DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3901 del 03 dicembre 2004

Comune di Castel d'Azzano (VR). Piano Regolatore Generale _ Variante Generale. Approvazione con modifiche d'ufficio. Art. 45 - L.R. 27/6/1985, n. 61. Approvazione con proposte di modifica. Art. 46 _ L.R. 27/6/1985, n. 61.
[Urbanistica]

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, riferisce: "Il Comune di Castel d'Azzano (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2123 del 10.04.84, successivamente modificato. Con deliberazione di Consiglio n. 11 del 06.05.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Comune ha adottato una Variante Generale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 21503 del 16.12.2002. La pubblicazione ed il deposito del progetto sono regolarmente avvenuti ed a seguito di essi sono pervenute n. 95 osservazioni nei termini, sulle quali il Comune si è espresso con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 05.12.2002. La variante è stata sottoposta all'esame della Commissione Tecnica Regionale, la quale si è espressa con parere n. 250 del 07.10.2004, con 13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto, ed il voto di consultivo di astensione del Rappresentante del Comune."

L'Assessore alle Politiche per il Territorio, Antonio Padoin, conclude la propria relazione e propone all'approvazione della Giunta Regionale, il seguente provvedimento.

La Giunta regionale

UDITO il relatore Assessore competente, incaricato dell'istruttoria dell'argomento in questione ai sensi del II° comma dell'art. 33 dello Statuto, il quale dà atto che la struttura competente ha attestato l'avvenuta regolare istruttoria della pratica; VISTE le leggi 17.8.1942, n. 1150, 6.8.1967, n. 765, nonché la Legge Regionale 27.6.1985, n. 61 e le loro modifiche ed integrazioni;

delibera

1) di approvare la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Castel d'Azzano (VR), con modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 61/1985, ad esclusione delle proposte da approvare con proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/1985, facendo proprie le considerazioni e conclusioni contenute nell'allegato parere della Commissione Tecnica Regionale, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, come composta da: - Regolamento Edilizio; - Norme di Attuazione; - Tav. 13.1/26 - INTERO TERRITORIO COMUNALE - sc.1:5.000; - Tav. 13.3.1/28 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000; - Tav. 13.3.2/29 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000; - Tav. 13.3.3/30 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000. 2) Di ricordare al Comune, che in caso di inerzia, il decorso del termine di cui al 3° comma dell'art. 46 della L.R. 61/85, comporta l'automatica introduzione nel Piano delle modifiche proposte. 3) Di stabilire che il menzionato automatismo, qualora si verificassero i predetti presupposti, sarà accertato con apposita deliberazione di questa Giunta.

"Allegato alla DGR n. 3901 del 3 dicembre 2004 Regione del Veneto Comitato Tecnico Regionale "Sezione Urbanistica" Argomento n. 250 in data 07.10.2004 (omissis) parere Comune di Castel d'Azzano (VR). Piano Regolatore Generale _ Variante Generale. PREMESSE - Il Comune di Castel d'Azzano (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2123 del 10.04.84 e successivamente modificato. ĩ Con deliberazione n.11 del 06.05.2002, esecutiva a tutti gli effetti, il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale, trasmessa per la superiore approvazione con nota n. 21503 del 16.12.2002, Prot. Reg. n. 8369 del 16.12.2002, successivamente integrata con note n.1464 del 28.01.2003 e n.1824 del 09.02.2004. ĩ La procedura di pubblicazione e deposito del progetto è regolarmente avvenuta, come si evince dalla documentazione prodotta, e a seguito di essa sono pervenute n° 95 osservazioni nei termini, debitamente elencate e numerate in apposito elenco, alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con deliberazione n. 31 del 05.12.2002. ĩ Direttamente in Regione sono pervenute n. 7 osservazioni, come di seguito elencate: ĩ 1RV- Ditta Baetta Lucio, composta da 4 note riguardanti tutte il medesimo argomento, nota n. 1 del 02.05.2003, nota n. 2 del 10.06.2003, nota n. 3 del 30.09.2003, nota n. 4 del 25.03.2004. All'ultima nota è allegato anche un esposto alla Procura della Repubblica di Verona; ĩ 2RV- Ditta Baetta Lucio, nota del 23.01.2003; ĩ 3RV- Ditta Bertuzzi Bruna, nota del 15.04.2003; ĩ 4RV- Ditta Sterzi Maria, nota del 19.12.2003; ĩ 5RV- Ditta Sterzi Amelia, nota del 10.12.2003; ĩ 6RV- Ditta Olioso Sergio e Chesini Luigina, nota del 08.01.2004; ĩ 7RV- Ditte varie, n.14 firme, con altrettante note, riguardanti tutte il medesimo argomento; ĩ Inoltre con nota n. 5694/47.01 del 06.10.2003, la Direzione Regionale Urbanistica e Beni Ambientali su richiesta dell'arch.

Alfonsino Dolci ha emesso un parere interpretativo in merito alle prescrizioni impartite dalla Regione con il parere della CTR n. 578 del 22.12.1983, allegato alla DGR n. 2123 del 10.04.84, con la quale è stato approvato il PRG vigente. - In adempimento a quanto richiesto dalla CTR nella seduta del 07.07.04 il Comune ha inoltre prodotto una Relazione Integrativa, in merito alla compatibilità del progetto della Variante Generale rispetto alle disposizioni contenute nel P.A.Q.E.. - Successivamente, sono inoltre pervenute in Regione Veneto altre n. 6 comunicazioni - osservazioni relative ai contenuti del PRG. VISTI GLI ELABORATI TRASMESSI La Variante Generale al P.R.G. consiste sostanzialmente nell'aggiornamento dei contenuti del PRG vigente, confermandone le linee di indirizzo e approfondendo nel contempo il grado di analisi e conoscenza del territorio. Sintesi dei contenuti della Variante Generale al Piano Regolatore Generale Per quanto riguarda le aree di espansione residenziale previste dal P.R.G. vigente, si rileva che sono quasi totalmente interessate da processi edificatori che in alcuni casi risultano già completamente conclusi. Vi sono inoltre dei Piani di Lottizzazione già approvati, che condizionano il dimensionamento delle nuove aree residenziali. Per quanto riguarda la localizzazione delle future espansioni, è anch'essa vincolata dalla necessità di mantenere i Piani di Lottizzazione approvati e convenzionati, che assorbendo la quasi totalità del fabbisogno, necessariamente le limitano. Senza dubbio l'impostazione urbanistica data dal P.R.G. vigente e praticata fino ad oggi, condiziona profondamente qualsiasi scelta urbanistica. Tuttavia lo sviluppo raggiunto dai centri abitati di Castel d'Azzano può essere visto in positivo, nel senso che si può cominciare seriamente a pensare ad un assetto urbano complessivo del tessuto abitativo, organizzando i centri residenziali tradizionali come quartieri di un unico organismo urbano. Forse è ancora presto per proporre una saldatura consistente fra i nuclei esistenti, ma un'indicazione in questo senso può già essere data, in modo da creare una tendenza destinata con il tempo a consolidarsi. La presente Variante Generale si qualifica proprio come primo momento di una riorganizzazione globale dell'aggregato urbano, certamente a partire dalle condizioni esistenti e consolidate, ma incentivando tutti quegli elementi che possono avere un ruolo unificante. In questa prospettiva, particolare considerazione è stata riservata al Castello e alla zona che lo circonda. Confidando sulla forza che hanno i monumenti di qualificare un ambiente urbano e di porsi come elementi generatori di forma urbana, si ritiene che un loro recupero e, quando possibile, una riutilizzazione, sia estremamente importante per dare un nuovo indirizzo alla vita organizzata di un aggregato. Nel Castello si sono già trasferiti gli uffici comunali ed è in corso la predisposizione di un progetto di restauro. Oltre alle funzioni amministrative, nel contenitore storico è previsto l'inserimento di funzioni culturali e sociali in modo che diventi il centro più qualificato e più rappresentativo del Comune. Quanto alla grande area agricola che lo circonda, caratterizzata dalla presenza di antiche depressioni e dall'affiorare delle acque di falda (le risorgive sono un altro elemento unificante e caratteristico del Comune), è stato individuato all'interno della stessa un grande ambito soggetto a particolari misure di salvaguardia e tutela, in base alle quali è stata indicata la necessità di procedere ad un accurato Piano di Dettaglio finalizzato alla valorizzazione e alla fruizione della zona. Verso Nord il parco si ricollega con la zona P.E.E.P. e in particolare con la Piazza del mercato e, ad Est, con il centro sociale e culturale previsto nel restauro della vecchia Chiesa parrocchiale di Beccacivetta, ora in grave stato di degrado. Al di sopra del grande asse che collega Azzano con Beccacivetta, Via Marconi, il complesso dei servizi, che ora comprende le scuole elementari e medie e l'inizio degli impianti sportivi, viene potenziato con l'inserimento di una nuova piazza e con il previsto completamento degli edifici scolastici. Questa spina ampia e diversificata di servizi ed attrezzature diviene così il nuovo centro di servizi per lo sviluppo urbano previsto, che ricade prevalentemente nella fascia di collegamento fra i due centri attuali maggiori di Azzano e Beccacivetta. La proposta di nuove zone a servizi non poteva limitarsi all'occupazione di aree in senso generico. Perciò si è studiato anche un inizio di maglia stradale, sfruttando per quanto possibile i percorsi esistenti e dando indicazioni per quella che sarà la viabilità dei piani attuativi, in modo da ottenere in tempi brevi i primi tronchi dei nuovi collegamenti. In tal modo tutti i nuclei del paese risulteranno meglio collegati con la nuova grande area a servizi. Anche nel campo della viabilità generale la Variante modifica sensibilmente il P.R.G.. La differenza più appariscente è l'eliminazione della previsione di una nuova strada di "circonvallazione" di Beccacivetta, in considerazione della sua scarsa funzionalità e del forte impatto ambientale sul sistema delle zone umide e sulle coltivazioni agricole. In alternativa però la Variante agisce su tracciati esistenti o ricomposti dalle nuove urbanizzazioni, con l'intento di creare o potenziare tutti i possibili percorsi alternativi all'asse centrale. Quanto alle aree residenziali, la Variante conferma in sostanza quelle del P.R.G., del resto già in esecuzione, contenendo le tendenze ad ulteriori sfrangiamenti lungo le strade e inserendo a volte nelle nuove zone di espansione previste aree a servizi in più rispetto agli standard minimi stabiliti dalla LR 61/85. Consistenti zone di nuova espansione sono state inserite nell'area centrale a conclusione dell'edificazione e per un opportuno raccordo con la grande zona a servizi. Altre aree di espansione residenziale sono state concesse alle frazioni minori: Scopella, S. Martino, La Rizza, e Scuderlando. Peraltro alcune delle zone di espansione comprendono anche ampie aree a verde attrezzato. Preso atto del rapido completamento delle zone industriali e artigianali previste dal P.R.G. sono stati inseriti degli ampliamenti, determinati anche dalla crescente richiesta di ampliamento degli impianti produttivi maggiori (Bauli, Index) ed anche per concludere e migliorare la maglia viaria interna e al contorno. Nel contempo la zona artigianale di Salarino, a sud di Beccacivetta, è stata completata e riorganizzata contenendone l'espansione verso il nucleo abitato di San Martino, dotandola inoltre degli standard di verde e parcheggi di cui era carente. E' stata invece eliminata completamente la zona produttiva prevista dal P.R.G. vigente a Nord - Ovest dell'abitato di Azzano. Si è così liberato il paese dal pericolo reale di una zona produttiva posta a ridosso delle case e del parco pubblico, e oltretutto non servita da strade. Il sistema viario A partire dalla constatazione dei flussi di traffico che attualmente attraversano i centri di Beccacivetta e Azzano, per la viabilità primaria il progetto studia delle soluzioni che, in prospettiva, potranno agganciarsi a più importanti assi stradali di connessione territoriale esterni al territorio di Castel D'Azzano, quale ad esempio il nuovo tracciato della S.S. 12 (dell'Abetone e del Brennero) già prevista dal P.T.P. ad est di Beccacivetta (vedi scheda W33 del P.T.P.), ed indicato in cartografia con tratteggio in colore rosso. Per Beccacivetta è prevista una circonvallazione ad est ottenuta gran parte completando la viabilità esistente mediante la realizzazione delle nuove zone residenziali previste. Per Azzano viene egualmente prevista una circonvallazione ad ovest, in questo caso, soltanto in parte

realizzata a carico delle nuove zone residenziali previste. Un'ulteriore circonvallazione viene individuata anche ad est, anche in questo caso ottenuta in gran parte mediante la realizzazione delle nuove zone residenziali previste. Anche per Rizza viene individuata una circonvallazione a sud e ad est, la quale, per quanto riguarda il nuovo tronco a sud dell'abitato, risolve anche il problema di un esteso impianto di floricoltura attualmente servito soltanto dalla viabilità interna alle zone residenziali. Tale viabilità è prevista totalmente a carico delle nuove zone di espansione, in parte produttive ed in parte residenziali. La viabilità interna è stata potenziata mediante un percorso di gronda, che fa anche da margine alle espansioni urbane, con la funzione di raddoppiare il collegamento fra Azzano e Beccacivetta e collegare direttamente tutti i principali nuclei residenziali con la maggiore zona produttiva a Scuderlando, costituendo anche percorso alternativo all'asse centrale. Un ulteriore percorso viario parallelo a quest'ultimo viene previsto più a nord, oltre al cimitero attraversando in senso est-ovest, tutto il Parco Rurale. Il nucleo più consistente sulla strada della Scopella, viene collegato a Beccacivetta, mediante un breve tratto a completamento di strade esistenti. Rettifiche e ampliamenti sono infine previsti per vari tratti della viabilità interna. Le zone residenziali La presente Variante non sviluppa il tema dei Centri Storici e delle Corti Rurali di pregio, limitandosi ad individuarne gli ambiti in cartografia. Tuttavia rispetto alla individuazione dei nuclei antichi fatta dal P.R.G., ed anche rispetto a quella dell'Atlante Regionale dei centri storici, le zone A sono state in parte ridotte e in parte ampliate. In merito alla ridefinizione delle zone A, si evidenzia che sono stati stralciati degli isolati di case costruite in questo dopoguerra e qualche complesso ritenuti incongruenti con la classificazione di Zona A, riclassificandoli come zone B di completamento residenziale. E' considerata Centro Storico, ancorché sorga isolata e se ne preveda una destinazione a servizi, anche la vecchia Chiesa su Via Marconi. Le zone residenziali B di completamento ricalcano sostanzialmente quelle del Piano in vigore, salvo piccole aggiunte che vanno a riconoscere frange comunque edificate. Le zone di completamento sono disaggregate in quattro categorie a seconda della densità edilizia o della tipologia prevalente: gli indici di edificabilità dipendono per lo più da quelli delle lottizzazioni di P.d.F. o di P.R.G. da cui le zone stesse derivano. Le zone di espansione residenziale sono distinte, come richiesto dalla L.R. 61/85, in zone C1 di espansione integrativa e zone C2 di espansione nuova. Le prime riguardano pochi isolati in parte già edificati, ma non completati nelle opere di urbanizzazione, tuttavia già tracciate o comunque suggerite da quelle esistenti. Pur attuandosi per intervento diretto, qui viene richiesta la stipula di una convenzione per il completamento delle opere. Si tratta di pochi casi, tutti riguardanti aree di piccola dimensione. Le zone C2 previste sono di tre tipi, distinti a seconda della densità ammessa, variando l'indice di edificabilità territoriale da 1,3 a 1,0 mc/mq.. La dislocazione delle Zone C2 di espansione residenziale è fatta soprattutto in funzione di rafforzare l'ambito di collegamento fra i due centri maggiori di Azzano e Beccacivetta, ambito interessato anche dalle maggiori aree a servizi e inteso a divenire il nuovo nucleo centrale dell'intero aggregato urbano. Altre zone C2 di espansione sono collocate a nord ed a sud di Beccacivetta lungo la Provinciale per Vigasio a completamento dell'abitato esistente favorendo nel contempo il miglioramento della distribuzione viaria. Inoltre altre zone C2 di espansione sono state collocate in posizione marginale ed esterna ai nuclei di Azzano e la Rizza, mentre nella frazione di Scopella sono stati inseriti dei nuovi ambiti di espansione a completamento del nucleo stesso classificandoli C1. Le zone produttive La Variante Generale conferma le zone industriali e artigianali esistenti come zone di completamento, che peraltro sono da tempo sostanzialmente esaurite. Fra la zona industriale di Scuderlando e l'abitato lungo la strada omonima, il Piano inserisce un ampliamento della zona produttiva con destinazione D4-commerciale-direzionale. Gli impianti sono previsti distanziati dalla residenza mediante una articolata fascia di verde, classificata come Zona Filtro, con funzione di filtro tra le diverse destinazioni d'uso. Inoltre un ulteriore ampliamento è previsto verso ovest e verso nord con classificazione D2a-industriale artigianale di espansione. La riorganizzazione della zona artigianale a sud di Beccacivetta (Salarino) consiste in una trasposizione di aree dal fronte ovest al fronte sud, in maniera da poter realizzare l'accesso principale alla zona in corrispondenza con il tronco stradale di collegamento con la nuova S.S. 12. Dal centro di Azzano la Variante Generale stralcia la zona produttiva prevista dal P.R.G. vigente che ricadeva a ridosso dell'abitato e avrebbe provocato una ulteriore dispersione di zone produttive sul territorio, con le relative conseguenze sui già consistenti problemi del traffico e dell'inquinamento. A nord-ovest della frazione di Azzano è stata individuata una nuova Zona D6-Ricettivo alberghiera. Non sempre è stato possibile indicare il trasferimento per gli impianti produttivi isolati, in quanto già consolidati e in considerazione che in genere si tratta di laboratori artigianali a servizio diretto delle zone residenziali. Per alcuni il Comune aveva provveduto allo studio di una Variante Parziale ai sensi della LR 11/87, attribuendo a ciascuno una quota di ampliamento e identificando le aree da riservare a verde e parcheggi mediante apposita schedatura. La Variante Generale conferma tale provvedimento, e pertanto sulle tavole 13.1.1, 13.3.1, 13.3.2, 13.3.3 sono riportate con numerazione le zone interessate e in allegato le relative schede informative e progettuali. Sono state poi classificate come zona D3-Industrie isolate, alcune attività esistenti. Altre attività produttive esistenti sono state invece individuate come Attività produttiva da bloccare e/o trasferire, in quanto collocate in ambiti non idonei ad ospitare questo tipo di attività. E' stata altresì classificata come Zona D5-Commerciale florovivaistica un'ampia area a sud del centro abitato di Rizza, già in parte occupata da un'importante attività florovivaistica. Infine sono state individuate, con apposita zonizzazione, tre aree da destinare a Parcheggio per i camion. La zona agricola La zona agricola in considerazione della sostanziale omogeneità delle sue caratteristiche e della esiguità della sua estensione, è stata definita Sottozona rurale E2 e normata di conseguenza, mentre gli insediamenti presenti al suo interno, indipendentemente dalle loro caratteristiche, sono stati classificati come Sottozona rurale E4. Le corti agricole con valore storico - ambientale, in conformità all'art. 10 della LR 24/85, sono state individuate senza tuttavia provvedere ad una idonea schedatura. Si tratta di sei complessi che ancora consentono di leggere l'impianto originario e che conservano almeno in parte i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale. La cartografia individua anche gli elementi non più funzionali alla conduzione del fondo, anche in questo caso senza tuttavia adottare le idonee schede prescritte dal secondo comma dell'art. 4 della LR 24/85. All'interno della zona agricola sono stati inoltre individuati due grandi ambiti territoriali con specifica normativa di tutela, l'ambito del "Parco Rurale" posto a nord dell'asse urbano centrale e l'ambito dell'"Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica" posto intorno al Castello. Trattazione del territorio aperto Per quanto

riguarda il territorio aperto oltre la suddivisione in Sottozone rurali vengono evidenziati i beni culturali e i vincoli di carattere ambientale. Sono inoltre indicati: i percorsi pedonali e ciclabili, le alberature d'alto fusto proposte, i nuclei rurali con valore storico ed ambientale, la viabilità, gli impianti produttivi isolati trattati con la LR 11/87, le strutture non più funzionali alla conduzione dei fondi non comprese nelle corti rurali. Le zone per attrezzature e servizi urbani Già il P.R.G. vigente prevedeva sufficienti aree per l'istruzione e negli anni della sua applicazione sono state completate le strutture scolastiche in progetto. La Variante Generale prevede ora l'inserimento di una nuova scuola materna a completamento del servizio pubblico e, al fine di raggiungere la dotazione minima pro capite prevista dalla vigente normativa regionale, individua una nuova zona per l'istruzione in adiacenza all'ambito per gli impianti sportivi. Si sottolinea che la frazione di Rizza utilizza le strutture scolastiche presenti nella frazione stessa ma poste in comune di Villafranca; la frazione di S. Martino utilizza le strutture scolastiche della frazione confinante di Forette posta in Comune di Vigasio. Per le strutture scolastiche di grado superiore gli studenti utilizzano quelle di Verona e Villafranca che distano cinque chilometri e sono servite da mezzi pubblici. Le attrezzature di interesse generale sono concentrate nella zona del Castello, dove già si sono trasferiti gli uffici amministrativi comunali e dove è prevista la creazione anche di un centro socio - culturale con Sala Civica, sedi delle Associazioni, biblioteca ed altri servizi di interesse collettivo. La Variante Generale prevede inoltre il recupero della vecchia Chiesa sulla Via Marconi con destinazione ad auditorium - sala convegni ecc. Una zona destinata a strutture per l'accoglienza e l'assistenza delle categorie più deboli è prevista in località Scopella. Le Chiese sono di recente costruzione e nell'ambito delle Parrocchie sono state allestite aree e strutture di tipo ricreativo ed assistenziale. Il progetto ne prevede il completamento. E' stata anche individuata con apposita simbologia, all'interno della Zona F3 Aree attrezzate parco gioco sport, in prossimità del campo sportivo e delle scuole, un'area specifica per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, detta "Isola Ecologica". Gli attuali campi sportivi comunali sono confermati nell'area in cui sorgono; rispetto al P.R.G. vigente la zona è stata notevolmente ampliata per permetterne il completamento, con riguardo al campo da calcio, piscina coperta e scoperta, palestra e campi per l'atletica. Campi sportivo - ricreativi minori sono inseriti negli ambiti parrocchiali. Nell'individuare le zone a verde attrezzato la Variante Generale ha privilegiato le aree interessate dalla presenza delle risorgive e nelle zone di espansione residenziale ha creato una continuità di spazi verdi adatti anche al collegamento ciclabile fra i centri. Entro la grande area di tutela del Castello è prevista una zona F3 per la creazione del parco urbano, che si spinge fino al centro di Azzano e valorizza la zona umida esistente. Anche le zone produttive sono dotate di cospicue aree a verde intese a migliorare la qualità dell'ambiente. Ad Azzano è stato ampliato il verde in continuità con il campo sportivo; è stata inserita un'area a verde e a parcheggi centrale riducendo una prevista espansione, è stata ampliata l'area a disposizione delle scuole ed infine il paese è stato collegato con il grande parco urbano che si spinge fino al Castello. A Beccavetta sono state sostanzialmente confermate le zone a servizi previste dal P.R.G., con l'aggiunta di una fascia a verde pubblico lungo la fossa che fa da margine est al paese, e l'ampliamento del parco giochi alle sorgenti della fossa Baldona, al duplice scopo di valorizzare lo straordinario ambiente naturale di queste risorgive e di bloccare i primi tentativi di invasione anche di questo ambito da parte dell'edilizia residenziale magari sotto forma di residenza agricola. Anche l'abitato di Scopella è stato servito con un'ampia area a verde pubblico, sempre in corrispondenza del fontanile che scorre alle spalle della Frazione attestata su un proprio asse stradale. Con questi interventi sono stati valorizzati gli ambiti d'acqua che caratterizzano il territorio, sfruttandone la presenza per creare parchi e zone verdi. Dove questo non era possibile od opportuno, i corsi d'acqua, ancorché non presenti negli elenchi della Legge Galasso, sono stati protetti con la definizione di una apposita normativa di tutela e di riqualificazione. Alla Rizza le zone pubbliche sono limitate a due verdi di quartiere in considerazione del fatto che per la frazione nel suo complesso (divisa fra Castel d'Azzano, Verona e Villafranca) è in attuazione un progetto d'impianti sportivi in Comune di Villafranca, mentre la Chiesa ed altri servizi si trovano nel settore sotto Verona. A S. Martino, invece, essendo la Chiesa in territorio di Castel D'Azzano, si è prevista intorno ad essa un'ampia zona a servizi che si raccorda a confine con quella prevista dal comune di Vigasio. Al ruolo fondamentale riservato alla zona del Castello si è più volte accennato. Il P.R.G. vigente si limita a richiamare il puro vincolo monumentale, mentre il voto della Regione richiede, stante com'è il Piano, un Piano Particolareggiato. L'area agricola esterna alla "Zona F3 del Parco Urbano" è stata definita come "Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica", con limitazione degli interventi di cui alla LR 24/1985 per le zone agricole, all'interno di quest'ultima, due strutture incompatibili sono state previste in trasferimento. Il nucleo di case di fronte all'ingresso al Castello è stato definito come zona B2 e B4, mentre le residenze rurali annesse al Castello costituiscono una zona di Centro Storico. Al Castello infine è stata data la funzione di centro amministrativo, culturale e rappresentativo. I parcheggi sono distribuiti lungo gli assi urbani maggiori e in corrispondenza delle principali attrezzature pubbliche e commerciali. Le zone residenziali sono sufficientemente servite da parcheggi interni. Dimensionamento della Variante Generale La Variante Generale ha una validità di 10 anni. Pertanto le zone residenziali dovranno permettere il riutilizzo e l'edificazione di un numero di vani sufficiente al fabbisogno dovuto all'aumento della popolazione previsto nel decennio. Seguendo la tendenza più moderata degli ultimi anni, è stata ipotizzata una crescita intorno al 3% annuo, vale a dire, a fronte di una popolazione di 10.248 abitanti al 31 Marzo 2002, si è stimato un fabbisogno abitativo corrispondente ad un aumento di 3.524 abitanti, per un totale presunto, alla fine del periodo di validità temporale della presente Variante Generale, di 13.772 abitanti complessivi. Il dimensionamento esposto nelle tabelle allegate al Piano fornisce una stima sulla effettiva capacità insediativa delle nuove previsioni di zona basata su parametri diversi da quelli indicati dalla L.R. 61/85. In particolare si evidenzia che da una valutazione analitica effettuata in merito alle volumetrie residenziali esistenti nel comune di Castel D'Azzano, la media dei metri cubi utilizzati per ogni abitante è risultata pari a 242,39 mc/ab. Conseguentemente il dimensionamento della capacità insediativa teorica delle varie zone è stato calcolato utilizzando tale parametro anziché quello dei 150 mc/ab indicato dalla L.R. 61/85. Inoltre, al fine di garantire una valutazione analitica sull'effettivo utilizzo della volumetria esistente, è stato sottratto dalla stessa un volume pari a 30.686,70 mc. corrispondente ad attività commerciale insediate ai piani terra dei fabbricati insistenti nelle zone A e B. Il conto finale dei nuovi abitanti, come risulta dalla tabella

posta all'inizio del fascicolo "Verifica Dimensionale", è stato effettuato detraendo dalla somma degli abitanti insediabili, all'interno delle varie zone edificabili, pari a n. 3.758 nuovi abitanti (calcolati utilizzando il parametro di 242,39 mc/ab), n. 204 abitanti corrispondenti al volume che all'interno delle Z.T.O. "A" e "B" è utilizzato per attività commerciali. $3.758 - 204 = 3.554$. Con questo tipo di impostazione la Tav. 14 del dimensionamento evidenzia che il numero di vani, teoricamente recuperabili o edificabili e il numero degli abitanti teorici insediabili, risulta pari a 3.554 nuovi abitanti. Esponendo come dato finale un totale di 13.802 abitanti complessivi derivante dalla somma di 10.248 abitanti insediati con i 3.758 abitanti futuri, detratti 204 abitanti, equivalenti al volume attualmente destinato ad attività commerciali in zona residenziale. $10.248 + 3.758 - 204 = 13.802$ Si evidenzia inoltre che l'aumento di capacità insediativa dipende in buona misura dalle zone B di completamento, con 1.821 nuovi abitanti insediabili su 3.554. Conseguentemente la capacità insediativa esposta per le zone C1 e C2, è pari a 1.841 abitanti, sempre calcolata in base al succitato parametro di 242,39 mc/ab. La zona agricola, come si è visto nel paragrafo sulle abitazioni, è rimasta da decenni in equilibrio con gli stessi abitanti, pertanto può essere trascurata nel calcolo della capacità insediativa. Con questo metodo di calcolo si ottiene una capacità insediativa teorica di 3.554 nuovi abitanti, che risulta di poco superiore a quella indicata come fabbisogno abitativo calcolato nella previsione decennale, pari a 3.524 nuovi abitanti. Tuttavia va precisato che effettuando il dimensionamento del Piano conformemente a quanto stabilito dalla L.R. 61/85 e dalle Grafie Regionali Unificate i dati esposti variano in questo modo:

Capacità insediativa delle Zone B1-B2-B3-B4-C1-C2-P.A. calcolata in base alla volumetria ammessa e al parametro di 150 mc/ab

B1	8.193 ab/teor.
B2	2.400 ab/teor.
B3	1.576 ab/teor.
B4	1.070 ab/teor.
C1	171 ab/teor.
C2	2.804 ab/teor.
P.A.	1.172 ab/teor.
Totale parziale	17.386 ab/teor.

Abitanti esistenti nelle Zone A-E-D

A	346 ab.
E	594 ab.
D	153 ab.
Totale parziale	1.093 ab.

TOTALE COMPLESSIVO 18.479 ab.

Dai dati sopra esposti si evidenzia un incremento, rispetto alla popolazione esistente, di 8.231 abitanti, nonché una notevole differenza tra la capacità insediativa determinata con il metodo utilizzato dal Comune (13.802 ab.) e quella calcolata in conformità alle disposizioni normative vigenti (18.479 ab.), tale differenza è di 4.677 ab.. Percentualmente si può quindi ribadire che nel primo caso la percentuale di incremento della capacità insediativa rispetto alla popolazione esistente è pari al 34,67%, mentre nel secondo caso è pari all'80,31%. La verifica degli standard urbanistici Il soddisfacimento degli standard di aree per servizi e attrezzature urbane va calcolato su tutta la popolazione teoricamente insediata ed insediabile, la quale se determinata con il metodo utilizzato dal Comune è di 13.802 abitanti, se calcolata in conformità alle disposizioni normative vigenti è di 18.479 ab.. Di seguito si riporta l'elenco dei minimi di Legge per le diverse categorie di opere di urbanizzazione:

a) aree per l'istruzione	4,5 mq/ab
b) aree per servizi di interesse generale	4,5 mq/ab
c) aree per parco _ gioco - sport	15 mq/ab
d) aree per parcheggi pubblici	3,5 mq/ab
TOTALE	27,5 mq/ab

per un totale complessivo di 27,5 mq./ab, che sono richiesti per Comuni la cui popolazione prevista superi i 10.000 abitanti. Applicando gli standard sopra esposti si ottengono i seguenti risultati:

(x 13.802 ab.) (x 18.479 ab.)

a) (4,5 mq/ab)	62.109 mq.	83.155 mq.
b) (4,5 mq/ab)	62.109 mq.	83.155 mq.
c) (15 mq/ab)	207.030 mq.	277.185 mq.
d) (3,5 mq/ab)	48.307 mq.	64.676 mq.

Le quantità di standard previste dalla presente Variante Generale sono le seguenti:

a) Zona F1-Aree per l'istruzione	70.338 mq.

- b) Zona F2-Attrezzature di interesse comune 91.955 mq.
- c) Zona F3-Aree attrezzate a parco gioco e sport 429.002 mq.
- d) Zona F3-Aree attrezzate a parco gioco e sport 70.650 mq.

Dalle tabelle sopra esposte si evidenzia che per ogni categoria di standard risultano soddisfatti i minimi di legge. Va tuttavia puntualizzato per quanto riguarda gli standard relativi alla lettera a) Aree per istruzione che gli stessi risultano lievemente inferiori alla quantità minima calcolata in base ad una popolazione prevista di 18.479 ab.. Ciò nonostante tenuto conto che tale differenza risulta comunque ampiamente compensata dalle successive categorie di standard b) - c) e d) e che per l'istruzione gli utenti delle Frazioni di Rizza e San Martino si avvalgono delle strutture insistenti sul territorio dei comuni confinanti di Villafranca e Vigasio, non si ritiene necessario incrementare tale valore, essendo ampiamente sufficiente a soddisfare le esigenze della popolazione scolastica. Norme di Attuazione Le Norme di Attuazione del P.R.G. sono state adeguate alla nuova normativa urbanistica entrata in vigore successivamente alla sua adozione, nonché alla diversa denominazione e classificazione delle zone territoriali omogenee adottata dalla Variante Generale in conformità con la legislazione vigente. Regolamento Edilizio Con l'occasione dello studio della Variante Generale, si è rivisto e corretto anche il Regolamento Edilizio Comunale sulla base dell'ultimo modello regionale. CONSIDERATO CHE: La presente Variante Generale al P.R.G. del Comune di Castel D'Azzano (VR), pur risultando impostata in maniera sufficientemente adeguata alle disposizioni delle Leggi Regionali 61/1985 e 24/1985, presenta delle lacune ed incongruenze in merito alle quali è necessario intervenire apportando delle integrazioni, modifiche d'ufficio, ai sensi dell'art.45 punti 6 e 4 e proposte di modifica, ai sensi dell'art.46 della LR 61/85, principalmente al fine di garantire un maggiore rispetto della tutela del paesaggio e una più corretta osservanza delle prescrizioni, vincoli e direttive stabiliti dalla legislazione vigente, pertanto: Integrazioni Va subito evidenziato che la presente Variante Generale non pone particolare attenzione alle direttive, prescrizioni e vincoli dei Piani sovraordinati, P.T.R.C., P.T.P. e P.A.Q.E., se non in minima parte, pertanto si richiama l'attenzione in particolare sulla necessità di adeguamento alle previsioni del Piano d'Area Quadrante Europa mediante la predisposizione di un'apposita variante al P.R.G.. A tal fine si segnala che il territorio del Comune di Castel D'Azzano (VR) è interessato dalle Direttive, Prescrizioni e Vincoli del PAQE di seguito elencate: - Viabilità di connessione interna (art.8) - Linea metropolitana di superficie (art.12) - Ambiti produttivi da ottimizzare (art.13, 4^a comma) - Ambiti prioritari per la protezione del suolo (art.51) - Fascia di ricarica degli acquiferi (art.52) - Acque potabili e di risorgiva (art.53) - Ambiti di riequilibrio dell'ecosistema (art.55) - Ambiti di interesse paesistico - ambientale (art.61) - Paleovalvei (63) - Fontanili (art.68) - Centri storici (70) - Reti idrauliche storiche (72) - Rocca dei Nogarole e Castello di Azzano (art.83) Tuttavia, visti i contenuti della Relazione Integrativa citata in premessa e ritenuti gli stessi in gran parte condivisibili, ad eccezione di quanto enunciato in merito al rispetto delle direttive derivanti dall'art.13, 4^a comma - Ambiti produttivi da ottimizzare, si ritiene che nel complesso le previsioni della Variante Generale possano comunque essere valutate, in quanto non contrastano né impediscono un successivo più preciso adeguamento alle disposizioni del Piano d'Area. Rilevata l'importanza strategica della viabilità di connessione tra il centro abitato d'Azzano e la Stazione sulla linea ferroviaria Verona-Rovigo, attualmente dismessa, per la quale il P.A.Q.E. prevede la realizzazione di una linea metropolitana di superficie, si segnala comunque l'esigenza di predisporre con successivi provvedimenti un'opportuna sistemazione prevedendo nel contempo, in adeguamento alle indicazioni del Piano d'Area, anche i servizi connessi alla riattivazione e potenziamento della stazione stessa. Si rileva inoltre che le Zone A Centro Storico e le Corti Rurali di Pregio ancorché individuati in cartografia, non sono stati adeguatamente trattati, né risultano adottati degli elaborati progettuali, pertanto si evidenzia la necessità di predisporre una apposita variante che sviluppi nel dettaglio i tematismi progettuali relativi. In attesa di un'adeguata trattazione dei Centri Storici e delle Corti Rurali di Pregio, si prescrive che gli interventi ammessi all'interno di tali zone A e Corti Rurali di Pregio siano limitati al restauro, come definito dall'art.3 del DPR n.380 del 06.06.2001. Modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 punto 6 della L.R. 61/85 - Pur confermando la normativa di Piano relativa alle zone "Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica" e "Parco Rurale", è necessario modificarne il titolo in adeguamento alla L.R. n.24/85, pertanto tali zone vanno così rinominate: - "Sottozona rurale E2a - Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica". - "Sottozona E2b-Parco Rurale". - Le fasce di rispetto indicate in cartografia, relative al vincolo idraulico ed al vincolo ambientale paesaggistico non risultano riportate correttamente, in quanto le stesse vanno evidenziate anche nelle zone diverse dalla E. Si rileva, in particolare modo, che la rappresentazione grafica dei Vincoli Beni Ambientali definiti ai sensi dal Decreto Legislativo n.41/2004, Parte terza, non risulta corretta in quanto individuata esclusivamente in zona rurale, mentre sono escluse dal vincolo soltanto le aree definite dall'art. 142, punto 2. Si prescrive pertanto la corretta individuazione in conformità con i disposti di legge. - Ritenuto che le fasce di rispetto stradale, poste a tutela della funzionalità di tali infrastrutture, debbano essere comunque rispettate, così come definite dalle disposizioni di legge vigenti, si prescrive il completamento della loro individuazione sia nella Zona E, ove mancanti, sia nelle zone di Espansione o nuova previsione, ad esclusione soltanto delle Zone di completamento. - Per quanto riguarda le Zone B4 con indice 0,8 che non sono oggetto di riclassificazione come "Zona C1 speciale", si prescrive, in adeguamento ai disposti della L.R. 61 /85, la loro riclassificazione in "Zona C1/a" pur mantenendo invariata la normativa di riferimento. Proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 (con riferimento alle Tavole in sc.1:5000) Allevamenti e aree di nuovo impianto. Vista la localizzazione evidenziata in cartografia degli allevamenti zootecnici presenti sul territorio comunale, preso atto di quanto disposto in merito con l'art.50 bis delle NTA, s'invita il Comune ad effettuare un'ulteriore verifica in merito alla loro legittimità, provvedendo alla conseguente classificazione ai sensi della DGR n.7949/89. Tale verifica potrebbe evidenziare l'incompatibilità di alcune nuove Zone Omogenee introdotte dalla Variante Generale, in rapporto alle fasce di rispetto determinate dalla presenza di allevamenti di tipo intensivo. Si ritiene comunque non sia necessario procedere allo stralcio di tali Zone, bensì, coerentemente con le disposizioni del succitato art.50 bis, va subordinata l'attuazione di tali previsioni all'eliminazione delle condizioni di

incompatibilità; pertanto ad integrazione di quanto disposto dall'art.50 bis delle NTA, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che sia apposto il simbolo di "attività da trasferire" sugli allevamenti le cui fasce di rispetto interferiscono con le previsioni di espansione residenziale o servizi. Pertanto l'edificazione nelle zone residenziali o a servizi che risultino comprese nelle fasce di rispetto di allevamenti intensivi, sono subordinate comunque alla rimozione del succitato vincolo, che potrà avvenire sia con la dismissione o il trasferimento degli allevamenti stessi, sia con la messa in atto di particolari accorgimenti tecnici, in base ai quali la fascia di rispetto può essere ridotta. Nel caso si determinino le condizioni favorevoli al trasferimento di uno o più allevamenti tra quelli individuati in cartografia, ricorrendo ad una variante al PRG, tale condizione dovrà essere incentivata mediante la predisposizione di una scheda tecnica che definisca la quantità volumetrica che si ammette a recupero e la destinazione d'uso da assegnare. Nel caso s'intenda ammetterne il recupero volumetrico sul posto, va predisposta anche una scheda progetto con previsioni planovolumetriche per la distribuzione di nuovi volumi, definendo nel contempo anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree a standard, nonché gli accorgimenti di mitigazione ambientale necessari per garantire un corretto inserimento territoriale delle nuove strutture edilizie. Nel caso si intenda ammetterne il recupero volumetrico in un sito diverso, potranno essere proposte delle soluzioni progettuali che si inquadrino nel concetto del "credito edilizio", come definito dall'art.36 della LR n.11/2004. - Gli Edifici non più Funzionali alla conduzione del fondo, ancorché individuati in cartografia, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, vengano stralciati e riclassificati in conformità alla Sottozona rurale nella quale si trovano in quanto non sono stati adeguatamente trattati, né risultano adottate delle idonee schedature supportate da una relazione agronomica che ne attesti la non più funzionalità. - Tutte le Sottozone Rurali E4 si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, vengano stralciate e riclassificate in conformità alla Sottozona nella quale sono inserite, dato che non hanno le caratteristiche di centri rurali, ma si configurano soltanto come episodi isolati di edificazione sparsa attestata su strade esistenti, non organizzata e non organizzabile come centro rurale ai sensi dell'art. 11 della L.R. 24/85; - Per quanto riguarda le Zone a Servizi: 1- non si ritiene corretta l'individuazione dell'isola ecologica, indicata con asterisco di colore blu, in prossimità degli impianti sportivi e delle scuole, pertanto se ne propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio mantenendo unicamente la classificazione di tale area come Zona F3-Aree attrezzate a parco gioco e sport di progetto, indicando nel contempo l'opportunità che tale previsione venga collocata, come indicato con asterisco cerchiato in colore blu, all'interno della Zona F3 contigua alla zona produttiva in località San Martino, posta a sud di Beccacivetta; 2- non si ritiene condivisibile la localizzazione della nuova Zona F1-Area per Istruzione, perimetrata in colore blu, in quanto disorganica rispetto ad un corretto ampliamento del polo scolastico esistente, essendo fisicamente separata dallo stesso dal nuovo asse di collegamento urbano tra i centri di Azzano e Beccacivetta. Pertanto se ne propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio e la riclassificazione come Zona F3-Aree attrezzate a parco gioco e sport di progetto, a completamento ed in continuità con l'adiacente Zona F3 di progetto, ad eccezione della parte rigata in colore blu, che va riclassificata come "Parco Rurale", anche al fine di evitare la reiterazione del vincolo a fini espropriativi. Per quanto concerne le aree a standard vale la pena ricordare anche quanto previsto dalla sentenza della Corte Costituzionale n° 179 del 20 Maggio 1999, avente per oggetto le aree classificate a standard e non ancora realizzate o non ancora di proprietà comunale. Tale sentenza, in ultima analisi, stabilisce l'obbligo di indennizzo dei proprietari delle aree classificate come Z.T.O. "F": in particolare, prevede che tale obbligo scatti dopo un massimo di cinque anni per le aree individuate ex novo all'interno dello strumento urbanistico generale mentre per le Z.T.O. "F" il cui vincolo risulti reiterato rispetto allo strumento urbanistico previgente tale obbligo scatta immediatamente all'entrata in vigore del nuovo Piano Regolatore. Se ne deduce che, ai fini del calcolo degli impegni di spesa dell'Amministrazione Comunale, riveste una certa importanza il confronto delle aree a standard inserite all'interno della attuale Variante Generale rispetto a quelle individuate dal Piano sino ad ora vigente. - Per quanto riguarda l'ambito perimetrato in colore verde, che in sede di approvazione del P.R.G. vigente era indicato come parte di territorio da assoggettare a Piano Particolareggiato per una complessiva valorizzazione e utilizzo teso al recupero dell'ambiente umido, del Castello, del Viale di accesso e di tutti quei segni che possono qualificare il sito, predisponendo tale P.P. sulla base di tutte le analisi ed indagini conoscitive, sia sotto il profilo idraulico ambientale che sull'edificato, vietando nel contempo l'applicazione della L.R.58/78 sulla zona rurale, si rileva che nulla di quanto indicato in sede di approvazione del PRG è stato fatto. In prossimità del Castello si rileva in particolare la realizzazione in area agricola di una torre piezometrica di notevoli dimensioni che costituisce di fatto un elemento di degrado del territorio, in netto contrasto con una corretta valorizzazione degli spazi aperti circostanti l'emergenza architettonica da tutelare. Si suggerisce in merito a tale elemento, una verifica sulla possibilità di eliminazione dello stesso, o sostituzione con opere tecnologiche meno rilevanti. Anche la Variante Generale propone una serie di interventi, all'interno di tale ambito, non supportati da alcuna analisi volta a giustificare la fattibilità sotto il profilo della sostenibilità ambientale, pertanto, in attesa di un'idonea trattazione di tale ambito, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, le seguenti modifiche volte ad eliminare quelle previsioni che in tutta evidenza si pongono in contrasto con una corretta conservazione e valorizzazione di tale ambito: - le aree a servizi, la viabilità, il verde privato asteriscato e le zone residenziali comprese all'interno degli ambiti campiti in colore rosso, vanno stralciati e riclassificati " Sottozona rurale E2a - Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica"; - per le Zone F3 di progetto, asteriscate in colore verde, si prescrive che la destinazione d'uso sia limitata a quella di parco urbano e verde, senza qualsiasi tipo di costruzione o volume, ad eccezione di chioschi e attrezzature connesse con la conduzione del Parco, le quali dovranno comunque essere di limitate dimensioni e realizzate con l'uso di materiali naturali (legno, vetro); - la parte di territorio agricolo contenuta all'interno del succitato perimetro verde e classificata Sottozona rurale E2, va anch'essa stralciata e riclassificata come " Sottozona rurale E2a - Area di salvaguardia ambientale e paesaggistica". Si è rilevato inoltre che il Comune di Castel d'Azzano è caratterizzato dalla presenza di una fascia di transazione dal punto di vista geologico: la presenza di strati di sabbia e argilla ha portato alla formazione di aree umide con i gorgi circondati da vegetazione e piccoli corsi d'acqua. In questo paesaggio sorge il castello. Previsioni di P.R.G. in contrasto con gli attuali concetti di salvaguardia, recupero, valorizzazione del territorio e del paesaggio hanno

consentito la approvazione di strumenti urbanistici incoerenti ed edificazioni che hanno già sconvolto gli elementi caratteristici del territorio. Tutto ciò premesso, si ritiene che interventi diversi od integrativi rispetto a quelli finalizzati ad una salvaguardia passiva di tale ambito perimetrato in colore verde potranno essere previsti, sempre ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, mediante una previsione più dettagliata, definita a livello di Piano Particolareggiato, al fine di conservarne le caratteristiche peculiari, individuando gli insediamenti compatibili e studiando, anche alla luce della nuova L.R. 11/04, una nuova localizzazione per quelli ritenuti incompatibili, elaborando inoltre tutte le misure finalizzate al reale recupero del sito, e configurata attraverso un apposito studio paesaggistico ambientale che consenta il riordino degli insediamenti esistenti con interventi mirati, coordinati ad altrettante iniziative volte a valorizzare le emergenze naturali ed architettoniche che caratterizzano l'ambito, predisponendo anche un apposito abaco degli elementi architettonico-edilizi e di arredo urbano. Tale studio paesaggistico ambientale potrà essere eventualmente compreso anche all'interno di un "Piano Paesaggistico" complessivo, riguardante tutti i valori paesaggistici presenti sull'intero territorio comunale, con specifico approfondimento tematico per gli aspetti riguardanti l'unità di paesaggio costituita dal Castello e le aree agricole circostanti. - Per quanto riguarda le Zone C1/2 e C1/3 del nucleo abitato di Scopella, si propone ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in adeguamento ai disposti della L.R. 61 /85, la loro riclassificazione in Zona C2/1 precisando che in tal modo si passerebbe da un indice fondiario di 1,3 mc/mq a un indice territoriale di 1,3 mc/mq.. - Per quanto riguarda la viabilità e la percezione del territorio si sottolinea quanto segue: - si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio del tratto di viabilità indicata in colore rosso in quanto non condivisibile e la sua riclassificazione in conformità alle zone attraversate, "Sottozona rurale E2" e "Zona B1", invitando il Comune a predisporre la revisione ed il completamento funzionale della viabilità di circonvallazione posta ad ovest della frazione di Azzano, prolungandone il tracciato e traslando l'intersezione con la viabilità esistente più a nord oltre la Corte Prigioni; - si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio del potenziamento e completamento della viabilità indicata con tratteggio in colore rosso, in quanto la realizzazione di tale asse viario risulta in contrasto con le stesse norme di tutela per l'Area del Parco Rurale, indicate dalla presente Variante Generale, confermando unicamente le indicazioni relative alla realizzazione dei percorsi ciclo-pedonali che risultano viceversa idonei alla visitazione del Parco Rurale; - rilevata altresì l'importanza, anche sotto il profilo ambientale, dell'asse viario che porta da Azzano alla Stazione, dal quale si percepisce l'emergenza architettonica del paese di maggior rilievo rappresentata dal Castello, si ritiene necessario proporre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, l'inserimento dei coni visuali indicati con colore verde, per i quali si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, anche la seguente Normativa di riferimento ad integrazione delle N.T.A.: " CONI VISUALI Nella Tav. 13.1 sono individuati, lungo la viabilità principale e secondaria, coni visuali-ottici nei quali sono percepibili gli insiemi ambientali e gli elementi di pregio storico - culturale maggiormente significativi nel paesaggio agrario. Per un tratto di ml. 30 in corrispondenza di tali punti e per una profondità di ml. 300 o comunque fino alla prima barriera visiva, seguendo l'angolatura del cono visuale, non sono ammesse nuove costruzioni; vanno altresì tutelati tutti quei segni od elementi presenti che danno gradevolezza alla fruizione visiva del territorio considerato." - Per quanto riguarda le nuove previsioni relative all'Edilizia Residenziale, comprese quelle di supporto relative alla viabilità, alle aree a servizi, agli spazi classificati come Verde Privato, Zona Filtro e Parcheggi per i camion, perimetrati e rigate in colore rosso e numerate, al fine di contenere entro un limite dimensionale più giustificato la potenzialità insediativa del Piano, nonché per garantire un modello di sviluppo urbano maggiormente condivisibile, anche sotto il profilo della sostenibilità ambientale, nel rispetto della tutela del paesaggio e di una più corretta osservanza delle prescrizioni, vincoli e direttive stabiliti dalla legislazione vigente, si propongono, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, i seguenti stralci e le relative riclassificazioni: - L'Area individuata con il n. 1A va riclassificata "Sottozona rurale E2b-Parco Rurale"; - L'Area individuata con il n. 2A va riclassificata "Verde Privato"; - Le Aree individuate con i n. 4A-5A-6A vanno riclassificate "Sottozona rurale E2". Con riferimento alle suddette proposte di stralcio va inoltre evidenziato che: Area n. 1A Tale ambito risulta marginale rispetto al nucleo abitato di Rizza, il quale peraltro si sviluppa, con la presenza di funzioni pubbliche e sociali aggreganti, principalmente sul territorio dei comuni contermini di Villafranca e di Verona. Le previsioni oggetto di stralcio inoltre incidono negativamente sul contesto territoriale, classificato dal P.R.G. come Parco Rurale. Va rilevato infine che le previsioni in esso contenute trovano giustificazione unicamente in una proposta di circonvallazione viaria non condivisibile, poiché tale funzione risulta già correttamente soddisfatta da un'altra previsione viaria, la cui realizzazione è possibile con il semplice completamento e potenziamento di tratti stradali esistenti, risultando quindi più idonea a tale scopo. Area n. 2A Per tale ambito posto in prossimità con il centro abitato di Azzano, che peraltro presenta alcune fragilità ambientali costituite da una risorgiva e dai corsi d'acqua connessi, si segnala l'opportunità che, mediante varianti successive, venga riconsiderato in funzione di un ulteriore sviluppo della Frazione, mediante l'individuazione di nuove aree a servizi, volte anche alla valorizzazione della succitata risorgiva, inquadrandole in un contesto di pianificazione più ampio che comprenda tra l'altro la revisione ed il completamento funzionale della viabilità di circonvallazione posta ad ovest della medesima frazione, prolungandone il tracciato e traslando l'intersezione con la viabilità esistente più a nord oltre la Corte Prigioni. Area n. 4A e parte Area n. 1A Tali aree risultano destinate a Parcheggio per i camion i cui siti non risultano condivisibili in quanto comporterebbero un aumento del flusso di traffico derivante dai mezzi pesanti all'interno dei centri abitati. Area n. 5A Tale ambito, risulta il più marginale rispetto al potenziamento della struttura urbana. Si evidenzia inoltre che è possibile accedervi esclusivamente dalla viabilità costituente di fatto, anche per i mezzi pesanti, la circonvallazione est del paese, rendendo pertanto inopportuno aumentare il fronte residenziale e convogliare il carico veicolare derivante dalla residenzialità prevista direttamente su tale strada. Area n. 6A Tale ambito risulta opportuno mantenerlo ineditato, al fine di garantire un cono visuale che consenta la percezione del territorio agricolo retrostante la cortina edilizia che si sviluppa senza soluzione di continuità lungo la strada Provinciale per Vigasio. Tale cono visuale viene indicato in cartografia, mentre per la normativa di riferimento si rinvia alle precedenti proposte di modifica. Poiché il territorio di Castel d'Azzano è diviso in due parti ben definite dalla presenza nel settore intermedio del cimitero e della zona scolastica, una possibile espansione

residenziale è ipotizzabile nel settore ovest (frazione Prigioni-Azzano Nord) a condizione che sia realizzata nel contempo una efficiente rete viabilistica. In quest'ottica si ritengono ammissibili le previste aree di espansione residenziale a destra e a sinistra di via Cavour, indicate con i numeri 3A e 3B. Per l'area n. 3A si segnala comunque che nelle immediate vicinanze di tale ambito è presente un allevamento, individuato con il numero 24 nella Tav. 13.1, rispetto al quale è opportuno verificare che le previsioni dei nuovi insediamenti residenziali non siano conflittuali con quanto disposto dalla DGR n.7949/89. Per tali aree si propone, ai sensi dell'art.46 della LR n.61/85, che le previsioni di piano in esse contenute vengano realizzate per ognuna mediante la predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo unitario che preveda: a) - per l'area n.3A la realizzazione della viabilità di pertinenza compresa all'interno del perimetro indicato in colore verde; b) - per l'area n.3B la realizzazione della viabilità di pertinenza, gli ampliamenti stradali e la nuova viabilità indicata con linea continua in colore rosso, nonché la rotonda comprese all'interno del perimetro indicato sempre in colore verde, pur confermando per l'area individuata con il n. 2A la sua riclassificazione come "Verde Privato", al fine di garantire una maggiore tutela di alcune fragilità ambientali costituite da una risorgiva e dai corsi d'acqua connessi. Si ricorda che all'interno del piano attuativo sono comunque possibili le trasposizioni di cui all'art. 11 della LR n.61/85. Si suggerisce inoltre di valutare in fase attuativa la possibilità di traslare più a nord la rotonda medesima al fine di non interferire con la viabilità di accesso alla Corte Boschetto. Per quanto riguarda le aree perimetrate in colore verde e indicate con il n. 3C si ribadisce in conformità alle previsioni del PRG che la loro attuazione avverrà per ognuna mediante piano attuativo unitario, realizzando la viabilità di pertinenza. Per tali aree si propone inoltre, ai sensi dell'art.46 della LR n.61/85, che in sede attuativa vengano individuate alcune zone di salvaguardia con destinazione a standard, come indicate con tratteggio in colore verde, anche mediante la ricollocazione delle aree a standard in esse presenti, o contigue, come definite dalle successive proposte. Naturalmente la cessione di tali aree a standard non diminuisce la cubatura di PRG, ma concorre alla realizzazione della stessa (perequazione - art.35, LR n.11/04). All'interno del perimetro individuato dal PRG da assoggettare a Piano Attuativo Unitario relativo alle zone C2/2-24 e C2/2-25, alcune aree risultano classificate dal Piano come "Zona Filtro" e sono disciplinate da delle norme di attuazione incongruenti e pertanto non condivisibili. Si propone pertanto, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio di tali norme e conseguentemente anche lo stralcio delle "Zone Filtro". Si propone inoltre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che tali aree vengano riclassificate come "Zona F3", ritenendo più corretta una proposta di piano che preveda un'attuazione integrata di residenza e servizi. Si ricorda che all'interno del piano attuativo sono comunque possibili le trasposizioni di cui all'art. 11 della LR n.61/85. Anche all'interno delle zone C2/2-16, C2/2-17, C2/2-15, C2/1-9 si propone ai sensi dell'art.46 della LR n.61/85, che in sede attuativa vengano individuate alcune, zone con destinazione a standard, come indicate con tratteggio in colore verde. Naturalmente anche in questo caso la cessione di tali aree a standard non diminuisce la cubatura di PRG, ma concorre alla realizzazione della stessa (perequazione - art.35, LR n.11/04). Si ricorda che all'interno del piano attuativo sono comunque possibili le trasposizioni di cui all'art. 11 della LR n.61/85. - Si rileva inoltre che alcuni edifici isolati o disposti lungostrada vengono classificati zona B3 o B4, con indice fondiario 1,5 o 0,8 mc/mq. Tale classificazione non risulta corretta poiché uno o due edifici isolati o un susseguirsi di pochi edifici a bassa densità prospicienti una strada in un contesto rurale non possono costituire zona territoriale omogenea da sviluppare in maniera avulsa da un contesto urbano. Risulta quindi necessario proporre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, la riclassificazione di tali edifici come "Zona C1 Speciale" per i quali si propone una normativa idonea a disciplinare gli interventi edilizi per questo tipo di edifici. Pertanto, le zone B3 o B4 campite in colore arancio si propone vengano stralciate e riclassificate "Zona C1 Speciale", per la quale si propone anche la seguente Normativa di riferimento ad integrazione delle N.T.A.: " Zona C1 Speciale Sono parti di territorio occupate da edilizia esistente, già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Il Piano si attua mediante intervento diretto. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti sono la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, la ristrutturazione, la sostituzione edilizia. In caso di demolizione per interventi di sostituzione edilizia, è possibile la ricostruzione anche su sedime diverso. E' ammesso in ogni caso un aumento di volume fino ad un massimo di 150 mc. per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PRG. Ogni intervento edilizio ammesso dovrà essere eseguito nel rispetto dei seguenti parametri: - rapporto di copertura massimo 30%; - altezza massima m.8,50; - distanza minima dai confini m.5,00; - distanza minima tra pareti finestrate m.10,00; - distanza minima dalle strade m.7,50. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale. Sono inoltre ammessi gli annessi alla residenza, gli uffici, l'artigianato di servizio e l'artigianato artistico, come definito dal Decreto del Presidente della Repubblica 25.05.2001, n.288. Le funzioni diverse da quella residenziale non potranno superare il 20% del volume di ogni edificio." - Relativamente alla definizione della struttura urbana, per quanto riguarda le Zone C2 e le Zone F3 poste tra il polo scolastico, il cimitero e il nucleo urbano di Beccacivetta, che costituiscono un ambito strategico per la definizione di una qualità urbana non ancora ben delineata, si propone ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 di sottoporre tale ambito ad uno Strumento Urbanistico Attuativo Unitario con previsioni planovolumetriche al fine di garantire un coordinamento degli interventi da attuarsi per comparti ai sensi dell'art.18 della LR 61/85. Tale pianificazione attuativa sarebbe opportuno fosse guidata da una normativa tesa a garantire un aumento della dotazione di aree a servizi, nonché il miglioramento della qualità edilizia e dell'arredo urbano di tale contesto. Anche in assenza di tale Strumento Urbanistico Attuativo Unitario, si propone comunque ai sensi dell'art.46 della LR n.61/85 per tali Zone C2, (C2/1-8; C2/1-9; C2/2-15; C2/2-16; C2/2-17), che la quantità delle aree derivanti dal conteggio degli standard secondari non possa essere monetizzata. - Per quanto riguarda le nuove previsioni relative alle Zone Produttive si propongono ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 i seguenti stralci e riclassificazioni: - si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85 lo stralcio della zona D4 e dell'area a servizi perimetrate in colore rosso e indicate con il n.6B, al fine di mantenere libero un varco tra la strada provinciale ed il territorio agricolo ad ovest dell'abitato di Beccacivetta. In merito a tale proposta si invita il Comune a valutarla contestualmente alle indicazioni contenute nell'osservazione n.24. - la zona D2/a perimetrata ed evidenziata con asterisco in colore viola, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che venga stralciata e riclassificata "Parcheggi intermodali per camion". Tale proposta risponde in maniera più adeguata alla necessità di individuare un sito che,

diversamente da quelli precedentemente stralciati, presenti delle caratteristiche idonee quale area attrezzata per i camion. Tale area infatti risulta servita da una viabilità idonea a tale scopo ed è decentrata rispetto ai centri abitati e pertanto non interferisce con le funzioni urbane. Poiché la normativa, proposta dal piano, con l'art. 60 bis -"Parcheggi per camion" delle N.T.A. risulta inadeguata per questa nuova area, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, per la stessa il seguente nuovo articolo di riferimento ad integrazione delle N.T.A.: "ZONA D7 - PARCHEGGI INTERMODALI PER CAMION 1. Sono aree destinate alla sosta attrezzata dei mezzi di trasporto in genere con servizi vari per gli autotrasportatori. 2. Tali parcheggi si attuano per iniziativa privata, tramite Strumento Attuativo (P.d.L.). 3. Il Piano Attuativo dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di idonee aree a verde privato e la piantumazione lungo il perimetro dell'area di intervento compatibilmente con la normativa vigente, la realizzazione di un numero minimo di cinque docce e di cinque servizi igienici per uomini e di doccia ed un servizio igienico per donne, nonché di un parcheggio privato per un numero minimo di 45 autotreni, autoarticolati, ecc., da non computarsi ai fini della quantificazione degli standards necessari. 4. In tali aree è ammessa la costruzione di edifici con una volumetria massima pari a mc. 6.500 con un'altezza massima fuori terra di m. 4,50, con le seguenti destinazioni d'uso: a) Officina meccanica b) Officina per gommista c) Officina per elettrauto d) Lavaggio automezzi e) Spogliatoi e docce per autotrasportatori f) Spazi destinati alla ristorazione con bar, ristorante, cucine ed idonee pertinenze g) Attività commerciale tipo autogrill con superficie di vendita massima di mq. 50 h) Abitazione del custode con un massimo di mc. 500 compresi comunque nella volumetria massima di cui al precedente punto 4°. 5. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione di standards primari secondo la normativa vigente, nella quantità idonea a soddisfare le esigenze relative alle seguenti destinazioni d'uso previste nell'intervento: a) Spazi destinati alla ristorazione con bar, ristorante, cucine ed idonee pertinenze b) Attività commerciale tipo autogrill con superficie di vendita massima di mq. 50 c) Abitazione custode. 6. Il Piano Attuativo dovrà specificatamente prevedere l'ubicazione delle aree destinate a parcheggio per i mezzi di trasporto ad una distanza pari almeno 25 m. dagli edifici esistenti, siti all'esterno dell'ambito di intervento, interponendo fasce di rispetto costituite da piantumazione di essenze arboree atte a costituire idonea barriera ai rumori. 7. Le aree riservate alla sosta dei mezzi di trasporto dotati di frigorifero dovranno essere obbligatoriamente individuate e localizzate il più distante possibile dalle abitazioni esistenti. 8. Tutti gli interventi edilizi dovranno riferirsi a modelli architettonici e tipologici tipici del luogo con tetti a falde inclinate, escludendo l'utilizzo di elementi prefabbricati dei manufatti industriali e ponendo inoltre particolare attenzione all'aspetto ambientale dell'intervento, per la riqualificazione delle aree oggetto di intervento." - Per quanto riguarda la zona produttiva di Scuderlando, il P.A.Q.E. definisce tale zona quale ambito produttivo da ottimizzare, al quale va applicata la direttiva definita con l'art. 13-Sistema delle aree produttive, di seguito riportata "Negli ambiti produttivi da ottimizzare l'espansione è subordinata alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento degli impianti esistenti, secondo un complessivo disegno unitario, che favorisca l'insediamento di attività ad alto contenuto tecnologico e basso impatto ambientale, anche mediante limitate riconversioni." Poiché il Piano propone l'ampliamento dell'attuale ambito produttivo ammettendo l'insediamento di nuove attività industriali, artigianali, commerciali e terziarie, senza adeguarsi alle direttive del P.A.Q.E., risulta necessario lo stralcio delle nuove zone D2a di espansione produttiva e D4 di espansione commerciale-direzionale, ancorché collocate in continuità di una zona produttiva già edificata. In particolare per la Zona D4 commerciale-direzionale si rileva l'inadeguatezza della previsione che consentirebbe l'insediamento a ridosso della zona residenziale di Scuderlando di una consistente quantità di attività commerciali che aggraverebbero la già precaria situazione delle succitate residenze, sia per l'impatto edilizio che per l'assenza di una viabilità adeguata, atta a supportare una previsione così importante. Soltanto adeguandosi alle disposizioni del Piano di Area si potrà eventualmente prevedere un ampliamento delle potenzialità esistenti purché in funzione del perseguimento degli obiettivi dettati dalle succitate direttive. Pertanto la Zona D2/a perimetrata e rigata in colore viola, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che venga stralciata e riclassificata come "Sottozona E2b-Parco Rurale", mentre la Zona D4 e le Zone Filtro perimetrata in colore viola, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che vengano stralciate e riclassificate come Sottozona rurale E2. Tali aree potranno essere riproposte in tutto o in parte, purché tali previsioni vengano adeguate ai disposti dell'art.13 delle norme del PAQE, in particolare per quanto riguarda la necessità di finalizzare le nuove aree produttive alla razionalizzazione, riorganizzazione e rinnovamento delle attività esistenti. - Si propone inoltre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, lo stralcio e la riclassificazione, come Sottozona rurale E2, anche della Zona a Verde Privato e della Viabilità, campite in colore verde, al fine di garantire una maggiore tutela della Corte Rurale Caporala. - Per quanto riguarda le tre attività isolate produttive fuori zona esistenti, perimetrata con tratteggio in colore viola, e individuate dal PRG come "Zona D3, Zona D3a, Zona D1b", si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che vengano stralciate tali Zonizzazioni riclassificandole come "Sottozona rurale E2", in attesa di una schedatura da predisporre ai sensi dell'art.30 della L.R. 61/85, atta a disciplinarne gli eventuali ampliamenti e a localizzarne gli standard corrispondenti. Tale schedatura potrà essere predisposta come controdeduzioni nei termini consentiti dall'art.46 della LR 61/85. Conseguentemente va adeguata anche la normativa della zona D3. - Per quanto riguarda l'attività alberghiera individuata dal PRG come "Zona D6/1" in località Scuderlando, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, la predisposizione di una schedatura atta a disciplinarne gli eventuali ampliamenti e a localizzarne gli standard corrispondenti. Tale schedatura potrà essere predisposta come controdeduzioni nei termini consentiti dall'art.46 della LR 61/85. - Per quanto riguarda la parte di "Zona D5 Commerciale Florovivaistica", perimetrata a tratteggio e rigata in colore verde, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, che il suo utilizzo venga limitato alla costruzione di serre e all'ubicazione degli standard a parcheggio necessari a supporto della funzione commerciale ammessa dalle norme di zona, le cui strutture edilizie dovranno essere ubicate nella restante Zona D5, mentre per quanto riguarda l'accesso, si prescrive che venga realizzato un nuovo accesso di idonee dimensioni dalla nuova viabilità che delimita la zona D5 a sud-est. Si prescrive inoltre che la nuova struttura commerciale sia classificabile come "media struttura di vendita" così come definita, e con i limiti dimensionali stabiliti dalla L.R. n° 15/2004; in tal senso vanno modificate e integrate anche le relative norme di zona. Con riferimento ai tracciati stradali esistenti, si segnala inoltre la

necessità che in sede di pianificazione attuativa venga valutato con attenzione il posizionamento del tratto viario della circoscrizione del nucleo abitato di Rizza che delimita ad est la zona D5, in modo da garantirne la funzionalità e la continuità del percorso in coerenza con i segni presenti sul territorio. A tal fine sembra infatti necessaria una lieve traslazione verso est per far coincidere la viabilità di progetto con il sedime di una strada di distribuzione locale esistente, che peraltro può essere ottenuta ricorrendo all'art.11 punto 2 della LR 61/85, che consente la modificazione del perimetro dei piani attuativi del 10%; Si segnala inoltre quanto segue: Data la delicatezza ambientale dei luoghi, oltre a quanto sopra indicato nel precedente considerato relativamente all'ambito del castello perimetrato in colore verde, il Comune dovrà verificare in questa fase, la possibilità di trasferire in un'area più idonea la cubatura realizzabile nell'ambito 4B, preso atto che quest'ultimo attualmente è disciplinato da un P.d.L. vigente e già convenzionato, la cui attuazione verrebbe ad incidere in modo determinante sulle caratteristiche peculiari di zona umida del sito. Data la situazione viabilistica esistente, si segnala in questa fase, la necessità di mantenere integri i percorsi e i varchi esistenti tuttora utilizzabili per poter realizzare gli indispensabili svincoli e piste ciclabili a servizio degli abitati, come indicati con tratteggio in colore marrone. Per quanto riguarda le Zone C2/2-11 e C2/2-12a sud di Beccacivetta si segnala la necessità che in sede di pianificazione attuativa venga valutato con attenzione il posizionamento del tratto viario che completa la circoscrizione est di tale nucleo abitato, in modo da garantirne la funzionalità e la continuità del percorso. A tal fine sembra infatti necessaria una lieve traslazione verso est, che peraltro può essere ottenuta ricorrendo all'art.11 punto 2 della LR 61/85, che consente la modificazione del perimetro dei piani attuativi del 10%; in quella sede dovrà essere valutata anche la possibilità di regolamentare l'intersezione a nord con la viabilità esistente mediante l'inserimento di una rotonda. Per quanto riguarda la viabilità di connessione extraurbana, si segnala inoltre la necessità di provvedere, anche ricorrendo ad Accordi di Programma con i Comuni contermini interessati, al potenziamento e completamento della viabilità, indicata con tratteggio in colore blu. I tracciati indicati consentirebbero il collegamento tra le zone produttive del Comune di Castel D'Azzano e la viabilità di connessione territoriale esterna al territorio comunale idonea a sostenerne i flussi di traffico derivanti; nonché la realizzazione di un raccordo viario, il quale correndo in parallelo alla linea ferroviaria VR-RO, oltre a servire adeguatamente la futura stazione metropolitana, permetterebbe di bypassare i centri abitati di Forette e San Martino. Per quanto concerne le N.T.A. della presente Variante Generale relative alle Sottozone Rurali, si rammenta che ai sensi dell'art. 1 punto 8 della L.R. 35 del 27.12.2002, fatti salvi i procedimenti autorizzativi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge (01.01.2003) operano i seguenti limiti: "a) l'edificazione di case di abitazione ai sensi degli articoli 3 e 5 della legge regionale 5 marzo 1985 n. 24 "Tutela ed edificabilità delle zone agricole è consentita agli imprenditori agricoli a titolo principale che conducono l'azienda in forma singola o associata, nonché ai loro familiari fino al primo grado, purché esercitanti l'attività agricola nella medesima azienda. b) l'edificazione di annessi rustici ai sensi dell'art. 6, comma 1, della legge regionale 5 marzo 1985, n. 24, è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2% del fondo rustico, fatte salve le richieste di nuove edificazioni relative agli interventi previsti dal Piano di sviluppo rurale del Veneto 2000-2006, approvato dalla Commissione UE con decisione (CE) n. 2904 del 29 settembre 2000, e successive modificazioni, e dai relativi bandi. Vanno inoltre apportate le seguenti modifiche d'ufficio ai sensi dell'art.45 punti 6 e 4 della LR 61/85 alle Norme Tecniche di Attuazione: Art.1 - Va stralciato l'ultimo comma. Art.2 - Dall'elenco delle tavole vanno stralciate le Tav.13.4.1, 13.4.2, 13.4.3. Dall'ultimo comma va stralciato l'ultimo alinea. Art.15 - Tabella C), rigo "D Espan.", dopo 19 va stralciato "(2)". La postilla (2) va modificata sostituendo "di cui" con "più". Art.16 - Lettera b) le disposizioni normative corrispondenti alle lettere bb) e bc) vanno modificate stralciando le parole: "ma applicati soltanto alla nuova volumetria edificabile." Art. 18 - punto 2) terzultimo comma vanno stralciate, di seguito, le parole: " che dovrà essere sottratta all'edificazione", "per l'applicazione" e "Tuttavia quest'ultima non sarà sottratta, in tutto o in parte, all'edificabilità quando gli standard possano essere soddisfatti, in tutto o in parte, utilizzando le aree già allo scopo destinate e comprese nell'ambito del piano attuativo, le quali peraltro non fanno parte della St."; dopo le parole "degli standard urbanistici" va aggiunto: "primari e secondari". Art. 23 - Il quartultimo comma va interamente stralciato, da "Nelle aree classificate....." a "...tra fabbricati e dalle strade.". Art. 24 bis va stralciato l'ultimo comma. Art. 26 va stralciato l'ultimo comma. Artt. 30 - 31 - 32 poiché riguardano la normativa delle Zone A, da trattare con successiva variante, vanno stralciate e riproposte con la variante medesima. Art. 33 - 7° comma va interamente stralciato, da "Per gli edifici esistenti..." a "...tra fabbricati e dalle strade.". Va stralciato il penultimo comma. Dalla Tabella allegata va stralciata la colonna corrispondente alle Zone "B4". Art. 34 - il 7° comma va interamente stralciato. Dopo il 6° comma va aggiunto: "Limitatamente per le zone C1/a, qualora risulti già saturato l'indice fondiario del lotto di pertinenza di un fabbricato, nel caso di ristrutturazione globale, anche mediante demolizione e ricostruzione, è ammesso un aumento di volume fino ad un massimo di 150 mc. per ogni unità abitativa esistente alla data di adozione del PRG.". Alla Tabella allegata all'art. 34 va aggiunta la colonna "C1/a", riportando tutti i parametri corrispondenti alla colonna delle Zone B4 oggetto di stralcio e riclassificazione. Art. 35 - al 5° comma dopo "...le indicazioni.." va stralciata la parola "normative". Va stralciato il 6° da. "Le aree già destinate..." fino a "...relativi al Piano Attuativo." Alla fine dell'8° comma va aggiunto: "Conseguentemente si applicheranno le Tabelle parametriche delle Zone C2 per la determinazione degli oneri." Vanno integralmente stralciati il 11° comma e l'12° comma, da "Nelle Tavole..." a "...presenti norme." Al 14° comma va stralciato "Decreto" e sostituito con "Delibera", ed alla fine del comma va aggiunto ", nonché la categoria e/o tipologia dell'allevamento e relativa fascia di rispetto." Vanno integralmente stralciati il 15° comma, il 16° comma ed il 17° comma, da "Si prescrive..." A "...delle aree." Nella Tabella allegata i riferimenti per la definizione degli standard relativi alla residenza indicati ai righe S1 - S2a) e S2b) vanno così modificati: da a S1 nelle zone a servizi o in sottrazione S1 - Standard primari Parcheggi: parcheggi parcheggi campo giochi campo giochi da a S2a) nelle zone a servizi in ambito o in S2a) sottrazione da St: verde verde aggiuntivo da a S2b) nelle zone a servizi in ambito o S2b) - Standard Esterna all'ambito o da monetizzare secondari Alla riga riferita al S2b) - Standard secondari va sostituito "13,00" con "19,00". Art. 36 - Vanno integralmente stralciati il 3° comma, il 4° comma ed il 6° comma. Art. 37 - Al 2° comma, alla fine della prima alinea, va aggiunto: "Ogni attività industriale o artigianale potrà

destinare parte del proprio volume a:..." Al 2^a comma, quarta alinea alla fine va aggiunto "...a servizio delle aziende." La quinta alinea del 2^a comma va stralciata. Alla fine della sesta alinea va aggiunto: "Gli spacci aziendali non potranno superare la dimensione del negozio di vicinato, come definito dalla L.R. 37/99." All'inizio del 5^a comma va aggiunto: "Per le attività industriali ed artigianali....." Il 6^a comma va stralciato. Dopo il 5^a comma va aggiunto il seguente nuovo comma: "E' ammesso inoltre l'insediamento di: - impianti per la ricreazione e lo svago come palestre, discoteche e luoghi di riunione a grande attrazione di pubblico. In questo caso gli standard urbanistici dovranno essere dimensionati garantendo una superficie a parcheggio pari a 1mq/1mq di superficie lorda di pavimento. In ogni caso il numero dei posti auto dovrà essere adeguato per soddisfare le esigenze del nuovo impianto. La realizzazione del parcheggio dovrà essere regolamentata da una apposita convenzione." Nella Tabella allegata rigo "autorimesse e parcheggio privato per residenza" 10 mq va sostituito con "10 mc". Art. 38 - va stralciato il penultimo comma Nella Tabella allegata rigo "autorimesse e parcheggio privato per residenza" 10 mq va sostituito con "10 mc". Art. 39 e Tabella allegata vanno interamente stralciati. Art. 40 - Al 2^a comma, alla fine della prima alinea, va aggiunto: "Ogni attività industriale o artigianale potrà destinare parte del proprio volume a:.....". Va stralciato il penultimo comma. Nella Tabella allegata rigo "autorimesse e parcheggio privato per residenza" 10 mq va sostituito con "10 mc". Art. 41 - Va adeguato alla proposta di modifica relativa alle zone D3. Art. 42 - Z.T.O."D4" Al fine di garantire un più preciso richiamo alla L.R.15/2004, alla fine del secondo comma va aggiunto:" Le nuove strutture commerciali dovranno essere classificabili come "media struttura di vendita" così come definita, e con i limiti dimensionali stabiliti dalla L.R. n° 15/2004. Vanno stralciati interamente i commi 3^a-4^a-6^a-7^a-10^a-11^a-12^a-13^a. Al 5^a comma va stralciata la parola "altre". Alla fine della tabella va inserito il seguente comma. "Dovranno comunque essere garantiti gli spazi a parcheggio richiesti dalla L.R. 15/2004.". Art.42bis - Z.T.O."D5" Il 1^a comma va modificato inserendo dopo "commercializzazione" la parola "esclusivamente" e aggiungendo alla fine le parole "e complementari." Al fine di garantire un più preciso richiamo alla L.R.15/2004, alla fine del 2^a comma va aggiunto:" Le nuove strutture commerciali dovranno essere classificabili come "media struttura di vendita" così come definita, e con i limiti dimensionali stabiliti dalla L.R. n° 15/2004. Il 3^a comma va modificato inserendo dopo "infrastrutture" la parola "viarie". Il 4^a comma va modificato aggiungendo alla fine "di espansione.". Alla fine del testo va inserito il seguente comma: "Dovranno comunque essere garantiti gli spazi a parcheggio richiesti dalla L.R. 15/2004.". Art. 42ter - Al titolo dell'articolo va aggiunto "ALBERGHIERA". Al 3^a comma dopo la parola "zona" va aggiunto "D6/2". All'inizio del 4^a comma va aggiunto "Per la zona D6/2 in località Azzano,...". Alla fine del 4^a comma va aggiunto il seguente testo: "Sono ammessi al massimo n° 3 piani fuori terra; Distanza minima dalle strade ml. 7,50; Distanza minima dai confini h/2 con minimo ml. 5; Distanza minima tra pareti finestrate ml. 10." Alla fine dell'articolo va aggiunto il seguente testo: "Per quanto concerne la Zona D6/1, in località Scuderlando, sono ammessi soltanto gli interventi disciplinati dall'apposita scheda progetto." Art. 43 - va stralciato l'ultimo comma. Art. 44 - va stralciato l'ultimo comma. Art. 45 - l'ultimo comma intitolato "Sottozona E4", va adeguato alla proposta di modifica relativa a tali sottozone. Art. 45bis relativo alle Sottozone E4 va interamente stralciato. Art. 47 - va stralciato l'ultimo comma individuato con la lettera C). Art. 48 - In tutto il testo dell'articolo va stralciata la seguente frase: "Per quanto riguarda l'adeguamento alla normativa del P.A.Q.E. si recepisce quanto previsto dall'art. 68.22 ecc.... delle presenti norme." Art. 49 - poiché riguardano la normativa dei Nuclei Rurali di Pregio, da trattare con successiva variante, vanno stralciate e riproposte con la variante medesima. Art. 50 - va interamente stralciato. Art. 50bis - Al 5^a comma alla fine della prima alinea vanno stralciate le seguenti parole: ".in quest'ultimo caso è ammesso il recupero dei volumi esistenti previa approvazione di un piano di utilizzo;" Alla fine della seconda alinea vanno stralciate le seguenti parole: "anche per questi ultimi, in caso di trasferimento dell'attuale attività è ammesso il recupero dei volumi esistenti previa approvazione di un piano di utilizzo.". Art. 55 - va interamente stralciato. Art. 57 - l'ultimo comma va stralciato. Art. 58 - il 6^a comma va stralciato. Art. 59 - l'ultimo comma va stralciato. Art. 60 - l'ultimo comma va stralciato. Art. 60ter - Al 1^a comma, dopo "...zone", vanno stralciate le seguenti parole "A, E, B e C e nei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo.." e così sostituite "B e C1". L'ultimo comma va stralciato. Art. 61 - l'ultimo comma va stralciato. Art. 61bis - l'ultimo comma va stralciato. Art. 62ter - La fine del 4^a comma va stralciata dalla parola "fatta eccezione...." A "...con un asterisco." L'ultimo comma va stralciato. Art. 64 - l'ultimo comma va stralciato. Art. 67 - va interamente stralciato. Art. 68 - va interamente stralciato. Osservazioni Geologiche Dall'esame della proposta di variante generale al Piano Regolatore del Comune di Castel D'Azzano, la cui relazione geologica è stata redatta nel 200, è stato riscontrato che buona parte del territorio comunale ricade in terreni classificati "buoni" e "mediocri" come definiti dalla "carta delle penalità ai fini edificatori" (Tav. 10.9 del P.R.G.). In queste situazioni non vi sono particolari problemi all'edificazione, va solo consigliato, in caso di strutture di elevate dimensioni caratterizzate da fondazioni che possono trasmettere carichi significativi al terreno, di effettuare indagini geotecniche di dettaglio come definito dal D.M. 11.03.1988. Si sottolinea, comunque, che l'area C2/2-23 è ubicata in terreni indicati come scadenti dalla "Carta delle penalità ai fini edificatori", in quanto caratterizzati dalla presenza di sostanza organica e torba, si tratta di una zona interessata dalla presenza di risorgive, quindi un'area particolarmente sensibile a possibili inquinamenti oltre che soggetta a difficoltà di drenaggio e quindi a fenomeni di esondazione. Si raccomanda per tale situazione di precedere qualsiasi nuovo intervento edificatorio ad attente e puntuali indagini, come indicato dal D.M. 11.03.1988, per verificare le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di fondazione e per prevenire eventuali cause di possibili inquinamenti ambientali. Si fa presente, inoltre, che vi sono alcune aree confinanti con dei corsi d'acqua dai quali si raccomanda di mantenere l'opportuna fascia di rispetto come indicato dalle normative vigenti. Per quanto concerne le norme tecniche d'attuazione si propone, ai sensi dell'art.46 della LR 61/85, di rivedere alla pag. 128 il punto relativo alle "zone di rispetto dei punti di prelievo idrico" modificando quanto previsto dal D.P.R. 236/88 con gli aggiornamenti proposti dal D.Lgs 152/1999. Osservazioni In merito alle n° 95 osservazioni pervenute in Comune si condivide il parere favorevole, parzialmente favorevole o contrario espresso dal Comune e pertanto, in conformità ad esso, tali osservazioni sono accolte, parzialmente accolte o respinte ai sensi dell'art. 45 punto 2 L.R. 61/85 ad eccezione delle seguenti: In merito all'Osservazione n.24, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R.

61/85, di valutare l'eventualità di un suo accoglimento, al fine di rispondere in maniera adeguata alla proposta di modifica n.6B. In merito all'Osservazione n° 34, in parziale difformità dal parere parzialmente favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di precisare con riferimento al punto 18, che l'accoglimento dello stesso comporta l'individuazione di parte della Zona B1/58 come "Zona oggetto di Piano di Recupero", all'interno della quale è ammessa la redistribuzione di tutta la volumetria esistente, compresa quella relativa all'edificio da demolire, posto in fregio alla strada, la cui proposta di demolizione è stata condivisa con l'accoglimento dell'Osservazione n° 2 punto 1. In merito ai punti 3 - 4 - 5 - 6 - 17 - 19 della stessa osservazione n° 34, pur confermando il parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, si sottolinea che gran parte delle richieste trovano comunque parziale risposta nel precedente considerato. In merito al punto 10 della stessa osservazione n° 34, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario in quanto il proposto raccordo viario comporterebbe l'eliminazione delle aree a standard senza la possibilità di prevederne una nuova collocazione. In merito al punto 11 della stessa osservazione n° 34, in difformità dal parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere favorevole a condizione che il progetto edilizio relativo al lotto ineditato, preveda a suo carico la realizzazione della strada di accesso e la traslazione, sull'area di proprietà, degli standard a parcheggio sottratti con la realizzazione della strada, collocandoli in fregio alla stessa. In merito al punto 12 della stessa osservazione n° 34, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario in quanto l'area interessata dall'osservazione riguarda una parte di territorio classificata come Centro Storico, per la trattazione della quale si rinvia ad una successiva variante, come evidenziato nel Capitolo Integrazioni relativo alle Zone A Centro Storico e le Corti Rurali di Pregio. In merito ai punti 13 - 15 della stessa osservazione n° 34, pur confermando il parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, si sottolinea che parte delle richieste trovano comunque parziale accoglimento, a seguito delle proposte di modifica espone nel precedente considerato. In merito all'Osservazione n° 34 punto 21, nonché all'Osservazione n° 55, riguardanti entrambe la medesima problematica, si rileva una certa disomogeneità tra l'accoglimento della prima e il parere contrario in merito alla seconda. Rilevato inoltre che entrambe le osservazioni pongono in rilievo la necessità di adeguare le previsioni di Piano ad una situazione di fatto costituita dalla presenza di un'attività commerciale ormai consolidata, si ritiene necessario proporre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in difformità dal parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, in merito all'Osservazione n° 55, l'accoglimento di entrambe le osservazioni, proponendo altresì le seguenti precisazioni: - dall'area campita in colore blu va stralciata la Zona D5-Commerciale florovivaistica riclassificandola come Zona D4-Commerciale direzionale, ponendo a carico della stessa la realizzazione della nuova viabilità prospiciente il lato sud, compresa la parte di rotatoria ad est della viabilità esistente, come perimetrata con colore arancio, sulla Tavola 13.1, Scala 1:5000. Si suggerisce inoltre di valutare in fase attuativa la possibilità di traslare più a nord la rotatoria medesima al fine di non interferire con la viabilità di accesso alla Corte Boschetto. In merito all'Osservazione n° 35, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprime parere contrario in quanto la nuova proposta di soluzione viaria riguarda una parte di territorio per la trattazione della quale si rinvia ad una successiva variante, come evidenziato nel precedente considerato. Tale osservazione pertanto è respinta. In merito all'Osservazione n° 41, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere contrario, rinviando per le motivazioni alle indicazioni di cui al precedente considerato relative alle Zone B4; si sottolinea inoltre che un aumento dell'indice di edificabilità delle Zone B4 comporterebbe un ulteriore aumento della capacità insediativa del Piano già abbondantemente sovradimensionato e pertanto non divisibile. Tale osservazione pertanto è respinta. In merito all'Osservazione n° 42, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere contrario, rinviando per le motivazioni alle indicazioni di cui al precedente considerato relative alle Zone B4; si sottolinea inoltre che un aumento dell'indice di edificabilità delle Zone B4, comporterebbe un ulteriore aumento della capacità insediativa del Piano già abbondantemente sovradimensionato e pertanto non divisibile. Tale osservazione pertanto è respinta. In merito all'Osservazione n° 50 in difformità dal parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, parere favorevole riducendo di conseguenza l'ambito da sottoporre a schedatura ai sensi dell'art. 30 come proposto nel precedente considerato. Tale proposta di accoglimento viene formulata in quanto risulta più coerente consentire l'utilizzazione di tale area a fini residenziali, limitando la presenza di attività produttive a ridosso delle zone residenziali di completamento della Frazione di San Martino. Risulta peraltro necessario evidenziare che, la generica richiesta fatta dall'osservante, di riclassificazione di tale area come Zona B, va accolta precisando che data la marginalità dell'area rispetto alle zone residenziali già edificate è comunque opportuno proporre la sua riclassificazione come Zona B4 (ora C1a) per effetto delle precedenti modifiche d'ufficio. Si suggerisce inoltre di valutare in una fase successiva l'opportunità di eliminare completamente la presenza produttiva trasformando anche il restante ambito di pertinenza in zona residenziale. In merito all'Osservazione n° 52, in difformità dal parere parzialmente favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere contrario, rinviando alle indicazioni di cui al precedente considerato per quanto riguarda le proposte di utilizzo di tale area. Tale osservazione pertanto è respinta. In merito all'Osservazione n° 69, in difformità dal parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere contrario, rinviando per le motivazioni alle indicazioni di cui al precedente considerato relative alle Zone B4; si sottolinea inoltre che un aumento dell'indice di edificabilità delle Zone B4, comporterebbe un ulteriore aumento della capacità insediativa del Piano già abbondantemente sovradimensionato e pertanto non divisibile. Tale osservazione pertanto è respinta. In merito all'Osservazione n° 81, in conformità al parere parzialmente favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di esprimere parere favorevole, al punto 2 dell'osservazione, rinviando alle indicazioni di cui al precedente considerato per quanto riguarda le proposte di utilizzo di tale area, precisando inoltre che il punto 3 dell'osservazione non accolto riguarda il mantenimento di una fascia classificata dal PRG a "Verde Privato" e non "Zona

Filtro" come erroneamente affermato nelle controdeduzioni fornite dal tecnico incaricato al Consiglio Comunale. In merito all'Osservazione n. 90, si condivide il parere favorevole espresso dal Consiglio Comunale tuttavia si ritiene necessario precisare i termini dell'accoglimento con maggiore chiarezza, pertanto si propone di precisare, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, con riferimento alla Tavola 13.1, che: a) l'area di pertinenza dell'asilo parrocchiale, evidenziata con campitura in colore verde scuro, stralciata con l'accoglimento del punto 1 dell'Osservazione, si propone venga riclassificata come Zona F1/6 Attuale; b) l'accoglimento del punto 2 dell'Osservazione, consiste nella ripermetrazione dell'ambito del Piano di Recupero e nell'ampliamento della zona a servizi, pertanto in conseguenza di tale accoglimento, l'area campita in colore verde chiaro, si propone venga riclassificata come F1 di Progetto, mentre per quanto riguarda l'ambito da assoggettare a Piano di Recupero, tenuto conto anche di quanto evidenziato nelle Osservazioni n° 48 e n° 54, si propone venga ridefinito come indicato con perimetro e rigatura in colore marrone. Coerentemente a quanto sopra esposto, in diffomità dal parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, si propone inoltre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, l'accoglimento dell'Osservazione n° 54 che chiede la ripermetrazione dell'ambito da assoggettare a Piano di Recupero, poiché quanto richiesto corrisponde all'ambito indicato con perimetro e rigatura in colore marrone sopra descritto con l'accoglimento all'Osservazione n° 90. Si propone inoltre, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, in diffomità dal parere contrario espresso dal Consiglio Comunale, il parziale accoglimento dell'Osservazione n° 48, limitatamente alla riclassificazione dell'area, campita in colore rosa, come Zona B1/82, in quanto tale area risulta già classificata come Zona B dal P.R.G. vigente. Valutata infine la necessità di coordinare gli interventi relativi alla Zona F1 di Progetto, campita in colore verde chiaro, alla zona B1/82, campita in colore rosa, nonché alla Zona F4/66 destinata a parcheggio, si propone, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85, di assoggettare, l'ambito comprendente le tre Zone, a Piano Particolareggiato ai sensi dell'art.12 della LR n.61/85, o a Programma Integrato di Recupero Urbano ai sensi della L.R. 23/99. In merito all'Osservazione n° 91, in conformità al parere parzialmente favorevole espresso dal Consiglio Comunale, si esprimere parere favorevole, al punto 12 dell'osservazione, rinviando alle indicazioni di cui al precedente considerato per quanto riguarda le proposte di utilizzo di tale area, non si concorda tuttavia con il parere favorevole espresso in merito al punto 4a dell'osservazione ,il quale pertanto è respinto, rinviando per le motivazioni alle indicazioni di cui al precedente considerato relative alle Zone B4; si sottolinea inoltre che un aumento dell'indice di edificabilità delle Zone B4, comporterebbe un ulteriore aumento della capacità insediativa del Piano già abbondantemente sovradimensionato e pertanto non condivisibile. Tale osservazione pertanto è parzialmente accolta limitatamente al punto 12. Si sottolinea che tutte le Osservazioni Accolte o Parzialmente Accolte comportano limitate modifiche al Piano adottato, senza stravolgerne l'impostazione generale, sono coerenti con le previsioni di zona e non incidono significativamente sul dimensionamento globale. In merito alle n 7 più 6 osservazioni pervenute direttamente in Regione si esprime parere contrario data l'irritualità della presentazione che esclude l'acquisizione del parere del Consiglio Comunale. Tali osservazioni sono pertanto respinte. Tutto ciò premesso, la Commissione Tecnica Regionale con n.13 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto ed il voto consultivo di astensione del rappresentante del Comune E' DEL PARERE che la Variante Generale al P.R.G del Comune di Castel d'Azzano (VR), sia meritevole di approvazione con modifiche d'ufficio ai sensi dell'art. 45 della L.R.61/85, ad eccezione delle proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 LR 61/85 evidenziate nel precedente considerato, come composta da: - Regolamento Edilizio; - Norme di Attuazione; - Tav. 13.1/26 - INTERO TERRITORIO COMUNALE - sc.1:5.000; - Tav. 13.3.1/28 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000; - Tav. 13.3.2/29 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000; - Tav. 13.3.3/30 - ZONE SIGNIFICATIVE - sc.1:2.000. Vanno vistati n.6 elaborati. Il Segretario Giuseppe Manoli Il Presidente Paolo Lombroso"