771/2010                                    |
|----|-----|-----------------------|-------------------|-----------|-----|--------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | 86  | BOMMARTINI            | Casello           | 4 stelle  | 44  | 0      | condivisa                                                       |
| 2  | 16  | CASTELLO              | Paina             | 3 stelle  | 63  | 0      | volume max 200 mc                                               |
| 3  | 19  | DU LAC                | Lungolago         | 3 stelle  | 71  | 0      | possibilità di ampliamento all'interno della stessa sup coperta |
| 4  | 21  | INTERNATIONAL SAILING | Val di Sogno      | 3 stelle  | 64  | 0      | h max nuovi volumi uguale all'esistente                         |
| 5  | 24  | LUNA ROSSA            | Paina             | 3 stelle  | 54  | 0      | max mc 1.590 come da scheda 024,6 (correggere la scheda 024,7)  |
| 6  | 26  | PAINA                 | Retelino          | 3 stelle  | 62  | 3      |                                                                 |
| 7  | 75  | SPIAGGIA              | Puri              | 3 stelle  | 36  | 4      | condivisa                                                       |
| 8  | 7   | VAL DI SOGNO          | Loc. Val di Sogno | 4 stelle  | 70  | 0      |                                                                 |
| 9  | 33  | VILLA MONICA          | Loc. Baitone      | 3 stelle  | 57  | 4      |                                                                 |
| 10 | 31  | VENEZIA               | Viale Roma        | 3 stelle  | 49  | 0      |                                                                 |
| 11 | 112 | TOURING               | Via Gardesana     | 1 stella  | 39  | 21 pua |                                                                 |
| 12 | 52  | EUROPA                | Retelino          | 4 stelle  | 50  | 10     |                                                                 |

**D. NORME E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE ALBERGHIERE ESISTENTI INDIVIDUATE IN CARTOGRAFIA E CLASSIFICATE "NON" AMMISSIBILI.**



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

| N. | cod. | ALBERGO        | Località | Categoria | PLT |
|----|------|----------------|----------|-----------|-----|
| 1  | 57   | INTERNAZIONALE | Fornaci  | 3 stelle  | 79  |

1. Secondo il disposto dell'art. 15 della L.R. 24/88, per tutte le strutture esistenti individuate dalla presente variante, con l'esclusione di quelle situate in zone per i servizi ed in zone di rispetto assoluto, è sempre consentito un incremento del volume esistente in deroga agli indici di zona e per necessità di:

a)-adeguamento dei servizi (sale comuni, sale da pranzo, di soggiorno e di lettura, cucine, strutture per lo sport e lo svago, etc.);

b)-adeguamento delle superfici delle stanze da letto nei limiti previsti dalle presenti norme e con esclusione dell'aumento del numero dei posti letto, secondo i seguenti criteri:

-il volume derivante dal numero dei posti letto esistenti alla data di approvazione della presente Variante (riportati nelle tabelle), moltiplicato per 95 mc meno il volume esistente potrà essere utilizzato per gli adeguamenti previsti dai comma a) e b) precedenti ;

-nel caso di strutture che alla data di approvazione della presente Variante abbiano già saturato il rapporto volumetrico dei 95 mc/PLT ed esclusivamente per motivato adeguamento dei servizi potrà essere concesso un aumento "una tantum" fino al 20% del volume esistente per alberghi fino a 50 PLT e fino al 10% per alberghi oltre 50 PLT;

2-l'esecuzione degli incrementi volumetrici previsti dai commi precedenti, in deroga agli indici di zona, dovranno comunque osservare i rimanenti parametri edilizi previsti dal precedente paragrafo A;

**3-stralciato;**

**4-l'ampliamento resta comunque subordinato alla garanzia di mantenimento o realizzazione delle superfici minime a standard determinate secondo i parametri relativi alle lettere a) e b) del precedente paragrafo A del presente articolo;**

5-ogni intervento di ampliamento ai fini di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 1, non concedibili direttamente con l'applicazione delle presenti norme può essere proposto con successiva variante parziale al P.R.G. mediante apposita schedatura che lo definisca sia sotto il profilo planivolumetrico che dell'inserimento ambientale.

**E. NORME E PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE STRUTTURE ALBERGHIERE ESISTENTI IN CENTRO STORICO.**

Le nove strutture alberghiere esistenti in centro storico sono le seguenti:

| numero | cod. | ALBERGO   | Località       | Categoria | PLT |
|--------|------|-----------|----------------|-----------|-----|
| 1      | 25   | MALCESINE | Piazza Pallone | 3 stelle  | 98  |
| 2      | 37   | ALPINO    | Piazza Statuto | 2 stelle  | 61  |
| 3      | 50   | DOLOMITI  | Via Monti      | 2 stelle  | 53  |



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

|   |    |               |                      |          |    |
|---|----|---------------|----------------------|----------|----|
| 4 | 60 | LAGO DI GARDA | Piazza Matteotti     | 2 stelle | 65 |
| 5 | 63 | MODENA        | Via Garibaldi        | 2 stelle | 50 |
| 6 | 71 | SAN MARCO     | Via Capitanato       | 2 stelle | 22 |
| 7 | 74 | SIRENA        | Viale Roma           | 2 stelle | 46 |
| 8 | 98 | FIRENZE       | Via Gardesana Centro | 2 stelle | 30 |
| 9 | 84 | AURORA        | Piazza Matteotti     | 1 stella | 14 |

1- Gli alberghi esistenti individuati nella cartografia sono vincolati come struttura turistico ricettiva alberghiera e per essi non è consentito alcun aumento volumetrico in deroga alle norme di zona.

2- Nel caso che le strutture alberghiere esistenti site nel centro storico ottengano la rimozione del vincolo di destinazione d'uso con la procedura prevista dall'art. 20 della L.R. 26/97, la nuova destinazione d'uso nonché ogni intervento edilizio diverso da quelli stabiliti con le lettere a, b, c della L. 457/78 è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo che potrà essere sia di iniziativa privata che di iniziativa pubblica.

3- All'interno di detti strumenti attuativi dovrà essere regolamentata la superficie minima degli alloggi previsti, insieme all'obbligo della demolizione delle eventuali superfetazioni.

Nell'eventualità di un intervento che preveda più di cinque alloggi almeno la metà di essi dovrà essere costituita da unità la cui superficie minima è pari a mq 70 utili.

4- Le nuove unità abitative potranno essere soggette all'istituto dell'edilizia convenzionata in riferimento alle quote di volume da realizzarsi stabilendo prezzi di vendita e/o locazione convenzionati.

5- L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di monetizzare le quantità di standard primari e secondari mancanti.

6- Per i piani terreni dei fabbricati in trasformazione si prescrive il mantenimento della destinazione attuale per tutte le strutture ricettive esistenti nel Centro Storico, salvo deroga motivata su conforme parere favorevole del Consiglio Comunale.

7- Per gli alberghi attualmente non attivi, che sotto si elencano, valgono le medesime normative previste per le attività alberghiere aperte e funzionanti.

| numero | Cod | ALBERGO      | Localita'             | PLT |
|--------|-----|--------------|-----------------------|-----|
| 1      | 112 | TOURING      | Via Gardesana         | 39  |
| 2      | 113 | CENTRALE     | Via XX Settembre      | 50  |
| 3      | 47  | DANIEL TERME | Loc. Valle dell'Acqua | 79  |



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

**F. NORME DI CARATTERE GENERALE.**

1-Nelle strutture ricettive esistenti, individuate in cartografia, sono sempre ammissibili, in deroga agli indici di zona, ai parametri edilizi, di superficie, distanze ed altezze, tutti gli adeguamenti strettamente necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi delle normative vigenti.

2-I suddetti volumi non sono computabili tra quelli destinati all'ampliamento.

3-L'eventuale aumento di volume consentito alle Ditte che hanno presentato la scheda, non può essere sommato con quello concesso alla generalità delle strutture alberghiere esistenti individuate in cartografia. Potranno cioè utilizzare fino a raggiungimento il solo parametro dei 95 mc/PLT.

4-Non è consentita la costruzione di campi da tennis a servizio di una singola struttura alberghiera. Tuttavia gli operatori privati potranno consorzarsi per costruire e gestire anche più attrezzature sportive in aree ritenute opportune, anche in deroga alle destinazioni specifiche di zona con esclusione delle aree pubbliche previste dal P.R.G., previa la costituzione di un vincolo corrispondente di destinazione d'uso. Le aree così destinate dovranno essere dotate di spazi per parcheggio di superficie almeno pari a quella occupata dalle attrezzature sportive. Nell'eventualità che le superfici a parcheggio vengano totalmente interrate questa quota di superficie potrà essere ridotta fino al 50%. In ogni caso i volumi destinati a servizi (spogliatoi, wc, etc.) dovranno essere sempre interrati.

5-Poteri di deroga.

Ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/85 è consentito il ricorso ai poteri di deroga per la riduzione delle distanze dai confini causata da comprovata necessità di adeguare la struttura esistente con nuove rampe di scale, ascensori e manufatti per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

**G. GENERALITÀ'**

1-La definizione di albergo viene derivata dalla L.S. 217 del 17.05.1983 e ripresa dalla L.R. 26 del 27.06.1997.

2-Qualora fosse proposto in sede di C.E. il totale interrimento dei parcheggi lo standard da collocare nel lotto sarà limitato a quello corrispondente alla quota di verde primario.

3-I posti letto esistenti PLTE devono risultare unicamente dalla licenza amministrativa, **dalla licenza sanitaria e dall'ente Provinciale Turismo alla data di adozione della presente Variante . Eventuali differenze di posti letto saranno valutate dall'Ufficio competente.**

4-Per le strutture ricettive ammesse, come individuate nella tav. U di Variante al P.R.G. la superficie del lotto deve risultare in proprietà dei richiedenti alla data di adozione della presente Variante.



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

Ai fini del vincolo a struttura alberghiera si considera la superficie del lotto compatibile con l'applicazione degli standards minimi previsti dalla presente normativa. Tale superficie si considera a tutti gli effetti vincolata ed inscindibile dalla struttura alberghiera. Tale vincolo tuttavia ha sola natura urbanistica e non implica impedimento all'eventuale alienazione a terzi purchè in maniera solidale con la struttura alberghiera.

5-Il parametro di 95 mc/PLT si applica ai volumi fuori terra. Pertanto i volumi entro terra, adeguatamente attrezzati non sono computabili ai fini del volume edilizio.

6-Il rilascio della Concessione edilizia, sia per l'ampliamento di posti letto che per l'ampliamento in adeguamento dei servizi esistenti, è subordinato alla verifica dell'esistenza dei parametri dimensionali e funzionali di tutti gli spazi destinati a struttura alberghiera, oltre alla dotazione degli standards di verde e di parcheggio.

La presentazione del progetto edilizio dovrà essere accompagnata da una planimetria catastale aggiornata che preveda l'individuazione, con colore indelebile, della pertinenza così come prevista al precedente punto 4.

7-Le strutture e gli spazi esistenti, destinati alla pratica sportiva (tennis, piscina, etc.) che risultano funzionalmente collegati agli esercizi alberghieri, vengono vincolate, per effetto della presente Variante, all'uso esclusivo delle strutture alberghiere cui sono connessi.

8-E' sempre consentito, nel periodo di validità della Variante, consentire la rinuncia motivata di una attività classificata, per farla rientrare tra quelle suscettibili di solo ampliamento per servizi.

9 –Le varianti al Settore Alberghiero approvate con D.G.R.V. n. 4180 del 06.09.1994, con D.G.R.V. n. 1574 del 11.5.1999 e D.G.R.V. n. 2204 del 14.07.2000 non perderanno efficacia consentendo alle strutture alberghiere inserite nelle stesse di realizzare quanto approvato.

**ELENCO SCHEDE DI ANALISI E PROGETTO**

**ADOTTATE CON DLC 7 / 24.02.2005**

**APPROVATE CON DGRV 2771/2008 E DGRV 83/2012**

**GRUPPO “A”**

- 14 – BENACUS
- 19 – DU LAC
- 86 – PAOLA
- 74 – SELEN
- 75 – SPIAGGIA

**GRUPPO “B”**

- 5 – ALPI



**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

- 12 – AUGUSTA
- 16 – CASTELLO
- 20 – IDEAL
- 24 – LUNA ROSSA
- 46 – CATULLO
- 57 – INTERNAZIONALE
- 81 – VILLA LARA
- 92 – CASA MARINELLA
- 102 – VAL DI MONTE

**GRUPPO “C”**

- 21 – INTERNATIONAL SAILING CENTER
- 26 – PAINA
- 82 – VILLA LISA
- 86 – BOMMARTINI
- 90 – CASA CHINCARINI
- 101 – ALLA RAMA
- 108 – OASI BEACH
- 109 - ORCHIDEA

**COMUNE DI MALCESINE**

PROVINCIA DI VERONA

**TABELLA RIASSUNTIVA DGR 2771 del 30.09.2008 e DGR 83 del 31.01.2012**

| n.osservazione | Cod<br>Ta-<br>vola | RICHIEDENTE                                                          | DATA                 | CONTENUTI                                                                                                                                               | DLC 49/2005                                                                | PARERE REGIONE<br>DGR 2771-2008                                                                                                                                          |
|----------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3              | 85                 | BENAMATI Francesca <b>ALBERGO BAITONE</b>                            | 12.05.05<br>n.7570   | Albergo Baitone aumento di 10 p.l.                                                                                                                      | FAVOREVOLE CON STANDARD IN PLANIMETRIA CON PARCHEGGIO E SALE COMUNI        | SI CONDIVIDE x aumento di 10 p.l. non aumento del volume                                                                                                                 |
| 4              | 111                | BERTUZZI CATERINA <b>HOTEL NAVENE</b>                                | 27.5.2005<br>n. 8467 | Aumentare n. 7 p.l. senza volume                                                                                                                        | FAVOREVOLE CON RISPETTO STANDARD MINIMI                                    | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 5              | 5                  | BIASI Andrea <b>PARK HOTEL QUERCETO</b>                              | 11.05.05<br>n.7524   | Park Hotel Querceto - aumento da 51 p.l. a 56 p.l.                                                                                                      | FAVOREVOLE                                                                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 7              | 7                  | BONELL Sigfrido <b>HOTEL VAL DI SOGNO</b>                            | 13.05.05<br>n.7673   | aumento posti letti con realizzazione nuove 8 camere Albergo Val di Sogno                                                                               | FAVOREVOLE PER VECCHIA RICHIESTA                                           | SI CONDIVIDE con prescrizioni: predisposizione apposita scheda con planimetrie planometriche riportate nella medesima osservazione<br>NON HA DATO SEGUITO ALLA RICHIESTA |
| 10             | 33                 | KAUFMANN Enrico <b>VILLA MONICA</b>                                  | 11.05.05<br>n.7520   | Albergo Villa Monica - aumento da 57 p.l. a 61 p.l. senza aumento di volume                                                                             | FAVOREVOLE                                                                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 11             | 65                 | LOMBARDI Stefano <b>HOTEL PANORAMA</b>                               | 16.05.05<br>n.7757   | H.Panorama aumento p.l. fino a 90 p.l.                                                                                                                  | FAVOREVOLE                                                                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 13             | 39                 | MAZZOLDI Danilo <b>HOTEL BAIA VERDE</b>                              | 13.05.05<br>n.7695   | aumento posti letto Baia Verde                                                                                                                          | FAVOREVOLE PER MAX 80 P.L.                                                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 14             | 31                 | MAZZOLDI Danilo <b>HOTEL VENEZIA</b>                                 | 13.05.05<br>n.7692   | aumento oggetto poggioli di cm.70 verso ovest - realizzazione mq.45 di veranda - aumento fino a 51 p.l. con trasformazione camera privata Hotel Venezia | FAVOREVOLE CON VERANDA DI AGGETTO INFERIORE AD 1 MT. RISPETTO LA RICHIESTA | SI CONDIVIDE con prescrizioni: predisposizione apposita scheda con planimetrie planometriche riportate nella medesima osservazione<br>NON HA DATO SEGUITO ALLA RICHIESTA |
| 16             | 52                 | PALLUA Renzo <b>HOTEL EUROPA</b>                                     | 16.05.05<br>n.7756   | aumento fino a 60 p.l. ed aumento volume sovrapprendendo la terrazza sud (H.Europa)                                                                     | FAVOREVOLE SOLO PER MAX 60 P.L. E NESSUN AUMENTO DI VOLUME                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 17             |                    | SAGLIA Franco <b>TOURING</b>                                         | 13.05.05<br>n.7702   | correzione errori commessi nelle NTA in quanto in essere 39 p.l. (non 31 p.l.)                                                                          | FAVOREVOLE                                                                 | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 18             |                    | SAGLIA Franco <b>TOURING</b>                                         | 13.05.05<br>n.7703   | aumento posti letto dai 39 ai 60 p.l.                                                                                                                   | FAVOREVOLE PREVIO PIANO ATTUATIVO                                          | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |
| 20             | 13                 | TOGNI Ruggero - Prabi srl <b>HOTEL BELLEVUE S.LORENZO / LA VILLA</b> | 11.05.05<br>n.7522   | Albergo La Villa venga inserito e codificato                                                                                                            | FAVOREVOLE DEP. DEL BELLEVUE                                               | SI CONDIVIDE                                                                                                                                                             |





**COMUNE DI MALCESINE**  
PROVINCIA DI VERONA

## **TITOLO V - NORME TECNICHE INSTALLAZIONE TENDE DA SOLE ED ARREDO DA GIARDINO** *(variante DLC 33/2017).*

### **ART.1**

Ai fini dell'installazione delle tende da sole, il territorio comunale viene diviso in due zone:

- a) centri storici e corti rurali (Malcesine, frazioni di Cassone e Navene);
- b) rimanente territorio comunale;

### **ART. 2**

- a) Le modalità di copertura e di protezione degli spazi adibiti a occupazione di suolo pubblico costituiscono gli elementi di maggior impatto visivo e pertanto sono oggetto di particolare attenzione dal punto di vista tecnico ambientale. Pertanto non tutte le tipologie di copertura e di riparo esistenti sul mercato sono ritenute idonee. In particolare non sono ammissibili le seguenti tipologie di copertura:
  - a falda in tessuto variamente inclinabile, raccoglibile in corrispondenza di uno dei due sostegni laterali;
  - a falda a doppia capote in tessuto con sostegni laterali in corrispondenza del colmo;
  - a falda a profilo semicircolare in tessuto con sostegni perimetrali;
- b) tutte le coperture, qualora sporgenti sulle strade, non devono recare pregiudizio al transito dei veicoli e al passaggio dei pedoni;
- c) sulla strada statale è vietata l'installazione di qualsiasi tenda che ecceda i limiti di proprietà;

### **ART. 3**

#### **CARATTERI COSTRUTTIVI**

Tutte le tipologie di coperture e riparo di cui all'art. 4, devono rispettare le indicazioni e precisazioni paesaggistiche sotto elencate.

Per le zone del territorio comunale definite dall'art. 1 lettera a) - Centri Storici e corti rurali (Malcesine e frazioni di Cassone e Navene):

- a) coperture in tessuto o altri materiali: devono essere usati materiali non lucidi i cui colori devono essere monocromatici e, per un corretto inserimento nel contesto, risultino della medesima cromia del prospetto dell'edificio in modo da mantenere un rapporto di continuità cromatica tra edificio e copertura (e' necessario fornire sempre un campione del colore del tessuto). Sono espressamente vietate le coperture in pvc lucido e qualsiasi scritta pubblicitaria e promozionale;
- b) non e' consentita, ad integrazione delle coperture, l'installazione perimetrale di teli verticali in PVC, mentre vi è la possibilità di chiuderle lateralmente con pareti scorrevoli in vetro. Nel caso in cui le coperture avessero dei montanti verticali di appoggio ancorati al terreno, essi saranno in alluminio – acciaio – ferro, di colore brunito – grigio antracite.

Per le zone del territorio comunale definite dall'art. 1 lettera b) - rimanente territorio comunale:

- c) coperture in tessuto o altri materiali: devono essere usati materiali non lucidi i cui colori devono essere monocromatici e, per un corretto inserimento nel contesto, risultino in sintonia con l'assetto cromatico del prospetto dell'edificio (e' necessario fornire sempre un campione del colore del tessuto). Sono espressamente vietate le coperture in pvc lucido e qualsiasi scritta pubblicitaria e promozionale;
- d) e' consentita, ad integrazione delle coperture, l'installazione perimetrale di teli verticali trasparenti in PVC o pareti scorrevoli in vetro. Nel caso in cui le coperture avessero dei montanti verticali di appoggio ancorati al terreno, essi saranno in alluminio – acciaio – ferro, di colore brunito – grigio antracite.

### **ART. 4**

#### **TENDE CON GUIDE FISSE E CON MONTANTI DI APPOGGIO AL SUOLO**

- a) Su tutto il territorio la tipologia e' costituita da una o più tende a falda inclinata scorrevoli entro guide fisse agganciate alla facciata e appoggiate a montanti perimetrali. Il punto di appoggio dovrà essere posizionato all'interno delle aperture e, qualora esistano, delle cornici. La posizione di tali tendaggi rispetto al fronte edilizio dovrà attenersi a criteri di armonia e semplicità (art. 2 lettera a). L'inclinazione delle falde deve risultare tale da inserirsi correttamente nel contesto. Nel caso in cui le guide di scorrimento dei teli proseguano con la medesima sezione nei montanti d'appoggio deve esser previsto un fermo, ad una altezza di 2,20 m dal piano di calpestio, atto ad impedire l'abbassamento dei teli stessi. Per questa tipologia di copertura non sono ammessi



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

teli o mantovane laterali anche se al di sopra dei 2,00 metri dal piano di calpestio. Tale tipologia è utilizzabile in aderenza a chioschi o padiglioni isolati o edifici assimilabili presenti nelle ampie zone verdi quali parchi e giardini o lungolago. I montanti dovranno essere ancorati direttamente al suolo, senza l'utilizzo di ulteriori sistemi di appoggio (interni a fioriere o plinti);

- b) per tale tipologia è ammessa la chiusura laterale che deve essere realizzata con pannelli scorrevoli in vetro, senza profili verticali che costituiscano delle barriere visive ed avere tutte le caratteristiche di sicurezza.

### OMBRELLONI

- c) Disposti singolarmente o in serie. Per il semplice e lineare aspetto formale e per la provvisorietà della presenza, l'impiego degli ombrelloni è consentito nelle piazze qualora il plateatico non sia in aderenza al fabbricato e nelle aree private;
- d) la tipologia più adatta e' caratterizzata da una struttura in legno, alluminio - acciaio – ferro, tutti metalli di colore brunito – grigio antracite, con basamento in pietra locale (Prun, Lessinia, Nembro), ferro verniciato o acciaio di colore brunito – grigio antracite, e copertura in telo di colore a tinta unita (come da art. 2 lettere a) in doppio cotone impermeabilizzato. L'altezza dovrà essere compresa tra 2,20 e 2,50 metri. I basamenti in metallo dovranno essere garantiti con trattamento antiruggine. Il perimetro del telo deve essere lineare senza frange o sagome. Non sono ammessi teli verticali agganciati agli ombrelloni (come da art. 2 lettera b).

### TENDE AGGANCIATE ALLA FACCIATA

- e) Costituite da uno o più teli retraibili, semplicemente agganciati alla facciata, privi di punti d'appoggio al suolo, consentono un tipo tradizionale di protezione dello spazio prospiciente l'edificio che ospita l'attività: il punto di aggancio dovrà essere posizionato all'interno delle aperture e, qualora esistano, delle cornici. Le eventuali soluzioni diverse saranno valutate in sede di presentazione del progetto. La posizione di tali tendaggi rispetto al fronte edilizio dovrà attenersi a criteri di armonia e semplicità. E' consentito il posizionamento di queste strutture anche in casi di presenza di bucatore ad arco;
- f) per questa tipologia di copertura non sono ammessi teli o mantovane laterali anche se al di sopra dei 2,00 metri dal piano di calpestio. Non è consentito l'abbassamento verticale del telo al di sotto di m.2,20 dal piano di calpestio.

### CAPPOTTINE

- g) Tale tipologia è costituita da un telo retraibile, semplicemente agganciato alla facciata, privo di punti d'appoggio al suolo. Le forme ammesse sono: cappottine semi-tonde e triangolari. L'utilizzo di questa tipologia è consentito nel rispetto della forometria e degli allineamenti con gli elementi architettonici della facciata. La posizione di tali tendaggi rispetto al fronte edilizio dovrà attenersi a criteri di armonia e semplicità. L'oggetto massimo è di 150 cm e comunque non oltre il 30% della larghezza della strada. Non è consentito l'abbassamento verticale del telo al di sotto di m.2,20 dal piano di calpestio.

### GAZEBI

- h) Tale tipologia è consentita sia in aree private che su suolo pubblico, con materiale in vetro (o analogo che simuli il vetro). Tale copertura dovrà essere preferibilmente in tela di colore coordinato con quelli delle facciate davanti alle quali vengono sistemati. I montanti dovranno essere realizzati con struttura semplice e con materiale pregiato, preferibilmente legno, acciaio - alluminio - ferro di colore brunito – grigio antracite. Sono ammesse tuttavia soluzioni innovative e l'utilizzo di tecnologie particolari. E' possibile pensare a chiusure laterali previo accurato studio di inserimento nel contesto e scelta appropriata dei materiali. Il gazebo non si computa ai fini dei volumi edilizi trattandosi di arredo da giardino.

## ART. 5 DIMENSIONI



## COMUNE DI MALCESINE

PROVINCIA DI VERONA

- a) L'area interessata da un'occupazione di suolo pubblico deve generalmente risultare chiaramente riconoscibile. La proiezione a terra del perimetro delle coperture deve corrispondere o essere all'interno del perimetro del plateatico stesso, tranne che per le cappottine: eventuali riduzioni delle dimensioni della copertura possono essere imposte se la copertura è un ostacolo visivo nei confronti di beni monumentali-architettonici di pregio o paesaggistici;
- b) la delimitazione dell'area coperta, oggetto di specifica progettazione e verifica, può essere realizzata con modalità e materiali che sono di volta in volta determinati in funzione del sito. In ogni caso gli elaborati progettuali devono chiaramente indicare la superficie complessiva che si intende occupare, all'interno della quale deve essere precisata l'area utile e quella interessata dalla collocazione delle eventuali delimitazioni (vasi, fioriere e ringhiere). Non sono ammesse tipologie diverse di delimitazione. Tutti gli elementi di arredo urbano collocati dall'Amministrazione pubblica quali panchine, fioriere, cestini, paracarri dovranno mantenere sempre un opportuno spazio di fruizione che ne consenta l'utilizzo e la manutenzione. Le essenze devono essere attentamente individuate e correttamente accudite al fine di ottenere lo scopo indicato;

### ART. 6

#### TEMPORALITA' DI STRUTTURE SU SUOLO PUBBLICO

- a) coperture connesse alle attività turistiche e commerciali a carattere stagionale: devono essere obbligatoriamente rimosse nel periodo invernale, che coincide con la chiusura stagionale delle suddette attività, ad eccezione delle attività aperte almeno 280 giorni/anno (obbligatoriamente dal 6 dicembre al 6 gennaio).

### ART. 7

#### AUTORIZZAZIONI DA ACQUISIRE

**Come previsto dalla normativa vigente in materia** (variante urbanistica adottata con DLC 28/21.06.2018)

### ART. 8

#### PERGOLATI E TETTOIE

- a) **Pergolati:** Per pergolato si intende un telaio, privo di fondazioni, (semplicemente infisso o ancorato al terreno), facilmente amovibile, leggero, formato da intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti. Come tali sono costituiti da elementi leggeri fra loro assemblati in modo tale da costituire un insieme di modeste dimensioni e che consenta la rimovibilità previo smontaggio e non per demolizione. La struttura, con altezza massima di metri 3,00 dal piano di appoggio, deve essere costituita da montanti e traverse in legno, metallo o ghisa, a sostegno di piante rampicanti. La struttura, che non dovrà avere né grondaie né pluviali, non può essere tamponata, può essere invece coperta con materiale di facile smontaggio non rigido quali stuoie, tela anche impermeabile;
  - Il pergolato, in quanto elemento di arredo e funzionale all'uso dell'area verde di pertinenza dell'edificio, non computa ai fini degli indici urbanistici di pertinenza dell'immobile e non può avere funzione di ricovero per autovetture o di deposito e deve essere posizionato alla distanza minima dai confini di 5,00 metri. L'installazione di pergolati richiede l'autorizzazione paesaggistica;
  - E' ammessa la realizzazione di pergolati limitatamente a uno per ciascuna unità immobiliare a condizione che gli stessi siano posti, su area privata, a una distanza minima di ml. 5,00 dai confini di proprietà. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare avente una propria pertinenza;
  - Eventuali pergolati realizzati su balconi o terrazzi non computano ai fini degli indici urbanistici e delle distanze.
- b) **Tettoie:** sono ammesse con funzione di ricovero per autovetture aperte su tutti i lati, qualora non siano in aderenza all'edificio, con strutture portanti verticali e copertura in legno con manto in coppi in laterizio. Non è ammesso più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare.