

**SINDACO**

Roberto Luca Dall'Oca

**ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Francesco Arduini

**DIRIGENTE AREA TECNICA**

Matteo Faustini



ADOTTATO CON D.C.C. N.72 DEL 20/12/2017

APPROVATO CON D.C.C. N.19 DEL 18/04/2018

**ADEGUATO ALLA:**

D.C.C. N.25 DEL 29/04/2019	D.C.C. N.72 DEL 26/07/2024
D.C.C. N.44 DEL 25/07/2019	D.C.C. N.85 DEL 26/09/2024
D.C.C. N.43 DEL 30/07/2020	D.C.C. N.86 DEL 26/09/2024
D.C.C. N.73 DEL 30/11/2019	D.C.C. N.87 DEL 26/09/2024
D.C.C. N. 6 DEL 18/02/2021	D.C.C. N.88 DEL 26/09/2024
D.C.C. N. 8 DEL 18/02/2021	D.C.C. N.48 DEL 27/05/2025
D.C.C. N.15 DEL 11/03/2021	D.C.C. N. 7 DEL 26/02/2026
D.C.C. N.16 DEL 11/03/2021	
D.C.C. N.29 DEL 17/05/2021	
D.C.C. N.30 DEL 17/05/2021	
D.C.C. N.76 DEL 21/10/2021	
D.C.C. N.72 DEL 21/10/2021	
D.C.C. N.73 DEL 21/10/2021	
D.C.C. N.74 DEL 21/10/2021	
D.C.C. N.71 DEL 21/10/2021	
D.C.C. N.95 DEL 28/12/2021	
D.C.C. N.34 DEL 26/07/2022	
D.C.C. N.48 DEL 29/09/2022	
D.G.C. N. 5 DEL 24/01/2023	
D.C.C. N.43 DEL 27/07/2023	
D.C.C. N.49 DEL 27/07/2023	
D.C.C. N.27 DEL 16/04/2024	
D.C.C. N.28 DEL 16/04/2024	
D.C.C. N.38 DEL 30/04/2024	

Piano Regolatore Comunale LR 11/2004  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

**N.T.O**  
**R.N.**

**NORME TECNICHE OPERATIVE - TITOLO IX**  
**REPERTORI NORMATIVI**

## INDICE

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente.....	4
ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.....	4
ART. 3 - Elaborati del P.I.....	4
ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale.....	5
ART. 5 - Attuazione del P.I.....	6
ART. 6 - Interventi diretti.....	6
ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.....	6
ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico.....	7
ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.....	7
ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).....	8
ART. 11 - Credito edilizio (RECREDE).....	9
ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale.....	10
ART. 13 - Destinazioni d'uso.....	10
ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali.....	11
ART. 15 - Parametri edilizi.....	12
ART. 16 - Disposizioni per le distanze.....	12
ART. 17 - Opere di urbanizzazione.....	12
ART. 18 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A.....	13
ART. 19 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente.....	14
ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere.....	14
ART. 21 - Deroghe.....	14
<b>TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO.....</b>	<b>15</b>
ART. 22 - Vincoli e fasce di rispetto.....	15
ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali.....	15
ART. 24 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico.....	15
ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici.....	15
ART. 26 - Vincolo sismico “zona 2” – D.G.R. n. 244 del 09/03/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008.....	15
ART. 27 - Area sottoposta a Piano di riqualificazione geologica-agronomica.....	16
ART. 28 - P.T.C.P. di Verona – Parco del Tione e Strade Romane.....	16
ART. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992.....	16
ART. 30 - Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980.....	16
ART. 31 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934.....	16
ART. 32 - Discariche / Fasce di rispetto.....	17
ART. 33 - Metanodotti / Fasce di rispetto.....	17
ART. 34 - Elettrodotti / Fasce di rispetto.....	17
ART. 35 - Attività a Rischio di Incidente Rilevante / Fasce di rispetto – DM 09/05/2001 e D.Lgs 334/99.....	17
ART. 36 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904.....	17
ART. 37 - Servitù militare / Fasce di rispetto - DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976.....	18
ART. 38 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico.....	18
ART. 39 - Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006 – P.T.A. - DM 24/11/1984.....	18
ART. 40 - Ambiti di concessione di cava – L.R. 44/1982.....	18

ART. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004.....	18
ART. 42 - Aeroporto.....	19
<b>TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>20</b>
ART. 43 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco.....	20
ART. 44 - Compatibilità geologica ai fini edificatori.....	20
ART. 45 - Risorgive.....	20
ART. 46 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo - P.A.Q.E.....	21
ART. 47 - Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi - P.A.Q.E.....	21
ART. 48 - Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del PTA del 5/11/2009.....	21
ART. 49 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica.....	21
<b>TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO.....</b>	<b>24</b>
ART. 50 - Corsi d'acqua.....	24
ART. 51 - Ville Venete.....	24
ART. 52 - Ambiti e siti a rischio archeologico.....	24
ART. 53 - Coni visuali.....	24
ART. 54 - Tutela della vegetazione in ambito urbano.....	24
ART. 55 - Ambito del Parco comunale del Tione e del Serraglio.....	25
<b>TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>26</b>
<b>CAPO I - LA STRUTTURA STORICA.....</b>	<b>26</b>
ART. 56 - Zone "A".....	26
<b>CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE.....</b>	<b>34</b>
ART. 57 - Zone "B", "C1", "C1.1".....	34
ART. 58 - Lotti in zona B con disciplina particolare.....	34
ART. 59 - Zone "C2".....	34
ART. 60 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale.....	35
<b>CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.....</b>	<b>36</b>
ART. 61 - Zone "D".....	36
ART. 62 - Ambiti di attività con disciplina specifica.....	36
ART. 63 - Schede delle attività ai sensi della ex LR 11/87.....	36
ART. 64 - Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti.....	37
<b>TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO.....</b>	<b>38</b>
ART. 65 - Zona "E" – Criteri per l'edificazione in zona agricola.....	38
ART. 66 - Serre e vivai.....	38
ART. 67 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo.....	38
ART. 68 - Allevamenti zootecnici non intensivi.....	39
ART. 69 - Allevamenti di carattere familiare.....	39
ART. 70 - Allevamento allo stato brado e semibrado.....	39
ART. 71 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici.....	39
ART. 72 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse).....	40
ART. 73 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche.....	40
<b>TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI.....</b>	<b>41</b>
ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD.....	41

ART. 75 - Zone "F" .....	42
<b>TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....</b>	<b>43</b>
ART. 76 - Viabilità esistente e programmata.....	43
ART. 77 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti.....	43
ART. 78 - SFMR.....	43
ART. 79 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto.....	43

**ALLEGATO 1:** VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 48 "SITO CON IMPIANTI AD ALTO RISCHIO" DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA - L.R.V. 11/04 ART. 48 C. 1 TER.

**ALLEGATO 2:** VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 4 "AREE AEROPORTUALI" DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO D'AREA QUADRANTE EUROPA L.R.V. 11/04, ART.48, C. 1 TER

**ALLEGATO 3:**VARIANTE PARZIALE AL PRG COMUNALE DI ADEGUAMENTO ALL'ART. 94 DEL P.D.A. "QUADRANTE EUROPA" - INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEL PARCO DEL TIONE L.R.V. 40/84 ART. 27

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 - Riferimenti alla legislazione vigente

1. Il Piano Regolatore Comunale del Comune di Villafranca di Verona si articola in Piano di Assetto del Territorio approvato con la Conferenza dei Servizi del 18/02/2015 e ratificato con D.G.R. n°889 del 13/07/2015 e Piano degli Interventi (P.I.).
2. Il P.I. è lo strumento urbanistico operativo che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 11/2004, in coerenza e in attuazione del P.A.T. individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di natura urbanistica ed edilizia devono rispettare la legislazione nazionale e regionale vigente. In particolare si intendono richiamate le prescrizioni e la disciplina del PTCP, che potranno essere integrate nel PRC, previo adeguamento del PAT, provvedendo agli approfondimenti richiesti.
4. Sono abrogate le disposizioni locali in contrasto con le presenti Norme Tecniche Operative.
5. I riferimenti ad atti legislativi, o di indirizzo regionali, posti all'interno delle presenti Norme Tecniche Operative si intendono ai testi vigenti.
6. Gli interventi in attuazione del presente PI comportano, se dovuta, ai sensi dell'art. 16 comma 4 del DPR 380/2001, la corresponsione del contributo straordinario così come determinata da apposito provvedimento consiliare, nelle more delle disposizioni regionali.

### ART. 2 - Finalità e contenuti del P.I.

1. Il P.I. si riferisce al quinquennio successivo alla sua approvazione ovvero, ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004, decorsi cinque anni dalla sua entrata in vigore decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, ad accordi pubblico privato, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio.
2. In caso di decadenza, fino ad una nuova disciplina urbanistica, nelle aree interessate, si applica l'art.33 della L.R. 11/2004.
3. Il P.I. è diretto a:
  - a) salvaguardare, recuperare e valorizzare il patrimonio culturale e ambientale;
  - b) incentivare la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale;
  - c) riqualificare la struttura insediativa del centro capoluogo e delle frazioni;
  - d) riconoscere e riordinare i sistemi insediativi lineari sviluppati lungo i principali assi stradali;
  - e) soddisfare i fabbisogni residenziali e le esigenze espresse della popolazione;
  - f) assicurare un corretto recepimento dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità imposti dal P.A.T.I.;
4. Il P.I. recepisce la suddivisione dell'intero territorio comunale in Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.) operata dal P.A.T..

### ART. 3 - Elaborati del P.I.

1. Il P.I. è formato dai seguenti elaborati:
  - a) Relazione programmatica;
  - b) Elaborati grafici:
    - TAV. 1 "Intero territorio comunale", fogli n°4 - scala 1:5.000;
      - TAV. 1.1 Intero territorio comunale – Frazioni Sud;
      - TAV. 1.2 Intero territorio comunale – Capoluogo;
      - TAV. 1.3 Intero territorio comunale – Dossobuono;
      - TAV. 1.4 Intero territorio comunale – Alpo, Dosdegà, Rizza;
    - TAV. 2 "Zone significative", fogli n°13 - scala 1:2.000;
      - TAV. 2.1 Zone Significative – Quaderni
      - TAV. 2.2 Zone Significative – Rosegaferro
      - TAV. 2.3 Zone Significative – Pizzoletta
      - TAV. 2.4 Zone Significative – Capoluogo Sud

- TAV. 2.5 Zone Significative – Capoluogo Nord
  - TAV. 2.6 Zone Significative – Zona Industriale
  - TAV. 2.7 Zone Significative – Dossobuono Sud
  - TAV. 2.8 Zone Significative – Dossobuono Aeroporto
  - TAV. 2.9 Zone Significative – Caluri
  - TAV. 2.10 Zone Significative – Alpo, Dosdegà, Rizza;
  - TAV. 2.11 Corti e nuclei di antica origine
  - TAV. 3 “Centro storico”, fogli n°3 - scala 1:1.000:
    - TAV. 3.1 Modi e tipi di intervento
    - TAV. 3.2 Destinazione d'uso pubblico e privato
    - TAV. 3.3 Coordinamento generale degli interventi
  - c) Norme tecniche operative e repertorio normativo delle zone ed aree;
  - d) Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;
  - e) Schede di attività produttive in zona impropria (presenti nel PRG previgente);
  - f) Banca dati alfanumerica e vettoriale;
2. Nel caso in cui si riscontrassero discordanze nella lettura delle disposizioni espresse negli elaborati del P.I. valgono le seguenti regole:
- a) fra le indicazioni di tavole in scala diversa, sono valide quelle di cui alla tavola in scala maggiore;
  - b) tra il testo delle Norme Tecniche Operative e gli elaborati grafici, prevale il testo delle Norme Tecniche Operative;
  - c) il Repertorio Normativo, le Schede normative e gli Accordi Pubblico-Privato prevalgono sugli altri elaborati laddove esplicitamente li modificano e/o precisano.
  - d) fra le informazioni delle banca dati e le informazioni degli altri elaborati del P.I. prevalgono queste ultime;
3. Per la definizione esecutiva degli allineamenti e dei perimetri previsti dal P.I. e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, valgono gli allineamenti e i perimetri ottenuti dal trasferimento delle previsioni di cui alla tavola in scala maggiore del P.I. su cartografia catastale e successivo rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento.
4. In sede di attuazione del P.I. eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal piano.
5. Ai fini sia dell'istituzione dei vincoli sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile, i dati derivanti dal rilievo topografico del terreno prevalgono sui perimetri e/o le superfici risultanti dalle planimetrie catastali e/o dalle planimetrie del P.I..

#### **ART. 4 - Suddivisione del territorio comunale**

1. Il P.I. suddivide il territorio comunale in zone, aree ed ambiti:
- a) la struttura storica che comprende la zona “A”;
  - b) la struttura insediativa residenziale, che comprende:
    - le Zone “B”;
    - le Zone “C1”;
    - le Zone “C1.1”
    - le Zone “C2”;
  - c) la struttura produttiva, commerciale, direzionale e agro-industriale costituita dalle Zone “D”;
  - d) gli ambiti di attività con disciplina specifica e attività con scheda ai sensi della ex LR 11/1987;
  - e) la struttura agricola rurale zona “E”;
  - f) gli ambiti per il miglioramento per la qualità urbana;
  - g) le aree destinate a servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- Il P.I. inoltre individua:
- h) gli ambiti obbligatori dello strumento attuativo;
  - i) gli ambiti soggetti a strumento attuativo vigente;

2. Negli elaborati grafici le zone sono suddivise in sottozone contraddistinte ciascuna da un apposito cartiglio.
3. Il numero di sottozona fa riferimento all'apposita tabella del Repertorio Normativo;
4. I cartigli relativi alle zone ed aree esterne alle zone significative sono riportati nelle tavole grafiche.

#### **ART. 5 - Attuazione del P.I.**

1. Il P.I. è attuato mediante:
  - a) interventi diretti pubblici e privati;
  - b) Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) di iniziativa pubblica, privata o congiunta;
  - c) Permessi di Costruire Convenzionati.
2. Per la definizione degli interventi edilizi si fa riferimento all'art.3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
3. Per i relativi titoli abilitativi si fa riferimento al Titolo II del DPR 380/2001 e s.m.i.
4. Ogni fabbricato esistente sul territorio determina, alla data di approvazione del P.I., la superficie fondiaria ad esso corrispondente, in base ai nuovi parametri di zona, all'interno delle proprietà definite da frazionamenti già approvati.
5. Il P.I. si adegua alle "*Definizioni uniformi*" del Regolamento Edilizio aventi incidenza sulle previsioni dimensionali dei piani, contenute nell'allegato A dell'Intesa Governo-Regioni-Comuni del 20.10.201 e nella DGR n. 1896 del 22.11.2017. Le "*Definizioni uniformi*" aventi incidenza sulle previsioni dimensionali sono elencate all'art. 2 del Regolamento Edilizio (RE), a cui si rinvia unitamente al "Quadro delle definizioni uniformi" del RE.
6. Ai sensi dell'articolo 2, comma 4 dell'Intesa in parola, nella quale è previsto che il recepimento delle Definizioni Uniformi non debba comportare la modifica delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti che continueranno ad essere regolate dai piani comunali vigenti (c.d. principio della "invarianza urbanistica"), il volume totale del fabbricato come definito nel Regolamento Edilizio comprende il volume derivato dall'applicazione degli indici di piano, o comunque indicato nel Repertorio Normativo, e quello delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico, in particolare:
  - dei portici e gli androni;
  - delle scale aperte;
  - dei volumi tecnici, come definito al punto 31 dell'allegato A del Regolamento Edilizio "Quadro delle definizioni uniformi", anche sopra le linee di gronda;
  - dei sottotetti con falde pendenti non più del 35% ed altezza in gronda fino a 0,60 dall'estradosso del piano di calpestio dell'ultimo solaio;
  - delle scale di sicurezza;
  - dei piani interrati e seminterrati per la parte posta sotto la quota del piano di campagna;
7. Le componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto finalizzate alla qualità degli interventi edilizi ed al risparmio energetico, se espressamente previste da specifica normativa, non incidono sulle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici.

#### **ART. 6 - Interventi diretti**

1. Gli interventi diretti sono quelli realizzabili senza la preliminare approvazione di un P.U.A. e si configurano come:
  - a) attività edilizia libera;
  - b) attività edilizia subordinata al titolo abilitativo, ai sensi del D.P.R. 380/2001.
2. Gli interventi edilizi diretti ammessi riguardano:
  - a) quelli sul patrimonio edilizio esistente;
  - b) nuove costruzioni in zone già dotate di opere di urbanizzazione.
3. Allo scopo di garantire l'unità formale e funzionale del progetto, il Comune si riserva la facoltà di subordinare gli interventi di cui al comma 1, lettera b) alla preventiva formazione di:
  - a) Piano Urbanistico Attuativo;
  - b) "progetto di coordinamento urbanistico";
  - c) progetto di massima degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione;

#### **ART. 7 - Interventi soggetti a P.U.A.**

1. Sono soggetti all'obbligo di formazione di P.U.A. gli interventi di urbanizzazione e edificazione:

- a) ricadenti all'interno delle zone o delle aree che nel Repertorio Normativo riportano la dicitura "P.U.A. obbligatorio";
  - b) per i quali il Comune lo ritenga necessario.
2. Qualora il PUA non sia esteso all'intera zona o area l'ambito del P.U.A. è determinato mediante provvedimento del Consiglio Comunale in un progetto di coordinamento urbanistico esteso all'intera area/zona.
  3. La determinazione dell'ambito del P.U.A. comprende:
    - a) la specificazione degli spazi pubblici da prevedere nel P.U.A., ed eventuali altri servizi già previsti dal P.I. o in aree esterne funzionalmente collegate;
    - b) le modalità da seguire per il conseguimento delle relative dotazioni.
  4. Il P.I. individua gli ambiti dei PUA vigenti elencati nel Repertorio Normativo.
 

I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione residenziale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate sono classificati come zona C1 di cui all'art. 57 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
  5. I lotti destinati all'edificazione compresi nei PUA vigenti con destinazione produttiva/artigianale, le cui opere di urbanizzazione siano state completate e collaudate, sono classificati come zona D di cui all'art. 61 e mantengono i parametri edilizi previsti nel PUA stesso.
 

In ciascuno di tali lotti, previa integrazione della dotazione di parcheggi, sono inoltre consentite destinazioni commerciali nel limite del 25% della superficie coperta potenziale del lotto, e comunque per un massimo di 250mq, e destinazioni direzionali.
  6. Ai volumi esistenti in ambiti soggetti a P.U.A. esterni alla zona A, sono sempre consentiti gli interventi di cui agli artt. 18 e 19.

#### **ART. 8 - Progetti di coordinamento urbanistico**

1. L'ambito del PUA in attuazione delle zone con obbligo di PUA va esteso a ricomprendere le circostanti aree necessarie alla realizzazione degli accessi e degli allacciamenti alle reti esistenti.
2. E' ammessa l'attuazione anche attraverso più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario esteso all'intera zona.
3. L'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno degli ambiti di coordinamento urbanistico indicati dal P.I. si sviluppa sulla base di un progetto urbanistico unitario che può corrispondere ad un unico PUA esteso all'intero ambito o, eventualmente, anche a più PUA i cui ambiti siano approvati dal Consiglio Comunale come stralci funzionali e coordinati di un progetto di coordinamento urbanistico unitario entro il perimetro indicato.
4. Il progetto di coordinamento urbanistico, esteso all'intero ambito indicato, può essere redatto anche d'iniziativa privata se proposto almeno dai proprietari aventi titolo al PUA relativo all'ambito del 1° stralcio funzionale, che ne rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito in base al relativo imponibile catastale e comunque che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo.
5. Ferme restando le quantità corrispondenti alla zonizzazione urbanistica di base, il progetto di coordinamento urbanistico può prevedere trasposizioni di zone e redistribuzione dell'area se migliorativa e maggiormente rispondente ai principi dello sviluppo sostenibile cui si ispirano il PAT e il PI.
6. Il progetto di coordinamento urbanistico individua l'ambito del primo stralcio funzionale tenendo conto delle possibilità operative per l'attuazione dei successivi stralci. La definizione degli ambiti dei singoli PUA, oltre a garantire la complessiva funzionalità urbanistica, deve tener conto di un'equa ripartizione delle quantità di aree destinate a servizi e a viabilità indicate dal PI e precisate dal progetto di coordinamento urbanistico stesso.
7. Il progetto di coordinamento urbanistico approvato dal Consiglio Comunale è tenuto come riferimento obbligatorio per l'attuazione dei successivi stralci, in occasione dei quali peraltro possono essere presentate all'approvazione del Consiglio Comunale modifiche migliorative, tenendo presente quanto già attuato o in corso di attuazione.

#### **ART. 9 - Accordi tra soggetti pubblici e privati**

1. Il P.I. individua e distingue nel Repertorio Normativo aree oggetto di accordi ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 recepite dall'Amministrazione Comunale attraverso il provvedimento di adozione del presente P.I.
2. L'attuazione dell'accordo pubblico-privato avviene con le eventuali precisazioni quantitative e qualitative e le prescrizioni riportate nel Repertorio Normativo del P.I..
3. La mancata attuazione dell'accordo pubblico-privato soggetto a P.U.A. nel periodo di cinque anni o più breve nel caso sia così stabilito nell'accordo, determina la decadenza dell'accordo e delle specifiche previsioni; nelle aree interessate si applica l'art.33 della L.R 11/2004.
4. Il PI individua altresì le zone a servizi individuate dal PRG previgente come zone F80, la cui attuazione, in base all'art.62 comma 3 lett b del PAT, avverrà unicamente attraverso accordi ai sensi degli artt. 6 e 7 della LR 11/2004.

## ART. 10 - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I., e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. Il P.U.A., rispetto al PI e nei limiti rispetto al PAT, può prevedere variazione della superficie territoriale nel limite del 10% e conseguentemente del proprio perimetro, con trasposizioni di zona conseguenti alla definizione delle infrastrutture, dei servizi o di una più razionale organizzazione dell'area e, se PUA di iniziativa pubblica, anche variazioni in termini volumetrici e/o di superficie coperta, dell'indice di copertura (IC), dell'altezza massima degli edifici ecc. fino al 15% dei parametri indicati dal PI.
3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati e riportati nel Repertorio Normativo.
4. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
5. La viabilità di distribuzione interna:
  - a) va adeguatamente dimensionata nelle geometrie e nelle tipologie costruttive per la funzione assegnata, e comunque costituita da due corsie carraie o una viabilità a senso unico;
  - b) può essere a fondo cieco, purché al termine della stessa sia prevista una piazzola per la manovra dei veicoli. La dimensione della piazzola deve essere tale da poter contenere un cerchio di diametro non inferiore a mt. 14 per le zone residenziali e mt. 25 per le zone commerciali, artigianali e industriali.
6. I marciapiedi laterali e i percorsi ciclo/pedonali devono essere raccordati con i tracciati, sia esistenti che previsti, esterni all'ambito di intervento, possibilmente alberati e comunque la loro larghezza non deve essere inferiore a mt. 1,5 per i percorsi esclusivamente pedonali e mt. 2,50 per quelli ciclo/pedonali.
7. È sempre consentita la realizzazione di portici e gallerie pubbliche, di uso pubblico o private. La presenza di detti elementi deve risultare definita negli elaborati di progetto.
8. Il Comune può ridefinirne tali quantità in relazione alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse e dalla collettività.
9. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per il periodo di tempo indicato nella convenzione e, in assenza di termini, per anni dieci a partire dalla data della convenzione.

Decorso tale termine, l'edificazione (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito:

- a) applicare la normativa di cui all'art. 18;
- b) adeguare le destinazioni d'uso alle nuove previsioni del P.I.

Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.

10. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
  - a) volume totale, al netto delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico, relativamente agli insediamenti residenziali;
  - b) superficie territoriale di zona relativamente all'industria e artigianato;
  - c) superficie lorda relativamente al commerciale e direzionale.
11. Le dotazioni minime di aree per servizi riguardano i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario.

La dotazione minima di aree per servizi primari è fissata nella misura di:

- relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume totale edificabile, al netto delle componenti accessorie/tecniche presenti nel progetto non rilevanti agli effetti del carico urbanistico;
  - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
  - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda;
  - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100
12. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.
  13. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.

14. Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R.11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
15. Le aree a parcheggio computate come standard sono esclusivamente le aree per la sosta e le aree strettamente necessarie per la manovra.
16. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi è determinata come segue:
  - a) per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche) almeno il 50% a parcheggio e almeno il 30% a verde degli standard primari;
  - b) per le restanti destinazioni almeno il 50% a parcheggio e almeno il 30% a verde degli standard primari e secondari;
17. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq ogni abitante teorico insediabile.
18. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
19. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate. Le aree sono individuate tra quelle previste dallo strumento generale e riportate negli elaborati grafici.

#### **ART. 11 - Credito edilizio (RECREG)**

1. Il P.I. prevede la possibilità di acquisire crediti edilizi a seguito di interventi di interesse pubblico quali:
  - a) demolizione o rimozione di opere incongrue ed elementi di degrado,
  - b) miglioramento della qualità urbana;
  - c) riordino della zona agricola e realizzazione di boschi di pianura;
  - d) cessione di aree per l'attuazione di interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico.
  - e) altri interventi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio
2. Per credito edilizio si intende una quantità di volume o di superficie coperta riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui al comma precedente.
3. Non possono essere individuati crediti edilizi semplicemente a fronte di una capacità edificatoria inespressa a causa della presenza di vincoli, tutele o modifiche di destinazione urbanistica. I crediti edilizi potranno essere riconosciuti a fronte di una effettiva trasformazione urbanistica/edilizia della situazione esistente o a fronte della cessione dell'area oggetto di vincolo, tutela, trasformazione.
4. Salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente, le opere, realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio. L'impossibilità di riconoscimento del credito edilizio è riferita alla sola parte difforme e non all'intera opera realizzata a norma di Legge."
5. Il P.I. perimetra gli ambiti generatori del credito edilizio anche a seguito della presentazione da parte del proponente di una scheda progettuale e ne indica nel Repertorio Normativo l'entità e le condizioni di generazione.
6. L'annotazione preliminare nel Registro dei Crediti Edilizi, a cura dell'ufficio tecnico comunale, avverrà a seguito di registrazione di un atto unilaterale d'obbligo (reso come atto pubblico) da parte del privato, in cui si descrivono gli impegni ed obblighi del soggetto attuatore in ordine al raggiungimento delle finalità di cui al precedente comma 1) e a quanto riportato nel Repertorio Normativo.

Nel Registro dei Crediti Edilizi saranno indicati:

- a) il titolare del credito edilizio;
  - b) il volume o la stima economica del volume riconosciuto all'avente titolo, nonché le destinazioni d'uso, in rapporto alle fattispecie di intervento di cui al precedente comma 1)
  - c) i termini di attivazione e validità del credito edilizio;
  - d) eventuali particolari modalità di utilizzo prescritte;
7. L'attivazione del credito edilizio, completa o parziale, è condizione per il suo utilizzo ed avverrà a seguito dell'adempimento degli impegni di cui all'atto unilaterale d'obbligo relativo.
  8. Successivamente al rilascio del titolo abilitativo l'ufficio tecnico provvederà alla cancellazione del credito edilizio

dal Registro dei Crediti Edilizi.

9. Gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo del credito edilizio, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PAT per gli ATO, sono costituiti da:
  - a) zone specifiche preposte per l'accoglimento di crediti edilizi, qualora individuate dal Piano degli Interventi, e caratterizzate da indici di edificabilità differenziati in funzione degli obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio che si intendono realizzare e gli indirizzi e le direttive relativi agli interventi da attuare;
  - b) P.U.A. di nuova formazione. Per l'accoglimento del credito edilizio la capacità edificatoria derivante dall'indice di edificabilità di zona (e/o la volumetria massima ammessa) assegnata al P.U.A. può essere incrementata fino ad un massimo del 20%.
10. L'utilizzo del credito edilizio è ammesso con le modalità indicate all'art.6. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'integrazione/adeguamento delle esistenti opere di urbanizzazione ed delle superfici a servizi previste dalla vigente legislazione e dalle presenti norme, dimensionate sull'entità complessiva dell'intervento.

#### **ART. 12 - Interventi ad elevata sostenibilità ambientale**

1. Il Comune, ai sensi dell'art.56 delle NT del PAT, promuove attraverso il PI la realizzazione di interventi ad elevata sostenibilità ambientale indicando nel PQAMA i requisiti prestazionali minimi obbligatori da raggiungere.

#### **ART. 13 - Destinazioni d'uso**

1. L'utilizzazione funzionale delle diverse zone dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni, delle precisazioni contenute negli articoli specifici delle zone e nel Repertorio Normativo.
2. Le zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2" sono prevalentemente residenziali e sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) residenza;
  - b) attività complementari e compatibili con la residenza, quali negozi commerciali, studi professionali, agenzie commerciali (banche, assicurazioni, immobiliari), esercizi pubblici per la ristorazione, artigianato di servizi, circoli, attività culturali e ludiche;
  - c) attrezzature e impianti pertinenti alle zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.;
  - d) servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali;
  - e) tutte quelle destinazioni d'uso che a giudizio del Comune siano ritenute compatibili con la destinazione d'uso residenziale riferibili al grado di inquinamento, rumore, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
3. Sono escluse dalle zone "A" "B" "C1" "C1.1" "C2":
  - a) attività industriali e artigianali non di servizio;
  - b) stalle, scuderie, allevamento di animali, ecc.;
  - c) magazzini e depositi anche all'aperto di materiali pericolosi o infiammabili;
  - d) tutte quelle destinazioni che, a giudizio del Comune, risultino incompatibili con il carattere della zona.
4. Nelle zone "D" sono ammesse le attività e destinazioni d'uso specificate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
5. Nelle zone "D" sono escluse:
  - a) le abitazioni, con l'eccezione di quelle adibite ad alloggio di servizio;
  - b) le attività che, a giudizio del Comune, possono comportare molestia o pregiudizio alle zone residenziali vicine riferibili al grado di inquinamento, rumore,, traffico, ordine pubblico e all'ambiente circostante.
6. Nella zona "E" sono ammesse le attività agricole e compatibili ai sensi dell'art.44 della L.R. 11/2004: sono esclusi insediamenti di tipo agro-industriale (L.R. 11/04, art 44.7).
7. Nelle zone "S" ed "F" sono ammessi i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e/o di interesse pubblico, specificati nel Repertorio Normativo e nelle tavole grafiche.
8. Nelle zone di cui al precedente comma 2), per le destinazioni diverse da quelle residenziali e con volume superiore al 25% del volume complessivo dell'edificio, è prescritta l'integrazione della dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art.14 comma 5).
9. Nelle zone di cui al precedente comma 4), laddove consentito, gli interventi con destinazione diversa da quella produttiva artigianale industriale, in particolare con destinazione commerciale/direzionale, prevedono l'integrazione della dotazione di parcheggi come previsto dall'articolo 14 comma 6).

#### **ART. 14 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali**

1. Fatte salve eventuali maggiori dotazioni o specificazioni prescritte dalle presenti norme del PI, ai sensi della L.122/89 nelle nuove costruzioni, e ristrutturazione previa totale demolizione e ricostruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione.

Nel caso in cui i parcheggi privati pertinenziali siano realizzati in aree attigue, urbanisticamente compatibili, non facenti parte del lotto, prima del rilascio del certificato di agibilità, tali aree dovranno essere asservite con vincolo permanente di destinazione. I posti auto dovranno essere indicati negli elaborati di progetto.

Nelle sostituzioni edilizie o nel caso di cambiamento di destinazione d'uso di costruzioni esistenti, devono prevedersi appositi spazi destinati a parcheggi di pertinenza tali da soddisfare i predetti rapporti. Essi devono, in ogni caso, essere compresi nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, avendo particolare riguardo alla circolazione degli automezzi e dei pedoni e alle immissioni negli spazi pubblici.

L'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi in cui la zona presenti insufficienti dotazioni di spazi di sosta o carenze viabilistiche, può imporre la realizzazione dei posti auto, fronte strada, su area privata e accessibili da strada pubblica, comunque nel rispetto del successivo comma 5).

Ai fini della determinazione della superficie a parcheggio di pertinenza di edifici con tipologia a capannone o similare, il volume totale è determinato dalla superficie lorda del fabbricato per un'altezza virtuale di 2,70 mt.

2. Negli interventi residenziali di nuova costruzione e negli interventi sull'esistente, con riferimento al solo incremento di unità abitative, devono essere previsti comunque non meno di 2 posti auto per unità abitativa.
3. I parcheggi di cui al presente articolo possono essere realizzati anche a livelli diversi da quello di superficie e devono insistere sull'area privata di pertinenza degli edifici cui essi competono, fatte salvo quanto previsto dal comma 1 e le limitazioni di cui al TITOLO III delle presenti NTO.
4. Nella zona "E" non si applicano le disposizioni di cui al comma 1 per le costruzioni funzionali alle attività agricole-produttive (annessi rustici, stalle, ecc.) e, inoltre, non possono essere realizzati gli accessi e i posti auto pertinenziali di edifici collocati in altre zone o aree, fatti salvi gli accessi e i posti auto concessionati ed iniziati in epoca precedente all'adozione del primo PI.
5. Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, per gli interventi, diretti o attraverso PUA, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso, anche parzialmente diversa da quella residenziale, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a:
  - a) 2 posti auto ogni 100 mq della superficie utile destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie compatibili con la residenza;
  - b) 1 posto auto ogni 100 mq di superficie lorda di destinata ad attività produttive industriali ed artigianali, e destinate a depositi commerciali non aperti al pubblico;
  - c) relativamente ad attività ricettivo alberghiere va comunque assicurato un posto auto ogni camera;
  - d) relativamente a sale spettacolo, riunione e convegno vanno comunque assicurati 5 mq per ogni posto a sedere.

Le dotazioni a parcheggio del presente comma non sono cumulative con quelle del comma 1 fermo restando l'applicazione della superficie maggiore tra le due.

6. Nelle zone a prevalente destinazione produttiva, per gli interventi, diretti o attraverso PUA, di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso, anche parzialmente diversa da quella produttiva, dovrà essere garantita, fatte salve differenti disposizioni prescritte nella disciplina e/o nel Repertorio Normativo, una dotazione minima di area privata adibita a parcheggio non inferiore a 1,00 mq/1,00 mq della superficie utile di calpestio netta destinata ad attività commerciali aperte al pubblico, direzionali o ad altre attività terziarie.

Le dotazioni a parcheggio del presente comma non sono cumulative con quelle del comma 1 fermo restando l'applicazione della superficie maggiore tra le due.

7. Nelle zone A e B, a fronte di provate impossibilità tipologico-costruttive, gli uffici competenti valutano le proposte alternative presentate per soddisfare la dotazione di parcheggi prevista al comma 1 del presente articolo o autorizza la monetizzazione sostitutiva secondo criteri stabiliti dal Consiglio Comunale.
8. Fatte salve diverse disposizioni normative in materia, le aree strettamente necessarie alla manovra sono computabili nelle aree a parcheggio di cui al presente articolo. In ogni caso l'area di manovra non dovrà mai superare l'effettiva area del posto auto e, di norma, non può computare lo spazio di accesso e/o rampa.
9. Per posto auto si intende una superficie variabile in rapporto alla disposizione dello stallone. Qualora sia parallelo al senso di marcia, il posto auto è pari ad almeno ml 2,00x5,00; nel caso sia disposto a spina di pesce è pari ad almeno ml 2,30x4,80; infine, nel caso di disposizione a pettine (perpendicolare al senso di marcia) è pari ad almeno ml 2,30x5,00.

#### **ART. 15 - Parametri edilizi**

1. Per i parametri edilizi si demanda alle definizioni uniformi e integrative di cui all'art. 2 e 3. del Regolamento Edilizio Comunale.

#### **ART. 16 - Disposizioni per le distanze**

1. Le nuove costruzioni ed ampliamenti, in tutte le zone ed aree (zona A compresa), devono rispettare le seguenti distanze, salvo diverse prescrizioni date dalle presenti norme o dal P.U.A. limitatamente a gruppi di edifici in esso compreso disciplinati con previsioni planivolumetriche nel rispetto dell'art.9 del DM 1444/68.

Il P.U.A. deve comunque rispettare le disposizioni di cui al presente articolo verso l'esterno del proprio ambito.

2. Le disposizioni sulle distanze non si applicano nelle ristrutturazioni con ricostruzione del volume, sul medesimo sedime.
3. Le disposizioni sulle distanze si applicano solo alle parti edificate fuori terra.
4. La distanza tra pareti di edifici antistanti:
  - a) tra pareti finestrate minima assoluta m.10 nel rispetto del DM 1444/1968;
  - b) qualora entrambe le pareti non siano finestrate non deve essere inferiore a m. 5
5. Il distacco tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio non è da valutarsi secondo quanto previsto dalla norma di zona, a condizione che la profondità della rientranza sia al massimo la metà del distacco tra i due corpi di fabbrica
6. È consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli artt. 874, 875, 876, 877 del Codice Civile.
7. Salvo prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii), la distanza degli edifici dalle strade, non deve essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di:
  - a) m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
  - b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra inferiore a m 7,00 e m 15,00;
  - c) m 10,00 per lato, per le altre strade

Il Comune può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza dalla strada secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito o con specifica valutazione discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale.

8. La distanza dai confini di proprietà e dalle aree pubbliche esistenti o previste dagli strumenti urbanistici non deve essere inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di m 5. Quando sul lotto limitrofo esista una costruzione a confine, è consentita la costruzione in aderenza, salvo diritti preconstituiti, fino all'altezza prevista dal P.I.

Le citate distanze possono essere derogate previo consenso tra le parti e con atto registrato e trascritto.

9. La distanza dalle piazze, spazi pedonali, piste ciclabili, parcheggi pubblici esistenti o previsti non deve essere inferiore a m 5. Il Comune può autorizzare l'edificazione a confine degli spazi pedonali, dei parcheggi, delle piazze e marciapiedi pubblici o di uso pubblico e può imporre o autorizzare la costruzione a maggiore o minore distanza da detti spazi secondo il prevalente allineamento di fabbricazione preconstituito o con specifica valutazione discrezionale da parte dell'Amministrazione Comunale.
10. Salvo specifiche disposizioni di zona, per tutte le nuove costruzioni, al fine della determinazione della distanza minima dei fabbricati dai confini, i confini tra le zone urbanistiche non sono assimilati ai confini di proprietà.
11. Le attrezzature tecnologiche pubbliche o di pubblica utilità non sono tenute al rispetto di distanze da altre strutture anche se finestrate.
12. Oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, tutti gli interventi devono comunque rispettare una distanza minima di 1m dal ciglio dei fossi privati e di 2m dal ciglio dei capifossi.

#### **ART. 17 - Opere di urbanizzazione**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal P.I.. In generale sono riconducibili alle opere funzionalmente connesse all'intervento urbanistico.
2. Le opere di urbanizzazione primaria sono così elencate (elenco approvato con atto di indirizzo regionale – D.G.R. n. 3178 del 08/10/2004, e successivamente modificato e integrato):
  - a) strade residenziali;

- b) spazi di sosta e di parcheggio;
  - c) fognature duali (salvo diversa specificazione);
  - d) rete idrica di adduzione;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio;
  - i) reti dati e banda larga;
  - j) punti di ricarica elettrica;
3. Sono da ricondurre quale specificazione delle prime, anche le seguenti opere:
- a) opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
  - b) opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
4. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani ed adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- a) raccordi e svincoli stradali;
  - b) barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti) o inquinamento chimico (asfalto e pavimentazioni fotocatalitiche);
  - c) formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
  - d) piazzole di sosta per gli autobus;
  - e) piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
  - f) spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
  - g) interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - h) bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.
5. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo;
  - c) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - d) mercati di quartiere;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, tra cui sono ricomprese le opere e costruzioni per lo smaltimento, il riciclaggio, la distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi liquidi e bonifica di aree inquinate.

#### **ART. 18 - Norme per l'edilizia residenziale esistente esterna alla zona A**

1. In tutte le zone ed aree, anche in presenza di saturazione della densità edilizia, per gli edifici residenziali legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.I., sono consentiti:
  - a) gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia;
2. Per gli edifici per i quali sia prescritta la demolizione sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria.
3. Il rilascio del titolo abilitativo per l'ampliamento, la ristrutturazione è subordinato a:
  - a) preventiva riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso, con l'eliminazione delle baracche e

delle superfetazioni delle aree di pertinenza dell'edificio di proprietà;

- b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio di proprietà;
- c) integrazione delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;

#### **ART. 19 - Norme per l'edilizia non residenziale esistente**

1. Per gli edifici industriali, artigianali, commerciali, alberghieri, con attività in atto delle quali il P.I. non prescrive il blocco o il trasferimento, insediati in zone e/o aree con diversa destinazione d'uso, sono sempre ammessi gli interventi di adeguamento tecnologico e quelle di cui alle lettere a), b), c), d) comma 1, dell'Art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatte salve eventuali limitazioni previste dall'art.62 delle presenti norme.

Ogni altro tipo di intervento deve essere esplicitamente previsto nella scheda progettuale di cui agli artt. 62-63 delle presenti norme.

Per gli edifici nei quali si svolge un'attività urbanisticamente, ambientalmente o sanitarimente incompatibile con il contesto, sino al permanere dell'incompatibilità, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria.

2. Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto della disciplina generale di zona e delle destinazioni d'uso previste.

#### **ART. 20 - Modifica di destinazione d'uso con o senza opere**

1. In tutte le zone ed aree è consentita la modifica di destinazione d'uso, anche senza opere, purché vengano rispettate le destinazioni d'uso previste dal P.I. e pagati i relativi oneri.
2. Le modifiche di destinazione d'uso per le attività commerciali, direzionali, artigianali, devono garantire la dotazione minima di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico previste dalle presenti NTO e dalle vigenti leggi.

#### **ART. 21 - Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previo parere favorevole del competente ufficio tecnico comunale e deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'art. 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Tutte le deroghe previste da norme statali o regionali si intendono automaticamente recepite e applicabili.

## TITOLO II – VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

### **ART. 22 - Vincoli e fasce di rispetto**

1. I vincoli, gli elementi della pianificazione territoriale superiore e le fasce di rispetto sono elementi il cui contenuto, efficacia, sussistenza e conformazione è definito dalle leggi e dagli strumenti della pianificazione sovraordinati, pertanto eventuali modifiche di tali leggi e strumenti sovraordinati, prevalgono automaticamente sulla disciplina del P.I. e devono essere recepiti.
2. Le porzioni delle zone insediative comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità zone cui appartengono secondo i parametri delle stesse.
3. La sussistenza e conformazione dei vincoli e delle fasce di rispetto di cui al presente titolo è legata al permanere dell'elemento che lo genera.
4. La rappresentazione dei vincoli sotto i profili localizzativo e dimensionale ed i richiami o i riferimenti nelle presenti norme hanno esclusivamente carattere ricognitivo e sono riferiti temporalmente alla data dell'ultimo aggiornamento del quadro conoscitivo allegato al PI.
5. La sussistenza e l'estensione legale effettiva dei vincoli, i conseguenti divieti ed i limiti alla trasformabilità degli immobili dovrà essere accertata dal progettista in sede di progettazione attuativa o definitiva, in conformità con la disciplina vigente al momento della presentazione dell'istanza, della denuncia o della segnalazione e successivamente verificata dall'organo comunale competente al controllo preventivo o successivo dell'intervento.

### **ART. 23 - Vincolo monumentale D.Lgs. n.42/2004, art. 10 – Beni culturali**

1. Manufatti o aree vincolate ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.10, in quanto rilevanti testimonianze storico-culturali.
2. I progetti delle opere inerenti manufatti o aree vincolate sono soggetti alle misure di protezione e relative procedure di cui al Capo III, Sezione I del D.Lgs. n.42/2004.
3. Per gli edifici soggetti a vincolo monumentale sono sempre consentite, oltre alle destinazioni d'uso della zona in cui ricadono, i cambi d'uso verso le seguenti: residenziale, pubblico esercizio, turistico-ricettivo, attività culturali e del tempo libero per quanto ammessi dai relativi decreti di vincolo.
4. Gli interventi di recupero e riuso dei manufatti sono subordinati alla contestuale sistemazione delle aree scoperte circostanti e al mantenimento e/o ripristino dei segni morfologici di testimonianza storico – documentale caratterizzanti il sito.

### **ART. 24 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 136 Aree di notevole interesse pubblico**

1. Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.136, sono individuate le aree di notevole interesse pubblico presenti nel territorio comunale.

### **ART. 25 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. n.42/2004, art. 142 lett. c, g - Beni Paesaggistici**

1. lett. c – Corsi d'acqua

Ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, art.142, sono individuati e tutelati fiumi, torrenti e corsi d'acqua, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di ml. 150 ciascuna, considerati di pregio ambientale.

2. lett. G – Territori coperti da foreste e boschi

Ai sensi dell'art. 142, lett. g), del D. Lgs. 42/2004, i territori coperti da foreste e da boschi (come definiti dall'art. 14 della Legge regionale 13 settembre 1978, n. 52, "Legge Forestale Regionale", dalla L.R. 05/05 e s.m.i.), ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, sono soggetti a vincolo paesaggistico e su di essi è consentito solo il taglio colturale, la forestazione e altre opere conservative, purché autorizzate preventivamente.

Considerata la naturale dinamicità delle superfici boscate, la rappresentazione delle stesse nel P.I. ai fini del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D. Lgs. 42/2004 e del vincolo di destinazione forestale di cui all'art.15 della L.R. 52/78, assume esclusivamente valore ricognitivo e non costitutivo dei medesimi vincoli.

### **ART. 26 - Vincolo sismico "zona 2" – D.G.R. n. 244 del 09/03/2021, O.P.C.M. 3274/2003, O.P.C.M. 3519/2006 e D.G.R. 71/2008**

1. L'intero territorio comunale è classificato come zona 2 ai sensi della O.P.C.M. 3519/2006 e successive modifiche e si applicano le prescrizioni di legge vigenti e le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 244/2021 e D.G.R. 71/2008.
2. Il Comune è dotato di Studio di Microzonazione Sismica di Livello II e III approvato dalla Giunta Comunale con Deliberazione n. 168 del 09/09/2022 che integra e aggiorna il piano di micro zonazione sismica comunale

originariamente approvato con D.G.C. n. 69 del 09/05/2014. Tale studio costituisce parte integrante e sostanziale del presente PI (*allegato 4*).

3. Tutti gli interventi che prevedano nuove costruzioni, modifiche strutturali, ampliamenti, ristrutturazioni e opere infrastrutturali nel territorio comunale di Villafranca di Verona, dovranno essere progettati adottando i criteri antisismici di cui al D.M. 17.01.2018 (Norme Tecniche per le Costruzioni - GU n.42 del 20/02/2018).;
4. La carta di microzonazione sismica di secondo/terzo livello, basata su fattori di amplificazione elaborati con abachi e metodi semplificati, deve essere utilizzata come approccio per inquadrare la possibile risposta sismica locale e per progettare la tipologia di indagini necessarie in sede esecutiva;
5. La scelta della tipologia e metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e, in ogni caso, dovrà essere adeguatamente motivata;
6. Si riportano di seguito le modalità di applicazione degli approfondimenti a norma del DM 17.01.2018 (NTC 2018):
  - 6.1 L'analisi di Risposta Sismica Locale si dovrà applicare a edifici e opere elencati nella DGRV n. 3645 del 28 novembre 2003, allegati A e B e nel Decreto del capo della Protezione Civile n. 3685 del 21 ottobre 2003 (edifici e opere di interesse strategico ai fini di protezione civile e rilevanti per l'uso).

#### **ART. 27 - Area sottoposta a Piano di riqualificazione geologica-agronomica**

1. In prossimità dell'ex discarica "Ca' Baldassarre", a confine con il Comune di Valeggio, meritevole di particolare considerazione e cautela, è individuata un'area di tutela sottoposta a "Piano di riqualificazione geologica-agronomica".

#### **ART. 28 - P.T.C.P. di Verona – Parco del Tione e Strade Romane**

1. Il P.I. di Villafranca di Verona recepisce l'indicazione del Parco comunale del Tione e del Serraglio, di cui all'art.94 delle NdA del PAQE, quale "Area Protetta di Interesse Locale" assoggettandolo a quanto previsto dagli artt. 5,6,7 del P.T.C.P. e la Strada Levata – Via Morandini quale "Strada consolare romana - Via Postumia" assoggettandolo a quanto previsto dagli artt. 8,9,10 del P.T.C.P.

#### **ART. 29 - Viabilità / Fasce di rispetto – D.Lgs. n.285/1992 e D.P.R 495/1992**

1. Si definisce "strada" l'area pubblica o ad uso pubblico destinata alla circolazione; ai sensi del D.Lgs. n° 285/1992 "Nuovo Codice della Strada" e D.P.R n° 495/1992 "Regolamento d'esecuzione e di attuazione" e s.m.i., sono definite, esternamente al confine stradale, le fasce di rispetto istituite ai fini della sicurezza della circolazione.

Le strade e fasce di rispetto sono definite anche con riferimento alla disciplina dettata dal PUM/PGTU Comunale.
2. L'amministrazione provvede alla ripermimetrazione del centro abitato attraverso apposito provvedimento e aggiornerà le fasce di rispetto senza la necessità di ricorrere alla variante al PI.
3. Fino alla modifica di cui al p.to 2, per gli edifici esistenti ubicati nelle fasce di rispetto è consentita:
  - a) la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001, esclusa la totale demolizione e ricostruzione e nel rispetto di quanto previsto dal Codice della Strada;
  - b) la realizzazione di cabine elettriche e/o altre costruzioni previste per legge o dichiarate di pubblica utilità;
4. Il confine stradale è il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dall'asse del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
5. Per le categorie di strade e per i casi specifici in cui non siano stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, valgono le disposizioni di cui all'art.16 delle presenti NTO.
6. Qualora la fascia di rispetto sia relativa ad una "strada vicinale" di tipo F, ad uso pubblico, si applicano le distanze disposte dal Codice della Strada e relativi regolamenti di esecuzione.

#### **ART. 30 - Ferrovia / Fasce di rispetto – D.P.R. 753/1980**

1. Le aree ferroviarie sono aree destinate ai servizi e infrastrutture ferroviarie e S.F.M.R..
2. La realizzazione delle opere è comunque subordinata al parere favorevole dell'autorità competente alla tutela della fascia di rispetto e sono fatte salve le eventuali deroghe da questa concesse.

#### **ART. 31 - Cimiteri / Fasce di rispetto – T.U. leggi sanitarie R.D. 1265/1934**

1. All'interno delle fasce di rispetto non sono consentite nuove edificazioni salvo le opere relative a cimiteri, a parcheggi e verde pubblico. In ogni caso si applicano le disposizioni specifiche di cui al T.U. leggi sanitarie - R.D. 1265/1934, art.338. e s.m.i.
2. Gli edifici esistenti non pertinenti ai cimiteri, ubicati all'interno delle fasce o zone di rispetto dei relativi limiti, possono subire interventi come previsti dalla legge 166/2002 fino all'ampliamento nella percentuale massima del 10% e il cambio di destinazione d'uso.
3. Nelle aree di rispetto cimiteriale è ammessa la costruzione di piccoli chioschi (max 50 mq. coperti e H. 3,50) per la vendita di fiori.
4. Nelle aree di rispetto cimiteriale, oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell'interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

#### **ART. 32 - Discariche / Fasce di rispetto**

1. Il PI individua le discariche di Caluri (gestione post operativa) e Cà Baldassare di Valeggio sul Mincio con fascia di rispetto nel territorio di Villafranca.
2. Alle discariche ed alla edificazione in prossimità delle discariche si applicano le fasce di rispetto previste dalla normativa vigente in materia (D. Lgs n° 36 del 13/1/2003 e della L.R. 3/2000 e s.m.i.) e dal DCR 30/2015.
3. La fascia di rispetto della discarica si estingue automaticamente con la certificazione da parte della Provincia del termine del periodo di "gestione post operativa".
4. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto delle discariche come sopra definite sono ammessi esclusivamente interventi conservativi senza cambio d'uso e l'adeguamento alle norme igienico sanitarie e di sicurezza sul lavoro, previo nulla osta obbligatorio dell'ASL.

#### **ART. 33 - Metanodotti / Fasce di rispetto**

1. Il P.I. individua il tracciato del metanodotto generatore e le relative fasce di rispetto nelle quali non è ammessa la costruzione di fabbricati e la piantumazione di alberi di alto fusto.
2. I progetti per eventuali interventi edificatori sono subordinati al parere favorevole dell'autorità competente.

#### **ART. 34 - Elettrodotti / Fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti devono essere calcolate, ai sensi della normativa vigente, in riferimento all'obiettivo di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici, in applicazione delle disposizioni specifiche di cui al D.M. 29/05/2008.
2. La localizzazione di nuovi elettrodotti, o la modifica degli esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni delle leggi vigenti ed in particolare della Legge 36/2001, del D.P.C.M. 08/07/2003, e della legislazione regionale di attuazione vigente.
3. Fatto salvo quanto previsto dalla legislazione regionale speciale in materia, nell'ambito delle aree interessate da campi elettromagnetici generati da elettrodotti legittimamente assentiti ed eccedenti i limiti di esposizione ed i valori di attenzione di cui alla normativa vigente, non è consentita alcuna nuova destinazione di aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore.
4. L'aggiornamento del tracciato degli elettrodotti e delle relative fasce di rispetto negli elaborati grafici non comporta variante al P.I..

#### **ART. 35 - Attività a Rischio di Incidente Rilevante / Fasce di rispetto – DM 09/05/2001 e D.Lgs 334/99**

1. Il P.I. individua e disciplina le aree da sottoporre a specifica regolamentazione, tenuto conto anche di tutte le problematiche territoriali e infrastrutturali relative all'area vasta.
2. A tal fine il P.I. comprende un elaborato tecnico approvato con DCC 53/2013, relativo al controllo dell'urbanizzazione predisposto secondo quanto stabilito nell'Allegato al D.M. 9 maggio 2001. Tale elaborato costituisce parte integrante e sostanziale del presente P.I..

#### **ART. 36 - Idrografia / Fasce di rispetto - Servitù idraulica R.D. 368/1904 e R.D. 523/1904**

1. All'interno delle fasce di servitù idraulica si applicano le disposizioni specifiche di cui al R.D. 368/1904 e al R.D.

523/1904 e relativamente alla rete irrigua consortile, le disposizioni regolamentari del Consorzio di Bonifica Veronese.

2. Qualsiasi intervento o modificazione della esistente configurazione, con particolare riferimento a fabbricazioni, piantagioni e/o movimentazioni del terreno, depositi di materiali, all'interno della fascia di servitù idraulica di 10 ml dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine esistente se arginati, sarà oggetto, anche ai fini della servitù di passaggio, a quanto previsto dal Titolo VI (Disposizioni di Polizia idraulica) del RD n.368/04 e dal RD n.523/04, e dovrà quindi essere specificamente autorizzato dal Consorzio, fermo restando che dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo una fascia di larghezza pari a 4,00 ml; le fasce di rispetto si applicano anche alle eventuali opere insistenti nel sottosuolo.
3. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 ml fatte salve le opere di interesse pubblico da autorizzare previo parere favorevole degli Enti competenti preposti.
4. La realizzazione di attraversamenti e, più in generale, di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione, anche temporanea, del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Consorzio, dovrà essere oggetto di specifica concessione a titolo precario.
5. Le distanze di manufatti, recinzioni, edifici e altre opere dal ciglio superiore della scarpata del corso d'acqua, o dal piede esterno dell'argine se presente, vanno computate dalla proiezione in pianta di eventuali sporgenze, aggetti o altro.
6. Per eventuali scarichi di acque trattate di qualsiasi genere in corpi idrici superficiali dovrà essere richiesta apposita concessione ai sensi della L.R. 12/2009 "Nuove norme per la Bonifica e la Tutela del Territorio" e acquisiti ulteriori atti autorizzativi di competenza di Enti, in particolare ai sensi del D.Lgs n.152/06.
7. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno dei perimetri dei nuovi P.U.A. o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non al limite come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico, trasferendone la capacità edificatoria in aree contigue.

#### **ART. 37 - Servitù militare / Fasce di rispetto - DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976**

1. Alle aree di sedime e relative fasce di rispetto delle zone militari si applicano le norme di cui al DM 780 del 17/12/1979 e Legge 898 del 24/12/1976.

#### **ART. 38 - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

1. Il Comune, in collaborazione con i gestori e l'A.R.P.A.V. promuove dei "Piani di Localizzazione" al fine di programmare l'organizzazione delle stazioni e, in particolare, al fine di individuare gli impianti da delocalizzare, modificare o adeguare (in quanto non compatibili con il contesto ambientale/insediativo, per la vicinanza a luoghi sensibili, ecc).
2. L'installazione di antenne radio-base è regolata dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia e dalle norme comunali.
3. Sono identificati i siti per Impianti per Telefonia Mobile esistenti ovvero i punti del territorio ove al momento dell'entrata in vigore della L. 36/01 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", già esistevano impianti di antenne radiobase per la telefonia cellulare, su proprietà pubblica e/o privata.
4. La localizzazione delle nuove sorgenti o la modifica delle esistenti è subordinata alla verifica di conformità con le disposizioni di legge vigenti, e con il piano annuale o pluriennale di localizzazione, redatto in conformità con le direttive e indicazioni del P.A.T.

#### **ART. 39 - Pozzi idropotabili / Fasce di rispetto – D.Lgs 152/2006 – P.T.A. - DM 24/11/1984**

1. Per i pozzi di prelievo per uso idropotabile si applicano le disposizioni specifiche di cui alle norme tecniche del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale, con particolare riferimento agli artt. 15,16 e 39, all'art. 94 del DLgs n. 152/2006 e per gli acquedotti le disposizioni di cui al - DM 24/11/1984.

#### **ART. 40 - Ambiti di concessione di cava – L.R. 44/1982**

1. Il P.I. individua le cave attive e le relative di fasce di rispetto.
2. L'attività di cava è disciplinata dalla L.R. 44/82, dalla L.R. 03/03 e dal Piano Regionale delle attività di cava (P.R.A.C.).

#### **ART. 41 - Allevamenti zootecnici intensivi – L.R. 11/2004**

1. Il PI, sulla base delle analisi agronomiche, individua gli allevamenti zootecnici intensivi classificati sulla base

della consistenza zootecnica complessiva e del punteggio attribuito, secondo i criteri applicativi dalla lett. d, art. 50 della L.R. 11/2004 e nel rispetto delle disposizioni successive emanate dalla Regione Veneto.

2. I nuovi interventi sono consentiti solo da parte di imprese agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni vigenti di carattere igienico sanitario e di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).

Rientrano tra gli interventi ammessi le seguenti tipologie:

- a) adeguamento tecnologico: intervento su allevamenti zootecnici esistenti che non comporta aumento della consistenza di allevamento, atto a migliorare l'impatto ambientale generato dai medesimi allevamenti con l'adozione di soluzioni tecniche considerate MTD o a queste assimilabili; in tale fattispecie ricadono anche gli interventi di adeguamento alle norme sul benessere animale, che possono comportare anche un aumento della superficie di allevamento;
  - b) riconversione: intervento che comporta il cambio di utilizzazione di insediamenti zootecnici esistenti, con passaggio ad una diversa tipologia di allevamento. Gli interventi di riconversione richiedono una verifica ex-novo al fine del corretto inserimento nel territorio, pertanto sono equiparati ai nuovi allevamenti qualora l'intervento comporti il passaggio ad una classe dimensionale o di punteggio superiori;
  - c) nuovi allevamenti intensivi e ampliamenti di quelli esistenti: la realizzazione di nuovi allevamenti intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti comporta una verifica preventiva di compatibilità con lo strumento urbanistico comunale ed in particolare il rispetto delle distanze dalle residenze civili (case sparse e centri abitati) e dalle ZTO non agricole. I relativi interventi edilizi dovranno prevedere uno specifico elaborato, nel quale siano indicate le opere a verde finalizzate a ridurre l'impatto paesaggistico e ambientale dell'insediamento zootecnico;
3. La profondità della fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici intensivi è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nel PI sono riportate:
    - a) Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una qualsiasi residenza civile sparsa (non aziendale)
    - b) Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati): Distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e centri abitati così come individuati dal codice della strada.
    - c) Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola: è la distanza minima reciproca che deve essere mantenuta tra allevamento e una ZTO non agricola (ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali).

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

Gli allevamenti esistenti, a condizione che risultino in possesso di idonea autorizzazione igienico sanitaria e urbanistica e, se dovuta, dell'autorizzazione integrata ambientale (AIA), nonché siano inseriti nell'anagrafica dei Servizi veterinari, possono continuare ad esercitare l'attività zootecnica anche se posti a distanze inferiori rispetto a quelle fissate dalla normativa vigente.

4. L'individuazione delle strutture, riportata negli elaborati grafici del PI e le rispettive fasce di rispetto, possono essere modificate secondo le condizioni previste dalle disposizioni e normative in materia rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante al PI.
5. Gli interventi edilizi residenziali ammessi all'interno delle fasce di rispetto sono quelli ammessi dal p.to 9 dell'allegato A della DGR 856/2012.
6. Le aziende agricole con allevamenti zootecnici intensivi, le cui fasce di rispetto abbiano effetto su insediamenti in zone residenziali esistenti e/o programmate, attivano, di concerto con l'amministrazione comunale, iniziative volte alla riduzione degli impatti e al miglioramento delle condizioni ambientali in generale, attraverso il ricorso agli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e degli accordi pubblico-privati.

#### **ART. 42 - Aeroporto**

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra le zone di tutela di cui al Piano di Rischio Aeroportuale approvato con DCC n.83/2013 di cui si riporta il testo integrale in allegato alle presenti norme a cura del comune.
2. Il PI individua le fasce di rispetto e relativa classe di vincolo ai sensi della legge 58/1963.
3. Ai sensi del DM 31/10/1997, i tre differenti limiti dei livelli di esposizione al rumore (in dBA) sono indicati nel Piano di zonizzazione acustica comunale approvato con DCC 53 del 23/10/2001.
4. La disciplina vigente è da adeguarsi, relativamente alle Mappe di Vincolo e limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la navigazione aerea, alla successiva approvazione delle Mappe di Vincolo di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione.

### TITOLO III – SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

#### ART. 43 - Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra le aree fluviali e quelle di pericolosità idraulica e geologica come definite dal Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Fissero Tartaro Canalbianco.
2. Al loro interno si applicano le misure di tutela di cui agli art. 10, 13 e 14 del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino.

#### ART. 44 - Compatibilità geologica ai fini edificatori

1. La pianificazione attuativa, la progettazione degli interventi edificatori e di sistemazione dei terreni devono sempre attenersi alla normativa di legge vigente, in particolare al DM 14/04/2008 e alla DGR 7949/2009.
2. In relazione alla suddivisione del territorio comunale in aree contraddistinte da una differente compatibilità geologica l'edificabilità dei terreni così come determinata dal P.A.T./P.I. è soggetta al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) area idonea: in queste aree non ci sono preclusioni di carattere geologico all'edificabilità e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggetti alle ordinarie procedure e disposizioni di legge, nel rispetto dei piani e dei programmi di settore, con riguardo agli effetti della impermeabilizzazione dei suoli. In particolare in riferimento alla normativa nazionale vigente ed al fine di prevenire danni o pregiudizi al patrimonio edilizio esistente o alla stabilità e qualità ambientale, tutti gli interventi edilizi e infrastrutturali e quelli che comportano comunque movimenti di terra e/o scavi e/o interferenze con la falda acquifera, sono assoggettati a verifica di compatibilità del sito rilevabile dai contenuti della Relazione Geologica di progetto, parte integrante della documentazione progettuale;
  - b) area idonea a condizione: l'edificabilità è possibile a condizione che sia accertata mediante apposita perizia di un tecnico abilitato, l'idoneità a seguito di interventi di bonifica e di stabilizzazione preventiva sulla base di indagini geognostiche specifiche e verifiche di stabilità. Le aree idonee a condizione si suddividono in:
    - IDR: aree a penalità per condizioni idrogeologiche (bassa soggiacenza 0-5 metri);
    - GEO: aree a penalità per condizioni geologiche;
    - CAV: aree a penalità per presenza di attività estrattiva anche pregressa;
    - RIS: aree limitrofe a risorgive
  - c) area non idonea - l'edificabilità (nuova costruzione, ricostruzione o ampliamento) è preclusa; sono comunque consentite le infrastrutture stradali e impianti tecnologici di interesse pubblico, previa puntuale elaborazione geologico-tecniche, finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.
3. Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e delle S.C.I.A dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penalità edificatorie e alla classificazione della litologia del substrato, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza e verifichi e garantisca le condizioni di stabilità opera-terreno per il lotto interessato da nuovi interventi edificatori.

#### ART. 45 - Risorgive

1. Gli interventi nelle aree di risorgiva dovranno garantire la tutela delle acque ed essere supportati da un'adeguata relazione idrogeologica al fine di evitare fenomeni di inquinamento e/o dissesti all'idrodinamica dei corpi idrici sotterranei e superficiali.
2. Nel caso di costruzione di manufatti, la relazione geologica dovrà porre particolare attenzione ai fenomeni di liquefazione.
3. Le aree di risorgiva rappresentano aree di peculiare valore ambientale ed idrogeologico. In esse le uniche trasformazioni ammesse sono quelle finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle risorgive stesse. E' prescritta la conservazione e valorizzazione della vegetazione ripariale, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di polizia idraulica e stradale. Sono vietati interventi edilizi ed infrastrutturali in assenza di opere di mitigazione, per una fascia di ampiezza pari a 20 mt. dalle aree interessate da sorgenti e fontanili.
4. Nell'ambito delle aree di sedime dei corsi d'acqua ed acque pubbliche in generale, sono ammesse esclusivamente opere idrauliche, ed in ogni caso a salvaguardia e valorizzazione della risorsa idrica e dell'ecosistema.
5. Qualora approvati dall'autorità competente, sulle aree di sedime dei corsi d'acqua sono ammesse opere destinate al disinquinamento, alla valorizzazione e fruizione naturalistico
6. Il P.I. recepisce il limite superiore della linea delle risorgive come indicata nella Carta delle Invarianti del P.A.T.

#### **ART. 46 - Ambiti prioritari per la protezione del suolo - P.A.Q.E.**

1. Il PI recepisce graficamente e perimetra gli "Ambiti prioritari per la protezione del suolo" di cui all'art.51 del PAQE approvato con DCR n.69 del 20 Ottobre 1999 al fine di:
  - a) evitare modificazioni all'andamento ed alla giacitura naturale dei terreni tali da alterare in modo sostanziale ed irreversibile le caratteristiche fisiche dei suoli;
  - b) evitare, ridurre e disincentivare l'impermeabilizzazione dei suoli anche regolamentando l'uso di materiali e tecnologie costruttive specifiche e garantendo il mantenimento dei volumi di invaso specifici dei terreni;
  - c) facilitare l'infiltrazione delle acque di ruscellamento superficiali attraverso operazioni di "massima permeabilità";
  - d) proteggere le zone ad alto rischio di erosione.
2. All'interno di tali ambiti:
  - è vietata l'impermeabilizzazione di estese superfici di terreno con eccezione dei casi di comprovata necessità;
  - è vietato di massima l'uso di fitofarmaci nella manutenzione del verde nelle aree a standard;
  - sono consentiti lavori di miglioria fondiaria purché nel rispetto delle finalità elencate nelle direttive del presente articolo;
  - è vietata l'apertura di nuove cave; in ogni caso è fatto salvo quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano.
3. Il Comune inoltre, all'interno dell'ambito, può avvalersi di prontuari o sussidi operativi, al fine di:
  - incrementare il verde al fine di migliorare le caratteristiche fisiche dei suoli, prevenire possibili fenomeni di dissesto e dilavamento dei terreni nonché aumentare la capacità di assorbimento dei terreni e riequilibrare il deflusso delle acque piovane;
  - migliorare i sistemi di raccolta e depurazione delle acque usate e reflue;
  - agevolare l'uso di tecnologie – nelle aree produttive – che consentano il recupero e la reimmissione nel ciclo produttivo delle acque usate.

#### **ART. 47 - Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi - P.A.Q.E.**

1. Il PI recepisce graficamente il "Limite meridionale della fascia di ricarica degli acquiferi" e perimetra l'"Ambito di tutela del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi" di cui all'art. 52 del PAQE approvato con DCR n.69 del 20 Ottobre 1999.
2. Il Comune individua le attività civili, zootecniche, industriali, non allacciate alla rete fognaria esistente, presenti all'interno del territorio costituente fascia di ricarica degli acquiferi e predispone misure idonee ad eliminare le fonti di possibile inquinamento.
3. Nel caso in cui quanto previsto dal precedente comma non si renda possibile, il Comune provvede alla rilocalizzazione degli impianti.
4. Sono vietate le attività industriali, dell'artigianato, della zootecnia che producono acque reflue non collegate alla rete fognaria pubblica o delle quali non siano previsti, nel progetto approvato di rete fognaria, idoneo trattamento e/o comunque uno smaltimento compatibile con le caratteristiche ambientali dell'area.
5. Qualora un soggetto pubblico o privato intenda realizzare insediamenti produttivi in aree prive di tali infrastrutture, deve sostenere gli oneri di allacciamento alla pubblica fognatura e/o della realizzazione e gestione dell'impianto di depurazione e pretrattamento.
6. E' fatto divieto nella fascia di ricarica degli acquiferi di scaricare sul suolo e nel sottosuolo le acque di raffreddamento.

#### **ART. 48 - Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola ai sensi del PTA del 5/11/2009**

1. L'intero territorio comunale è classificato come "Zona vulnerabile da nitrati di origine agricola" designata con DCR n. 62/2006.
2. Si dovrà garantire il rispetto degli obiettivi di qualità ambientale e delle misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico contenuti nel Piano di Tutela delle acque (PTA) approvato con DCR n. 107/2009.

#### **ART. 49 - Indirizzi e criteri per gli interventi di tutela idraulica**

##### INTERVENTI EDILIZI E OPERE PUBBLICHE

1. Per la gestione delle acque meteoriche di dilavamento, acque di prima pioggia e acque di lavaggio, occorre fare

riferimento all'art. 39 delle norme tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.

2. Nelle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano si applicano le limitazioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque – PTA regionale.
3. Al fine di garantire la tutela idraulica del territorio Comunale, gli interventi di trasformazione urbanistica e gli interventi edilizi del territorio devono rispettare le direttive derivate dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al P.A.T. e al P.I., con particolare attenzione alle prescrizioni per garantire l'invarianza idraulica.
4. Le quote d'imposta degli interventi edilizi ed urbanistici non debbono comportare limitazioni alla capacità di deflusso delle acque dei terreni circostanti, né produrre una riduzione del volume di invaso preesistente. Il calpestio del piano terra degli edifici di nuova costruzione deve essere fissato ad una quota tale da non consentire l'ingresso delle acque di possibili allagamenti interessanti le aree esterne.
5. Nell'ambito degli interventi urbanistico/edilizi devono essere realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso e le limitazioni indicati per ciascun ATO nella Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Suddetti valori potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, nelle quali sarà disponibile l'esatta distribuzione delle tipologie di superficie. Volumi ed opere dovranno essere tali da assicurare l'efficacia degli invasi e la limitazione delle portate effluenti a valori non superiori a quelli ante intervento.

Le opere di mitigazione e compensazione idraulica devono essere realizzate contestualmente agli interventi urbanistico/edilizi e devono essere regolarmente mantenute.

6. I volumi d'invaso potranno ottenersi attraverso:
  - a) il sovradimensionamento delle scoline o dei canali della rete di recapito delle acque meteoriche e dei pozzetti di raccolta, aree verdi soggette a sommersione (invasi superficiali);
  - b) vasche di laminazione (invasi profondi);
  - c) altri provvedimenti idraulicamente equivalenti.

Dovranno altresì essere realizzate tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate affluenti, pavimentazioni drenanti, ecc..).

7. Nelle aree a compatibilità geologica classificate quali "idonee a condizione – IDR – aree a penalità per condizione idrogeologica" così come individuate nella Carta delle Fragilità del P.A.T., è di norma da escludere la costruzione di volumi interrati. Approfondimenti al di sotto del piano di campagna, potranno essere consentiti, nella misura massima di 3 ml, sulla base di verifiche da eseguirsi in fase di progetto, che dimostrino la compatibilità con l'ambiente idrogeologico e idraulico che individuino le modalità per garantire l'impermeabilizzazione degli interrati. In ogni caso, l'area interessata da volumi interrati non potrà superare il 50% dell'area del lotto, escludendo il sedime del fabbricato.

Le limitazioni ai volumi interrati non si applicano agli strumenti attuativi (PIRUEA, PUA, ecc) già convenzionati.

I titoli abilitativi concernenti progetti edilizi nei quali è prevista la realizzazione e di piani interrati e seminterrati sono rilasciati previa presentazione di specifica dichiarazione, da recepire espressamente nel permesso di costruire, con il quale il richiedente rinuncia a pretese di risarcimento dei danni in caso di allagamento dei locali; analoga rinuncia deve essere contenuta anche nella convenzione del PUA.

8. Per i nuovi interventi e nelle ristrutturazioni, non sono ammessi sistemi di emungimento delle acque sotterranee, finalizzati a mantenere asciutti locali interrati, salvo quelli temporanei (ad es. "well-point") finalizzati alle fasi di cantiere.

#### FOGNATURE

9. L'edificazione di nuove aree urbanizzate deve essere sempre preceduta dalla realizzazione di reti adeguate di fognatura con idoneo recapito, tenendo conto del contesto in cui si trova il bacino servito, dei problemi di carattere idraulico connessi alle zone circostanti, delle eventuali situazioni critiche preesistenti del ricettore.

Con il progetto idraulico dei PUA dovrà essere verificata la continuità idraulica e lo stato di efficienza delle reti esistenti, verso le quali viene previsto lo smaltimento delle acque meteoriche, prevedendo tutti gli interventi di adeguamento e ripristino che dovessero risultare necessari per garantire il deflusso in sicurezza delle portate addotte.

10. Ogni nuova urbanizzazione deve prevedere al suo interno una rete di raccolta separata delle acque bianche meteoriche, opportunamente progettata ed in grado di garantire al proprio interno un volume specifico di invaso che dovrà di volta in volta essere dimensionato in funzione della destinazione d'uso dell'area e del principio dell'invarianza idraulica.

#### PAVIMENTAZIONI E AREE DI PERTINENZA DEGLI INTERVENTI

11. Il rilascio dei titoli autorizzativi le nuove costruzioni è subordinato alla predisposizione di adeguata documentazione tecnica (relazione ed elaborati grafici) illustrativa delle modalità di gestione delle acque meteoriche di dilavamento delle superfici impermeabili e semipermeabili presenti sul lotto di intervento (copertura, piazzali, strade, marciapiedi e camminamenti, ecc. ..)

12. In tutti i casi in cui è possibile devono essere utilizzate per le pavimentazioni a superfici drenanti, verificando inoltre l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia.
13. Le disposizioni del presente articolo sono integrate dalle prescrizioni contenute nello studio di compatibilità idraulica e da quelle derivanti dal Piano delle Acque.

## TITOLO IV - SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

### ART. 50 - Corsi d'acqua

1. Il Comune, di concerto con il Genio Civile, il Consorzio di Bonifica e gli altri Enti e soggetti competenti, promuove progetti l'individuazione, tutela, recupero e valorizzazione del reticolo dei corsi d'acqua, dei manufatti idraulici e dei percorsi arginali, quali elementi che rivestono particolare valenza sia dal punto di vista della tutela idraulica del territorio che storico-paesaggistico.
2. Nei tratti di percorso interni all'insediamento, gli interventi di trasformazione urbanistica consolidano o ricostruiscono, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).
3. Sono sempre consentite le opere di difesa idrogeologica, comprese le opere attinenti la regimazione e la ricalibratura degli alvei dei corsi d'acqua, quali difese delle sponde, briglie, traverse, ecc., da attuarsi preferibilmente secondo i criteri e le metodologie dell'ingegneria naturalistica.
4. E' inoltre consentita la piantumazione di specie adatte al consolidamento delle sponde.

### ART. 51 - Ville Venete

1. Il PI individua gli edifici e complessi di valore monumentale e testimoniale individuati dall'IRVV per i quali si applica la disciplina di cui all'art.56.

### ART. 52 - Ambiti e siti a rischio archeologico

1. Negli ambiti e/o siti a rischio archeologico (c.d. aree di interesse archeologico e rischio di rinvenimenti archeologici), la richiesta del titolo abilitativo per l'esecuzione di interventi edilizi che comportano escavazioni di profondità maggiore di 50 cm, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva.

### ART. 53 - Coni visuali

1. Il PI individua i principali coni visuali con l'obiettivo di:
  - a) tutelare le vedute di valore ambientale a partire dal punto di osservazione privilegiato o di immediata percezione da uno spazio pubblico;
  - b) salvaguardare gli elementi di tutela visibili dal punto di vista dell'osservazione;
  - c) rimozione, mitigazione o mascheramento degli elementi detrattori che alterano le visuali di pregio.
2. Gli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica che si frappongono tra il punto di ripresa del cono visuale e il contesto figurativo da tutelare, dovranno essere specificatamente valutati in riferimento alle interferenze prodotte sul contesto paesaggistico considerato, considerato che:
  - a) non è ammessa l'interposizione di ostacoli (compresa la cartellonistica pubblicitaria) che impediscano o alternino negativamente la visuale verso il quadro paesaggistico tutelato;
  - b) deve esser garantita la salvaguardia degli elementi di tutela;
  - c) è da favorire la rimozione o il mascheramento (ad esempio con quinte vegetali, movimenti terra, ecc) degli elementi detrattori.
3. Al fine di garantire quanto prescritto al comma 2, gli interventi che si frappongono tra i punti di ripresa dei coni visuali e gli ambiti agricoli da tutelare, dovranno essere preceduti da una relazione paesaggistica che dimostri la mancanza di impatti negativi o l'efficacia degli interventi di mitigazione proposti, attraverso opportune simulazioni (render, simulazioni fotografiche, schemi, ecc).

### ART. 54 - Tutela della vegetazione in ambito urbano

1. Il PI tutela il verde pubblico e privato in ambito urbano, e ne promuove una corretta gestione in rapporto con gli interventi edilizi.
2. L'abbattimento dei soggetti arborei è consentito solo in caso di:
  - a) problemi fitopatologici;
  - b) grave interferenza e/o danni causati dalle alberature a manufatti, reti tecnologiche o infrastrutturali;
  - c) riassetto del giardino privato o l'area a verde su progetto qualificato;
  - d) eccessiva densità di impianto;
  - e) realizzazione di opere edili o interventi edilizi.
3. L'intervento sui soggetti arborei di cui al presente articolo è subordinato a preventiva richiesta da presentare

presso il Comune, ovvero rilascio di idoneo titolo abilitativo, qualora necessario all'intervento edilizio complessivo.

4. La richiesta d'intervento di modifica agli elementi di cui al presente articolo deve contenere:
  - a) indicazione dell'intervento sulle planimetrie del P.I. vigente;
  - b) numero e specie degli esemplari dei quali si richiede l'autorizzazione all'abbattimento;
  - c) motivi della richiesta;
  - d) esauriente documentazione fotografica dello stato di fatto;
  - e) specie con cui si intende sostituire gli esemplari da abbattere, che devono essere scelte tra quelle autoctone coerenti con il paesaggio agrario locale, eventuali altre misure di mitigazione o compensazione;
5. La normativa si applica agli esemplari arborei aventi circonferenza del tronco, rilevata a m 1,00 dal suolo, uguale o superiore a m 1,00, nonché agli alberi con più tronchi se almeno uno di essi ha circonferenza uguale o superiore a cm 50.
6. Fatte salve le eventuali competenze di altri Enti il Comune potrà esprimere un diniego motivato entro 30 giorni dalla data di inoltro della richiesta. Dopo tale termine, in assenza di comunicazioni da parte dell'Ufficio stesso, si potrà procedere all'abbattimento.
7. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi ordinati da sentenze giudiziarie o decisi per ragioni di pubblica incolumità dalle Autorità Pubbliche competenti.
8. Nella realizzazione di giardini privati o aree a verde devono essere utilizzate preferibilmente specie vegetali autoctone.
9. Il Comune promuove la realizzazione di un abaco delle tipologie vegetali maggiormente idonee e delle loro possibilità di composizione nella realizzazione di spazi verdi.
10. In corrispondenza di arterie caratterizzate da intenso traffico veicolare, il Comune potrà provvedere alla realizzazione di zone filtro attrezzate a verde, di fasce boscate e barriere arboree allo scopo di ridurre l'impatto dei flussi inquinanti sugli insediamenti residenziali.

#### **ART. 55 - Ambito del Parco comunale del Tione e del Serraglio**

1. Il PI individua l'ambito fluviale del Tione, per gli elevati requisiti di naturalità e per i valori ambientali che la caratterizzano, anche nel rapporto con i valori storico monumentali del castello scaligero e del suo serraglio, rappresenta l'elemento centrale del progetto di tutela e di riequilibrio dell'ecosistema territoriale.
2. All'interno del Parco Comunale del Tione e del Serraglio si applica la disciplina di cui alla Variante approvata con DCC n.14 del 04/10/2007 in adeguamento all'art.94 del P.A.Q.E. con le seguenti specificazioni prevalenti conseguenti all'adeguamento a sopravvenute modifiche legislative ed orientamenti generali:
  - a) per la zona agricola si fa riferimento agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i.;
  - b) per le zone di cui agli artt. 4-5-6 della Variante si modificano i titoli nel seguente modo:
    - da "Riserva naturale speciale" (art.4) a "Riserva naturale speciale del Parco del Tione";
    - da "Destinazione agricola" (art.5) ad "Ambito di tutela del paesaggio agrario del Parco del Tione";
    - da "Zona di penetrazione" (art.6) ad "Ambito di penetrazione";confermando la disciplina come disposizioni sovrapposte a quella delle zone urbanistiche di cui al TITOLO V e art.65 delle presenti norme;
  - c) le "unità residenziali a valore storico-ambientale" di cui all'art.11 della Variante, sono classificate come zone A per le quali si fa riferimento all'art.56 delle presenti norme e del repertorio normativo;
  - d) gli "agglomerati residenziali, edifici residenziali isolati ed annessi rustici" sono classificati come zona C1.1 di cui all'art. 57 delle presenti norme e del repertorio normativo;
  - e) le zone di cui all'art. 21 della Variante "Attività produttive, commerciali o di servizio" sono inserite tra gli "Ambiti di attività con disciplina specifica" per i quali si fa riferimento all'art.62 delle presenti norme;

## TITOLO V - SISTEMA INSEDIATIVO

### CAPO I - LA STRUTTURA STORICA

#### ART. 56 - Zone "A"

1. Sono le parti del territorio in cui è presente un tessuto urbanistico consolidato nel tempo con la presenza di edifici di interesse storico-architettonico ed ambientale.  
Il P.I. prescrive la tutela, il recupero, la valorizzazione dei tessuti urbani e dei manufatti di interesse culturale. Tutti gli interventi devono essere diretti alla salvaguardia, alla riqualificazione e alla valorizzazione degli immobili e devono essere realizzati con modalità di intervento, materiali e finiture coerenti con i valori da tutelare.
2. Il P.I. individua come zone "A":
  - a) le zone all'interno del perimetro dei centri storici di Alpo, Calzoni, Dossobuono, Ganfardine, Pozzomoretto, Rosegafarro, Volpare di Sopra e Volpare di Sotto, Quaderni, Villafranca per cui si applica la disciplina di cui alla Variante approvata
  - b) le zone all'esterno del perimetro dei centri storici di cui al punto precedente comprendenti le corti e i nuclei di antica origine.
3. Nelle tavole T3\_01, T3\_02, T3\_03 in scala 1:1.000 sono indicate le aree a servizi presenti nelle zona A.
4. All'interno delle zone A, nelle more della variante al PI di specifico approfondimento, si applica con le sopraggiunte innovazioni normative del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 e con limitati aggiornamenti, la previgente disciplina del PRG approvata con DGR n.819 del 14/02/1989 compatibile con il PAT, sotto riportata.

#### Art. 56.1 – Attuazione degli interventi nelle zone A

1. Il P.I. definisce le unità edilizie, gli ambiti ed i relativi interventi sia di tipo edilizio che di tipo urbanistico.  
In particolare sono indicati:
  - a) con contorno in grassetto le porzioni elementari di territorio in cui è ammesso l'intervento di tipo edilizio; porzioni elementari chiamate "unità edilizie";
  - b) con contorno a segno tratteggiato le porzioni di territorio, edificate o meno, in cui è ammesso l'intervento di tipo urbanistico ed assoggettate pertanto a piano attuativo.
2. Apposito simbolo precisa per ogni unità di intervento urbanistico il massimo peso volumetrico della ristrutturazione urbanistica e l'altezza massima dei relativi edifici, la cui sagoma limite figura negli elaborati grafici.
3. All'interno degli ambiti dei PUA vigenti si applica la relativa disciplina.

#### Art. 56.2 – Interventi edilizi ed urbanistici

1. In tutte le unità edilizie sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.
2. Il P.I. negli elaborati grafici indica le restanti modalità di intervento ammesse per ogni singola "unità edilizia" sempre in relazione al citato art.3 del D.P.R. 380/2001 e più precisamente:
  - c) interventi di restauro e risanamento conservativo;
  - d) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - e) interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

All'interno della categoria d) sono previsti interventi graduati in relazione alle caratteristiche rilevate nelle unità edilizie come indicato nei successivi articoli.

3. La precisazione degli interventi nella unità edilizia interessata è subordinata e conseguirà alla presentazione, da parte del richiedente di idonea documentazione d'indagine, certificata da tecnico abilitato, atta a sostenerla come indicato.

L'ufficio può comunque richiedere approfondimenti ovvero formulare osservazioni.

#### Art. 56.3 – Interventi di tipo a: manutenzione ordinaria

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.4 – Interventi di tipo b: manutenzione straordinaria**

1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.5 – Interventi di tipo c: restauro e risanamento conservativo**

1. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, rivolti a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne corretti requisiti di funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni compatibili.
2. In relazione al diverso grado di valore architettonico, storico, culturale ed ambientale ed al degrado strutturale dell'edificio considerato o di parte di esso quale risulterà dalla specifica documentazione di indagine predisposta dal richiedente ai sensi degli artt. 56.15, 56.16, 56.20 sono ammessi interventi graduati ed articolati volti al recupero ed alla tutela degli elementi di interesse presenti, incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne.

#### **Art. 56.6 – Interventi di tipo d: ristrutturazione edilizia**

1. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 per quanto compatibili con la tutela degli elementi di interesse culturale/architettonico presenti e con i caratteri del centro storico come di seguito specificato.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia vanno articolati in base alle condizioni indicate nelle classi d1 e d2:
  - ristrutturazione edilizia d1:
    - a) interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario esterno e del suo corredo decorativo;
    - b) interventi di rinnovo, anche parziali sostituzioni, degli elementi dell'impianto strutturale verticale interno;
    - c) interventi di rinnovo o parziale sostituzione delle strutture orizzontali che non denuncino la caratteristica di struttura a vista e che dovranno invece essere soggette a intervento di ripristino.
    - d) interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali purché non di pregio;
    - e) interventi di sostituzione delle strutture di copertura, salvi gli interventi di ripristino per quelle aventi caratteristiche di struttura a vista, sempre mantenendo le quote di gronda e di colmo;

È comunque escluso il totale svuotamento e rifacimento dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno, nonché la demolizione totale e ricostruzione.

In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli elementi superfetativi come descritti al punto precedente.

• ristrutturazione edilizia d2: a questa classificazione oltre i casi previsti al 3° comma di questo articolo si potrà giungere per quegli organismi edilizi che già sono stati oggetto di recenti radicali trasformazioni interne pur conservando il loro interesse ambientale o decorativo a livello generale.

Per essa sono ammessi, nel rispetto delle facciate prospettanti verso strada interventi fino alla completa trasformazione dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, salvo l'eliminazione delle superfetazioni e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

3. Per le unità edilizie nelle quali non sono specificate le condizioni di ristrutturazione (d1 e d2) gli interventi compresi nella ristrutturazione compatibili con il recupero e la tutela degli elementi di interesse presenti (incluse anche le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratteristiche della suddivisione fondiaria o anche solo culturale del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio, i volti di accesso alle corti interne) e con i caratteri morfologici del centro storico, sono precisate dal progetto, a seguito della richiesta documentazione di indagine, con riferimento all'articolazione delle condizioni di ristrutturazione sopra articolate d1 e d2.

#### **Art. 56.7 – Interventi di tipo e1: sostituzione edilizia**

1. E' prevista la ricomposizione del tessuto edilizio mediante la ricostruzione tipologicamente coerente degli organismi edilizi preesistenti attraverso un insieme sistematico di interventi di restauro del tessuto edilizio; le opere saranno attuate anche mediante singolo titolo abilitativo.
2. Tali unità edilizie possono essere sostituite con altre diverse anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella risultante dalla superficie racchiusa dalla sagoma limite esistente, oppure previsti per i nuovi edifici, per la loro altezza attuale, oppure, ove indicato, per quella massima imposta come indicato negli elaborati grafici del P.I.

3. Sono tuttavia ammessi rispetto l'assetto planimetrico da considerarsi come linea di massimo inviluppo scostamenti e modifiche dell'ordine del 10%.
4. I volumi di edifici o parte di essi ammessi in sostituzione edilizia, ma non campiti e non compresi nell'inviluppo della sagoma limite suddetta, si intendono dalla stessa sostituiti e sono pertanto da demolirsi all'atto dell'edificazione sostitutiva.
5. Deve comunque essere assicurata la coerenza progettuale nell'intera unità edilizia.

#### **Art. 56.8 – Interventi di tipo e2: ristrutturazione urbanistica**

1. Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono, in armonia con quanto previsto all'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio o parte di esso con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione nel disegno degli spazi aperti o scoperti, dei confini della proprietà, degli isolati e della rete stradale.
2. Questo tipo di intervento è consentito negli edifici campiti come indicato e secondo i perimetri assoggettati all'approvazione di un piano urbanistico attuativo che deve precedere l'intervento edilizio, entrambi individuati negli elaborati grafici del P.I.
3. Nel piano urbanistico attuativo è ammesso precisare le soluzioni indicate dagli elaborati grafici del PI per quanto riguarda l'organizzazione generale degli spazi scoperti, la viabilità privata di servizio, la definizione degli accessi e dei porticati di uso pubblico, fermo restando il rispetto degli allineamenti sulle strade.
4. Nella redazione dei piani attuativi dovranno rispettarsi gli allineamenti previsti dagli elaborati grafici del PI per ogni intervento, da cui comunque sono ammessi scostamenti planimetrici, dell'ordine del 10%.  
Fermo restando il volume massimo ammesso e l'altezza massima già approvati, e il rispetto degli allineamenti lungo le strade, gli assetti planimetrici previsti dagli elaborati del PI sono puramente indicativi.
5. L'altezza indicata per gli edifici è quella massima di riferimento, nella progettazione la stessa va graduata nei vari corpi di fabbrica in modo da rispettare il volume massimo consentito.
6. Per gli edifici di cui le tavole di piano indicano la ristrutturazione urbanistica, in attesa della sua attuazione è ammessa soltanto l'ordinaria e la straordinaria manutenzione.

#### **Art. 56.9 – Interventi per edifici privi di tutela e di intervento codificato**

1. Negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, esterni agli ambiti dei PUA, sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 a condizione che si provveda al riordino delle relative aree di pertinenza.
2. Gli interventi negli edifici privi di tutela e di intervento codificato, interni agli ambiti dei PUA, sono definiti dall'art.56.18.
3. Possono applicarsi le modalità operative previste per la ristrutturazione edilizia d2 nel rispetto della morfologia del Centro Storico, rispettando le altezze massime indicate o, in assenza di indicazioni, con altezza non superiore a quella degli edifici con grado di tutela presenti in un intorno di 50metri.

#### **Art. 56.10 – Attrezzature ed impianti pubblici della zona A**

1. Sono aree ed edifici destinati ad impianti pubblici cioè:
  - aree destinate all'istruzione;
  - aree destinate ai servizi pubblici;
  - aree destinate al verde pubblico o sportivo;
  - aree destinate a parcheggi;
2. Si tratta di aree di proprietà tanto pubblica che privata, in quest'ultimo caso l'area o l'edificio sono vincolati a pubblico servizio e non sono soggetti ad esproprio in quanto debbono conservare tale funzione pubblica.
3. Nelle aree e per gli edifici appartenenti al demanio Comunale la realizzazione delle opere e delle attrezzature avverrà a cura dell'Amministrazione Comunale. Il Consiglio Comunale però può concedere tale realizzazione anche ai privati previa convenzione ai sensi dell'art.74.
4. Le funzioni specifiche attribuite con apposito riferimento dagli elaborati grafici per ogni area destinata all'assolvimento degli standards sono indicative soltanto nel caso si tratti di aree e edifici di proprietà pubblica.

In quest'ultimo caso, fermo restando che si tratta comunque di aree o edifici per opere di urbanizzazione, servizi ed impianti di interesse comune, la loro definizione avverrà con deliberazione da parte del Consiglio Comunale

del relativo progetto.

5. Gli edifici esistenti in queste aree sono sottoposti alla disciplina di cui agli artt. 56.5, 56.6, 56.7, 56.8 come indicato dagli elaborati grafici del P.I.
6. In particolare per ogni altra questione riguardante questo tipo di attrezzature e servizi l'edificazione resterà sottoposta alle presenti norme sia per quanto riguarda i prescritti interventi conservativi restauro o ristrutturazione sia per quanto concerne le qualità architettoniche, i materiali da impiegarsi etc. nelle nuove edificazioni e nella sistemazione delle aree scoperte.

#### **Art. 56.11 – Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso sono quelle consentite per le zone residenziali di cui all'art.13 delle presenti norme, compatibili con i valori da tutelare e i caratteri del centro storico.

#### **Art. 56.12 – Distanze dai confini e tra edifici**

1. Le distanze dai confini e tra edifici sono quelle disciplinate all'art.16 delle presenti norme.

#### **Art. 56.13 – Altezza minima per edifici con grado di protezione “c” e “d”.**

1. Per tutti gli interventi edilizi che comportino evidente miglioramento delle condizioni igieniche, è ammessa un'altezza utile netta dei piani con un minimo assoluto di m. 2,40.
2. Tale altezza è ammessa anche per le attività non residenziali, a condizione che siano rispettate le norme di igiene del lavoro ed antinquinamento, purché l'aerazione sia garantita da idoneo impianto di ventilazione meccanica o di condizionamento.

#### **Art. 56.14 – Aree scoperte e destinazioni ammesse**

1. Gli elaborati grafici del P.I. definiscono l'uso delle aree scoperte, i percorsi pedonali pubblici i passaggi coperti di uso pubblico.
2. Per quanto riguarda il regime degli spazi d'uso pubblico e privato si definisce che:
  - sono pubblici o privati vincolati a pubblico servizio gli spazi destinati all'assolvimento degli standards relativi alle attrezzature ed ai servizi; riguardano il verde pubblico e le piazze i parcheggi, i servizi collettivi e l'istruzione, in essi l'edificabilità è normata dall'art.56.10.
  - sono di uso pubblico i passaggi pedonali pubblici coperti e non. Essi potranno essere in proprietà pubblica, acquisibili anche mediante esproprio, oppure in proprietà privata nel caso ne sia regolato mediante convenzione l'uso pubblico, preventivamente al rilascio della concessione edilizia per le aree o gli edifici pertinenti.
  - sono privati:
    - le corti ed i verdi vincolati non classificati tra quelli destinati all'assolvimento degli standards;
    - i passaggi coperti e non di uso promiscuo e di accesso alle proprietà intercluse, corti etc.Anch'essi sono da regolarsi mediante apposita convenzione in sede di rilascio di titolo abilitativo per le aree o gli edifici pertinenti, o di adozione di piano urbanistico attuativo.
3. I passaggi pedonali coperti e non, pubblici o privati individuati dagli elaborati grafici del P.I. sono obbligatori anche se indicati in edifici sottoposti a sostituzione edilizia. I predetti passaggi possono essere sostituiti da diverso diritto di passo, o sostitutivi di ogni altro diritto di passo esistente, relativi agli edifici ed agli spazi scoperti serviti o servibili dai nuovi passaggi previsti al comma precedente.
4. Per quanto riguarda le opere ammesse nelle aree scoperte:
  - le aree classificate a verde privato vincolato sono inedificabili; vi è comunque consentita la realizzazione di parcheggi interrati la cui copertura deve avere manto erboso. Possono essere utilizzate a parco, giardino, a brolo, in funzione dei quali sono ammesse costruzioni leggere ad uso di serra.  
Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno in sasso a vista, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale, percorsi in acciottolato, ghiaino o lastame;
  - le aree classificate a corte sono inedificabili; salvo l'uso di cui ai commi precedenti potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle porzioni piantumate con essenze locali;
  - le aree classificate a piazza sono inedificabili e dovranno esservi organizzati: marciapiedi ed aree pedonali con cordonatura in pietra e pavimentazione in acciottolato, le sole superfici stradali destinate al transito dei veicoli potranno essere asfaltate, nella loro sistemazione saranno da attrezzarsi anche delle

porzioni piantumate con essenze locali;

- le aree classificate a percorsi pedonali, anche coperti, sono inedificabili e dovranno essere pavimentate in pietra o acciottolato; qualora detti percorsi intersechino corti o piazze la pavimentazione dovrà essere dello stesso materiale, limitando a cordona anche incassata l'individuazione del percorso stesso;
- il volume e la superficie dei porticati asserviti con vincolo registrato all'uso pubblico sono detraibili dal volume totale e dalle superfici che concorrono alla quota di destinazione d'uso tanto residenziale che per altre attività.

#### **Art. 56.15 – Indagini per la definizione di interventi compatibili da eseguire mediante ristrutturazione**

1. Ai fini della definizione degli interventi di cui al punto 56.6 la relativa indagine da predisporre da parte del richiedente dovrà riguardare:
  - a) le caratteristiche d'insieme dell'edificio, nella sua situazione attuale, sotto il profilo urbanistico architettonico, statico strutturale e delle destinazioni d'uso;
  - b) l'evoluzione storica delle predette caratteristiche, con particolare riferimento all'impianto edilizio originario ed alle principali modificazioni intervenute nel tempo;
  - c) l'analisi strutturale delle singole componenti costruttive - comprendenti fondazioni, murature in elevazione, volte, solai tramezzature, coperture, balconate e sbalzi di rilievo, scale ecc. - con relativa precisazione della rispettiva consistenza materiale e definizione delle corrispondenti funzioni statiche, ancorché secondarie, in rapporto allo stato di obsolescenza e comunque di instabilità delle componenti medesime;
  - d) la qualificazione architettonica dell'insieme e/o di singoli elementi, in ordine a specifiche significatività di natura storica o di altro interesse costruttivo, nonché in rapporto all'ambiente, (urbano, monumentale, territoriale, paesistico, ecc.).
2. Lo studio sarà sintetizzato in un rilievo critico redatto secondo una relazione schematica nei casi più semplici, adeguatamente elaborati e documentati nei casi complessi o di maggior rilievo, anche relativamente a ciascuno dei singoli punti sopraelencati.

#### **Art. 56.16 – Criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione**

1. I criteri generali per assicurare misure conservative nel restauro e nella ristrutturazione sono:
  - a) interventi che partano da un'appropriata considerazione dell'assetto del terreno circostante e di quello di fondazione; risanamenti e consolidamenti del suolo; drenaggi e protezioni da infiltrazioni d'acque; opere di sostegno e di contenimento del terreno, specie se in pendenza, ecc.;
  - b) irrobustimento delle fondazioni, mediante opere di protezione, ricostituzione e/o di integrazione, che interessino strati del suolo più profondi e che evitino in ogni caso scalzamenti o appesantimenti delle strutture;
  - c) rafforzamenti dell'ossatura portante in genere, con speciale riguardo ai collegamenti reciproci delle strutture di sostegno - sia verticali che orizzontali - e di quelle aventi comunque funzioni statiche;
  - d) provvedimenti intesi ad abbassare il baricentro dell'intero organismo architettonico e ad alleggerire in generale la costruzione, da raggiungere mediante:
    - demolizione di sovrappiombi o sopraelevazioni, inutili o dannose;
    - alleggerimento dei carichi, specie nelle parti più elevate e soprattutto nei sottotetti;
    - possibili destinazioni d'uso meno onerose o faticose dal punto di vista statico, nei piani più alti;
    - collocazione o installazione di serbatoi, impianti, macchinari, ecc. quanto più possibile nelle zone inferiori degli edifici; ogni altro dispositivo di adeguamento alla finalità;
  - e) eliminazione o, quanto maggior possibile, riduzione degli effetti dovuti a situazioni di squilibrio, sia in rapporto ad elementi aggettanti o disposti "in falso" o comunque eccentricamente sui sostegni (sbalzi, cornicioni, pensiline, mensole, balconi, ecc.), sia in rapporto ad usi che comportino carichi non equilibrati sulle strutture portanti e che possano determinare sensibili momenti di rotazione;
  - f) redistribuzione e riproporzionamento generale dei carichi, oltre che per conseguire agli scopi di cui ai precedenti commi c) ed e) anche in funzione di una migliore ripartizione delle sollecitazioni, nonché in ordine alla opportunità di riprodurre quanto possibile le originarie condizioni di carico secondo cui era stato costruito l'edificio;
2. Essi si attuano attraverso le seguenti operazioni:
  - interventi di risarcitura, di risanamento e di ricostituzione degli elementi aventi funzione statica, in modo da riprodurre per quanto possibile, rafforzandola, la originaria consistenza;
  - sostituzione di elementi fatiscenti, dovuta ad imprescindibili esigenze di ordine statico, da attuare

mediante materiali e tipi di opere quanto più possibile simili agli originari e che, comunque, abbiano comportamenti statici strettamente affini;

- introduzione di elementi sostitutivi o nuovi, in misura il più possibile ridotta e di dimensioni piuttosto vicine a quelle degli elementi preesistenti;
  - rafforzamento delle strutture murarie in genere e di quelle di collegamento, condotto a partire dall'uso di leganti idonei (cementizi, ecc) che consolidino e rendano maggiormente solidali i componenti eterogenei onde esse strutture sono costituite;
  - adozione di finiture, infissi ed altri elementi non aventi specifica funzione statica ma egualmente significato qualificante nell'organismo architettonico, di tipo strettamente affine a quelli originari o preesistenti.
3. La consistenza tecnica degli interventi di restauro o ristrutturazione dovrà essere definita a mezzo di un compiuto progetto, contenente appositi elaborati che consentano la precisa individuazione delle condizioni di stato attuale delle operazioni da compiere e delle relative modalità di esecuzione; all'uopo campendo sugli elaborati di stato attuale in giallo le demolizioni e su quelli di progetto in rosso gli elementi di nuova costruzione o sostitutivi.

#### **Art. 56.17 – Criteri generali per la progettazione e costruzione degli edifici in sostituzione edilizia, obbligatori per gli interventi di tipo “e1” ed “e2”**

1. Gli strumenti urbanistici attuativi laddove prescritti possono dettare più precise norme attuative relazionandosi ai valori del contesto del centro storico.

#### **Art. 56.18 – Interventi sull'edilizia esistente nelle zone con obbligo di piano attuativo**

1. Gli interventi sugli edifici per i quali siano prescritti interventi di restauro (art. 56.5), ristrutturazione edilizia (art. 56.6), sostituzione edilizia (art. 56.7) compresi negli ambiti con obbligo di PUA, potranno avvenire, anche indipendentemente dal suddetto strumento urbanistico, con singolo titolo abilitativo alla condizione che:
- sia previsto il riordino dei volumi in proprietà e la sistemazione delle pertinenze;
  - con atto unilaterale d'obbligo i richiedenti si impegnino ad accettare la formazione del relativo piano attuativo per quanto concerne una più corretta sistemazione delle aree di pertinenza e degli accessi;
2. In sede di formazione del piano urbanistico attuativo l'impegno dei proprietari di tali edifici è comunque limitato alle suddette sistemazioni ed agli eventuali accessi da rendere comuni.
3. Gli interventi sugli edifici privi di grado di tutela compresi negli ambiti con obbligo di PUA, nelle more di approvazione del PUA, sono limitati alle opere previste dalle lett. a) e b) dell'art.3 del Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001.

#### **Art. 56.19 – Parcheggi ed autorimesse, scantinati**

1. L'adeguamento delle superfici da destinare a parcheggi sono disciplinate dall'art.14 delle presenti norme e fa riferimento ai seguenti criteri:
- a) negli edifici soggetti ad interventi di restauro o ristrutturazione avviene mediante il recupero di ambienti e strutture non superfetative, qualora le opere da eseguirsi, per tale fine siano compatibili con la conservazione stessa;
  - b) il parcheggio su area privata scoperta è ammesso compatibilmente con ragioni di carattere ambientale da verificare in sede progettuale;
  - c) negli edifici soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica è in ogni caso ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, fatto salvo sempre il rispetto per l'arredo a verde e le alberature di alto fusto esistenti privilegiando soluzioni che evitino di ingombrare superfici diversamente godibili con rampe veicolari di discesa o risalita adottando idonei montavetture;
2. Per quanto concerne gli scantinati sotto ad edifici classificati in restauro o ristrutturazione questi sono ammessi con un eventuale incremento max fino al raggiungimento del 30% delle superfici del piano terreno.
- Negli stessi edifici, qualora privi o con scantinati insufficienti la realizzazione di vani interrati sotto spazi scoperti classificati tanto a verde che a corte è ammessa, fatto salvo il rispetto per l'arredo a verde da ripristinarsi e le alberature d'alto fusto esistenti, a condizione che l'accessibilità avvenga solo attraverso rampe di scale nell'edificio principale.
3. Per gli interventi previsti dal presente articolo e che riguardino vani interrati o seminterrati, è fatto obbligo di procedere ad opportune ed idonee verifiche statiche sull'edificato ed indagini geotecniche sul sottosuolo. I relativi elaborati dovranno essere depositati contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori.

#### **Art. 56.20 – Redazione e documentazione dei progetti**

1. Le disposizioni che seguono sono funzionali della specifica disciplina edilizia di tutela e valorizzazione nelle zone A e vanno intese come integrative ai corrispondenti contenuti del regolamento edilizio.
2. Per gli interventi di restauro in ragione della rilevanza dell'intervento.:
  - a) rilievo completo dello stato di fatto: piante, sezioni, prospetti, in funzione delle qualità architettoniche dell'edificio 1:50 o 1:100 con l'indicazione del tipo di materiali e dell'orditura delle strutture;
  - b) rilievo critico;
  - c) rilievo della superficie utile per ciascuna unità immobiliare, per ciascun piano, e per tutto l'immobile con l'indicazione della destinazione d'uso in atto;
  - d) rilievo in scala adeguata non inferiore 1:200 delle aree di pertinenza, con l'indicazione delle colture in atto, piantumazione, materiali, arredi e di ogni elemento qualificante;
  - e) documentazione storico-catastale dell'immobile: planimetrie, piante e rilievi antichi, stampe, documenti letterari, foto d'epoca, riprodotti in copia o citati con indicazione degli estremi della fonte;
  - f) documentazione fotografica particolareggiata dello stato di fatto.

Il progetto dovrà essere illustrato con una dettagliata relazione tecnica di approfondimento delle indicazioni delle tavole di P.I., e delle presenti norme che, fornendo ogni elemento utile alla miglior lettura dell'organismo edilizio, consenta di individuare correttamente la "graduazione" di intervento ammissibile e giustifichi quindi le scelte progettuali, quest'ultime dovranno essere dettagliatamente illustrate anche per quanto riguarda gli aspetti statici, funzionali, tecnologici e distributivi con riferimento agli artt. 56.5 e 56.6.

Le tavole di progetto edilizio saranno in funzione della qualità architettoniche degli edifici interessati alla scala minima di 1:50 oppure 1:100. Esse dovranno indicare tutti gli elementi strutturali, distributivi e funzionali, le rifiniture interne ed esterne, le destinazioni d'uso, per la migliore comprensione delle opere proposte.

Le tavole di progetto dovranno prevedere anche il tipo ed i modi delle sistemazioni esterne: spazi lastricati e spazi a verde.

E' necessaria anche la presentazione delle tavole - alla scala corrispondente a quella del progetto - di intervento edilizio nelle quali con colore rosso e giallo, saranno indicate rispettivamente le nuove costruzioni e le demolizioni.

3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia la documentazione da presentare può essere alla scala 1:100 e quanto richiesto ai precedenti punti a, b, c, d, e, f, potrà essere diversamente approfondito in relazione al tipo di intervento, la relazione tecnica dovrà contenere quegli specifici approfondimenti di ricerca che consentano di individuare correttamente la "graduazione" dell'intervento ammissibile e le conseguenti scelte progettuali.
4. Per gli interventi di manutenzione straordinaria in edifici sottoposti a disciplina di restauro o ristrutturazione i progetti di manutenzione straordinaria riferiti ad immobili o porzioni di immobili sottoposti a disciplina di restauro conservativo o ristrutturazione edilizia dovranno essere documentati in proporzione all'ambito ed al tipo delle opere proposte e coerentemente con quanto previsto ai precedenti commi.

In particolare per l'adeguamento l'inserimento di servizi igienico-sanitari e tecnologici negli edifici di cui sopra è necessaria la presentazione di:

- rilievo dello stato di fatto;
- progetto edilizio con tavola comparativa;
- alla scala 1:100 relativa all'unità immobiliare - alle unità - interessata con tutte le indicazioni previste ai precedenti commi.

Potrà essere richiesto anche che tali opere vengano inserite ed inquadrare in un progetto di massima di più ampio riferimento edilizio - esteso all'intera unità di minimo intervento - al fine di verificarne la congruità e la compatibilità nei confronti degli obiettivi globali che sarebbero conseguibili sugli edifici in oggetto con interventi di restauro o ristrutturazione.

#### **Art. 56.21 - Criteri per l'uso dei colori**

1. Il regolamento del Piano del Colore approvato con DCC 3 del 21/02/1990 e modificato con successiva DCC 61/2017 del 30/11/2017, fino alla variante di cui all'art.56 comma 3 è da considerarsi allegato al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale, ed ha valore indicativo dei criteri e delle buone regole costruttive da seguire negli interventi.
2. Anche nel periodo transitorio, ai fini della salvaguardia del patrimonio storico, hanno valore prescrittivo i seguenti criteri di tutela del Piano del Colore:
  - art. 2.1.3 antenne televisive: sono da escludersi le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura prospicienti le strade o spazi pubblici;
  - art.2.2.2 rivestimenti di facciata – particolari architettonici – decorazioni plastiche
    - nel restauro delle facciate, è doveroso, valorizzare gli elementi decorativi come cornici, lesene, marcapiani dei balconi, bugnati, capitelli pensili in materiale lapideo, ecc che dovranno essere sempre

evidenti;

- è vietato intonacare o tinteggiare i mattoni a faccia vista, le pietre naturali e le parti in conglomerato cementizio se queste ultime costituiscono decorazioni di facciata;

- art. 2.3 coloriture e tinteggiature: tutti i fronti intonacati degli edifici, visibili dalla pubblica via, compresi quelli laterali, emergenti dalla copertura e le canne fumarie intonacate, vanno tinteggiati, ed in presenza di edifici accorpati, quando non sono reperibili tracce di colorazione storica (nel qual caso il colore dovrà essere riproposto), si procederà sulla base del seguente criterio:

- quando l'accorpamento risulti inequivocabilmente leggibile anche esternamente, con diversificazioni degli allineamenti orizzontali delle finestre, differente assetto dei piani terra, diversa altezza dei fabbricati ecc, si interverrà di norma con colori distinti, anche se i corpi di fabbrica risultano essere di un'unica proprietà;

- quando al contrario l'edificio risulta disaggregato o meglio frazionato in termini di proprietà, ma conserva inequivocabilmente la costante tipologica originale di una sola unità edilizia, la colorazione dovrà essere unica ed eseguita contemporaneamente, ovvero del medesimo punto cromatico e tipologia di materiali utilizzati dalle porzioni limitrofe esistenti;

- art. 2.3.1: infissi di finestre e porte finestre:

- è vietato l'uso di infissi nelle finestre e porte del piano terra, prospicienti la pubblica via, che si aprono verso l'esterno occupando lo spazio pubblico;

- non è ammesso l'uso di veneziane in qualsiasi materiale;

- tutti gli infissi di uno stesso immobile devono essere omogenei dal punto di vista cromatico ad eccezione dei piani terra in corrispondenza di attività commerciali valutate caso per caso;

- art. 2.5.3 tende frangisole:

- dovranno essere impiegate tende del tipo avvolgibile, mentre è vietato l'uso di tende fisse;

- l'aggetto massimo sarà valutato caso per caso, tenuto conto che i lembi inferiori della tenda alla massima estensione dovranno mantenersi ad almeno 220cm dal suolo. In ogni caso le tende devono essere arretrate di almeno 50cm dal filo esterno del marciapiede, mentre non sono consentite su strade prive di marciapiede;

- la colorazione delle tende dovrà essere compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata;

- sulla facciata è consentita l'indicazione del nome dell'esercizio e/o la tipologia dell'attività, in corretta ortografia, evitando neologismi ed eventuali simboli grafici

## CAPO II - LA STRUTTURA INSEDIATIVA RESIDENZIALE

### ART. 57 - Zone "B", "C1", "C1.1"

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art.18 e all'art.19, sono consentiti, gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.:
  - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;
3. Il rilascio del titolo abilitativo per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento è subordinato alla:
  - a) riqualificazione complessiva dell'edificio o del complesso;
  - b) completa sistemazione degli spazi esterni di pertinenza dell'edificio con verifica delle superfici impermeabili ed eventuale aumento delle stesse ed eliminazione delle baracche e delle preesistenze incoerenti;
  - c) sistemazione e messa in sicurezza, dove necessario, degli accessi dalla strada;
4. I parametri edilizi e in particolare gli indici di edificabilità sono riportati nel Repertorio Normativo.
5. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette da giardino con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.
6. Nelle zone B per gli edifici residenziali esistenti è ammesso per una sola volta l'ampliamento del volume esistente per un massimo di 150mc fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12.

Oltre il massimo sono ancora ammessi "una tantum", per gli edifici residenziali di cui vengono documentate necessità di ordine igienico sanitario o tecnologico connesse con la realizzazione dei relativi impianti anche termoidrosanitari, nonché per interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili) o la realizzazione di garage, incrementi di volume pari al 5% e per un massimo di 50mc.
7. Nelle zone C1.1 gli edifici residenziali esistenti possono essere ampliati "una tantum" nella misura massima del 20% del volume attuale fino ad un massimo di 800mc, oltre agli indici nel rispetto dell'art.12.

Gli edifici non necessari alla conduzione del fondo costruiti con regolare concessione edilizia, condonati o comunque realizzati prima della 765/67 possono essere riconvertiti con volumetria pari all'esistente a uso residenziale, con la possibilità di demolizione e ricostruzione nel lotto con accorpamento di corpi di fabbrica staccati, nel rispetto dell'art.12.

In ogni caso, oltre il limite di 800 mc., è sempre necessario predisporre un P.U.A., ovvero un Permesso di Costruire Convenzionato, con apposita convenzione che prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessaria e l'individuazione delle aree da adibire a standard primari con vincolo di destinazione ad uso pubblico e la monetizzazione delle aree da adibire a standard secondari.
8. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.

### ART. 58 - Lotti in zona B con disciplina particolare

1. Il P.I. individua con apposita grafia i lotti in zona B la cui disciplina prevale su quella generale di zona e sul repertorio normativo.
2. Valgono le seguenti disposizioni:
  - a) indice di edificabilità fondiaria: 1,2 mc/mq;
  - b) indice di copertura: 50%.
  - c) altezza degli edifici: m 7,50
  - d) valgono le disposizioni delle distanze di cui all'art.16;

### ART. 59 - Zone "C2"

1. Gli interventi si attuano obbligatoriamente mediante P.U.A., redatto secondo quanto previsto dall'art.7.

2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette da giardino con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

**ART. 60 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

1. In conformità all'art.44 del P.A.T. il P.I. individua le "Aree per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale". Si tratta in particolare di ambiti urbani, totalmente o parzialmente edificati, le cui caratteristiche di impianto, edilizie, morfologiche, funzionali ed ambientali risultano inadeguate rispetto al ruolo territoriale alle quali sono destinate, tali da risultare strategiche nell'ambito della riqualificazione del tessuto edilizio esistente e del potenziamento delle dotazioni di servizi ed infrastrutture per la mobilità, nonché di quelle ambientali ed ecologiche.
2. La disciplina operativa viene precisata attraverso apposita variante al PI a seguito di accordi pubblico privati ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 soggetti a PUA.

### CAPO III - LA STRUTTURA DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### ART. 61 - Zone "D"

1. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I., o mediante P.U.A.;
  - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. O a permesso di costruire convenzionato ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
  - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo.
2. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art.13 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
3. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) la superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1000;
  - b) l'abitazione potrà essere al massimo una per attività, dovrà avere un volume massimo di mc 500 ed una superficie non superiore al 50% della rispettiva superficie destinata all'attività;
  - c) la costruzione ad uso residenziale deve essere adibita ad alloggio di servizio.
4. Sono comunque fatte salve area per area le previsioni normative di cui alla L.11/87 approvata con D.G.R. 3309 del 5.06.1990 e successiva variante.
5. Nelle more della variante al PI di specifico approfondimento prevista dal comma 3 dell'art.47 delle NT del PAT vigente, si applica la disciplina del PI, compatibilmente con le prescrizioni e vincoli di cui al comma 4 del medesimo articolo.
6. Previa comunicazione di attività libera è consentita la realizzazione di arredi da giardino di aree di pertinenza di edifici, non costituenti rilevanza edilizia, fino ad un massimo di mq 15,00 o in alternativa la realizzazione di casette da giardino con parametro di riferimento pari a mc 15,00. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile.

#### ART. 62 - Ambiti di attività con disciplina specifica

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto:
  - a) le attività oggetto di S.U.A.P. indicati con il numero "1": per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali dei S.U.A.P. approvati;
  - b) le attività consentite dalla LR 3/2000 indicate con il numero "2": valgono le indicazioni specifiche degli atti autorizzativi e relative leggi di riferimento;
  - c) le attività produttive indicate con il numero "3": per tali attività sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a) dell'art.3 del DPR 380/2001.

Fino al trasferimento in vista della riconversione residenziale delle aree, le stesse sono vincolate all'uso aziendale esistente alla data di approvazione del P.R.G. previgente. Vi sono escluse nuove aziende e nuovi volumi, ammettendo pertanto: ordinaria e straordinaria manutenzione oltre al rinnovo delle attrezzature tecnologiche e ad una diversa organizzazione interna, funzionale a piani produttivi, che dovranno essere depositati a giustificazione.

A tal fine sono anche consentiti eventuali modifiche planivolumetriche e ridotti ampliamenti della superficie coperta o dei volumi nella misura 15% dell'esistente alla data di approvazione del presente P.R.G. previgente (DGR 768/1994) ampliamenti concedibili "una tantum" in deroga alle presenti norme se giustificati come richiesto al comma precedente, e se a giudizio dell'amministrazione Comunale non sono pericolosi ai sensi della vigente legislazione sulla protezione civile, prevenzione incendi, inquinamento e non sono rumorosi e graveolenti.
  - d) le zone di cui all'art. 21 "Attività produttive, commerciali o di servizio" delle Norme Tecniche della Variante approvata con DCC n.14 del 04/10/2007 (c.d. Parco del Tione) indicate con il numero "4": per tali attività gli interventi ammessi sono quelli di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art.3 del DPR 380/2001 senza aumento di volume e cambio di destinazione d'uso.
2. La cessazione dell'attività comporta l'automatica decadenza, senza la necessità di variazione del P.I., della disciplina riferita all'attività di cui al comma 1 e l'applicazione nelle aree interessate della disciplina di zona.

#### ART. 63 - Schede delle attività ai sensi della ex LR 11/87

1. Il P.I. individua nelle tavole di progetto le attività schedate ai sensi della LR 11/1987 approvata con D.G.R. 3309 del 5.06.1990 e successiva variante: per tali attività valgono le indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali.

#### **ART. 64 - Siti con impianti di lavorazione o di trattamento rifiuti**

1. Il P.I. individua gli impianti di trattamento dei rifiuti attivi nel territorio comunale assoggettati al D. Lgs 152/2006 ed alle disposizioni regionali di cui al DCR 30/2015, con particolare riferimento alle distanze minime dalle abitazioni ed edifici pubblici.
2. Nuovi impianti di trattamento e smaltimento dei rifiuti non possono essere ubicati a confine e all'interno:
  - a) degli ambiti di interesse naturalistico- ambientale;
  - b) delle zone archeologiche di cui all'art.52 delle presenti NTO
  - c) delle aree di risorgiva e nei punti di presa dell'acqua potabile di cui all'art.45 delle presenti NTO
  - d) dell'ambito prioritario della protezione del suolo di cui all'art.46 delle presenti NTO
3. E' fatto salvo in ogni caso quanto già autorizzato alla data di adozione del presente piano.
4. Eventuali ampliamenti delle discariche esistenti devono essere motivati e realizzati in modo tale che la sistemazione finale comporti un miglioramento significativo dell'ambiente circostante.

## TITOLO VI – TERRITORIO AGRICOLO

### ART. 65 - Zona “E” – Criteri per l’edificazione in zona agricola

Nella zona “E” sono consentiti gli interventi edilizi eseguiti di cui agli artt.43, 44 e 45 della L.R.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli atti d’indirizzo della Giunta Regionale vigenti in materia

#### **Edificabilità**

##### Disposizioni generali

1. All'interno delle zona “E” sono ammessi interventi edilizi di nuova costruzione esclusivamente in funzione dell’attività agricola siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo– produttive così come definite dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento ai sensi di quanto disposto dall’art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.
2. Sono sempre ammessi i seguenti interventi:
  - a) infrastrutture tecniche a difesa e servizio del suolo, quali strade poderali, canali, opere di difesa idraulica e simili;
  - b) impianti tecnici di modesta entità e di pubblica utilità come approvati dall’ente gestore del servizio, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e per gli acquedotti e simili.
3. In particolare per quanto riguarda opere di ristrutturazione, restauro e ampliamento degli edifici con caratteristiche tipiche della tipologia rurale, oltre alle direttive generali sopra riportate, si dovrà porre particolare attenzione alla situazione esistente con la quale l’intervento di progetto dovrà armonizzarsi nei seguenti elementi fondamentali:
  - a) inclinazione delle falde, sporgenze, fili di cornice e colmo dei tetti;
  - b) dimensione o allineamento dei fori;
  - c) paramenti di finitura esterni;
  - d) manti di copertura.
4. Al fine di favorire l’aspetto unitario dei singoli edifici, per interventi di ampliamento di modesta entità relativi a costruzioni prive dei tradizionali caratteri formali e tipologici delle zone agricole, è consentita la riproposizione di elementi quali serramenti, inclinazione dei tetti, tipi di copertura e forometrie omogenei con le preesistenze o migliorativi.

##### Disposizioni per l’edificabilità

1. Altezza dei fabbricati: non deve essere maggiore a m. 7.50, salvo le maggiori altezze per strutture agricole specializzate, concesse dal Comune;
2. Distanze tra fabbricati: secondo quanto stabilito dall’art.16 fatte salve le maggiori distanze dovute alle aree di rispetto.
3. Salvo eventuali prescrizioni del repertorio normativo, ove non siano stabilite fasce di rispetto e conseguenti distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione secondo quanto disposto dal Codice della Strada (D.Lgs. n. 285/1992 e D.P.R. n. 495/1992 e ss.mm.ii);
4. Distanza dai confini: secondo quanto stabilito dall’art.16;

### ART. 66 - Serre e vivai

1. La realizzazione di serre è disciplinata dall’art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 con le integrazioni apportate dall’art. 5, comma 7, della legge regionale 26 giugno 2008, n. 4 "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa, nonché dalle norme tecniche approvate con la Deliberazione della Giunta Regionale N. 172 del 03 febbraio 2010 relativamente agli allegati A-B-C.

### ART. 67 - Manufatti amovibili necessari alla conduzione del fondo

1. In assenza dei requisiti di cui all’art.44 della L.R. 11/04, in mancanza di un piano aziendale, o di un’azienda agricola, a ogni proprietario di un fondo agricolo e previa comunicazione di attività libera, è consentita esclusivamente la realizzazione di un modesto manufatto necessario per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie alla conduzione del fondo.

2. Tale manufatto dovrà:
  - a) avere dimensioni fino a 15 mq e altezza massima 2,50 m;
  - b) essere realizzato in legno;
  - c) essere privo di qualsiasi fondazione stabile e pertanto di facile removibilità;
3. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E".

#### **ART. 68 - Allevamenti zootecnici non intensivi**

1. Tali manufatti dovranno distare non meno di 5,00 ml dalle zone territoriali omogenee diverse dalla zona "E"
2. Sono definiti allevamenti zootecnici non intensivi, gli insediamenti zootecnici che soddisfano i requisiti della connessione, come definiti dai provvedimenti attuativi di cui all'art. 50 della L.R. 11/2004 e che abbiano consistenza zootecnica complessiva non superiore ai limiti della 1° classe dimensionale, come definita dai provvedimenti attuativi di cui al punto 5, lett. d, dell'art. 50 della L.R. 11/2004.
3. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti sono realizzabili solo da parte di aziende agricole, previa approvazione di un Piano Aziendale di cui all'art. 44 della L.R. 11/2004, nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
  - 25 metri dalle abitazioni;
  - 40 metri da strade e spazi pubblici;
  - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

#### **ART. 69 - Allevamenti di carattere familiare**

1. Sono definiti allevamenti di carattere familiare, i piccoli allevamenti di tipo familiare generalmente rivolti alla detenzione di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di animali da reddito di utilizzo esclusivamente familiare (autoconsumo) o hobbistico, con una consistenza zootecnica complessiva inferiore ai 500 capi per le varie specie di piccoli animali da cortile e meno di 2 t di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, ecc.), con un massimo di 5 t di peso vivo complessivo per unità di allevamento. (Decreto Regionale n.134 del 21/04/2008).
2. Gli interventi relativi a questa tipologia di allevamenti, possono essere effettuati da qualunque soggetto, purché nel rispetto delle disposizioni igienico sanitarie, di benessere animale e secondo quanto previsto dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (DGR n. 1835 del 25 novembre 2016).
3. È consentita a chiunque la realizzazione di nuove strutture per la stabulazione degli animali solo se realizzate in legno e con superficie non superiore a 50 mq. Per lo stoccaggio delle deiezioni derivanti da tali allevamenti, è consentita la realizzazione di apposite strutture dimensionate per il numero di animali allevati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti.
4. Tali allevamenti devono distare non meno di:
  - 25 metri dalle abitazioni;
  - 40 metri da strade e spazi pubblici;
  - 50 metri da cisterne e prese d'acqua potabile

Sono escluse dal vincolo del rispetto delle distanze la casa dei custodi e degli allevatori e funzionali alla conduzione del fondo.

#### **ART. 70 - Allevamento allo stato brado e semibrado**

1. Modalità di allevamento che prevede la permanenza all'aperto degli animali, su superfici delimitate da recinzioni permanenti o temporanee prive di manufatti edilizi. Il pascolamento degli animali allo stato brado e semibrado può essere effettuato sull'intero territorio agricolo nel rispetto dei limiti massimi del carico zootecnico in riferimento al quantitativo di azoto apportato dagli stessi e stabiliti dalle disposizioni attuative della direttiva comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/ 2016).

#### **ART. 71 - Strutture per lo stoccaggio degli effluenti zootecnici**

1. Gli effluenti prodotti dagli animali allevati, devono essere stoccati in strutture o apprestamenti, stabili o temporanei, la cui collocazione garantisca la netta ed adeguata separazione da siti ove si svolgono fasi di produzione, manipolazione, confezionamento e conservazione di materie prime alimentari, nonché da siti

residenziali, in modo tale da non costituire fonte di pericolo per la salute umana ed animale.

2. Tutte le tipologie di allevamenti (intensivi, non intensivi e a carattere familiare) devono dotarsi di strutture adeguate allo stoccaggio dei reflui zootecnici prodotti, in modo da garantire l'assenza di possibili fenomeni di inquinamento delle acque superficiali o sotterranee.
3. La realizzazione di nuove strutture di stoccaggio potrà essere effettuata nel rispetto delle distanze definite dalla DGR 856/2012.
4. Le strutture di stoccaggio in considerazione della presenza o meno di copertura/chiusura degli stoccaggi, determinano eventuali distanze, così come previsto dalla DGR 856/2012.
5. Gli allevamenti di bestiame allo stato brado e semibrado (in paddock, superfici recintate all'aperto) sono esonerati da tale obbligo, purché il carico zootecnico sulla superficie occupata rispetti i limiti fissati dalle disposizioni attuative della comunitaria 91/676/CEE (D.G.R. n. 1835 25/11/2016 - DM del 25/02/2016).

#### **ART. 72 - Impianti alimentati da fonti rinnovabili (biogas e biomasse)**

1. I manufatti costituenti gli impianti per la produzione di energia, alimentati da biogas e biomasse (digestore, vasca di caricamento delle biomasse, vasca di stoccaggio dell'effluente/concimaia), sono soggetti al rispetto delle distanze dalle case sparse e dai centri abitati, definite per la categoria di punteggio 0-30, secondo il prospetto che segue:

Potenza impianto (Kw)	Classe dimensionale corrispondente
Fino a 249	1
Tra 250 e 999	2
Sopra 999	3

2. Il vincolo del rispetto delle distanze non riguarda la casa dei custodi, allevatori e/o eventuali altri fabbricati oggetto di convenzione ai fini dell'impiego dell'energia termica prodotta dall'impianto.

#### **ART. 73 - Attività di ricezione e ospitalità agrituristiche**

1. Nelle zone E sono consentite l'attività agrituristiche e quelle connesse al turismo rurale, alle condizioni e nei limiti espressi dalla normativa regionale di settore.

## TITOLO VII - SISTEMA DEI SERVIZI

### ART. 74 - Aree per servizi pubblici e/o di interesse pubblico - SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
  - a) SA - le aree per l'istruzione, limitatamente a scuole materne e scuole dell'obbligo;
  - b) SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
  - c) SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
  - d) SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
  - e) SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo.  
La destinazione d'uso specifica delle singole aree nella stessa categoria di appartenenza per gli usi consentiti di cui al comma precedente può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.
3. Nelle aree SA, SBc, SC e SBr i nuovi edifici devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) superficie coperta dagli edifici e dagli impianti coperti non superiore al 50% dell'area interessata dall'intervento;
  - b) indice di edificabilità fondiaria: 3,0 mc/mq;
4. Nelle aree SD almeno il 25% della superficie attrezzata per la sosta di automobili, motocicli e biciclette dovrà essere sistemato con pavimentazione permeabile, o con altri idonei sistemi di drenaggio. L'area di norma sarà piantumata con essenze di alto fusto.  
Per quanto riguarda i parcheggi in elevazione valgono le seguenti norme:
  - a) indice di edificabilità fondiaria: 3.0 mc/mq
  - b) altezza degli edifici: 12,50 m;  
Per quanto riguarda i parcheggi siti in aree a valenza naturalistica o in prossimità di beni culturali, sono ammessi esclusivamente i materiali permeabili, mentre vi è l'obbligo della piantumazione di essenze vegetali.
5. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
  - a) le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
  - b) la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
  - c) la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
  - d) le garanzie reali o finanziarie.
6. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
7. Per l'attuazione delle aree a servizi e infrastrutture indicate nel PI che comporta l'acquisizione al Comune della proprietà delle aree, il PI prevede l'utilizzo dell'istituto della "compensazione urbanistica" ex art.37 legge 11/2004 con le seguenti modalità:
  - a) la cessione di aree al comune è oggetto di specifico accordo ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004;
  - b) le aree cedute al Comune generano una capacità edificatoria corrispondente a 0,3 mc/mq di superficie territoriale;
  - c) l'accordo definisce se la capacità edificatoria è riconosciuta in un'area idonea all'edificazione da identificare nel PI o se, in alternativa, è riconosciuta come credito edilizio ai sensi dell'articolo 36 della LR 11/2004 da annotare nell'apposito registro.

## ART. 75 - Zone "F"

1. Le zone "F1" comprendono le attrezzature socio-sanitarie comprendono ospedali, cliniche, servizi per gli anziani, per i portatori di handicap, day-hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati per persone o animali. Le attrezzature comprendono gli spazi per le funzioni complementari, gli spazi di servizio, di supporto, le sale riunione, le sedi di rappresentanza, sindacali e associative, bar, ristoranti, mense, servizi del personale, gli spazi tecnici.
2. Le aree "F2" comprendono i servizi tecnologici e le attrezzature/infrastrutture di interscambio quali impianti, centrali e cabine elettriche e telefoniche, impianti e cabine per l'erogazione del gas e dell'acqua, ecc., le stazioni ferroviarie e/o di autolinee.

Oltre ai servizi indicati nelle planimetrie del P.I., i servizi tecnologici possono essere realizzati anche nelle altre zone ed aree, previo consenso dell'Amministrazione Comunale, garantendo comunque la tutela dell'ambiente naturale e degli edifici e manufatti di interesse storico, architettonico, ambientale.

3. Sarà in ogni caso prevista la piantumazione di alberature d'alto fusto in sede perimetrale o interna al sedime considerato nella misura di almeno il 10 % della superficie complessiva, anche coincidente con quella destinata a parcheggio.
4. Le zone "F3" comprendono le attività ricettive, sportive e ricreative private di interesse collettivo. Sono, inoltre, consentite modeste costruzioni per l'utilizzo delle strutture presenti nell'area. Devono essere rispettate le seguenti disposizioni:
  - a) le destinazioni d'uso consentite sono indicate per le singole sottozone dal Repertorio Normativo con riferimento all'art.13;
  - b) gli interventi sono definiti per le singole zone dal Repertorio Normativo con progetti unitari di sistemazione urbanistica e ambientale, approvati dal Comune.
  - c) l'attuazione di detti progetti può avvenire anche per stralci funzionali, mediante più Permessi di costruire.
  - d) i parametri e gli indici per l'edificazione sono fissati dal Repertorio Normativo anche per le singole sottozone e nelle schede progettuali, i distacchi sono fissati dall'art.16 nel caso di interventi diretti o dal P.U.A..
  - e) la superficie a parcheggio deve essere dimensionata secondo quanto indicato dall'art.14 delle presenti NTO.
5. Le zone "F4" comprendono i cimiteri esistenti nel territorio comunale.
6. Le zone "F5" comprendono le infrastrutture e servizi aeroportuali - funzioni complementari per le quali valgono le seguenti disposizioni:
  - a) con riferimento all'art.46 3 bis del PAT sono ammesse tutte le destinazioni d'uso connesse all'attività aeroportuale ivi compresa la destinazione commerciale, direzionale e alberghiera.
  - b) con riferimento all'art. 62 p.to 3b del PAT l'attuazione delle nuove previsioni dell'aeroporto avverrà attraverso accordo pubblico/privato.
7. Le zone "F6" comprendono le aree militari esistenti nel territorio comunale.
8. Le zone "F7" comprendono le aree mercatali esistenti nel territorio comunale.

## TITOLO VIII – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

### **ART. 76 - Viabilità esistente e programmata**

1. Il progetto delle opere stradali deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto definitivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
6. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

### **ART. 77 - Aree destinate ad attrezzature stradali e/o ad impianti di distribuzione carburanti**

1. In tali aree si applica la normativa nazionale e regionale di settore.

### **ART. 78 - SFMR**

1. Sono individuati i tracciati relativi al Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale.
2. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informativi del P.I.
3. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

### **ART. 79 - Piste ciclabili esistenti e/o di progetto**

1. Sono individuati le principali piste ciclabili esistenti e di progetto di interesse comunale e sovracomunale.
2. Le indicazioni relative alle piste ciclabili di progetto contenute nelle tavole del P.I. hanno valore indicativo rispetto alla ubicazione degli effettivi tracciati che andranno definiti in sede di specifica progettazione definitiva.
3. Le caratteristiche e il tipo di pavimentazioni da impiegare nella realizzazione di percorsi ciclopedonali dovranno fare riferimento alle seguenti classificazioni:
  - a) lungo gli argini o i tratti rilevati sarà preferibilmente utilizzata pavimentazione in stabilizzato misto-cementizio o con altri prodotti aggreganti e si dovranno predisporre la segnaletica, l'illuminazione adeguata ed aree di sosta attrezzate;
  - b) lungo le strade urbane di quartiere si utilizzerà la sede asfaltata esistente o di nuova realizzazione, dividendo nettamente la mobilità ciclabile da quella sia automobilistica che pedonale dove sia possibile;
  - c) lungo carrarecce, alzaie e tracciati agricoli si predisporranno misure per la possibilità di percorrere tali itinerari, opportunamente mantenuti e segnalati, preferibilmente in stabilizzato o stabilizzato misto-cemento, inoltre tali percorsi dovranno essere dotati di adeguati arredi, piazzole di sosta attrezzate, e di tutte le necessarie strutture di servizio.
4. Nella progettazione dei percorsi si dovrà tener conto delle emergenze storico architettoniche, naturalistiche e ambientali presenti.
5. Si dovrà evitare l'attraversamento di viabilità ad elevata percorrenza o dovranno essere predisposte opportuni by-pass e/o relativa segnaletica.
6. La realizzazione di percorsi ciclo pedonali dovrà esser prevista a margine delle affossature esistenti, che dovranno essere preservate nella loro funzionalità anche escludendone la chiusura con tubazioni; la progettazione di nuovi itinerari dovrà inoltre provvedere alla realizzazione di adeguati volumi di invaso compensativi e integrativi laddove non possa prescindere dalla necessità di ottenere una riduzione dell'attuale grado di sofferenza idraulica, se presente.
7. I percorsi ciclabili devono avere una larghezza minima di m. 1,50, se a senso unico e di m. 2,50, se a doppio senso. Nel caso di percorsi ciclabili affiancati a strade carrabili, esse vanno separate con apposita segnaletica verticale e orizzontale. Non è comunque ammessa una variazione di quota, neanche minima, tra la sede

stradale e la pista ciclabile, quando queste siano direttamente affiancate.

8. I percorsi pedonali, salvo quelli siti nelle zone A, devono avere una larghezza minima di m. 1,50. Nel caso siano affiancati a strade carrabili, essi andranno opportunamente separati, con variazione di materiali e di quota. Essi possono contenere elementi vari (alberi, impianti per l'illuminazione, panchine, cabine telefoniche, ecc.), purché l'area libera rispetti comunque la larghezza minima di m. 1,0.
9. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

TITOLO IX – REPERTORI NORMATIVI

REPERTORIO NORMATIVO - Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
A/	001	-	-	-	-	-			
A/	002	-	-	-	-	-			
A/	003	-	-	-	-	-			
A/	004	-	-	-	-	-			
A/	005	-	-	-	-	-			
A/	006	-	-	-	-	-			
A/	007	-	-	-	-	-			
A/	008	-	-	-	-	-			
A/	009	-	-	-	-	-			
A/	010	-	-	-	-	-			
A/	011	-	-	-	-	-			
A/	012	-	-	-	-	-			
A/	013	-	-	-	-	-			
A/	014	-	-	-	-	-			
A/	015	-	-	-	-	-			
A/	016	-	-	-	-	-			
A/	017	-	-	-	-	-			
A/	018	-	-	-	-	-			
A/	019	-	-	-	-	-			
A/	020	-	-	-	-	-			
A/	021	-	-	-	-	-			
A/	022	-	-	-	-	-			
A/	023	500	2,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m Distanza minima dai confini: 5m Distanza minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 10m Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono esclusi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 6m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 50%	
A/	024	-	-	-	-	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
A/	025	-	-	-	-	-			
A/	026	500	2,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m Distanza minima dai confini: 5m Distanza minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 10m Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono esclusi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 6m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 50%	
A/	027	-	-	-	-	-			
A/	028	500	2,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m Distanza minima dai confini: 5m Distanza minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 10m Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono esclusi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 6m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 50%	
A/	029	500	2,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m Distanza minima dai confini: 5m Distanza minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 10m Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono esclusi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 6m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 50%	
A/	030	-	-	-	-	-			
A/	031	-	-	-	-	-			
A/	032	-	-	-	-	-			
A/	033	-	-	-	-	-			
A/	034	-	-	-	-	-			
A/	035	-	-	-	-	-			
A/	036	-	-	-	-	-			
A/	037	-	-	-	-	-			
A/	038	-	-	-	-	-			
A/	039	-	-	-	-	-			
A/	040	-	-	-	-	-			
A/	041	-	-	-	-	-			
A/	042	-	-	-	-	-			
A/	043	-	-	-	-	-			
A/	044	-	-	-	-	-			
A/	045	-	-	-	-	-			
A/	046	-	-	-	-	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
A/	047	500	3,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m <sup>1</sup> Distanza minima dai confini: 6,5m <sup>1</sup> Distanza minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 13m	<sup>1</sup> Le distanze da confini e tra fabbricati possono essere ridotte rispettivamente a 5m e 10 m per corpi di fabbrica aventi profondità minore di 12m.
A/	048	500	3,00	-	11,00	3,00		Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono ammessi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 5m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 40%	
A/	049	-	-	-	-	-			
A/	050	500	3,00	-	11,00	3,00		Distanza minima da asse strada: 7m Distanza minima da ciglio strada: 5m <sup>1</sup> Distanza minima dai confini: 6,5m <sup>1</sup> minimi tra fabbricati e tra differenti corpi di fabbrica di uno stesso edificio: 13m	<sup>1</sup> Le distanze da confini e tra fabbricati possono essere ridotte rispettivamente a 5m e 10 m per corpi di fabbrica aventi profondità minore di 12m.
A/	051	500	3,00	-	11,00	3,00		Rapporto minimo tra distanza tra fabbricati e altezze:1/1 Sono ammessi cortili chiusi ed esclusi i cavedi Rapporto minimo tra larghezze e profondità delle rientranze: 2/1 Larghezza minima delle rientranze: 5m Destinazioni delle superfici scoperte a colture e giardini: 40%	
A/	052	-	-	-	-	-		Relativamente all'area perimetrata oggetto di variante DCC n. 8 del 18/02/2021 si demanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP / 1	
A/	053	-	-	-	-	-			
A/	054	-	-	-	-	-			
A/	055	-	-	-	-	-			
A/	056	-	-	-	-	-			
A/	057	-	-	-	-	-			
A/	058	-	-	-	-	-			
A/	059	-	-	-	-	-			
A/	060	-	-	-	-	-			
A/	061	-	-	-	-	-			
A/	062	-	-	-	-	-			
A/	063	-	-	-	-	-			
A/	064	-	-	-	-	-			
A/	065	-	-	-	-	-			
A/	066	-	-	-	-	-			
A/	067	-	-	-	-	-			
A/	068	-	-	-	-	-			
A/	069	-	-	-	-	-			


REPERTORIO NORMATIVO – Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
A/	070	-	-	-	-	-			
A/	071	-	-	-	-	-			
A/	072	-	-	-	-	-			
A/	073	-	-	-	-	-			
A/	074	-	-	-	-	-			
A/	075	-	-	-	-	-			
A/	076	-	-	-	-	-			
A/	077	-	-	-	-	-			
A/	078	-	-	-	-	-			
A/	079	-	-	-	-	-			
A/	080	-	-	-	-	-			
A/	081	-	-	-	-	-			
A/	082	-	-	-	-	-			
A/	083	-	-	-	-	-			
A/	084	-	-	-	-	-			
A/	085	-	-	-	-	-			
A/	086	-	-	-	-	-			
A/	087	-	-	-	-	-			
A/	088	-	-	-	-	-			
A/	089	-	-	-	-	-			
A/	090	-	-	-	-	-			
A/	091	-	-	-	-	-			
A/	092	-	-	-	-	-			
A/	093	-	-	-	-	-			
A/	094	-	-	-	-	-			
A/	095	-	-	-	-	-			
A/	096	-	-	-	-	-			
A/	097	-	-	-	-	-			
A/	098	-	-	-	-	-			
A/	099	-	-	-	-	-			
A/	100	-	-	-	-	-			
A/	101	-	-	-	-	-			
A/	102	-	-	-	-	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
A/	103	-	-	-	-	-			
A/	104	-	-	-	-	-			
A/	105	-	-	-	-	-			
A/	106	-	-	-	-	-			
A/	107	-	-	-	-	-			
A/	108	-	-	-	-	-			
A/	109	-	-	-	-	-			
A/	110								
A/	111	-	2,00	-	8,50	-			
A/	112	n.d.	=	n.d.	7,5	2	=	<p><u>Il piano seminterrato dovrà essere destinato ad autorimesse, posti auto, cantine/ripostigli ed aree di manovra comuni.</u>  <u>La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 7.610.</u>  <u>Nella ZTO sono compresi gli standard primari e secondari relativi alle ZTO AP/24.2 e AP/24.3: costituiti da:</u>  <u>Parcheggio = 827 mq. (409 mq. in superficie e 418 mq. in interrato).</u>  <u>Piazza = 1.920 mq.</u>  <u>Verde = 517 mq.</u></p>	
A/	113	n.d.	2,63	n.d.	7,5	2	=	<p><u>Si prevede la realizzazione di due edifici risultanti da interventi di ristrutturazione globale di fabbricati esistenti, da riconfigurare entro sul sedime indicato in grafia negli elaborati progettuali del P.I.</u>  <u>All'interno del sedime indicato potranno essere ricavati porticati, anche passanti. Al fini della disciplina delle distanze dai confini l'intervento dovrà essere accompagnato da autorizzazione del confinante e di eventuali altri aventi diritto, da prodursi prima del rilascio del titolo abilitativo.</u>  <u>La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 2.128,00.</u></p>	
A/	114	=	=	=	=	=	=	<p><u>L'area è destinata a Verde Privato.</u>  <u>È ammessa esclusivamente la realizzazione di un piano interrato destinato ad accessori alla residenza (autorimessa – cantina), con estradosso sistemato a verde con percorsi pedonali; l'accesso all'interrato potrà essere realizzato con una rampa carraia scoperta o con adeguato sistema meccanico di monta auto; l'area di manovra dovrà essere interrata e dotata della medesima copertura della parte adibita ad autorimessa - cantina; non è ammesso alcun volume fuori terra.</u></p>	
A/	115	=	=	=	=	=	=	<p><u>Gli interventi sull'edificio soggetto a sostituzione edilizia non potranno superare la volumetria di 75,2 mc.</u></p>	
A/	116	=	=	=	=	=	=	<p><u>Nella ZTO è localizzato un centro polifunzionale di tipo</u></p>	

REPERTORIO NORMATIVO – Zone A

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo(mc/mq)	% max	m	max			
								<p><u>residenziale, commerciale, direzionale, con attività al servizio della collettività, con volumetria complessiva di mc. 30.586, di cui 12.652 mc. a destinazione residenziale, di cui il 1.338 mc destinati a Edilizia Residenziale Pubblica convenzionata;</u>                      Nella ZTO sono presenti:                      • un'autorimessa interrata ad uso pubblico (min. 4.329 mq.);                      • una sala polivalente a uso pubblico per 450 posti a sedere e relativi spazi pertinenziali (min. 476 mq.).                      La superficie a destinazione commerciale non dovrà superare i mq. 2.304.                      La superficie a destinazione direzionale non dovrà superare i mq. 1.288</p>	
<u>A/</u>	<u>117</u>	-	-	-	-	-	-	<p><u>Gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'Art.3 del DPR 380/2001.</u></p>	
<u>A/</u>	<u>122</u>	<u>n.d.</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>7.5</u>	=	=	<p><u>Nella ZTO con intervento edilizio diretto (IED) sono ammessi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 2.244, distribuiti come illustrato nell'immagine seguente.</u></p> 	
<u>A/</u>	<u>123</u>	<u>n.d.</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>7.5</u>	=	=	<p><u>Nella ZTO con intervento edilizio diretto sono ammessi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 4.556, distribuiti come illustrato nell'immagine seguente.</u></p>	





REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

**REPERTORIO NORMATIVO - Zone B**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	001	-	-	0%	8,50	-			
B/	002	-	-	0%	8,50	-			
B/	003	-	-	0%	8,50	-			
B/	004	-	-	0%	8,50	-			
B/	005	-	-	0%	8,50	-			
B/	006	-	-	0%	8,50	-			
B/	007	-	-	0%	8,50	-			
B/	008	-	-	0%	8,50	-			
B/	09.1	-	-	0%	8,50	-			
B/	09.2	-	-	0%	8,50	-		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/12 - DCC 43 del 27/07/2023	
B/	010	-	-	0%	8,50	-			
B/	011	-	-	0%	8,50	-			
B/	012	-	-	0%	8,50	-			
B/	013	-	-	0%	8,50	-			
B/	014	-	-	0%	8,50	-			
B/	015	-	-	0%	8,50	-			
B/	016	-	-	0%	8,50	-			
B/	017	-	-	0%	8,50	-			
B/	018	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	019	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	020	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	021	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	022	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	023	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	024	-	2,00	0%	8,50	-		All'interno di tale zona è presente un "Ambito di attività con disciplina specifica" di cui all'art. 61 delle NTO il cui volume massimo ammissibile è pari a 4.050mc	

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	025	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	026	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	027	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	028	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	029	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	030	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	031	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	032	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	033	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	034	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	035	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	036	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	037	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	038	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	039	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	040	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	041	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	042	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	043	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	044	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	045	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	046	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	047	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	048	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	049	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	050	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	051	-	1,50	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m <sup>2</sup>	Massimo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	% max	m	max			
B/	052	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	053	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	054	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	055	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	056	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	057	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	058	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	059	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	060	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	061	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	062	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	063	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	064	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	065	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	066	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	067	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	068	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	069	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	070	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	071	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	072	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	073	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	074	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	075	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	076	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	077	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	078	-	1,50	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	079	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	080	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	081	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	082	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	083	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	084	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	085	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	086	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	087	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	088	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	089	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	090	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	091	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	092	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	093	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	094	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	095	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	096	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	097	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	098	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	099	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	100	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	101	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	102	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	103	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	104	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	105	-	2,00	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	106	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	107	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	108	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	109	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	110	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	111	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	112	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	113	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	114	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	115	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	116	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	117	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	118	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	119	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	120	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	121	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	122	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	123	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	124	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	125	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	126	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	127	-	-	0%	8,50	-			
B/	128	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	129	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	130	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	131	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	132	-	2,00	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	133	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	134	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	135	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	136	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	137	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	138	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	139	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	140	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	141	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	142	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	143	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	144	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	145	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	146	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	147	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	148	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	149	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	150	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	151	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	152	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	153	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	154	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	155	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	156	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	157	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	158	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	159	-	1,50	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	160	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	161	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	162	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	163	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	164	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	165	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	166	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	167	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	168	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	169	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	170	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	171	-	2,00	0%	11,50	-		La porzione indicata negli elaborati grafici come Verde Privato Vincolato non concorre alla potenzialità edificatoria della zona	
B/	172	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	173	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	174	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	175	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	176	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	177	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	178	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	179	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	180	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	181	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	182	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	183	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	184	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	185	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	186	-	2,00	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	187	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	188	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	189	-	3,00	0%	11,50	-			
B/	190	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	191	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	192	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	193	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	194	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	195	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	196	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	197	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	198	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	199	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	200	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	201	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	202	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	203	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	204	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	205	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	206	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	207	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	208	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	209	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	210	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	211	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	212	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	213	-	2,00	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	214	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	215	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	216	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	217	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	218	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	219	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	220	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	221	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	222	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	223	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	224	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	225	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	226	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	227	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	228	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	229	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	230	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	231	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	232	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	233	-	1,50	0%	8,50	-		All'interno di tale zona è presente un "Ambito di attività con disciplina specifica" di cui all'art. 61 delle NTO il cui volume massimo ammissibile è pari a 3.000mc	
B/	234	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	235	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	236	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	237	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	238	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	239	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	240	-	1,50	0%	8,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m <sup>2</sup>	Massimo (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	% max	m	max			
B/	241	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	242	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	243	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	244	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	245	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	246	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	247	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	248	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	249	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	250	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	251	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	252	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	253	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	254	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	255	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	256	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	257	-	2,00	0%	11,50	-			
B/	258	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	259	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	260	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	261	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	262	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	263	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	264	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	265	-	2,00	0%	8,50	-			
B/	266	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	267	-	2,00	0%	8,50	-			

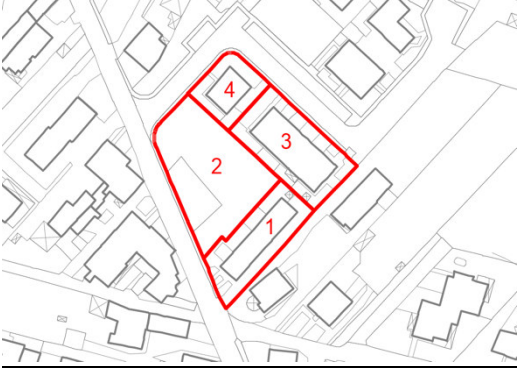

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m <sup>q</sup>	Massimo (mc/m <sup>q</sup> )	% max	m	max			
B/	268	-	1,50	0%	8,50	-			
B/	269	-	1,20	0%	8,50	-			
B/	270	-	1,20	0%	8,50	-			
B/	271	-	1,20	0%	8,50	-			
B/	272	-	1,20	0%	8,50	-			
B/	273	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale.	
B/	274	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata.	
B/	275	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata.	
B/	276	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata.	
B/	277	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata.	
B/	278	-	-	0%	-	-		Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale.	

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	279	600	1,50		7,50	2,00		L'intervento convenzionato, per la realizzazione dei posti auto su via Crispi e all'arretramento e rifacimento dell'attuale marciapiede, gode di un bonus volumetrico di 150mc. Per ulteriori disposizioni e prescrizioni si rimanda al Fascicolo di Progetto della Variante al PI approvata con DCC 43 del 30/07/2020	
B/	280	-	1,50	50%	8,00	-		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/2 - DCC 15 del 11/03/2021	
B/	281	-	1,50	50%	11,00	-		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/2 - DCC 15 del 11/03/2021	
B/	282	-	1,50	50%	8,50	2,00		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/3 - DCC 29 del 17/05/2021	
B/	283	-	0,80	50%	8,00	2,00		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/9 - DCC 48 del 29/09/2022	
<u>B/</u>	<u>284, 285</u>	<u>800</u>	<u>0,8</u>	<u>25%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	=	=
<u>B/</u>	<u>286</u>	<u>600</u>	<u>1,5</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	<u>È presente un lotto libero</u>	=
<u>B/</u>	<u>287</u>	<u>n.d.</u>	<u>1,2</u>	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>È presente un lotto libero</u>	=
<u>B/</u>	<u>288</u>	<u>n.d.</u>	<u>1,2</u>	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>È presente un lotto libero</u>	=
<u>B/</u>	<u>289</u>	<u>n.d.</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>PEEP</u> <u>Il volume massimo, comprensivo dell'esistente, è pari a 2.250 mc.</u>	=
<u>B/</u>	<u>290</u>	<u>n.d.</u>	<u>1,2</u>	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>È presente un lotto libero</u>	=
<u>B/</u>	<u>291</u>	<u>n.d.</u>	=		<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>PEEP</u> <u>La zona è interamente costituita da un lotto libero con volume predefinito max 2.998 mc.</u>	=
<u>B/</u>	<u>292</u>	<u>n.d.</u>	<u>1,2</u>	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	=	=
<u>B/</u>	<u>293</u>	<u>n.d.</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>PEEP</u> <u>Il volume massimo, comprensivo dell'esistente, è pari a 1.909 mc.</u>	=
<u>B/</u>	<u>294</u>	<u>500</u>	=	=	<u>8,5</u>	<u>2</u>	=	<u>In riferimento allo schema, la volumetria massima per ciascun lotto, comprensiva dell'esistente, è pari a:</u> <u>Lotto 1 = mc. 2.400</u> <u>Lotto 2 = mc. 3.409 (lotto libero)</u> <u>Lotto 3 = mc. 2.380</u> <u>Lotto 4 = mc. 1.180</u>	=


REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m <sup>2</sup>	Massimo (mc/m <sup>2</sup> )	% max	m	max			
									
B/	295	500	=	=	8,5	2	=	<p>In riferimento allo schema, la volumetria massima per ciascun lotto, comprensiva dell'esistente, è pari a:</p> <p><u>Lotto 1 = mc. 2.000</u>  <u>Lotto 2 = mc. 1.320</u>  <u>Lotto 3 = mc. 2.400</u>  <u>Lotto 4 = mc. 1.400</u>  <u>Lotto 5 = mc. 1.200</u>  <u>Lotto 6 = mc. 1.980</u></p> 	-
B/	296	n.d.	2	n.d.	8,5	2	=	<p>È presente un lotto libero.</p> <p>È ammessa la trasposizione di volumi tra lotti contermini per un massimo di 15% previa costituzione di servitù registrata e trascritta "non aedificandi" e "altius tollendi"</p>	-
B/	297_298	n.d.	1,61	n.d.	8,5	2	=	=	-
B/	299_300	n.d.	2,4	n.d.	8,5	2	=	=	-
B/	301	n.d.	=	n.d.	8,5	2	=	Il volume massimo, comprensivo dell'esistente, è pari a 2.196 mc., dei quali 450	-

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
								<u>mc. destinazione commerciale</u>	
B/	<u>302, 303, 304, 305, 306</u>	n.d.	<u>2,4</u>	n.d.	<u>8,5</u>	<u>2</u>	-	PEEP	-
B/	<u>307, 308</u>	n.d.	<u>1,38</u>	n.d.	<u>8,5</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>309, 310</u>	n.d.	<u>1,38</u>	n.d.	<u>8,5</u>	<u>2</u>	-	PEEP	-
B/	<u>311</u>	n.d.	<u>1,5</u>	n.d.	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>312</u>	n.d.	<u>1,5</u>	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>313</u>	n.d.	<u>1,45</u>	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>314, 315</u>	n.d.	<u>1,1</u>	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>316</u>	n.d.	<u>1,87</u>	<u>20%</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>317</u>	n.d.	-	<u>20%</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	-	<u>La volumetria massima ammessa, comprensiva dell'esistente, è pari a max 1.605 mc.</u>	-
B/	<u>318</u>	n.d.	-	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	<u>Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti. Ciascun edificio dovrà esser contenuto entro un volume non superiore a 1.100 mc.</u>	-
B/	<u>319, 320</u>	n.d.	<u>1,5</u>	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>321</u>	n.d.	<u>3,2</u>	<u>21%</u>	<u>9,7</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>322</u>	n.d.	<u>3</u>	<u>31%</u>	<u>9,7</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>323</u>	n.d.	<u>3,25</u>	<u>22%</u>	<u>9,7</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>324</u>	n.d.	<u>3,16</u>	<u>33%</u>	<u>9,7</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>325, 326, 327, 328</u>	<u>600</u>	<u>1,5</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>329</u>	n.d.	-	n.d.	<u>8,5</u>	<u>2</u>	-	PEEP <u>Volume predefinito max 3.060 mc.</u>	-
B/	<u>330, 331, 332</u>	n.d.	<u>2,4</u>	n.d.	<u>8,5</u>	<u>2</u>	-	PEEP	-
B/	<u>333, 334, 335</u>	n.d.	<u>3</u>	n.d.	<u>11</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>336</u>	n.d.	<u>2</u>	<u>25%</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>337</u>	n.d.	<u>2</u>	<u>25%</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	-	<u>È presente un lotto libero</u>	-
B/	<u>338, 339</u>	n.d.	<u>1,5</u>	<u>20%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	-	=	-
B/	<u>340, 341, 342</u>	n.d.	<u>2</u>	n.d.	<u>11</u>	<u>3</u>	-	=	-
B/	<u>343</u>	n.d.	<u>Tab.a</u>	<u>Tab.a</u>	<u>n.d.</u>	<u>2</u>	-	<u>Sono ammessi interventi sugli edifici esistenti nel rispetto dei seguenti parametri:</u> <u>- Lotto 1 - Volume max 1.100 mc; SC max 195 mq.</u> <u>- Lotto 2 - Volume max 980 mc. (Vol. per ERP 650 mc., in corso di svincolo); SC max 190 mq.</u> <u>- Lotto 3 - Volume max 930 mc; SC max 270 mq.</u> <u>- Lotto 4 - Volume max 1090 mc; SC max 260 mq.</u>	-



REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
								- Lotto 5 - Volume max 2400 mc; SC max 435 mq.	
									
B/	344	n.d.	-	n.d.	6	2	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 3.250 mc.	-
B/	345	n.d.	-	n.d.	7,5	2	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 5.100 mc.	-
B/	346	n.d.	-	n.d.	6,5	2	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 834 mc.	-
B/	347	n.d.	2,17	n.d.	6,5	2	-	Il volume è distribuito in due edifici aventi ciascuno 1.283 mc. max	-
B/	348	n.d.	3,6	n.d.	10	3	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 9.500 mc.	-
B/	349	n.d.	-	n.d.	10	3	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 5.150 mc.	-
B/	350	n.d.	-	n.d.	10	3	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a 7.332 mc.	-
B/	351	n.d.	3,96	n.d.	10	3	-	-	-
B/	352	-	1,2	n.d.	8,5	2	-	Gli edifici dovranno mantenere una distanza dal limite nord della zona non inferiore a 10 m.	-
B/	353	-	1,2	n.d.	8,5	2	-	Gli edifici dovranno mantenere una distanza da Viale dei cipressi non inferiore a 10 m.	-
B/	354	-	1,25	n.d.	8,5	2	-	Gli edifici dovranno mantenere una distanza dal limite nord della zona non inferiore a 10 m.	-
B/	355, 356, 357, 358	-	2	30%	11	3	-	-	-
B/	359	-	2	30%	8,5	n.d.	-	-	-
B/	360	-	3,17	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	361	-	2,6	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	362	-	2,67	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	363	-	2,41	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	364	-	2,72	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	365	-	2,74	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	366	-	2,55	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	367	-	2,76	-	8	2	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a schiera	-
B/	368	-	2,86	-	8	02-mar	-	PEEP. Tipo edilizio: edificio in linea	-
B/	369	-	-	-	11,5	4	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a blocco. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 2.588	-
B/	370	-	-	-	11,5	4	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici in linea. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 4.463	-
B/	371	-	-	-	11,5	4	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici a blocco. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 2.588.	-
B/	372	-	-	-	11,5	4	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici in linea. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 5.508.	-
B/	373	-	-	-	11,5	4	-	PEEP. Tipo edilizio: edifici in linea. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 5.508.	-
B/	374	-	1,7	n.d.	8,5	2	-	=	-
B/	375, 376, 377, 378, 379	-	1,5	n.d.	n.d.	n.d.	-	PEEP	-
B/	380	-	0,8	25%	8	2	-	=	=
B/	381, 382	-	0,8	25%	8	2	-	Sono presenti lotti liberi	=
B/	383, 384	-	1,5	30%	8	2	-	È presente un lotto libero	=
B/	385	-	1,5	30%	8	2	-	=	=
B/	386	-	1,5	n.d.	19	6	-	=	=
B/	387, 388, 389, 390, 391	-	1,5	n.d.	8,5	2	-	=	=
B/	392	-	1,5	n.d.	8,5	2	-	Area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata	-
B/	393	-	1,5	n.d.	8,5	n.d.	-	=	=
B/	394	-	1,5	n.d.	8,5	n.d.	-	Nella Zona sono presenti tre lotti liberi	=
B/	395, 396, 397	-	1,5	30%	8	2	-	=	=
B/	398	n.d.	-	50%	7,5	2	-	In riferimento allo schema la volumetria massima per ciascun lotto, comprensiva dell'esistente, è pari a: Lotto 1 = mc 1.680,00 Lotto 2 = mc 1.000,00	=

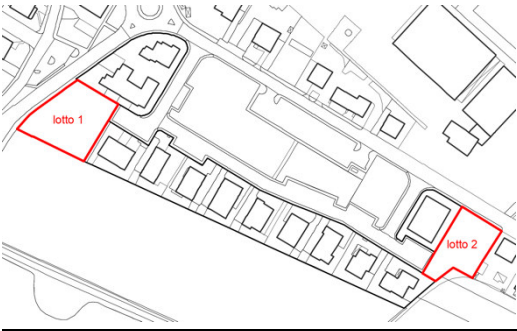
REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
									
B/	<u>399</u>	=	<u>2</u>	<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	=	<u>Dovrà essere mantenuta una distanza minima di 30 m. dall'autostrada</u>	-
B/	<u>400, 401</u>	=	<u>2</u>	<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	=	=	-
B/	<u>402</u>	=	<u>1.67</u>	<u>n.d.</u>	<u>10</u>	<u>3</u>		<u>Sf = 6.592 mq.</u> <u>La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 11.016 mc. dei quali un minimo di 1.102 mc. riservato a ERP.</u>	-
B/	<u>403</u>	=		<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>		<u>La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 14.907 mc., alla data di adozione del P.I. distribuiti in due edifici pari volumetria.</u>	-
B/	<u>404</u>	=	=	<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	=	<u>Le quantità edilizie realizzabili nella zona, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro un volume max di 8.691 mc.</u>	-
B/	<u>405, 406, 407</u>	=	<u>3</u>	<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	=	=	-
B/	<u>408</u>	=	=	<u>n.d.</u>	<u>11</u>	<u>3</u>	=	<u>Le quantità edilizie realizzabili nella zona, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro un volume max di 7.590 mc.</u>	-
B/	<u>409</u>	=	<u>1.43</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	=	-
B/	<u>410</u>	=	<u>1.55</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	=	-
B/	<u>411</u>	=	<u>1.56</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	=	-
B/	<u>412</u>	=	=	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	<u>Le quantità edilizie realizzabili in ciascun lotto, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro i seguenti valori:</u> <u>Lotto n°1 mc. 1.933</u> <u>Lotto n°2 mc. 1.829</u> <u>Lotto n°3 mc. 1.999</u> 	-


REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		m <sup>q</sup>	Massimo (mc/m <sup>q</sup> )	% max	m	max			
B/	413	n.d.	1,5	n.d.	8,5	n.d.	-	PEEP	-
B/	414	n.d.	1,5	n.d.	13	n.d.	-	PEEP	-
B/	415	n.d.	1,5	n.d.	8,5	n.d.	-	PEEP	-
B/	416	n.d.	1,5	n.d.	10	n.d.	-	PEEP	-
B/	417, 418	n.d.	1,5	n.d.	8,5	n.d.	-	PEEP	-
B/	419, 420	-	3	n.d.	11	3	-	-	-
B/	421, 422	-	1,5	30%	8	2	-	-	-
B/	423	-	1.583	n.d.	8,5	n.d.	-	Nella zona è presente un lotto libero	-
B/	424	-	1.583	n.d.	8,5	n.d.	-	Gli edifici dovranno mantenere una distanza non inferiore a 10 metri dal confine verso via Comotto	-
B/	425	-	1.583	n.d.	8,5	n.d.	-	Nella zona sono presenti tre lotti liberi	-
B/	426	-	-	35%	8,5	n.d.	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 5.347 mc. Il tipo edilizio prescritto è la casa a blocco con tetto a doppia falda o padiglione senza lucernai. L'edificio dovrà mantenere una distanza non inferiore a 10 metri dal confine verso la strada "Grezzanella"	-
B/	427	-	-	30%	8,5	n.d.	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 3.572 mc., distribuiti in due edifici di pari volume. Il tipo edilizio prescritto è la casa a schiera o l'aggregazione di 4 unità con tetto a doppia falda senza lucernai	-
B/	428	-	-	30%	8,5	n.d.	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 3.604 mc., distribuiti in due edifici di pari volume. Il tipo edilizio prescritto è la casa a schiera o l'aggregazione di 4 unità con tetto a doppia falda senza lucernai	-
B/	429	-	-	36%	8,5	n.d.	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 5.421 mc. Il tipo edilizio prescritto è la casa a blocco con tetto a doppia falda o padiglione senza lucernai.	-
B/	430	-	-	55%	8,5	n.d.	-	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 1.541 mc. Il tipo edilizio prescritto è la casa a blocco con tetto a padiglione senza lucernai. L'edificio dovrà mantenere una distanza minima di 2 metri dai percorsi pedonali	-
B/	431	-	1,4	-	8,5	2	-	-	-
B/	432	-	1,69	40%	8,5	n.d.	-	Nella zona sono presenti lotti liberi	-
B/	433	-	1,69	40%	8,5	n.d.	-	Nella zona sono presenti lotti liberi	-
B/	434	-	1,69	40%	8,5	n.d.	-	Gli edifici dovranno mantenere una distanza non inferiore a 10 metri dal confine verso via Don F. Melotti	-
B/	435	-	1,69	40%	8,5	n.d.	-	Nella zona è presente un lotto libero Gli edifici dovranno mantenere una distanza non inferiore a 10 metri dal confine verso via Don F. Melotti	-
B/	436	-	1,62	n.d.	8,5	2	-	La zona è interamente interessata da lotti liberi.	-
B/	437	-	1,62	n.d.	8,5	2	-	La zona è costituita da un unico lotto libero	-

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	438	:	1,62	n.d.	8,5	2	:	<p>Sono presenti due lotti liberi, per i quali si applicano i seguenti parametri:                      • <u>Lotto 1 - Vol. max: 2.262 mc.</u>                      • <u>Lotto 2 - Sf. 1184 mq.; Vol. max: 1.880 mc.</u>                      Negli interventi di nuova edificazione nel lotto 2, per la quota di volume eccedente i 1.493 mc. dovranno essere corrisposti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.                      La porzione del lotto 1 indicata negli elaborati grafici come Verde Privato Vincolato non concorre alla potenzialità edificatoria della zona. Trattasi di area inedificabile destinata a corte e a verde privato, con possibilità di aree a parcheggio a raso nel rispetto della disciplina del Codice della strada. Le aree sono utilizzabili a parco, giardino a brolo. Nell'arredo e nella sistemazione di tali aree sono prescritti i materiali della tradizione locale: muri di sostegno, recinzioni in rete metallica opportunamente occultata da siepi di essenza tradizionale locale. Sono ammesse strutture leggere aperte (pergolato o verande) nel rispetto delle distanze legali e nei limiti del 10% dell'area interessata</p> 	-
B/	439	:	:	n.d.	8,5	2	:	<u>ERC. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è di 5.050 mc.</u>	-
B/	440	:	:	n.d.	8,5	2	:	<u>ERC. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è di 2.185 mc.</u>	-
B/	441	:	:	n.d.	8,5	2	:	<u>ERC. La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è di 5.077 mc.</u>	-
B/	442	:	1,2	n.d.	12,5	4	:	<u>PEEP</u>	-
B/	443	:	1,5	30%	8	n.d.	:	<u>Nella zona sono presenti due lotti liberi</u>	-

REPERTORIO NORMATIVO – Zone B

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
B/	<u>444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451</u>	=	<u>1.5</u>	<u>30%</u>	<u>8</u>	<u>n.d.</u>	=	=	-
B/	<u>452, 453</u>	=	<u>1.5</u>	<u>n.d.</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	=	-
B/	<u>454</u>	=	<u>1.5</u>	<u>n.d.</u>	<u>8.5</u>	<u>2</u>	=	=	-
B/	<u>455</u>	=	=	<u>50%</u>	<u>7.5</u>	<u>2</u>	=	<p>In riferimento allo schema la volumetria massima per ciascun lotto, comprensiva dell'esistente, è pari a:  <u>Lotto 1 = mc 2.458,00</u>  <u>Lotto 2 = mc 1.015,00</u>  <u>Lotto 3 = mc 2.130,00</u></p> 	-
B/	<u>456</u>	<u>800</u>	<u>0.8</u>	<u>25%</u>	<u>8</u>	<u>2</u>	=	<u>È presente un lotto libero</u>	=
B/	457	-	0,60	50%	8,50	2,00	=	Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/10 - DCC 85 del 26/09/2024	
B/	458	-	0,60	50%	8,50	2,00	=	Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/11 - DCC 86 del 26/09/2024	

REPERTORIO NORMATIVO – Zone C1 e C1.1

**REPERTORIO NORMATIVO - Zone C1 e C1.1**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	If	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
C1/	001	600	1,50	30,0%	8,00	2			
C1/	002	600	1,50	30,0%	8,00	2			
C1.1/	001	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	002	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	003	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	004	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	005	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	006	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	007	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	008	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	009	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	010	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	011	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	012	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	013	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	014	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	015	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	016	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	017	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	018	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	019	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	020	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	021	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	022	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	023	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	024	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	025	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO

REPERTORIO NORMATIVO – Zone C1 e C1.1

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	if	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C1.1/	026	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	027	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	028	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	029	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	030	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	031	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	032	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	033	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	034	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	035	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	036	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	037	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	038	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	039	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	040	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	041	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	042	-	-	-	7,50	-			Zona interna all'ambito di cui all'art.55 delle NTO
C1.1/	043	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	044	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	045	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	046	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	047	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	048	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	049	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	050	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	051	-	-	-	7,50	-			
C1.1/	052	-	-	-	7,50	-			

REPERTORIO NORMATIVO – Zone C2

**REPERTORIO NORMATIVO - Zone C2**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	Lotto minimo	It	Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Note
		mq	Massimo (mc/mq)	% max	m	max			
C2/	001	-	1,50	-	8,50	2			Attuazione attraverso PUA
C2/	002	-	1,20	-	8,50	2		Da riservare all'edilizia sociale agevolata, sovvenzionata o convenzionata	Attuazione attraverso PUA con SA/6
C2/	003	-	1,20	-	8,50	2			Attuazione attraverso PUA con SC/6
C2/	004	-	-	-	8,50	2	DCC 30 del 20/07/2016	Volume max 5000 mc	Attuazione attraverso PUA
C2/	005	-	1,00	-	8,50	2			Attuazione attraverso PUA
C2/	006	-	1,20	-	8,50	2			Attuazione attraverso PUA
C2/	007	-	1,20	-	8,50	2			Attuazione attraverso PUA
C2/	008	-	1,20	-	8,50	2		All'interno di tale zona è presente un "Ambito di attività con disciplina specifica" di cui all'art. 61 delle NTO il cui volume massimo ammissibile è pari a 3.300mc	Attuazione attraverso PUA con SC/43. Da riservare all'edilizia sociale agevolata, sovvenzionata o convenzionata
C2/	009	-	2,00	-	11,50	3			
C2/	010	-	2,00	-	11,50	3			
C2/	010	-	2,00	-	11,50	3			
C2/	011	-	0,80	0,50	8,00	2		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/4 - DCC 71 del 21/10/2021	Attuazione attraverso PUA
C2/	012	-	1,50	-	8,00	2		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/5 - DCC 72 del 21/10/2021	Attuazione attraverso PUA
C2/	013	-	0,92	50%	8,00	2		Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/14 - DCC 72 del 26/07/2024	Attuazione attraverso PUA

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

**REPERTORIO NORMATIVO - Zone D**

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
D/	001	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	002	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	003	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	004	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	005	-	-	50% <sup>1</sup>	8,00 <sup>2</sup>	-		**	AGR. / C <sup>3</sup>	<sup>1</sup> uffici aziendali nella misura massimo del 10% della superficie coperta ed in detrazione di questa; <sup>2</sup> esclusi i volumi tecnici, i silos e le altre attrezzature tecnologiche e fatte salve motivate esigenze produttive; <sup>3</sup> destinazione commerciale consentita per un massimo di 80 mq. Si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/15 - DCC 65 del 29/09/2023.
D/	006	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	007	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	008	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	009	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	010	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	011	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	012	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	013	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	014	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	015	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	016	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	017	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	018	2,0	-	40%	12,00	3 <sup>1</sup>		Attività commerciale al minuto vietata	C.D.ALB.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 - Attuazione attraverso PUA
D/	019	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	020	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
D/	021	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	022	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	023	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	024	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	025	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	026	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	027	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	028	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	029	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	030	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	031	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	032	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	033	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	034	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	035	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	036	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	037	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	038	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	039	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	040	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	041	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	042	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	043	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	044	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	045	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 - Attuazione attraverso PUA

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
D/	046	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	047	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	048	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	049	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	050	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	051	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	052	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	053	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	054	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	055	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	056	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		** / ***	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	057	2,0	-	40%	12,00	3 <sup>1</sup>		****	D.ALB.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 - Attuazione attraverso PUA
D/	058	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	060	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 - Attuazione attraverso PUA
D/	061	-	-	40%	12,00	3 <sup>1</sup>		****	C.D.	Volumetria massima 12.000mc. E' obbligatorio prevedere l'accesso e l'uscita all'area esclusivamente dalla strada denominata via Monte Baldo - Permesso di costruire convenzionato secondo i parametri e indicazioni della DCC 55/2009.
D/	062	2,0	-	40%	12,00	3 <sup>1</sup>		****	C.D.ALB.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 - Attuazione attraverso PUA
D/	063	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	064	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	065	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	066	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	067	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	068	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	069	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	070	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7)

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
										dell'art.49
D/	072	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	073	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	074	2,0	-	40%	12,00	3 <sup>1</sup>		****	C.D.ALB.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 Attuazione attraverso PUA
D/	075	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		* / **	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	076	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		**	I.A.C.D.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	077	-	-	50%	12,00	3 <sup>1</sup>		**	I.A.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49
D/	078	-	-	-	-	-		-	AGR.	Superficie coperta massima ammissibile mq 1500. Si rimanda alle indicazioni specifiche riportate nelle schede progettuali del SUAP approvato con DCC n. 76 del 21/10/2021
D/	079	-	-	45% 50% <sup>2</sup>	12,00 30,00 <sup>3</sup>	3 <sup>1</sup>		** / ****	I. <sup>4</sup>	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 <sup>2</sup> la superficie coperta tra il 45% e il 50% della superficie fondiaria è realizzabile a fronte della previsione di minore ampliamento volumetrico sull'incremento di superficie oggetto dell'accordo <sup>3</sup> l'altezza di 30,00 ml è assentibile nella sola parte di superficie ampliata oggetto dell'accordo <sup>4</sup> Destinazione d'uso ammessa: Produttivo Logistico
D/	80	-	-	50%	12	3 <sup>1</sup>		**	I.A.	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 Per ulteriori disposizioni e prescrizioni si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/16 - DCC 38 del 30/04/2024
D/	81	1,5	-	50%	3	-		**	ALB. <sup>1</sup>	<sup>1</sup> Destinazione d'uso ammessa: pertinenza Alberghiera Si rimanda alle indicazioni specifiche riportate nella scheda norma del SUAP approvato con DCC n. 28 del 16/04/2024
D/	<u>082. 083</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	=	<u>** / ***.</u>	<u>I.A.</u> <u>COMM.</u>	Le attività commerciali sono ammesse in quantità inferiore al 25% della superficie lorda. Gli interventi dovranno garantire la presenza di verde privato interno ai lotti (min. 10%) e di parcheggio privato interno ai lotti (min 10%) Sono stabilite distanze minime pari a 20 m. da via Adamello e da via Portogallo
D/	<u>084. 085</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	=	<u>** / ***.</u>	<u>I.A.</u> <u>COMM.</u>	Le attività commerciali sono ammesse in quantità inferiore al 25% della superficie lorda. Gli interventi dovranno garantire la presenza di verde privato interno ai lotti (min. 10%) e di parcheggio privato interno ai lotti (min 10%)
D/	<u>086. 087.</u> <u>088. 089</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	=	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	Sono ammessi uffici, mostre e servizi sociali delle aziende fino al 40 % della massima copertura consentita per l'intero lotto. Sono stabilite distanze minime pari a 20 m. da via Adamello e da via Portogallo
D/	<u>90</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	=	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	Sono ammessi uffici, mostre e servizi sociali delle aziende fino al 40 % della massima copertura consentita per l'intero lotto.

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
										Per i due edifici esistenti è confermata l'attuale destinazione residenziale. Sono comunque consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001 alle lettere a) b) c) d), esclusa ogni facoltà di ampliamento sia volumetrico, sia di superficie. È ammessa solo la modifica di destinazione d'uso da residenziale a industriale-artigianale.
<u>D/</u>	<u>091, 092, 093, 094, 095</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	-	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	Sono ammessi: uffici, mostre e servizi sociali dell'azienda, con indice fondiario pari a 2 mc/mq, fino al 40% della max copertura consentita per l'intero lotto fermo restando il 50% di copertura max, per tali realizzazioni sono da rispettarsi gli standard aggiuntivi di cui all'Art.14 delle NTO. Dovranno, altresì, essere previste aree a verde nella misura del 10% dell'area scoperta, sistemate a prato alberato utilizzando essenze locali.
<u>D/</u>	<u>96</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>8</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>** / ***</u>	<u>I.A.</u>	La distanza minima da confini dovrà essere pari a 2/3 dell'altezza dell'edificio con min.5 m.
<u>D/</u>	<u>97</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	-	<u>** / ****</u>	<u>I.A.</u>	Sono ammesse in qualità di attività accessorie e funzionalmente collegate a quella principale: mostre e servizi sociali dell'azienda, fino al 30% della slp dell'attività produttiva principale, fermo restando il 50% di copertura max. È vietato il commercio al dettaglio. Si dovranno ricavare parcheggi interni ai lotti, nella misura di mq. 20 per addetto dell'azienda, con un minimo del 10% della superficie scoperta.
<u>D/</u>	<u>098, 099, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>45%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	È vietato il commercio al dettaglio. Si dovranno ricavare parcheggi interni ai lotti, nella misura di mq. 20 per addetto dell'azienda, con un minimo del 10% della superficie scoperta.
<u>D/</u>	<u>107</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>45%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>** / ***</u>	<u>I.A.C.</u>	All'interno dei lotti devono essere riservati a parcheggio almeno mq. 20 per addetto e comunque non meno del 10% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con essenze ad alto fusto nella quantità minima di una ogni 10 mq.
<u>D/</u>	<u>108</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	È ammessa la realizzazione di uffici e/o attività direzionali nella misura massima del 25% della superficie produttiva realizzata fuori terra, a condizione che gli stessi risultino a servizio della lavorazione svolta nell'azienda, alla quale dovranno rimanere vincolati.
<u>D/</u>	<u>109</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-		<u>I.A.D.</u> <u>ALB.</u>	Le quantità edilizie realizzabili nella zona, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro i seguenti limiti: • Volume max = 66.000; • Slp max = 19.500 È ammessa la destinazione d'uso logistica, con esclusione dell'attività commerciale.
<u>D/</u>	<u>110</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-		<u>I.A.D.</u> <u>ALB.</u>	Le quantità edilizie realizzabili nella zona dovranno essere comprese entro i seguenti limiti: • Volume max = 52.000;

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
										• Slp max = 9.548 È ammessa la destinazione d'uso logistica, con esclusione dell'attività commerciale.
<u>D/</u>	<u>111</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>		<u>I.A.D.</u> <u>ALB.</u>	Le quantità edilizie realizzabili nella zona, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro i seguenti limiti: • Volume max = 32.000; • Slp max = 4.000 È ammessa la destinazione d'uso logistica, con esclusione dell'attività commerciale.
<u>D/</u>	<u>112</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>		<u>I.A.D.</u> <u>ALB.</u>	Le quantità edilizie realizzabili nella zona, comprensive dell'esistente, dovranno essere comprese entro i seguenti limiti: • Volume max = 109.990; • Slp max = 16.000 È ammessa la destinazione d'uso logistica, con esclusione dell'attività commerciale.
<u>D/</u>	<u>113</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	È presente un lotto libero
<u>D/</u>	<u>114, 115</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	
<u>D/</u>	<u>116</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	È presente un lotto libero
<u>D/</u>	<u>117</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	Gli edifici esistenti nella zona possono conservare l'attuale destinazione residenziale; in tal caso sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'Art.3 del DPR 380/2001, sono quindi esclusi gli ampliamenti sia di superficie, sia di volume. In caso di modifica di destinazione d'uso da residenziale in industriale-artigianale, gli edifici esistenti dovranno essere demoliti e la nuova edificazione non supererà i 1000 mq di superficie coperta. Si precisa inoltre che la stessa disciplina edificatoria prevista per il lotto n°1 sarà applicata anche nel caso di fusione con il lotto libero presente nella contigua DP/58.4.
<u>D/</u>	<u>118, 119</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>nd</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	
<u>D/</u>	<u>120</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>nd</u>	<u>-</u>	<u>**</u>	<u>I.A.C.</u>	
<u>D/</u>	<u>121</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>** / ***</u>	<u>A.</u>	Dovrà essere mantenuta una distanza minima di 20 m. da via Borgo Bello E' ammesso anche l'esercizio di attività commerciale, che per i nuovi interventi o ampliamenti, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, dovrà essere limitato al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque con il limite massimo di 1.000 mq. di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente
<u>D/</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	<u>-</u>	<u>** / ***</u>	<u>A.</u>	Dovrà essere mantenuta una distanza minima di: • 30 m. dall'autostrada • 20 m. da via Borgo Bello È ammesso anche l'esercizio di attività commerciale, che per

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
										i nuovi interventi o ampliamenti, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, dovrà essere limitato al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque con il limite massimo di 1.000 mq. di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente
<u>D/</u>	<u>123</u>	-	-	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>** / ***</u>	<u>A.</u>	Dovrà essere mantenuta una distanza minima di 30 m. dall'autostrada È ammesso anche l'esercizio di attività commerciale, che per i nuovi interventi o ampliamenti, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, dovrà essere limitato al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque con il limite massimo di 1.000 mq. di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente
<u>D/</u>	<u>124</u>	-	-	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>n.d.</u>	-	<u>** / ***</u>	<u>A.</u>	È ammesso anche l'esercizio di attività commerciale, che per i nuovi interventi o ampliamenti, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, dovrà essere limitato al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque con il limite massimo di 1.000 mq. di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente
<u>D/</u>	<u>125</u>	-	<u>n.d.</u>	<u>50%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	-	<u>**</u>	<u>COMM.</u>	È ammessa la realizzazione di uffici nella misura massima del 25% della superficie produttiva realizzata fuori terra, a condizione che risulti a servizio della lavorazione svolta nell'azienda alla quale dovranno rimanere vincolati. Per tali superfici, dovranno essere destinate a parcheggi privati con vincolo di destinazione d'uso, delle aree pari a 1 mq./mq. di superficie lorda di pavimento. Sono ammesse costruzioni in aderenza con gli edifici esistenti di proprietà della medesima ditta lungo il perimetro del lotto urbanizzato.
<u>D/</u>	<u>126</u>	<u>n.d.</u>	<u>Vol. predefinito 24.568 mc.</u>	<u>40% (esclusa la piastra di distribuzione pedonale)</u>	<u>25,30 m.</u>	<u>n.d.</u>	-		<u>ALB.</u> <u>DIR.</u> <u>COMM.</u>	La ZTO ha una superficie fondiaria 6.680 mq. dei quali 2.780 vincolati a uso pubblico (parcheggio). Gli interventi edilizi dovranno essere contenuti entro una superficie lorda complessiva non superiore a 7.333 mq., da destinare a: • direzionale 950 mq. • commerciale 2.500 mq. • alberghiera 3.000 mq. • spazi connettivi orizzontali e verticali quali gallerie, atrio comune a più attività ed esercizi, e la possibile casa del custode o del proprietario. Per le superfici a destinazione alberghiera è ammessa la parziale o totale trasformazione a destinazione direzionale. Rispetto al volume predefinito di 24.568 mc. ammesso nella zona potrà essere destinato ad abitazione del custode o del proprietario un volume massimo di 500 mc.
<u>D/</u>	<u>127</u>	-	<u>3</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	-		<u>I.A.C.D.</u>	La volumetria massima, comprensiva dell'esistente, è pari a mc. 30.507 mc. La Superficie coperta massima, comprensiva dell'esistente, è

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA	IF		Percentuale di area coperta	Altezza massima degli edifici	Numero di piani	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Altre norme	Destinazione	Note
		Massimo (mc/mq)	Minimo (mc/mq)							
										pari a mc. 4.139 mq. Gli spazi scoperti sono a uso pubblico e costituiscono standard di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella zona è presente un' autorimessa interrata parte della quale (pari a 518 mq.) è vincolata a uso pubblico.
<u>D/</u>	<u>128</u>	=	<u>n.d.</u>	<u>40%</u>	<u>12</u>	<u>3</u>	=	<u>** / ***.</u>	<u>I.A.C.D.</u>	Sono presenti lotti liberi Le attività commerciali sono ammesse in quantità inferiore al 25% della superficie lorda. Gli interventi dovranno garantire la presenza di verde privato interno ai lotti (min. 10%) e di parcheggio privato interno ai lotti (min 10%). Sono stabilite distanze minime pari a 20 m. da via Adamello e da via Portogallo.
<u>D/</u>	<u>129</u>	=	=	<u>50%</u>	<u>12</u>	3 <sup>1</sup>	=	<u>**</u>	<u>I.A.</u>	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 Per ulteriori disposizioni e prescrizioni si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/18 - DCC 87 del 26/09/2024
<u>D/</u>	130	1,5	=	<u>50%</u>	<u>12</u>	3 <sup>1</sup>	=	<u>**</u>	<u>I.A.C.<sup>2</sup></u>	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 <sup>2</sup> destinazione commerciale consentita per un massimo di 1.000 mq
<u>D/</u>	131	=	=	<u>40%</u>	<u>12</u>	3 <sup>1</sup>	=	<u>**</u>	<u>C.<sup>2</sup>D.</u>	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 <sup>2</sup> destinazione commerciale con superficie di vendita consentita per un massimo di 1.500 mq
<u>D/</u>	132	=	=	<u>50%</u>	<u>12</u>	3 <sup>1</sup>	=	<u>**</u>	<u>I.A.C.<sup>2</sup></u>	<sup>1</sup> oltre al sottotetto e al seminterrato soggetti al comma 7) dell'art.49 <sup>2</sup> destinazione commerciale consentita per un massimo di 2.350 mq con superficie di vendita massima non superiore a 1.500 mq. Per ulteriori disposizioni e prescrizioni si rimanda alla specifica scheda norma dell'accordo APP/19 - DCC 7 del 26/02/2026

\* Nella zona, previa integrazione della dotazione di parcheggi, è ammessa la realizzazione di una superficie destinata ad attività commerciali per un massimo di 250mq.

\*\* Distanza dai confini non inferiore a 1/2 dell'altezza del fabbricato con minimo di 5 metri  
Distanza tra fabbricati pari alla media delle altezze dei corpi di fabbrica con un minimo di 10 m  
Sono permessi sporti, per copertura di piano di carico e scarico, fino a 4 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 10%.

\*\*\* Negli ampliamenti e per i nuovi interventi, sia che si tratti di nuova costruzione che di semplice cambio di destinazione d'uso, la superficie destinata ad attività commerciale dovrà essere limitata al 25% della superficie massima copribile, compresa l'esistente e comunque entro il limite massimo di 1000mq di superficie complessiva commerciale, sempre compresa l'esistente.

\*\*\*\* Sono permessi sporti, per copertura di piano di carico e scarico, fino a 4 metri, senza che costituiscano superficie coperta nel limite del 5%.

I= INDUSTRIALE  
C= COMMERCIALE  
D = DIREZIONALE

REPERTORIO NORMATIVO – Zone D

**A=ARTIGIANALE**  
**ALB.= ALBERGHIERA**  
**AGR.= AGROINDUSTRIALE**

REPERTORIO NORMATIVO – P.U.A.

**REPERTORIO NORMATIVO –P.U.A.**

PIANO.	TIPO PIANO PRG PREVIGENTE		DESTINAZIONE	APPROVAZIONE	NOTE
P.U.A./	5	P.d.L.	RESIDENZIALE	DCC36 del 28/04/2004	
P.U.A./	23	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 72/1997	
P.U.A./	26	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 68/2002 - DGRV 1602/2006	
P.U.A./	27	P.I.R.U.E.A.	RESIDENZIALE	DGC 98/2013	
P.U.A./	29	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 35/2004	
P.U.A./	32	P.d.R.	RESIDENZIALE	DCC 70/1998	
P.U.A./	49	PUA	-	DGC 115 del 10/08/2012 (convenzione rep. 13799 del 16/05/2013 - relativa approvazione del primo comparto)	
P.U.A./	50	P.I.P.	-	DCC 104 del 08/11/2005	
P.U.A./	53	P.d.L.	COM - DIR - ALB	Deliberazione Commissario Prefettizio 29 del 25.10.2007 (convenzione rep. 9578 del 15/02/2008)	
P.U.A./	59	P.d.L.	-	DCC 43 del 16.07.2009 (convenzione rep. 598284 del 05/04/2011, Notaio Cicogna)	
P.U.A./	64	-	-	"PP "Area Calzoni - Ares 2 srl" approvato con DGC 114 del 10/08/2012 (convenzione rep. 6531 del 21/05/2013, Notaio Vincenzo Scaduto)	
P.U.A./	65	-	-	"PP Zona Aeroportuale" approvato con DGP 97 del 8/11/1989 e DCC 314 del 28/11/1989 di approvazione e recepimento modifiche al PP dalla Commissione Urb. Provinciale (convenzione rep. 6531 del 21/05/2013, Notaio Vincenzo Scaduto).	
P.U.A./	70	P.d.L.	RESIDENZIALE	DGC 71 del 16.05.2014	
P.U.A./	83	PIRUEA	RESIDENZIALE	DGR 2263/2006 e 66/2007 e DCC 57/2009	
P.U.A./	85	P.P.	-	D.G.R. Veneto n. 3852 del 4.07.1989, stipulata in data 20.12.1990 - Rep. n. 106.087	























Piano Regolatore Comunale LR 11/2004  
**PIANO DEGLI INTERVENTI**

## SCHEDE NORMA

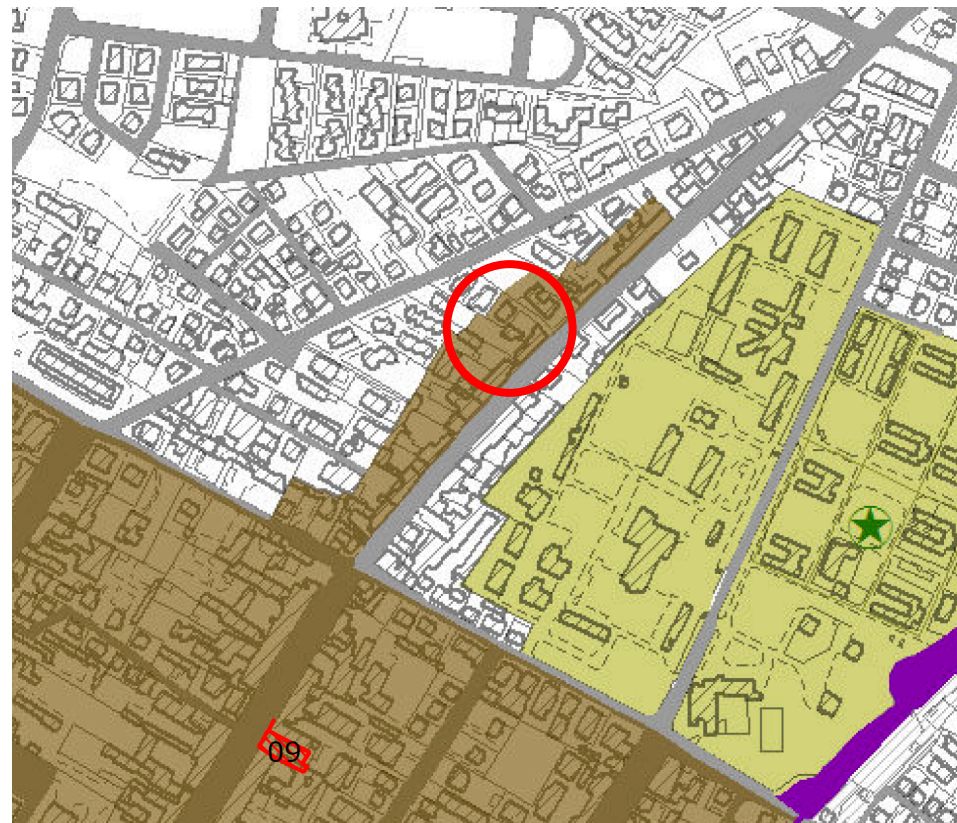
ACCORDI PUBBLICO PRIVATO (APP)

Art. 6 L.R. 11/2004

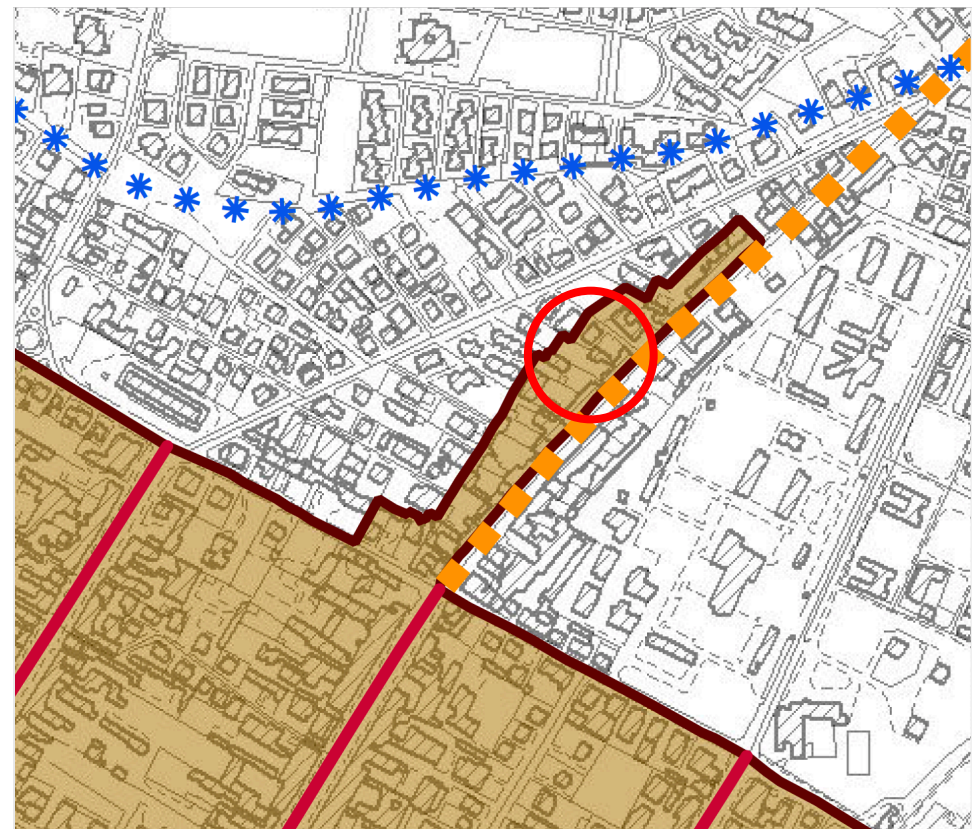
## **SCHEDA NORMA APP/1**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 23557 del 16.06.2017  
approvata con DCC n. 8 del 18/02/2021

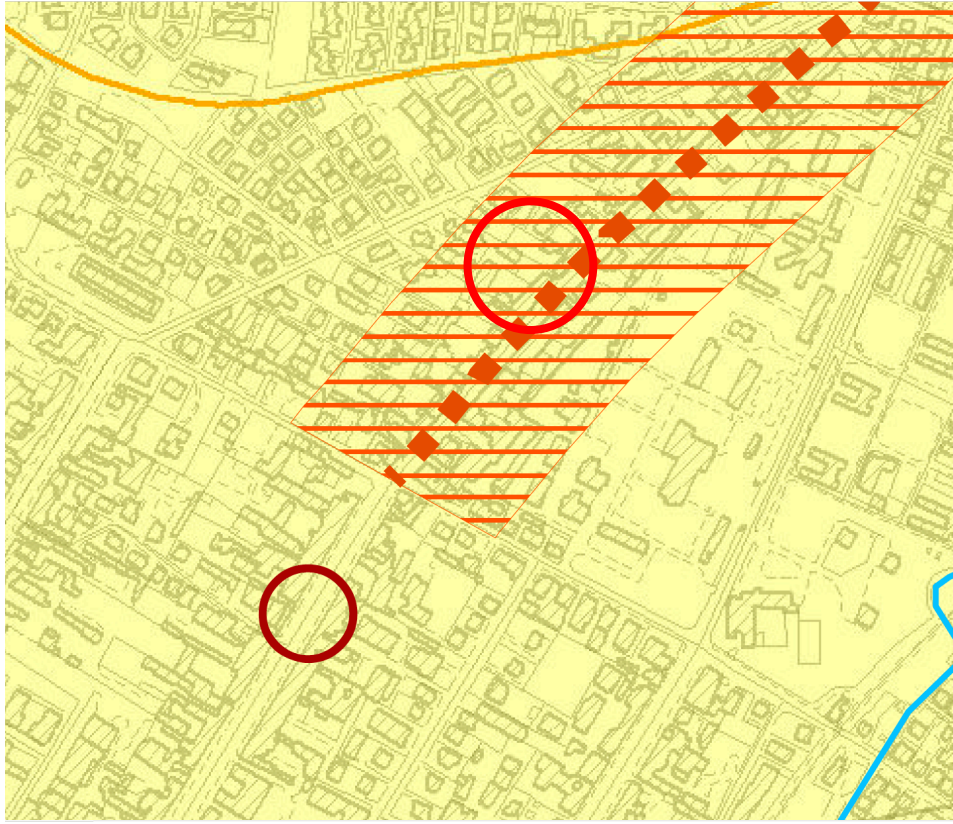




P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

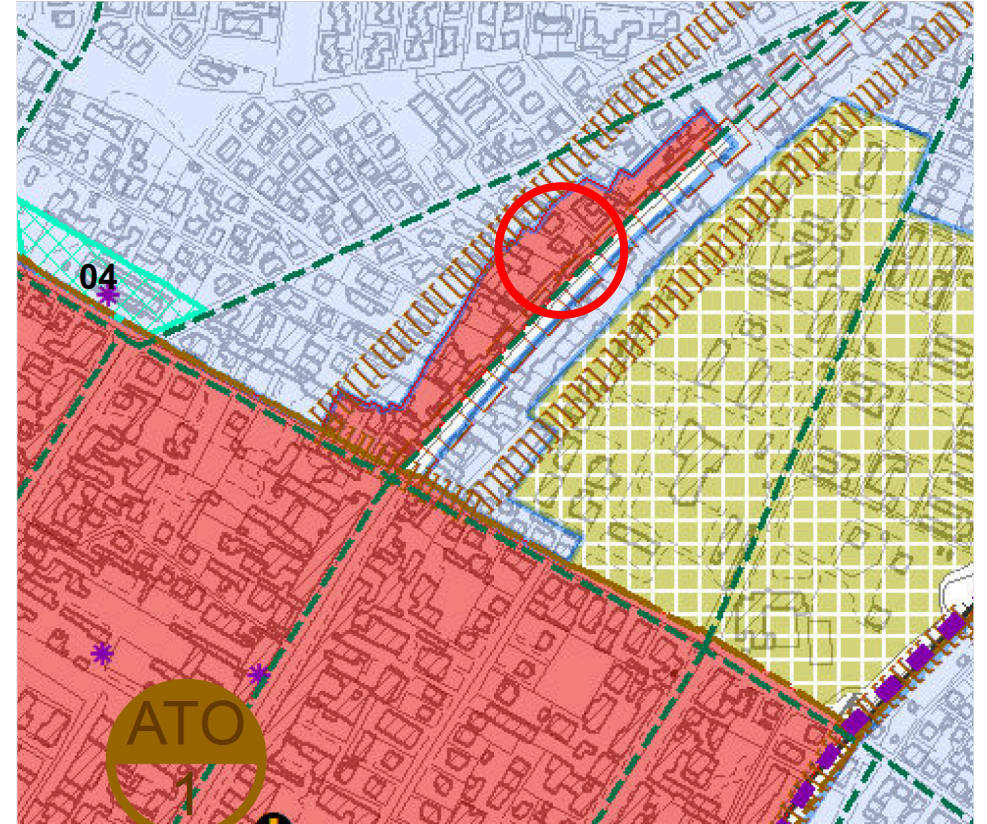
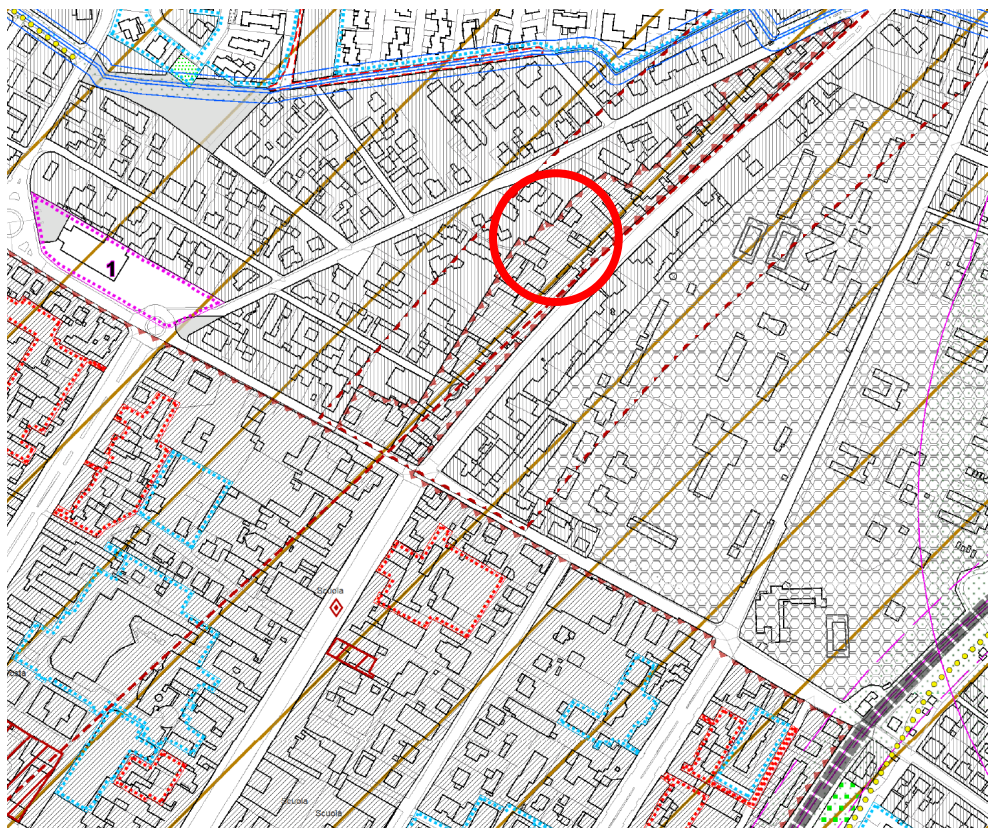


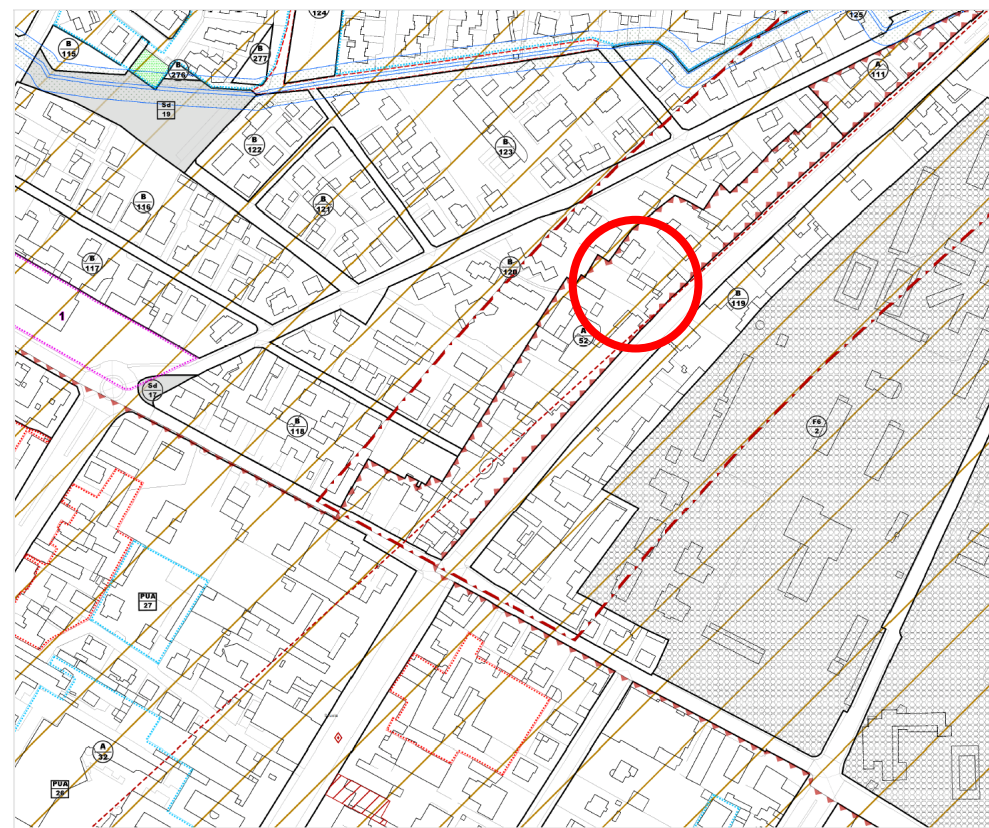
Tavola 4b - Carta delle trasformabilità

**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**



**Scala 1/5000**

zona A - Centro Storico Capoluogo




**Scala 1/2000**

zona A - Centro Storico Capoluogo

**COORDINAMENTO GENERALE INTERVENTI CS**  
Estratto P.I. vigente prima della variante



 Verde privato vincolato

**COORDINAMENTO GENERALE INTERVENTI CS**  
Estratto P.I. a seguito variante



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 1 - *Centro storico di Villafranca* ed è classificata quale zona A – Centro Storico dal P.I. vigente su una delle vie principali del centro storico che porta verso il Castello di Villafranca

Sul limite dell'area, prospiciente via Quadrato, si erge una palazzina destinata a civile abitazione che non presenta evidenti caratteristiche di pregio, se non per la facciata, che mantiene il caratteristico fronte strada degli edifici vicini; sul retro è presente un'ampia area verde che si sviluppa perpendicolarmente all'asse stradale soggetta ad un vincolo di PRG art. 11 NTA "VERDE PRIVATO VINCOLATO" e tutt'oggi presente nel P.I. art. 56.14 comma 4.

Il lotto ha una superficie complessiva di circa 1.138 mq e confina a sud-est con via Quadrato e sui restanti lati con altri lotti di proprietà di terzi, alcuni dei quali presentano edifici addossati al confine.

La volumetria residenziale esistente sul lotto è di circa 1.415 mc.

L'accordo prevede l'eliminazione del vincolo su esposto dal P.I. vigente (verde privato vincolato), una volumetria complessiva pari a mc. 2.391,00, altezza massima 9,00 ml, n. piani ammissibili 3, con accesso da via Quadrato.

### **Prescrizioni:**

Obbligo di accessibilità pedonale e carrabile da via Quadrato.

Obbligo di allineamento della facciata prospiciente via Quadrato con i fabbricati adiacenti in modo da conservare la continuità del fronte strada, nonché il suo sedime.

Obblighi per l'invarianza idraulica: la Carta delle Fragilità del PAT individua questa come area a compatibilità geologica classificata quale "idonee a condizione – IDR – aree a penalità per condizione idrogeologica"; le NTO del PI vigente - l'art. 49 comma 7 – prescrive che "è di norma da escludere la costruzione di volumi interrati. Approfondimenti al di sotto del piano di campagna, potranno essere consentiti, nella misura massima di 3 ml, sulla base di verifiche da eseguirsi in fase di progetto, che dimostrino la compatibilità con l'ambiente idrogeologico e idraulico che individuino le modalità per garantire l'impermeabilizzazione degli interrati. In ogni caso, l'area interessata da volumi interrati non potrà superare il 50% dell'area del lotto, escludendo il sedime del fabbricato

Obblighi per ambiti e siti a rischio Archeologico: l'ambito ricade in aree di interesse archeologico e rischio di rinvenimenti archeologici, e come prescritto dall'art. 52 delle NTO, la richiesta del titolo abilitativo per interventi edilizi che comportano scavi di profondità maggiore di 50 cm, è subordinata alla presentazione del progetto presso la Soprintendenza Archeologica, per l'approvazione preventiva.

### **Prescrizioni puntuali:**

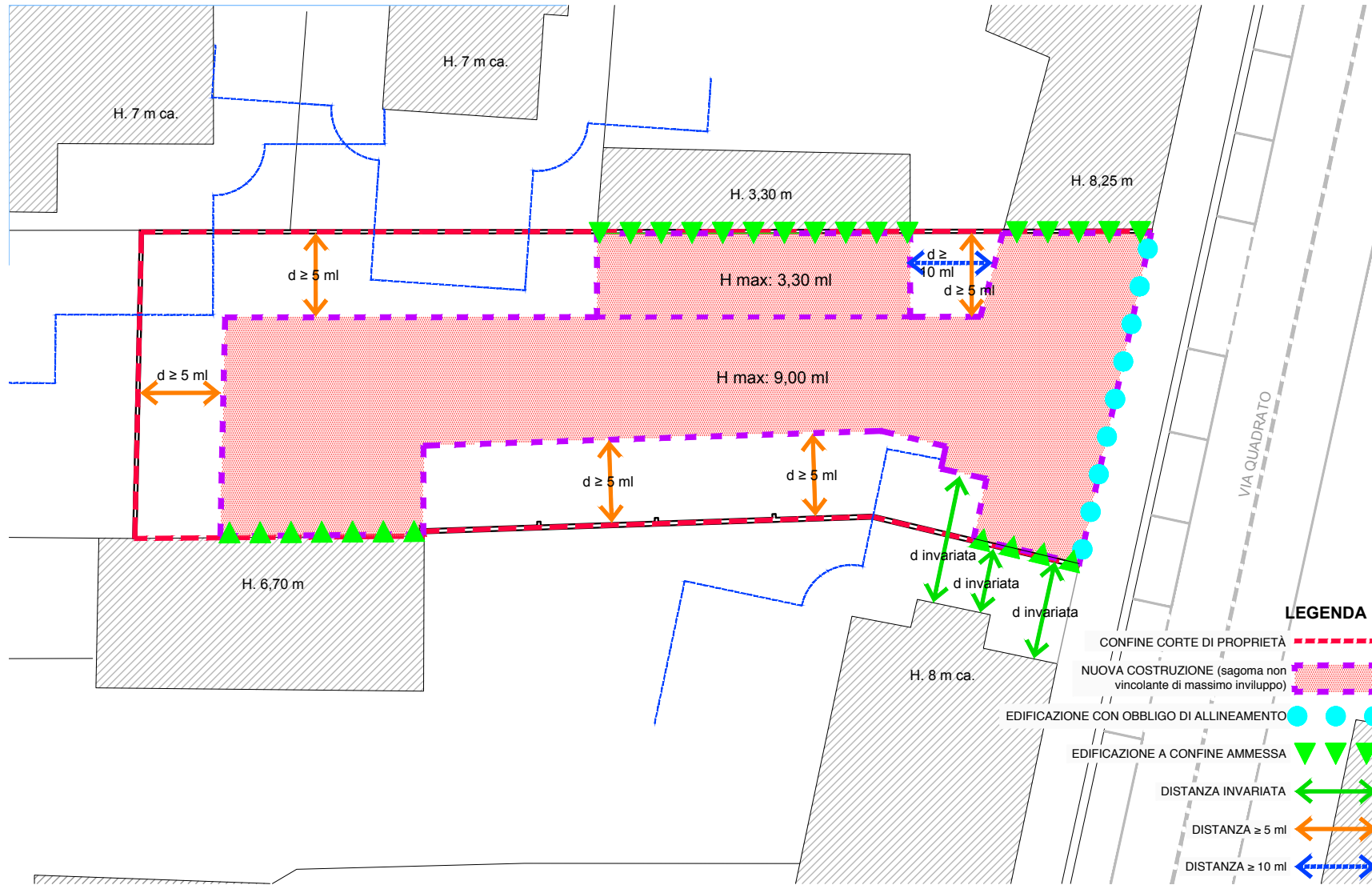
In fase di definizione e comunque prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio, il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, verranno puntualmente definite in sede di permesso di costruire convenzionato.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

La modifica della sagoma degli edifici esistenti su via Quadrato, assoggettati al grado di intervento di ristrutturazione edilizia (d1-d2), comporta, per la porzione modificata, l'adeguamento all'art. 16 delle NT del PI in relazione alle distanze tra le pareti di edifici.

PLANIMETRIA scala 1:600



**Previsioni a favore del Comune:**

- Monetizzazione della cessione di aree e realizzazione di opere pubbliche,
- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO**

ZTO	A
Modalità di intervento	Permesso di costruire convenzionato previo Accordo Pubblico Privato
Superficie fondiaria	mq. 1.138,00
Indice territoriale	mc/mq. __//__
Rapporto di copertura fondiario massimo	mq. __//__
Volume residenziale esistente	1.415,49 mc.
Nuovo volume residenziale	975,51 mc.
Volume totale massimo di progetto	2.391,00 mc.
Altezza massima dei fabbricati	ml. 9,00 – per l'edificio fronte Via Quadrato mantenimento dell'altezza esistente o allineamento con altezza degli edifici confinanti.
n. piani massimo:	3
Distanza minima dai confini	art. 16 NTO del PI (non inferiore alla metà dell'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 5,00)
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale
Prescrizioni particolari	Nella ricostruzione dell'edificio fronte Via Quadrato si prescrive il mantenimento dell'altezza esistente o l'allineamento con l'altezza degli edifici confinanti.

## **SCHEDA NORMA APP/2**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 26280 del 07.07.2017  
approvata con DCC n. 15 del 11/03/2021

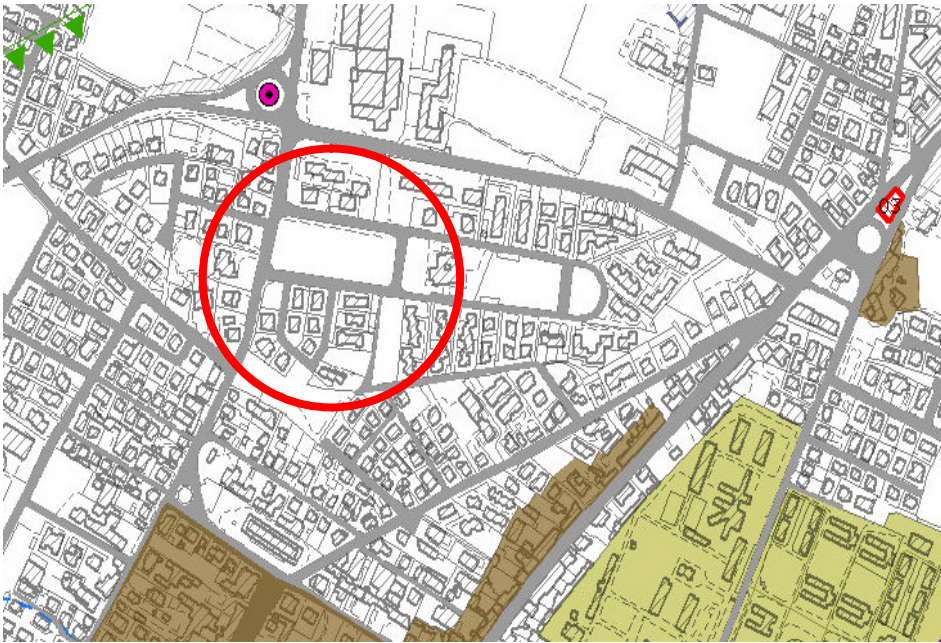
**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato -  
ORTOFOTO**



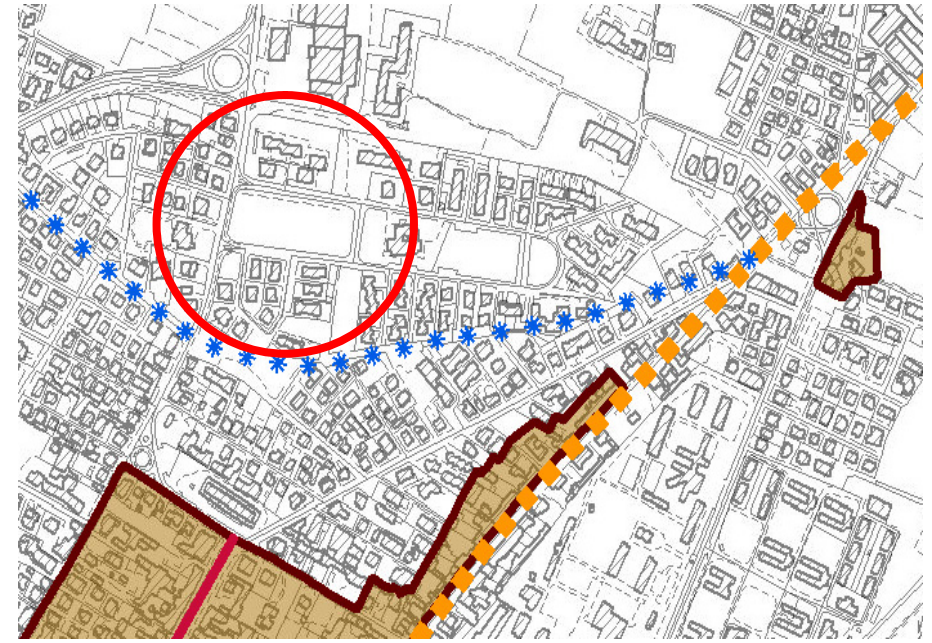
**Ambito oggetto di accordo pubblico - privato - ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 18 mappali n. 498-499-500-502-533-535-537-539-540-541-542-545



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

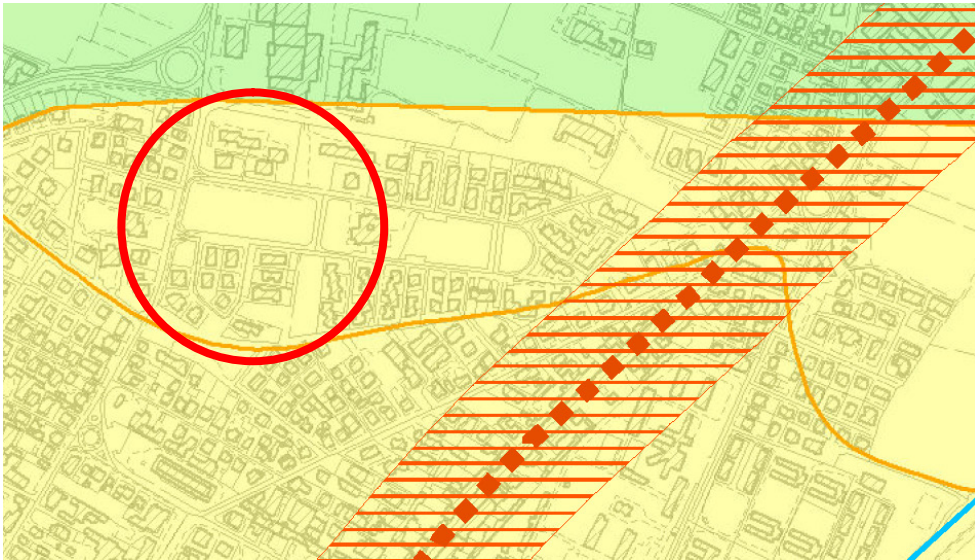
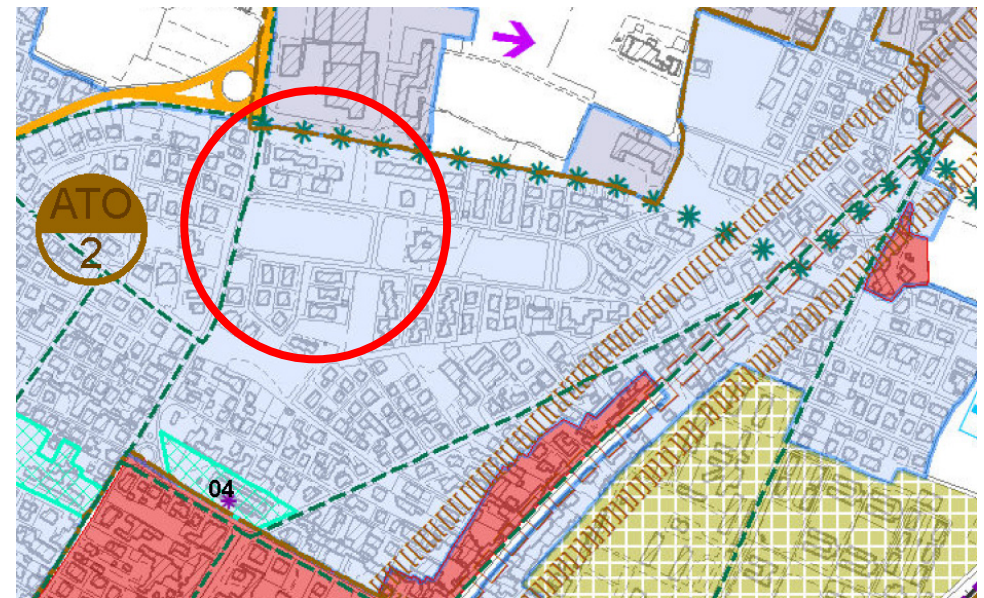


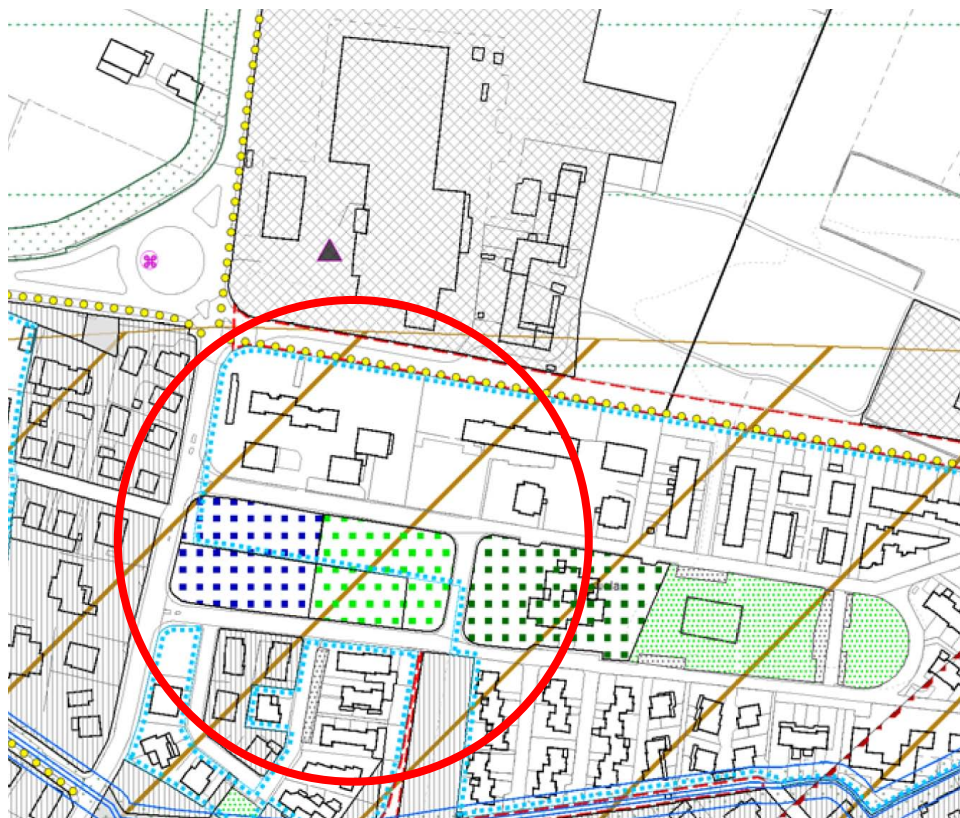
Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

Zona F - Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)

Zona B / n. 280 - Completamento residenziale

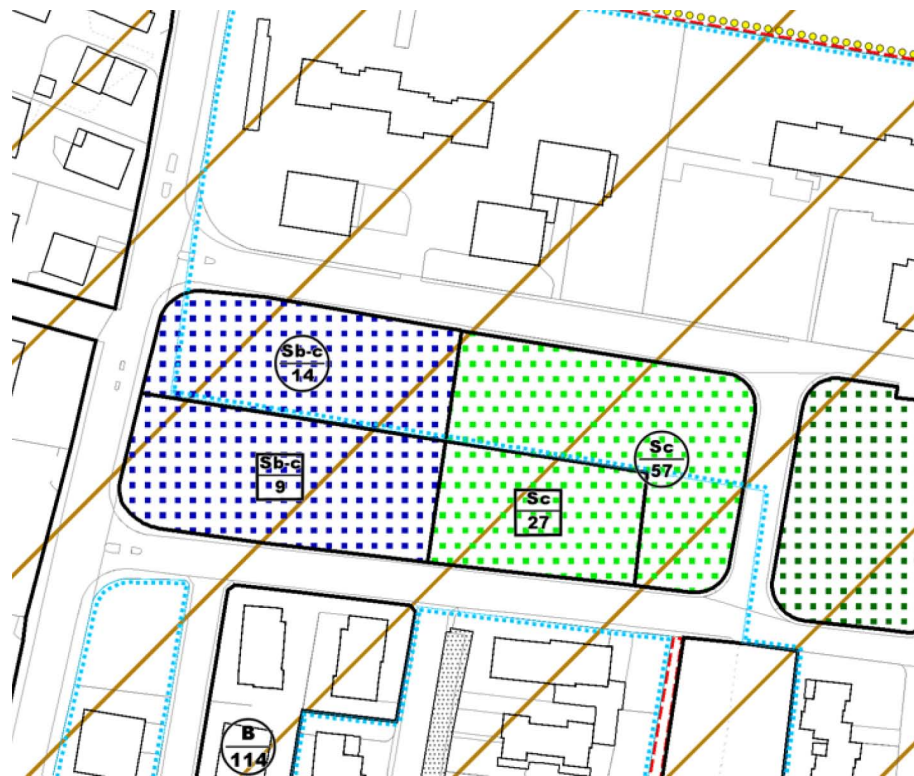
Zona B / n. 281 - Completamento residenziale



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/2000

Zona Sb-c 9 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)  
Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)  
Zona Sc 27 e Sc 57 - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione (giardino pubblico di quartiere)



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/2000

Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)  
Zona B / n. 280 - Completamento residenziale  
Zona B / n. 281 - Completamento residenziale



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 2 *Città della residenza e dei servizi* ed è classificata dal P.I. quale zona F - *Aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale* suddivisa in 4 zone: *Zona Sb-c 9 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)*, *Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)*, *Zona Sc 27 e Sc 57 - Aree attrezzate a parco, gioco, sport e di aggregazione (giardino pubblico di quartiere)*.

L'accordo prevede:




- la trasformazione di una parte di ambito in **Zona B / n. 280 - Completamento residenziale**, con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 3.913,50, altezza massima 8,00 ml. e n. 2 piani fuori terra ammissibili (art. 16 comma 8 N.T.O. del P.I.);
- la trasformazione di una parte di ambito in **Zona B / n. 281 - Completamento residenziale** con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 1.516,50, altezza massima 11,00 ml. e n. 3 piani fuori terra ammissibili (art. 16 comma 8 N.T.O. del P.I.);
- la trasformazione della parte di ambito di proprietà Comunale pari a mq. 4.344 in **Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)** i cui parametri sono definiti dall'art. 74 delle N.T.O. del P.I.;
- la trasformazione della parte di ambito di proprietà Comunale pari a mq. 55 in **Zona B / n. 280 - Completamento residenziale**, con indice fondiario pari a 1,5 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 82,50 altezza massima 8,00 ml. e n. 2 piani fuori terra ammissibili;

Gli interventi edilizi sui lotti destinati a zona B sono subordinati a permesso di costruire (art. 10 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

La presenza di un canale consortile sul lato ---- dell'ambito determina una fascia di rispetto pari a ml. -----

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA scala 1:2000

-  Zona B/ n. (280) - Completamento residenziale proprietà privata
-  Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune civili (Carabinieri) proprietà comunale
-  Area a sedime stradale (marciapiede)



**Previsioni a favore del Comune:** Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**Previsioni a favore del Comune:** a seguito di modificazione delle disposizioni planimetriche dei terreni di proprietà privata e di proprietà pubblica, il Comune otterrà la proprietà di un lotto di superficie pari a circa mq. 4.344, con un razionale assetto planimetrico, adatto a poter contenere la nuova Caserma dei Carabinieri + n. 1 ambito di superficie pari a 55 mq. con indice 1,5 mc./mq.

#### **PARAMETRI URBANISTICI AMBITO PRIVATI**

##### **ZTO B/n. 280 - B/n. 281 completamento residenziale**

Modalità di intervento	permesso di costruire art. 10 D.P.R. 380/2001
Superficie fondiaria	mq. 3.620
Indice fondiario	1,5 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Volume totale massimo di progetto	mc. 5.430
H max edifici zona B/n. 280	8 ml.
H max edifici zona B/n. 281	11 ml.
Distanza minima dai confini	art. 16 comma 8 N.T.O del P.I.
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale

#### **PARAMETRI URBANISTICI AMBITO COMUNE**

##### **ZTO Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)**

Superficie fondiaria	mq. 4.344
Indice territoriale	3 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Distanza minima dai confini	art. 16 comma 8 N.T.O del P.I.
Destinazioni d'uso	art. 784 N.T.O. del P.I. Zona Sb-c 14 - Aree per attrezzature di interesse comune/civili (Carabinieri)

##### **ZTO B/n. 280 completamento residenziale**

Superficie fondiaria	mq. 55
Indice fondiario	1,5 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	40%
Volume totale massimo di progetto	mc. 82,50
H max edifici zona B/n. 280	8 ml.
Distanza minima dai confini	art. 16 comma 8 N.T.O del P.I.
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale

## **SCHEDA NORMA APP/3**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 29650 del 02.08.2017  
approvata con DCC n. 29 del 17/05/2021

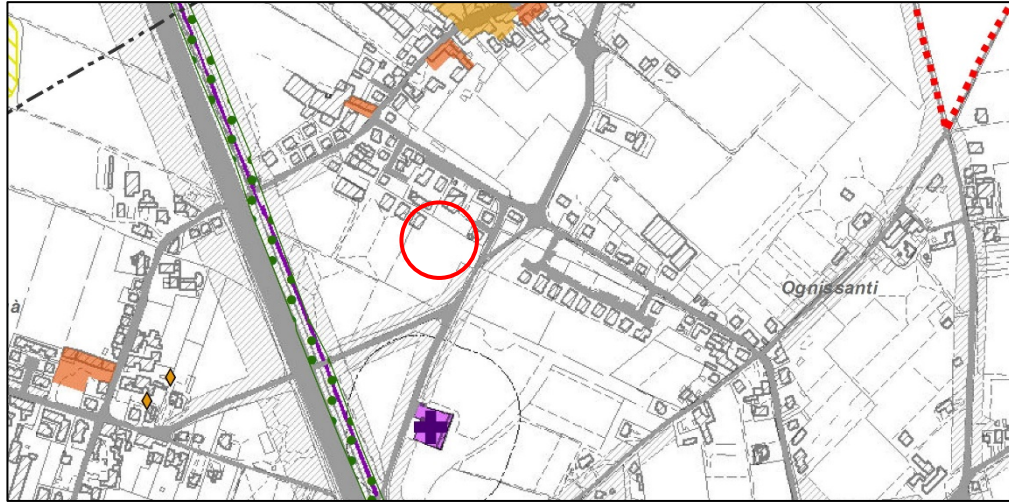
**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato – ORTOFOTO**



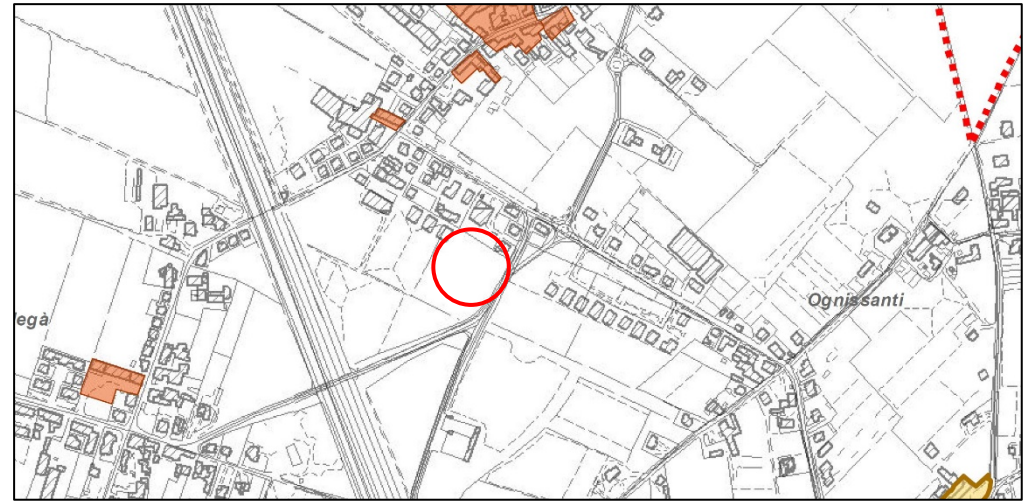
**Ambito oggetto di accordo pubblico - privato - ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio 39 - Mappali 1198, 1203, 1207, 1208, 1211



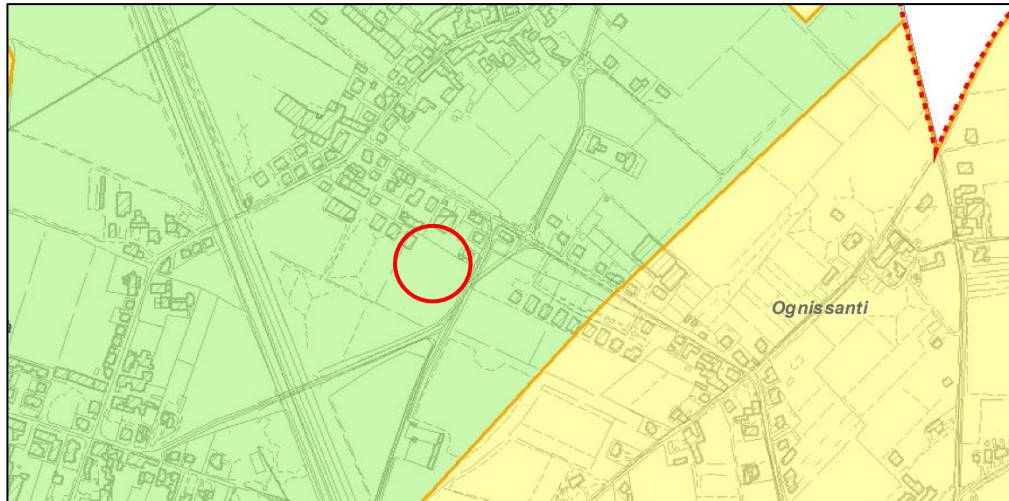
P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



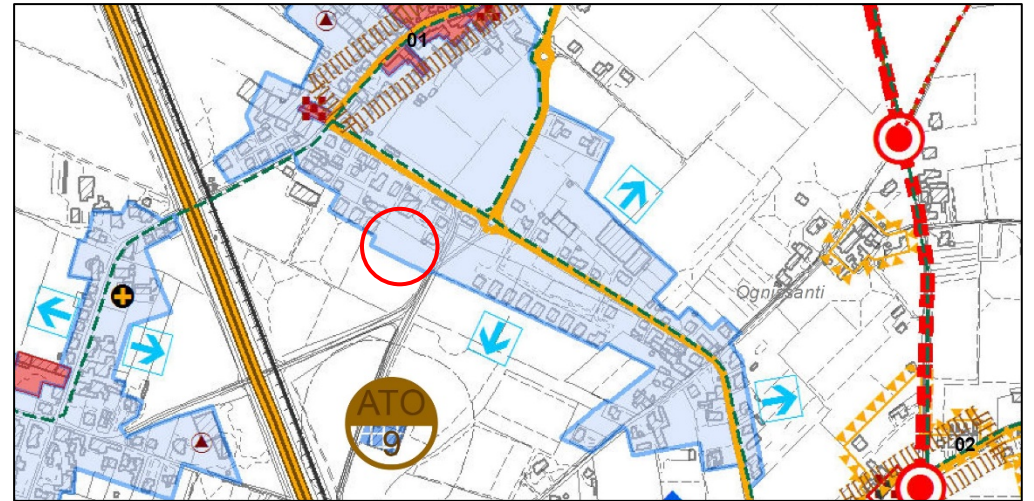
P.A.T. - Tavola 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

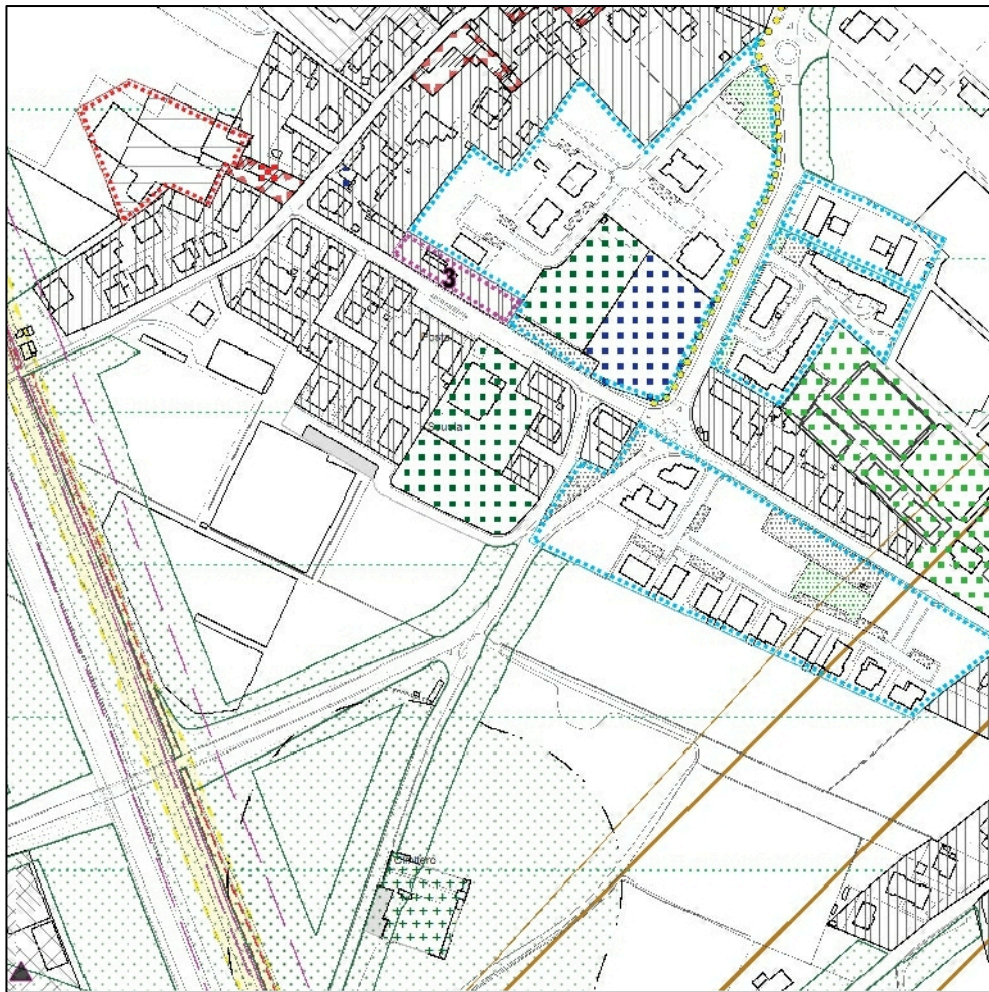


P.A.T. - Tavola 4 - Carta delle trasformabilità



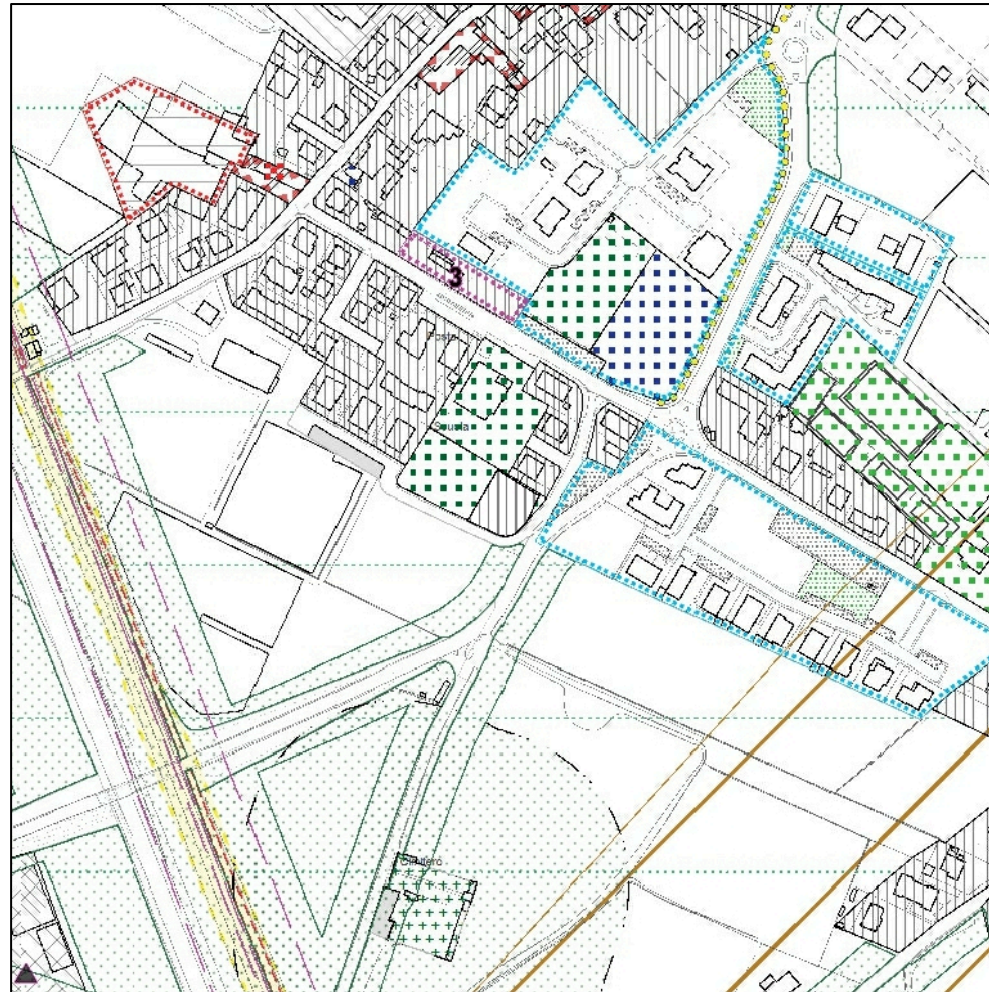
ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante *Scala 1:5000*

Zona Sa - aree per l'istruzione



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente dopo la variante *Scala 1:5000*

Zona Sa - aree per l'istruzione  
Zona B di completamento



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante *Scala 1:2000*

Zona Sa - aree per l'istruzione



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente dopo la variante *Scala 1:2000*

Zona Sa - aree per l'istruzione  
Zona B di completamento



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno dell'ATO n. 9 (Alpo - Dosdegà - Rizza), è ricompresa nelle aree residenziali consolidate di cui all'art. 41 delle NTO del PAT vigente, ed è infine classificata come area per servizi pubblici (istruzione) dal P.I. vigente.

La proposta prevede la trasformazione di parte dell'area ricadente sui mappali 1198 e 1203, di totali mq 1.236 circa, in ZTO B di completamento, avente indice territoriale 1,5 mc/mq, volumetria complessiva mc 1854, altezza massima ml 8,50, n. 2 piani ammissibili.

L'intervento edilizio sul lotto oggetto di trasformazione sarà subordinato a rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/2001.

Si prevede fin d'ora la possibilità di accorpate al lotto oggetto di trasformazione, previa acquisizione, il relitto di terreno racchiuso tra il lotto oggetto di trasformazione e Via M. di Canossa, attualmente di proprietà Autostrada del Brennero S.p.a.. Tale operazione non determinerà variazioni relativamente al volume massimo realizzabile. Dallo stesso potrà altresì avvenire l'accesso da strada pubblica mediante passo carraio esistente.

 Area oggetto di trasformazione di proprietà Edilsig S.r.l.: Zona B	 Area ceduta al Comune: Zona Sa - aree per l'istruzione
 Proprietà Autostrada del Brennero S.p.a.	 Area ceduta a titolo gratuito al Comune: sedime stradale, marciapiede, verde
 Passi carrai esistenti	 Area ceduta a titolo gratuito al Comune: area a parcheggio



**Previsioni a favore del Comune**

1. Compensazione di parte del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001 mediante cessione di lotto di superficie mq 2.110 circa ricadente in Zona Sa - aree per l'istruzione, confinante con il lotto su cui insiste il fabbricato scolastico esistente di proprietà comunale, ambito che si presta a valorizzare il comparto scolastico esistente mediante la costruzione di parcheggi e/o ampliamento.
2. Corresponsione del valore residuo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR 380/2001
2. Cessione a titolo gratuito dell'area di sedime stradale, marciapiede e sistemazione a verde esistente (compresi sottoservizi di fognatura, rete elettrica, rete gas, rete telefonica, illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche, ecc.), di totali mq 1.609 circa.
3. Cessione a titolo gratuito dell'area a parcheggio di totali mq 536 circa

**Parametri urbanistici dell'accordo - ZTO B**

Modalità di intervento	Permesso di costruire art. 10 D.P.R. 380/01
Superficie fondiaria	1.236 mq
Indice territoriale	1,5 mc/mq
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Volume totale massimo di progetto	1.854 mc
Altezza massima dei fabbricati	8,50 ml
N. piani massimo	2
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Destinazioni d'uso consentite	Residenziale o compatibili
Prescrizioni particolari	/

Villafranca di Verona, li 15/11/2019

## **SCHEDA NORMA APP/4**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 39334 del 28.09.2018  
approvata con DCC n. 71 del 21/10/2021

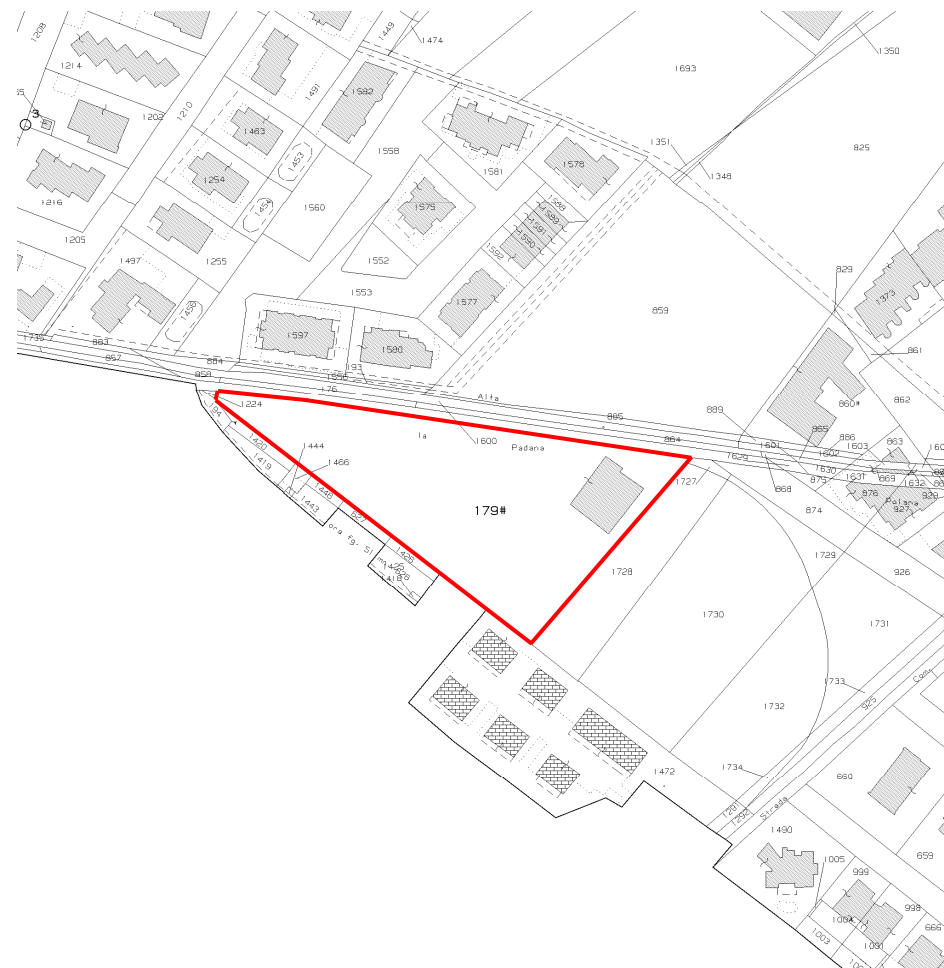
PIANO DEGLI INTERVENTI - COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA  
**ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004**

**SCHEDA NORMA N. \_\_\_\_**

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato – ORTOFOTO**  
Via Arnaldo Porta



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 50 mappale n. 179



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

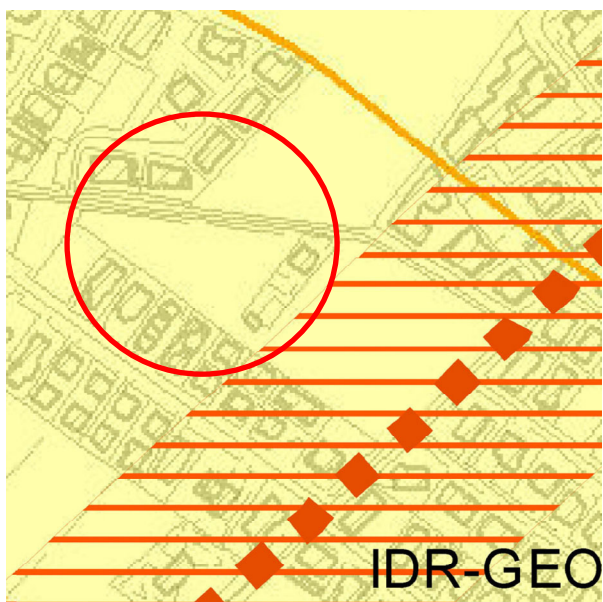
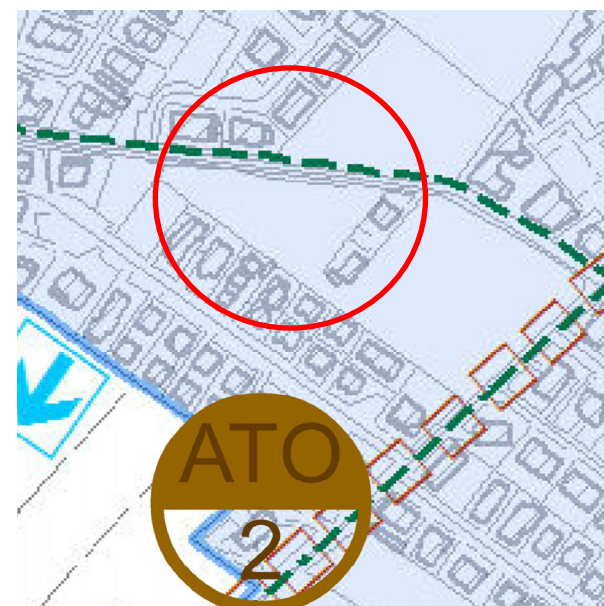


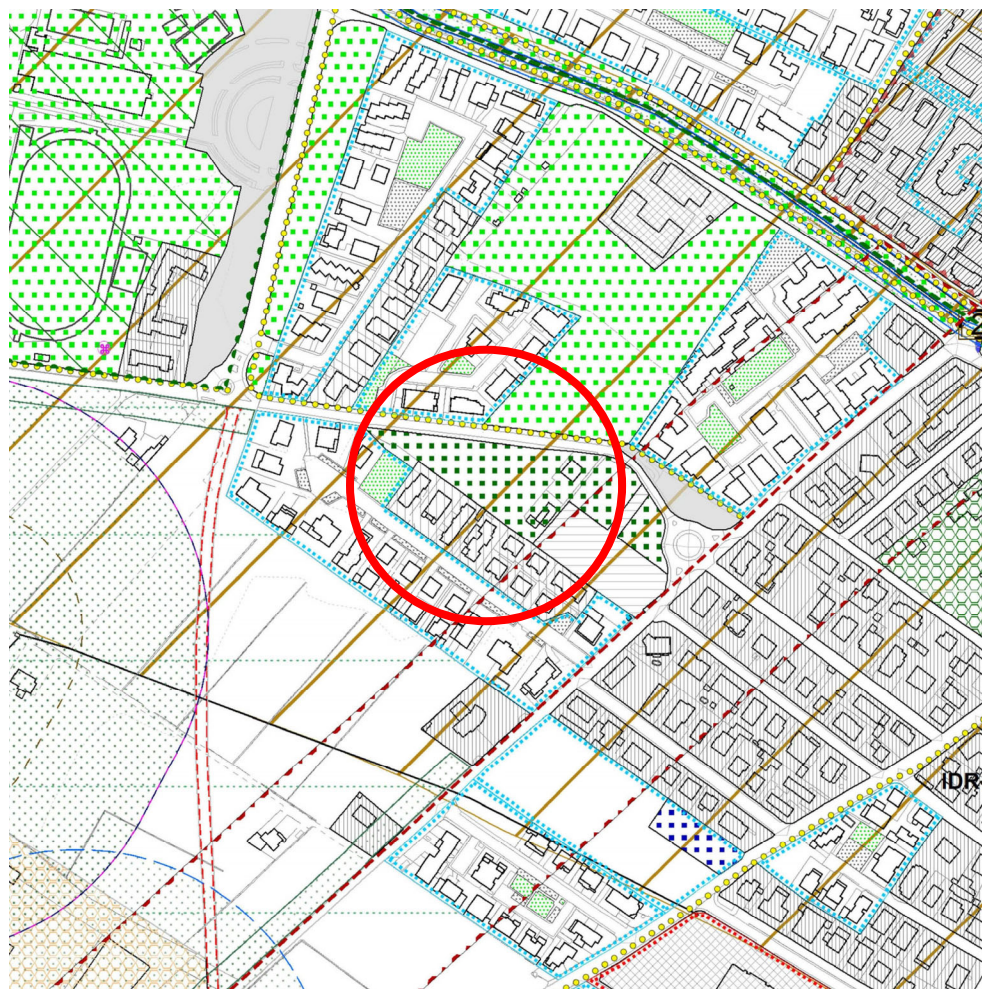
Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

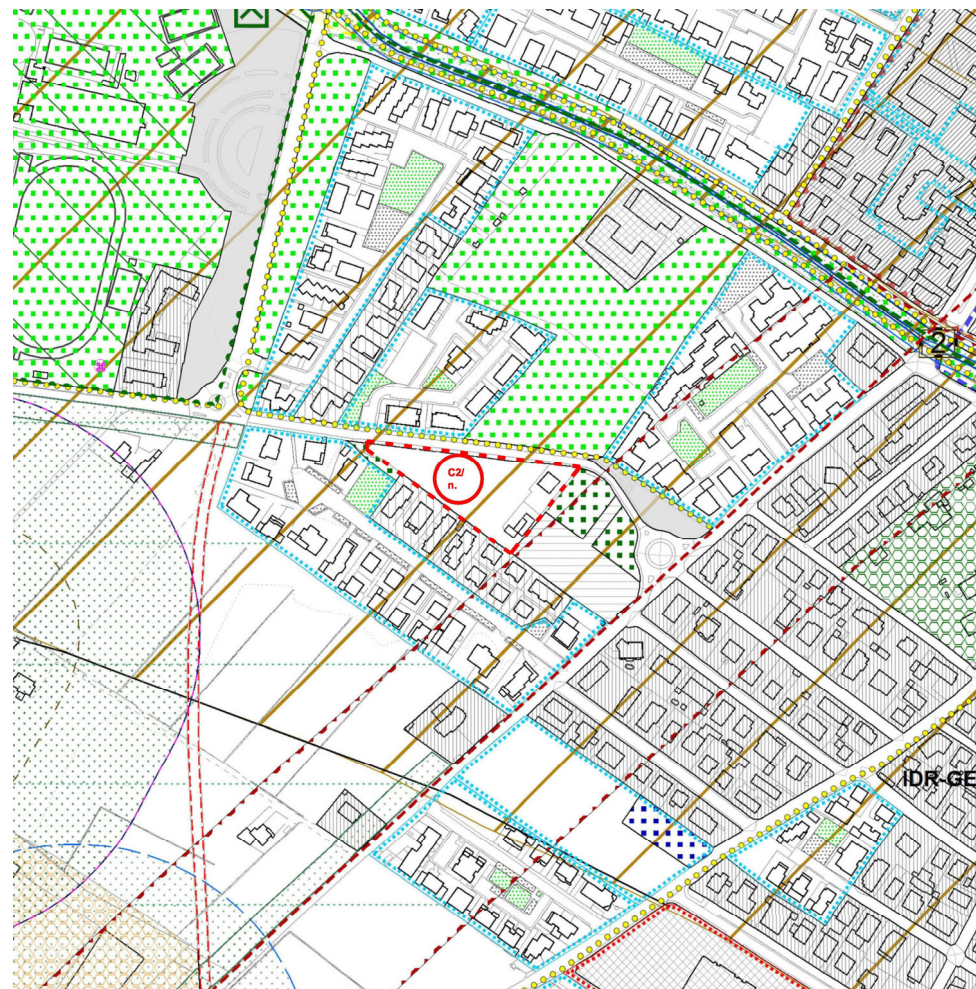
Zona Sa 10 (Aree per l'istruzione – Scuola secondaria di primo grado)  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

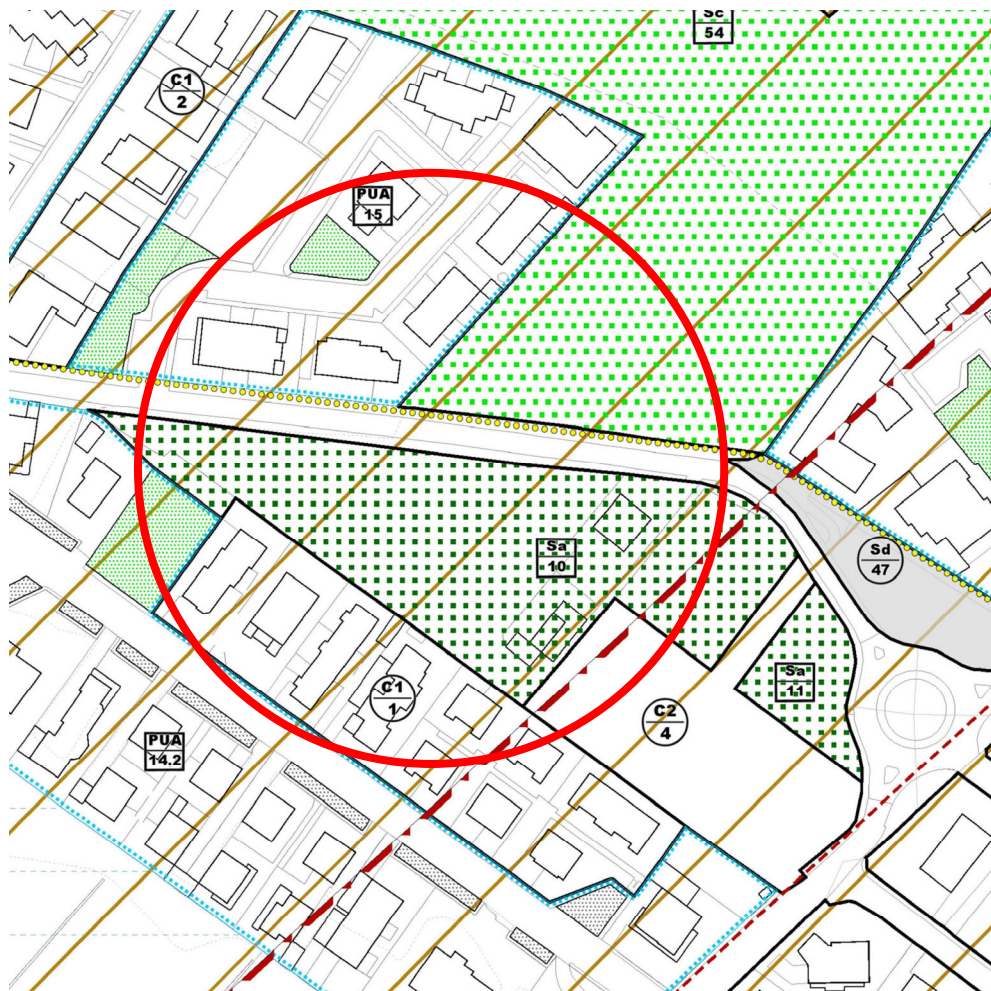
Zona C2 / n. ( --- ) da assoggettare a PUA  
il numero di identificazione della specifica zona C2 verrà assegnato in seguito all'approvazione della variante al P.I.  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/2000

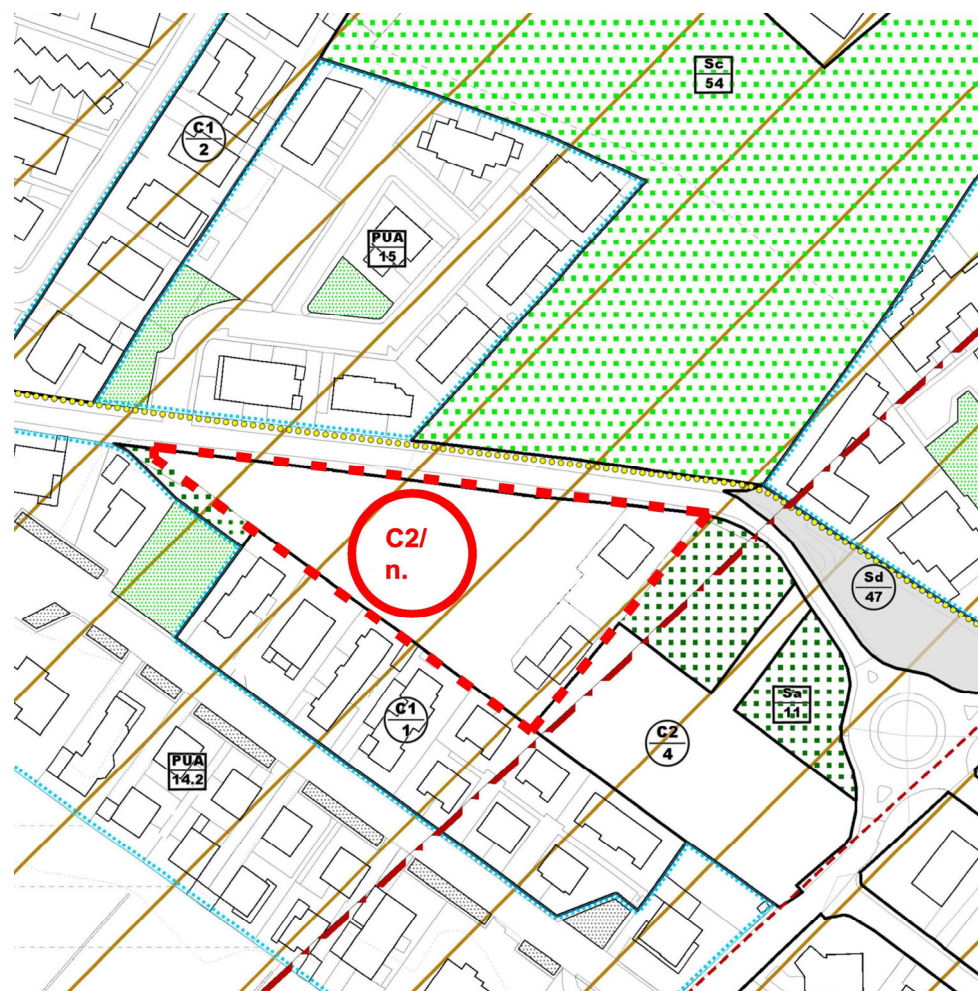
Zona Sa 10 (Aree per l'istruzione – Scuola secondaria di primo grado)  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/2000

Zona C2 / n. ( --- ) da assoggettare a PUA  
il numero di identificazione della specifica zona C2 verrà assegnato in seguito all'approvazione della variante al P.I.  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 2 *Città della residenza e dei servizi* ed è classificata quale Zona Sa 10 (Aree per l'istruzione – Scuola secondaria di primo grado).  
L'accordo prevede la trasformazione dell'intero ambito (mq. 7.031) in **ZONA C2 (ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE)**, con attuazione assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo - PUA, con indice territoriale 0.80 mc/mq pari a mc 5.624,80, volumetria abitazione esistente pari a mc 910.74, volumetria complessiva ambito pari a mc. 6.535,54, altezza massima 8,00 ml, n. piani ammissibili 2, con accesso da via Arnaldo Porta.

### Prescrizioni:

Obbligo di realizzazione della viabilità di distribuzione fino al confine dell'area: l'accessibilità al PUA dovrà avvenire da via Arnaldo Porta.

Obbligo di sistemazione della viabilità: realizzazione marciapiedi fuori ambito su via Arnaldo Porta (lato Accordo).

Obblighi per l'invarianza idraulica: le NTO del PAT e la Relazione di compatibilità idraulica del PAT quantificano per i nuovi insediamenti la creazione di volume di invaso minimo per ettaro di area impermeabilizzata pari a 400 mc/ha, salvo dimostrazione derivante da studi più approfonditi (le opere finalizzate all'invarianza idraulica saranno progettate in dettaglio nelle successive fasi e costituiscono opere di urbanizzazione primaria). – L'art. 12 comma 4 delle N.T. del P.I. prescrive che l'impermeabilizzazione del suolo e/o il costruito non possa superare il 50% dell'area del lotto escludendo il sedime del fabbricato.

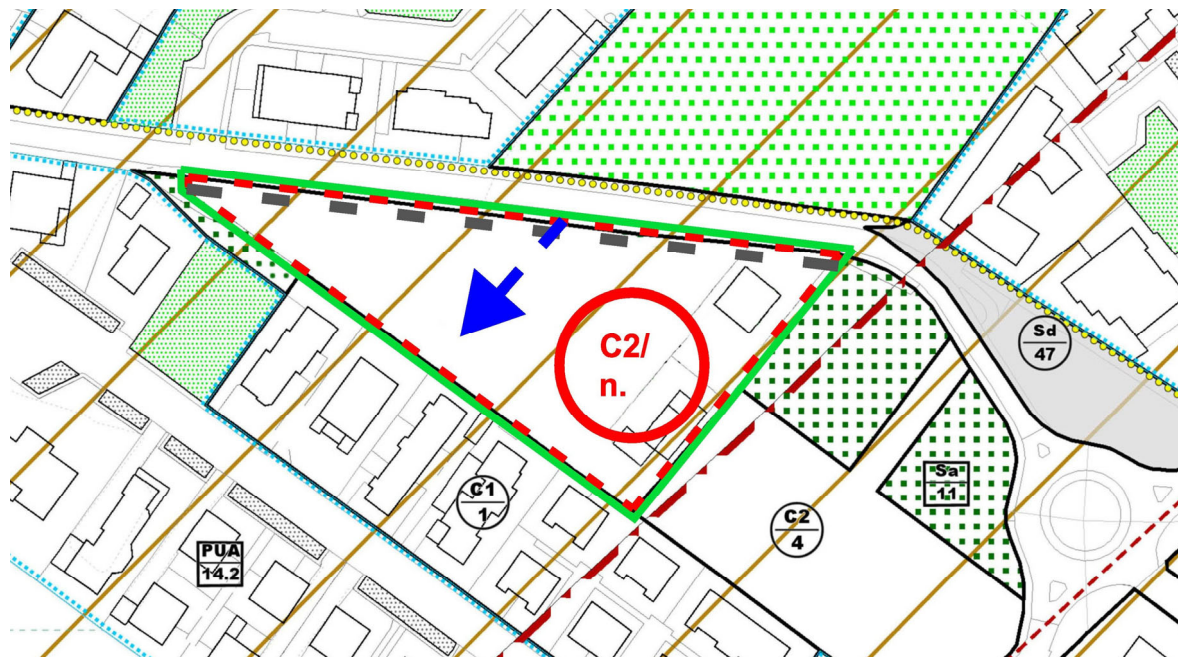
### Prescrizioni puntuali:

In fase di definizione del PUA o comunque prima del rilascio del titolo abilitativi all'intervento edilizio il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA scala 1:2000



**LEGENDA:** ▬ Ambito soggetto ad Accordo pubblico - privato

- - - Ambito soggetto a PUA

■ ■ Viabilità di collegamento e distribuzione

■ ■ Sistemazione della viabilità esistente

■ ■ Zona C2 di espansione residenziale

**Previsioni a favore del Comune:**

- Realizzazione e  cessione /  istituzione di vincolo di destinazione d'uso pubblico a favore del Comune di Villafranca di Verona delle aree a servizi e standard  primario pari a 10 mq/ab. e  secondario pari a 20 mq/ab., con localizzazione da definire nel PUA.
- Monetizzazione a conguaglio, se dovuta, della cessione di aree e realizzazione di opere pubbliche,
- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**ATTUAZIONE SUCCESSIVA DEL PUA:**

Lo sviluppo della volumetria prevista in attuazione del PUA comporterà le seguenti aree a standard pubblici

**Previsioni a favore del Comune:**

- cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per almeno 440 mq, di cui almeno 220 mq destinati a parcheggio e almeno 132 mq destinati a verde pubblico;
- eventuale cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per almeno 880 mq;

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO**

ZTO	C2/n. ____
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo
Superficie fondiaria	mq. 7.031
Indice territoriale	0,80 mc/mq.
Nuovo volume realizzabile	5.624,80 mc.
Volumetria residenziale esistente	910,74 mc.
Volume totale dell'ambito	6.535,54 mc.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,00
n. piani massimo:	2
Distanza minima dai confini	ml. 5
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale
Prescrizioni particolari	

**Ipotesi Standard di competenza del PUA**

Superficie territoriale ambito = mq. 7.031

Abitanti insediabili mc. 6.535,54/mc. 150 = 44 ab.

Standard 44 ab.\* 30 mq = mq. 1.320

Primari 44 \* 10 = mq. 440

di cui almeno park 440 mq (> = 50%) = mq. 220

verde 440 mq (> = 30%) = mq. 132

Secondari 44 ab. \*20 mq = mq. 880

## **SCHEDA NORMA APP/5**

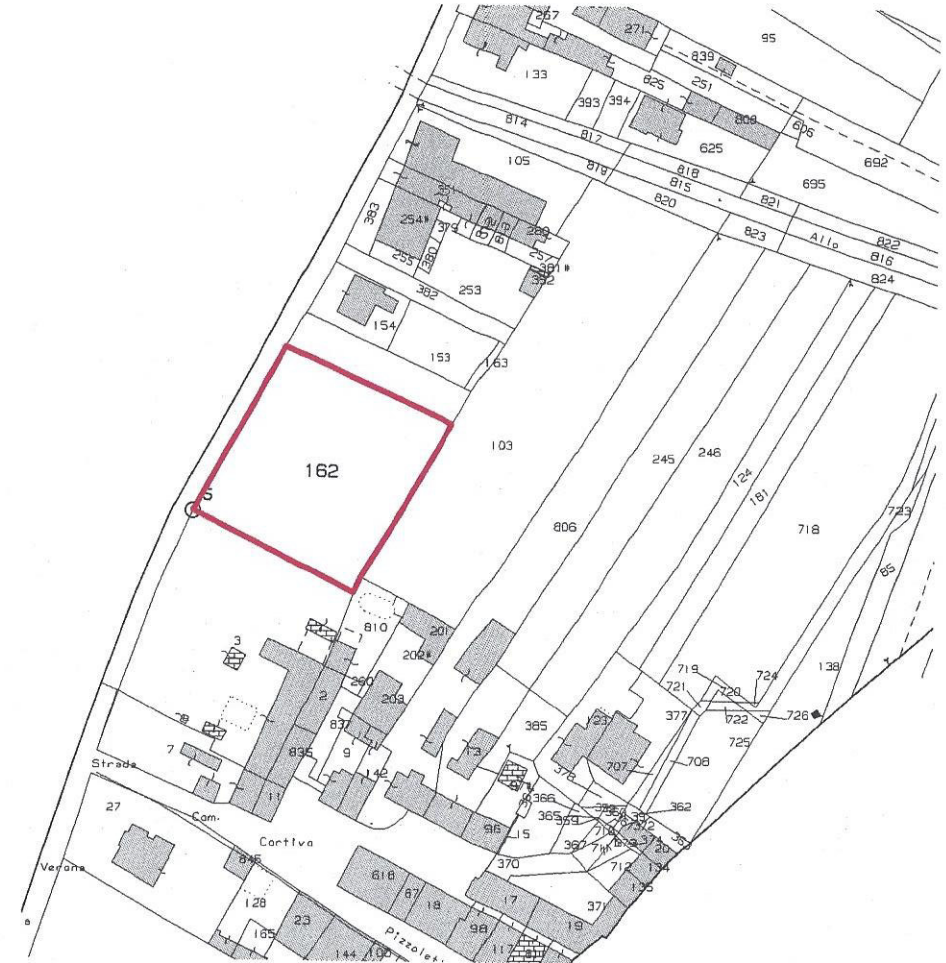
Accordo Pubblico Privato prot. n. 29938 del 04.08.2017  
approvata con DCC n. 72 del 21/10/2021

PIANO DEGLI INTERVENTI - COMUNE DI VILLAGRANCA DI VERONA  
**ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004**

SCHEDA NORMA N. \_\_\_\_

Ambito oggetto di accordo Pubblico -Privato - ORTOFOTO Scala 1/4000

Ambito oggetto di accordo Pubblico -Privato - ESTRATTO CATASTALE Scala 1/2000  
Comune di Villafranca di Verona Fg. 68 M.n. 162 parte

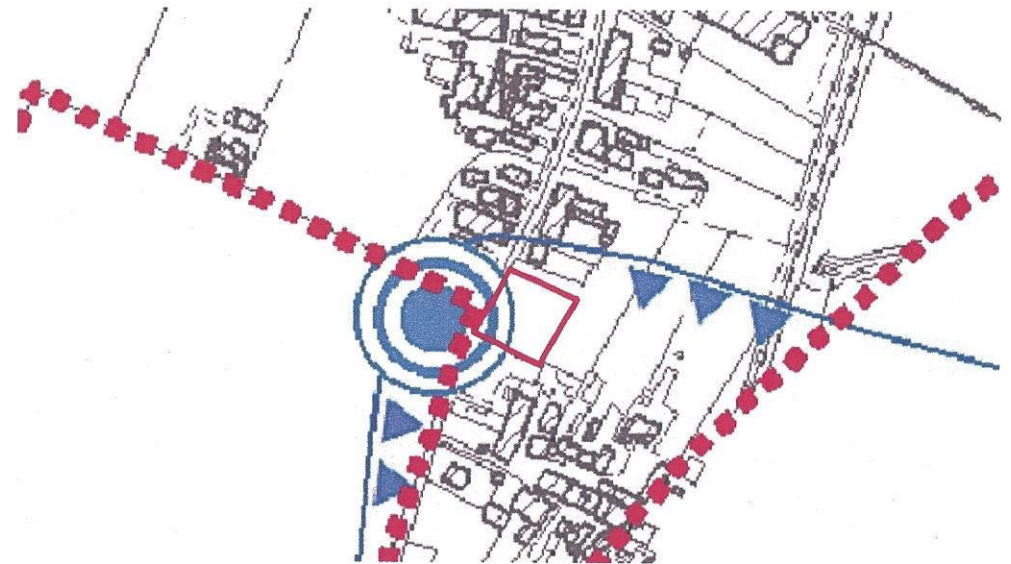


Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione Territoriale Scala 1/5000



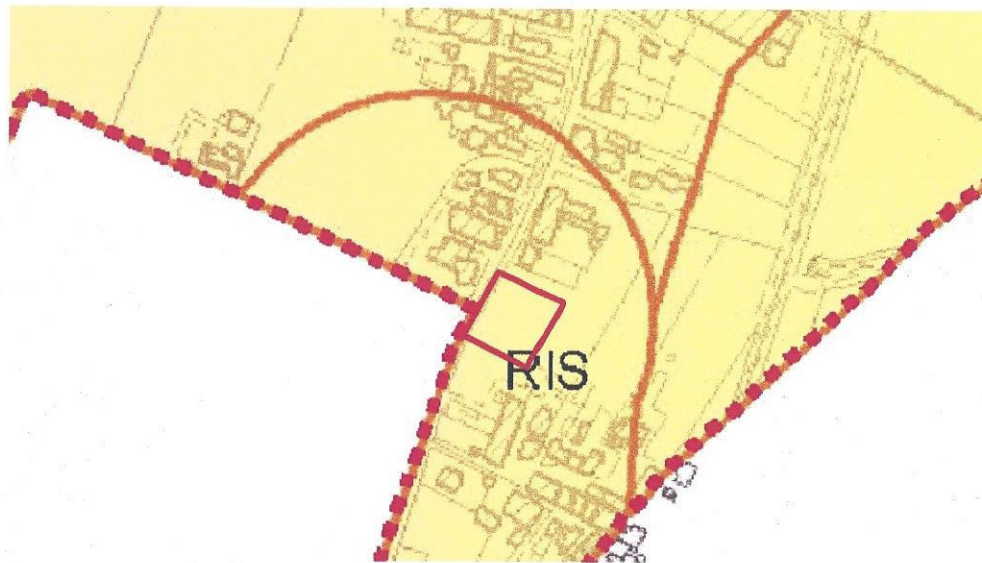
P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti

Scala 1/5000



P.A.T. - Tavola n. 3 - Carta delle Fragilità

Scala 1/5000



P.A.T. - Tavola n. 4b - Carta delle Trasformabilità

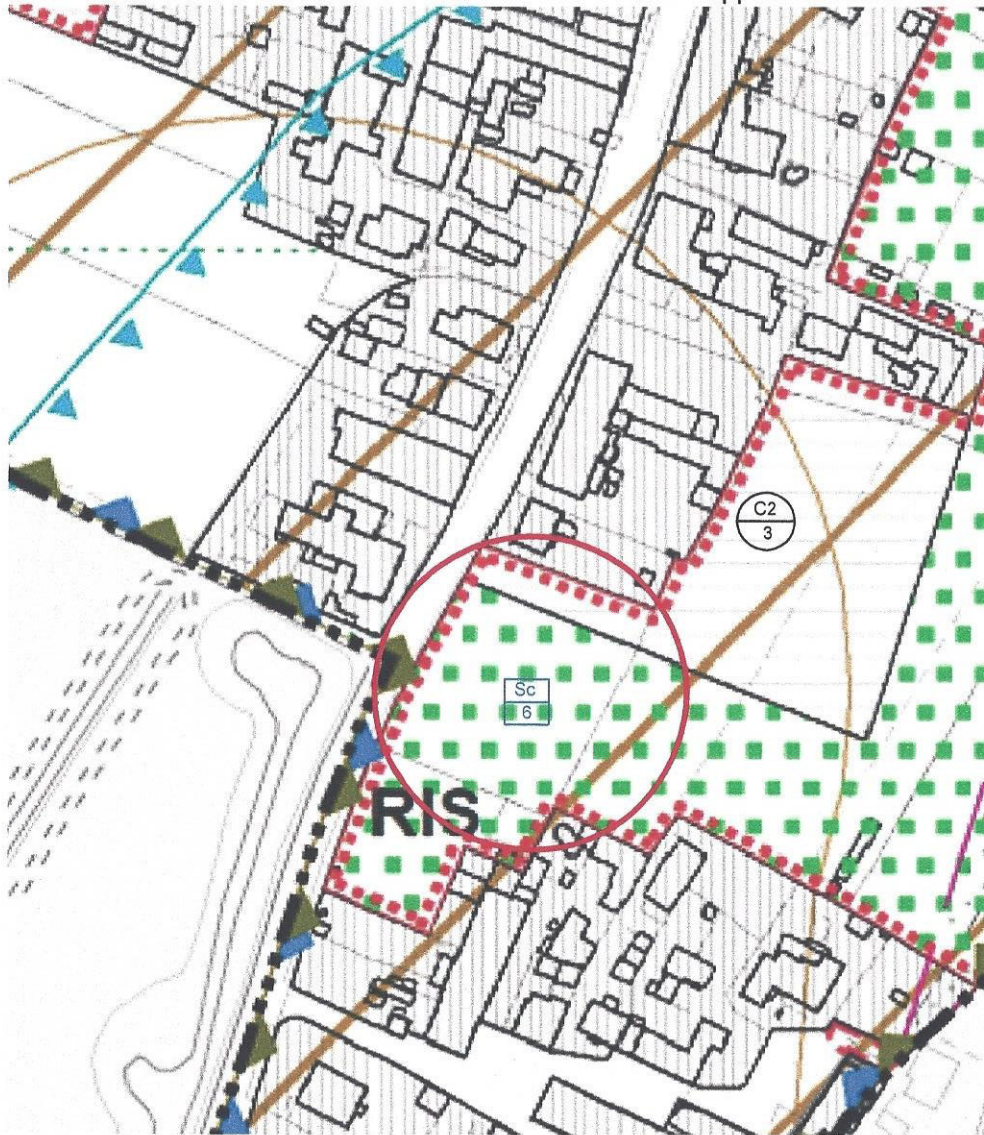
Scala 1/5000



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante  
Zona Sc/6 (aree attrezzate a parco,gioco, sport e di aggregazione)

Scala 1/5000

Scala Rappresentazione 1/2000

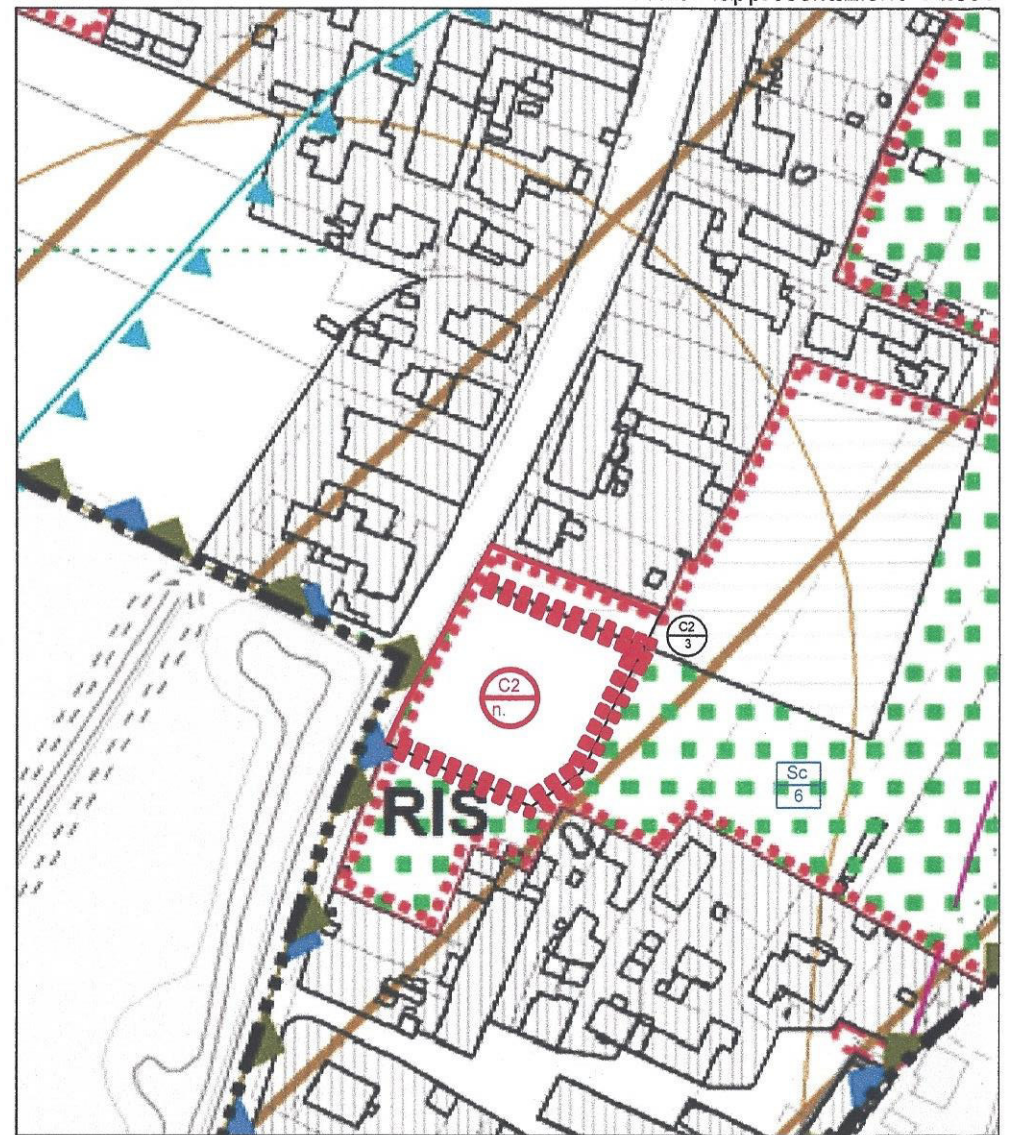


ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

Zona C2/ n. (Zona di espansione residenziale) da assoggettare a P.U.A.

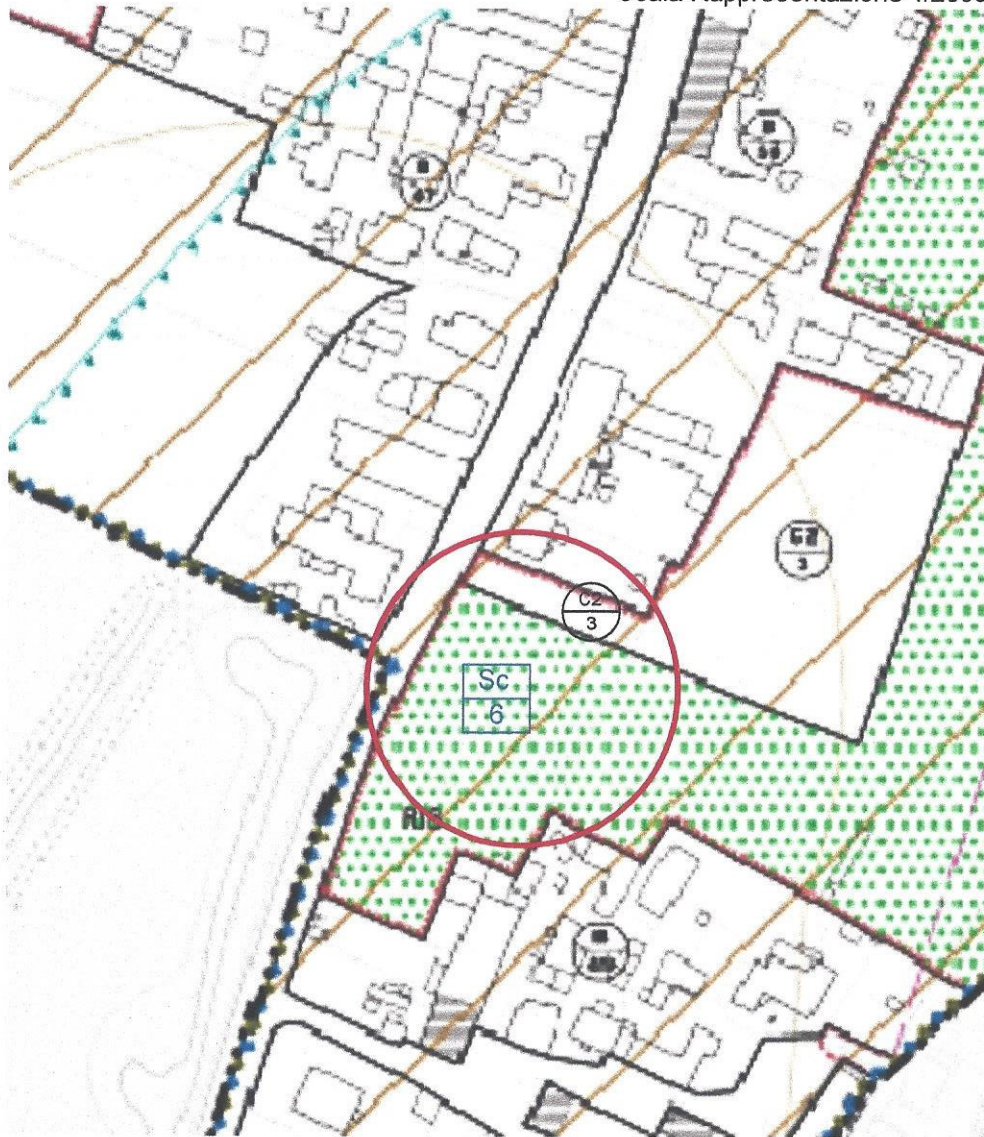
Scala Rappresentazione 1/2000



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante  
Zona Sc/6 (aree attrezzate a parco,gioco, sport e di aggregazione)

Scala 1/2000

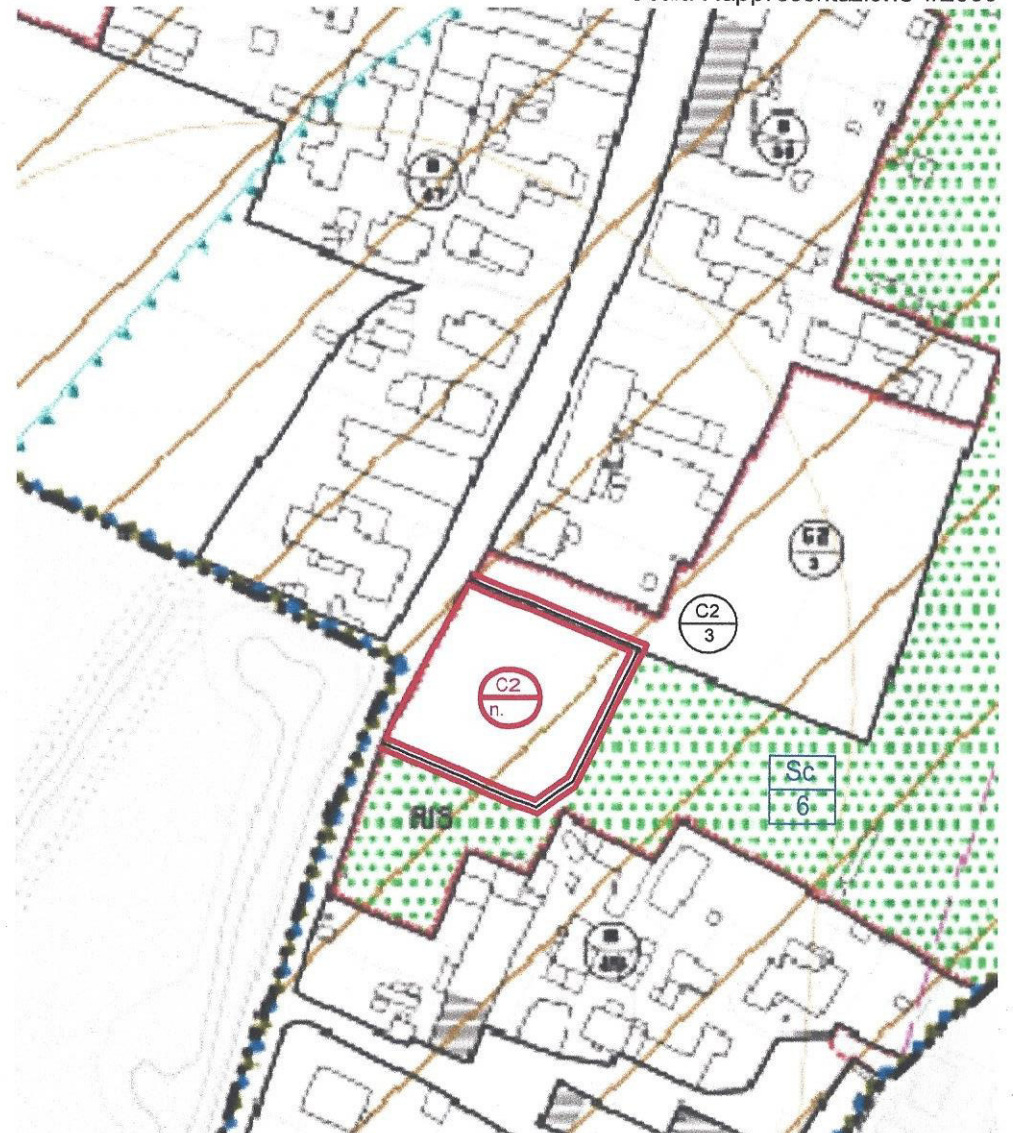
Scala Rappresentazione 1/2000



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante  
Zona C2/ n. (Zona di espansione residenziale) da assoggettare a P.U.A.

Scala 1/2000

Scala Rappresentazione 1/2000



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno dell'Ambiente Territoriale Omogeneo ATO n. 6 - *AMBITO RURALE SUD DEI CENTRI QUADERNI, ROSEGAFERRO E PIZZOLETTA* - ed è attualmente classificata in parte Z.T.O. Sc/6 ( Aree attrezzate a parco, gioco, sport ed aggregazione ) del P.I. vigente .

L'accordo prevede la trasformazione della porzione di ambito da Sc/6 ( 2500 mq. ) in Zona C2 ( Zona di espansione residenziale) con attuazione assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo - PUA con indice territoriale pari a 1,5 mc/mq , volumetria complessiva dell'intero ambito pari a 3750 mc , altezza massima 8,00 m , numero di piani ammissibili n. 2 con accesso da via Duca degli Abruzzi .

### Prescrizioni Puntuali :

In fase di definizione del PUA o comunque prima del rilascio dei titoli abilitativi all'intervento edilizio il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione vengono puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa. La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per Legge.

## PLANIMETRIA Scala 1/1000



LEGENDA : ——— Ambito soggetto ad accordo Pubblico - Privato

●●●●● Zona C2 di espansione residenziale

●●●●● Ambito soggetto a PUA

➔ Accesso Carraio alla Zona C2

PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE :

- Realizzazione e cessione o istituzione di vincolo di destinazione d'uso pubblico a favore del Comune di Villafranca di Verona delle aree a servizi e standard primario pari a 10 mq/abitante e secondario pari a 20 mq/abitante con localizzazione da definire nel PUA .
- Monetizzazione a conguaglio, se dovuta, della cessione di aree e realizzazione di opere pubbliche
- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. n. 16 , comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

ATTUAZIONE SUCCESSIVA DEL PUA :

Lo sviluppo della volumetria prevista in attuazione del PUA comporterà le seguenti aree a standard pubblici

- cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione primaria per almeno 250,00 mq. di cui almeno 125,00 mq destinati a parcheggio e almeno 75,00 mq destinati a verde pubblico;
- eventuale cessione di aree e realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per almeno 500,00 mq ;
- eventuale monetizzazione di conguaglio relativa allo standard secondario.

PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO :

ZTO	C2/n.
Modalità di intervento	Piano Urbanistico Attuativo
Superficie fondiaria	Mq 2500
Indice territoriale	1,5 Mc/Mq
Superficie coperta	50% del lotto
Volume totale massimo di progetto	3750 mc
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,00
N. piani massimo	2
Distanza minima dai confini	ml. 5,00
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibile col residenziale

IPOTESI STANDARD DEL PUA :

Superficie territoriale ambito = mq 2500  
Volume mq 2500x1.5 mc/mq= mc 3750  
Abitanti insediabili mc 3750/150= 25 abitanti teorici  
Standard totali 25 ab. x 30mq = 750 mq  
Standard primari 25 x 10 mq/ab = 250 mq  
di cui 125 mq parcheggio  
75 mq verde  
Standard secondari 25 ab. x 20 mq/ab = 500 mq

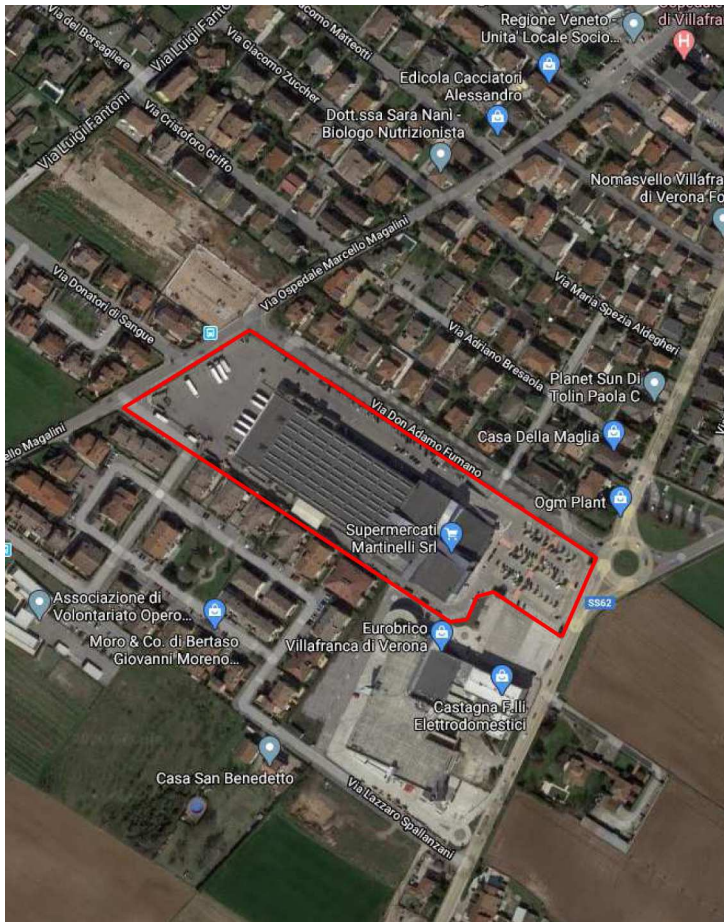
II TECNICO

LE PROPRIETARIE

## **SCHEDA NORMA APP/6**

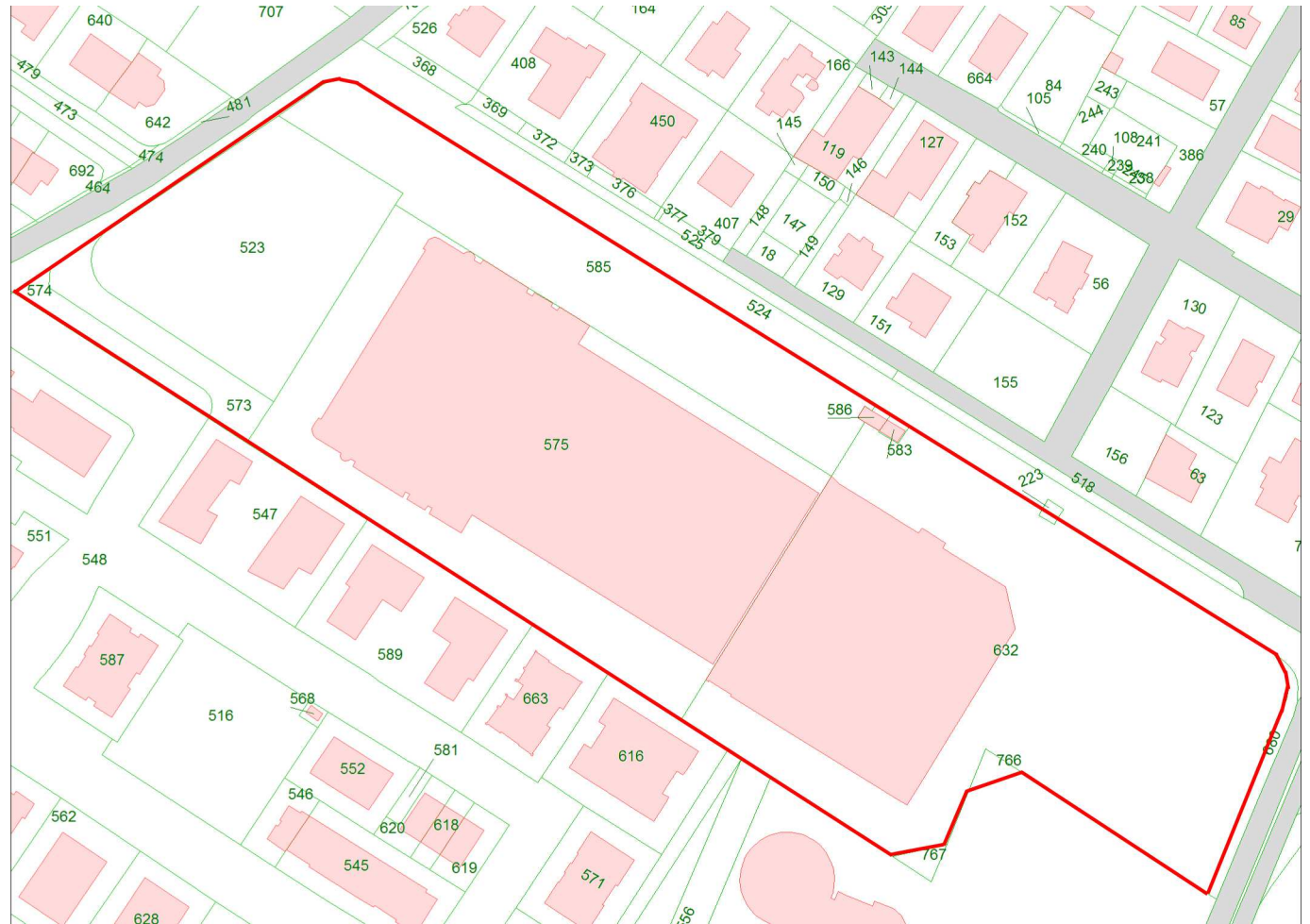
Accordo Pubblico Privato prot. n. 29983 del 04.08.2017  
approvata con DCC n. 73 del 21/10/2021

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato – ORTOFOTO**



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**

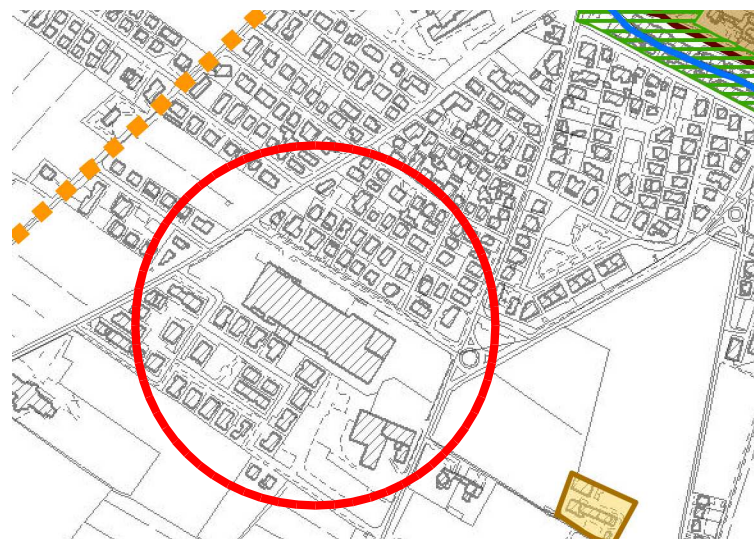
Foglio n.51 mappali n. 523 – 573 – 574 – 575 – 583 – 585 – 586 – 632 – 766.



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

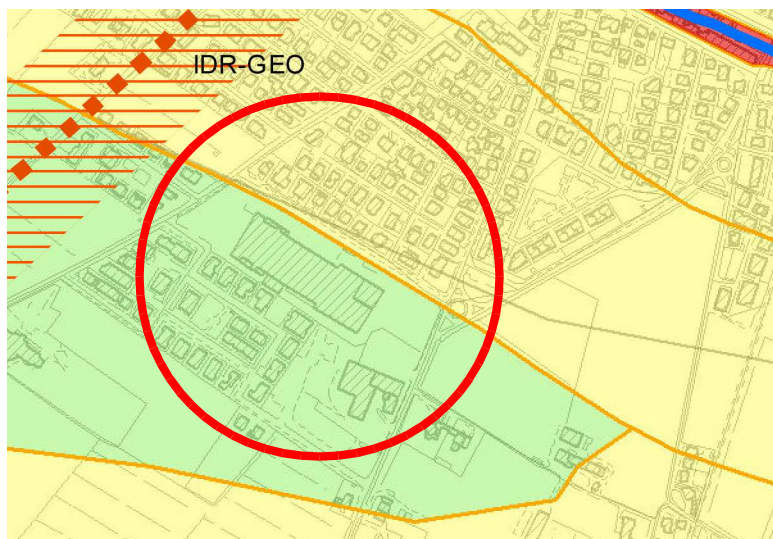
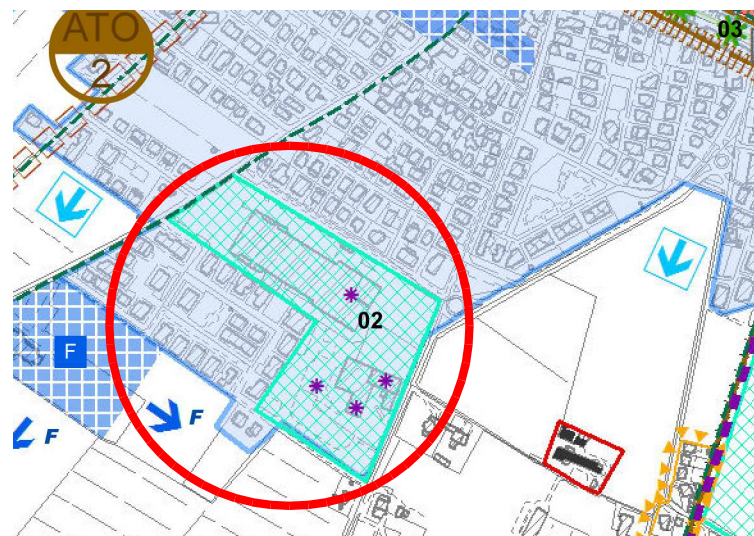


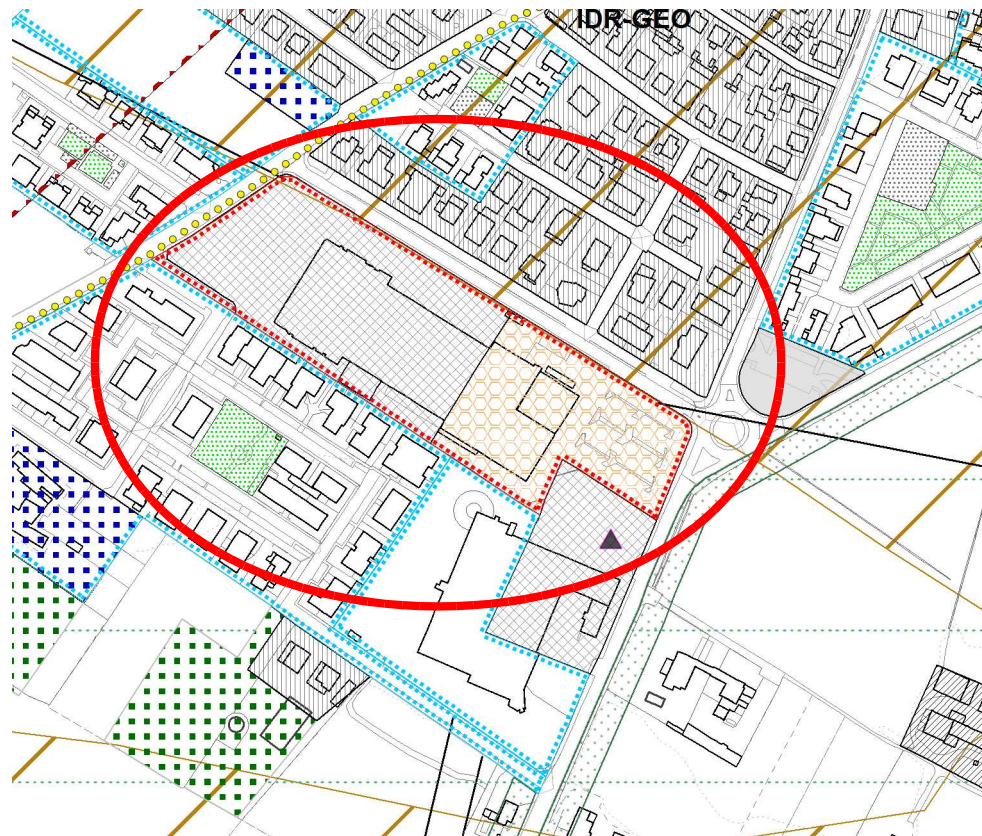
Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/5000

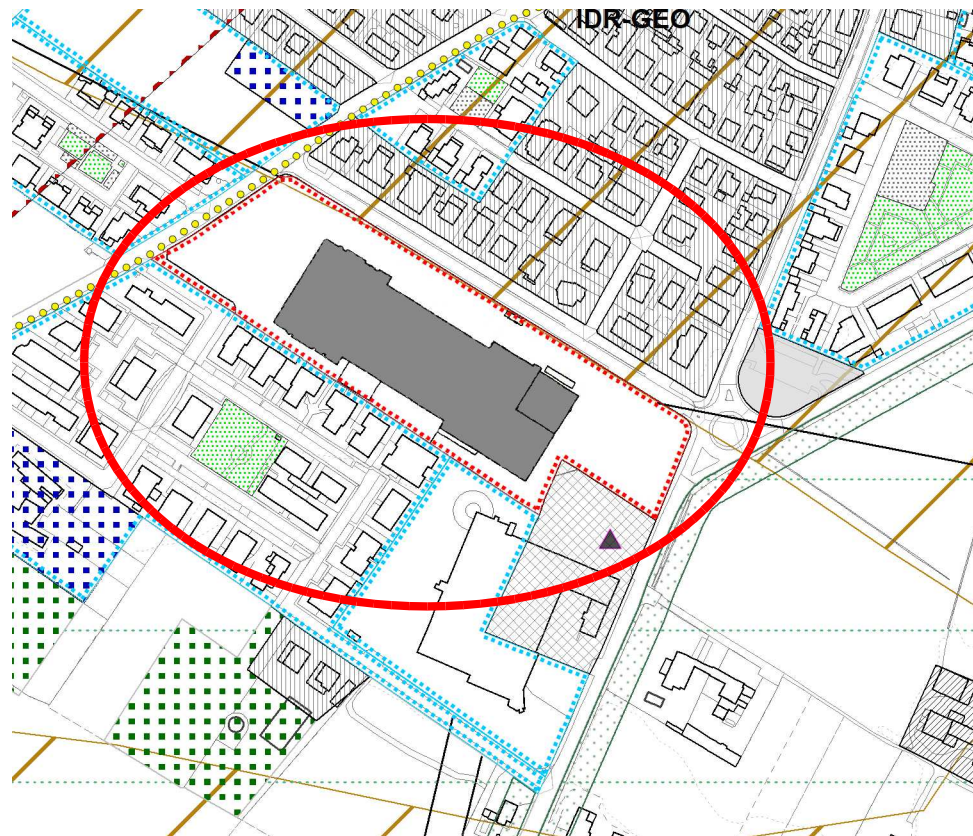
zona D (commerciale) e F7 (area mercatale)



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/5000

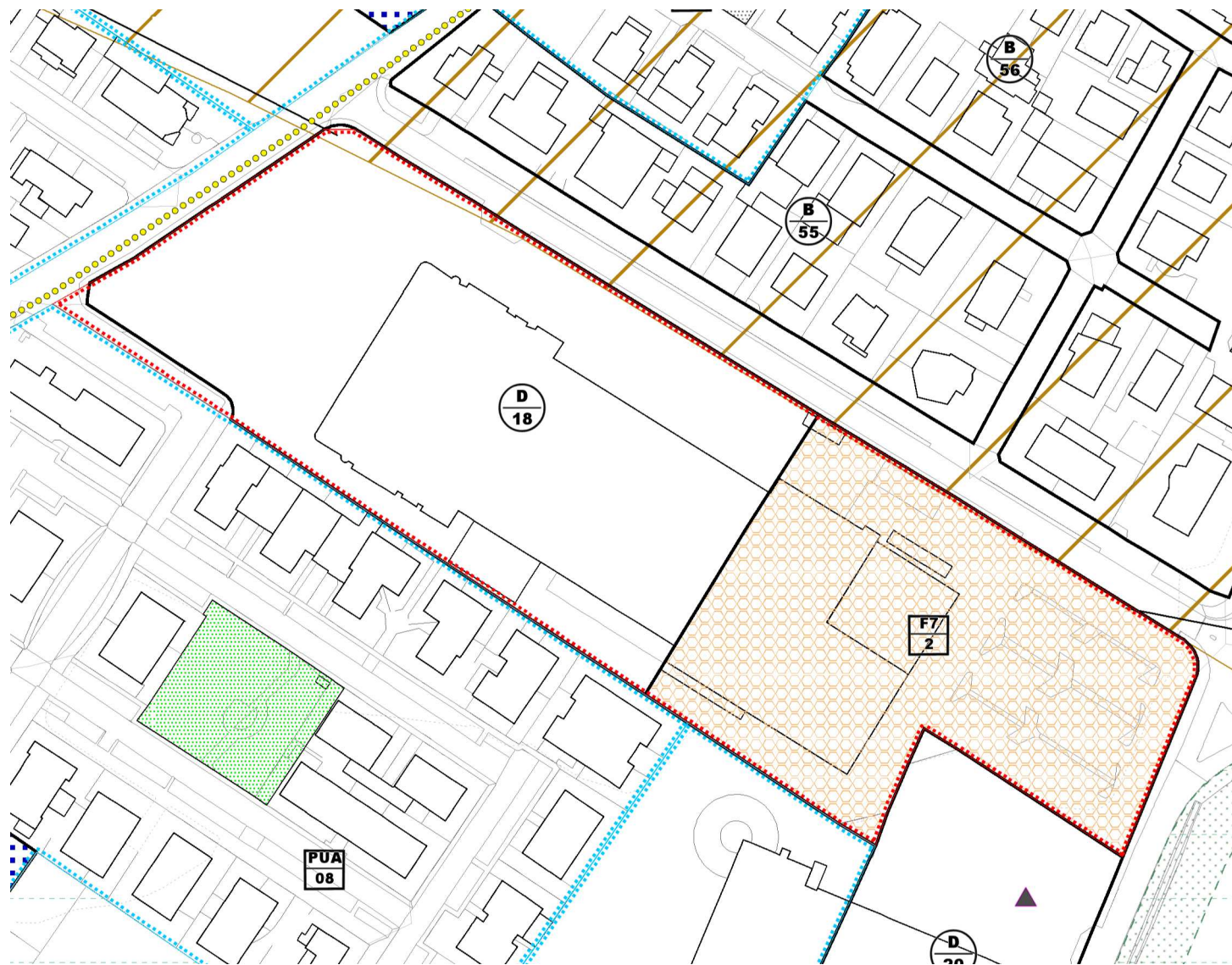
zona D commerciale – senza ambito da assoggettare a PUA



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

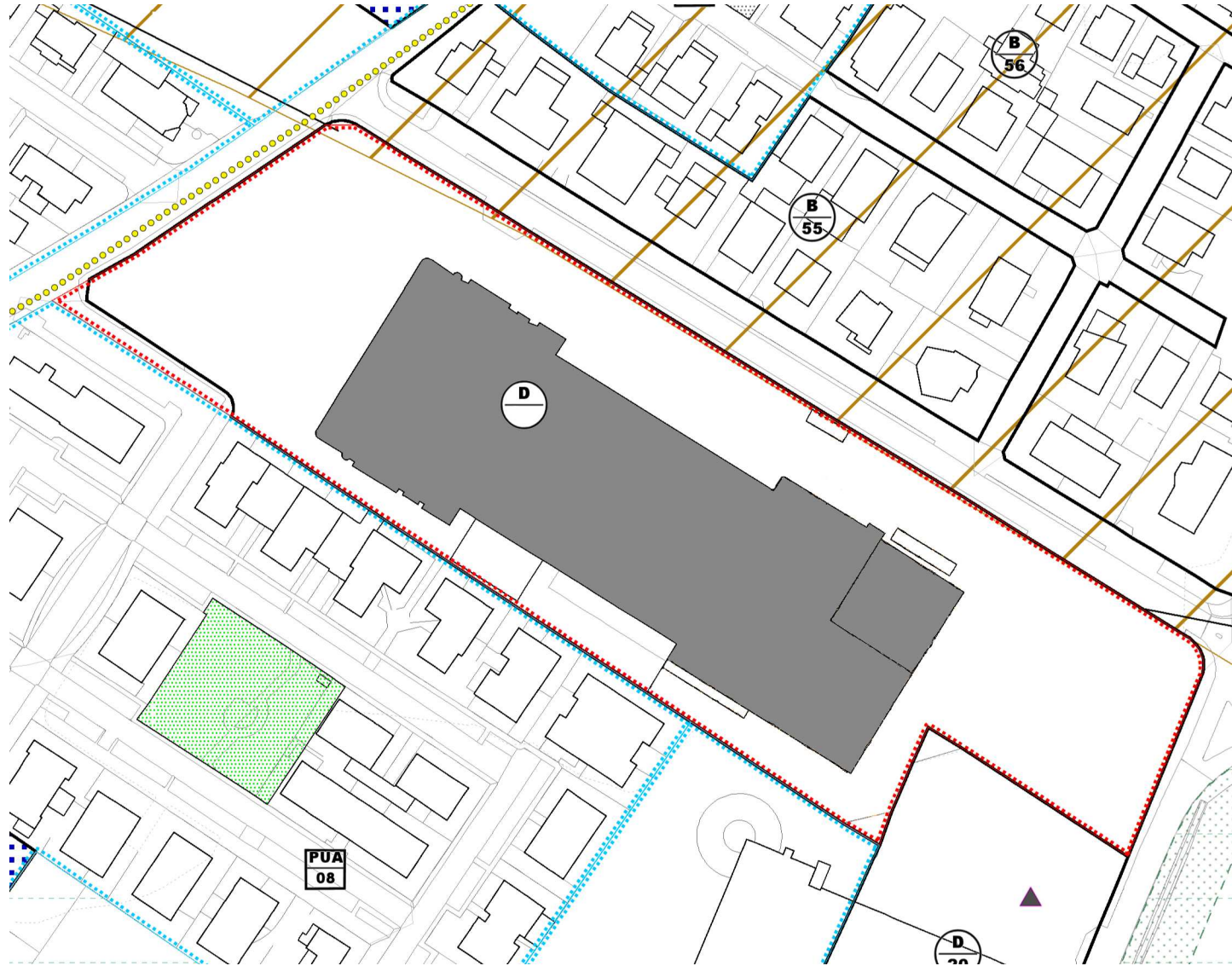
zona D/18 (commerciale) e F7/2 (area mercatale)



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito della variante**

Scala 1/2000

zona D/ (.....- da assegnare) (commerciale per Grande Struttura di Vendita) – senza ambito da assoggettare a PUA



## SINTESI DELL'INTERVENTO

### CENTRO VENDITA

La variante urbanistica proposta con l'accordo prevede l'istituzione di un'unica zona D commerciale, idonea all'insediamento di una Grande Struttura di Vendita.

L'intervento proposto attraverso la variante al P.I. riguarda, pertanto, la trasformazione dell'attività commerciale in essere, da Media Struttura di Vendita a Grande Struttura di Vendita, con le procedure di cui all'art. 16, comma 2-bis, della L.R. 11/2004, utilizzando gli spazi dell'attuale magazzino/deposito in fase di dismissione per delocalizzazione.

La perequazione, condivisa tra le parti, conseguente la trasformazione dell'attività commerciale, riguarda l'intera superficie di pertinenza dell'immobile esistente, con le varie limitazioni di superficie di vendita previste dalla legge regionale.

#### - Previsioni a favore del Comune:

- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

### PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO

ZTO	D ..... Commerciale per MSV e GSV
Modalità di intervento	Diretta attuazione
Rapporto di copertura fondiario massimo	45%
Altezza massima dei fabbricati	ml. 12,00
n. piani massimo:	3
Distanza minima dai confini	vedi N.T.O.
Destinazioni d'uso	Commerciale, Direzionale e Terziario

## **SCHEDA NORMA APP/7**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 5676 del 06.02.2020  
approvata con DCC n. 74 del 21/10/2021

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
SCALA 1:2000  
Foglio n.30 mappali n. 57 – 184 – 459 – 471



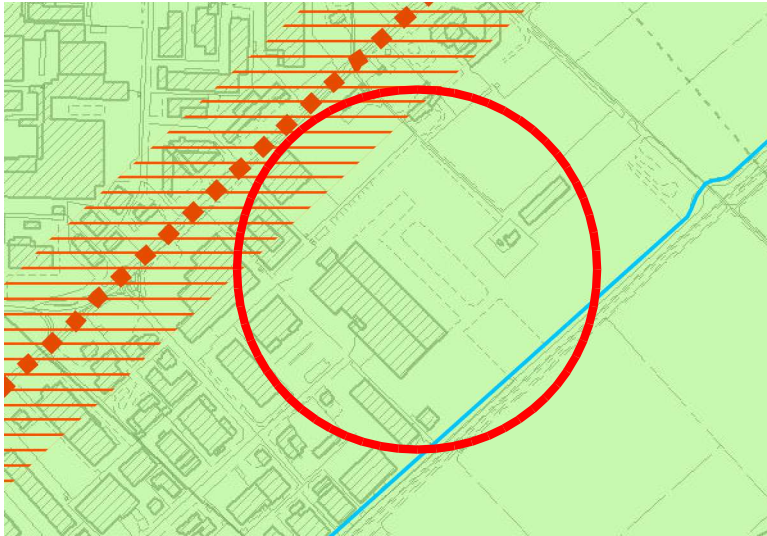
**Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**



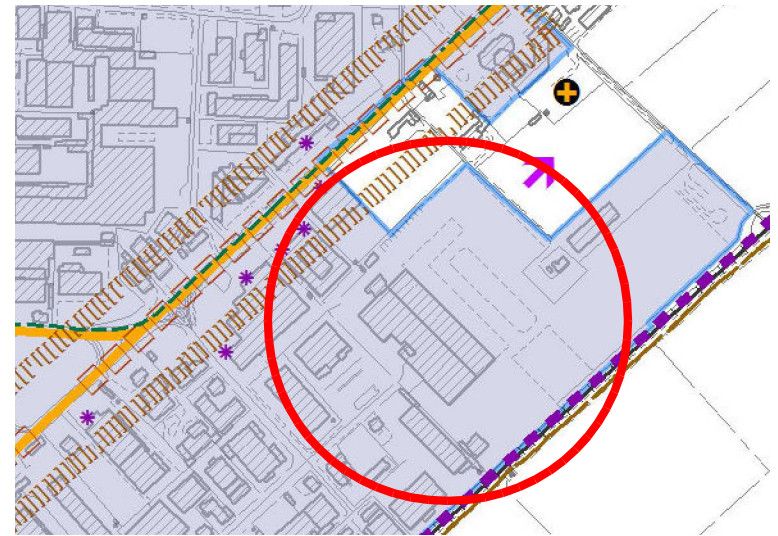
**P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti**



**P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità**



**Tavola 4b - Carta delle trasformabilità**



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/5000

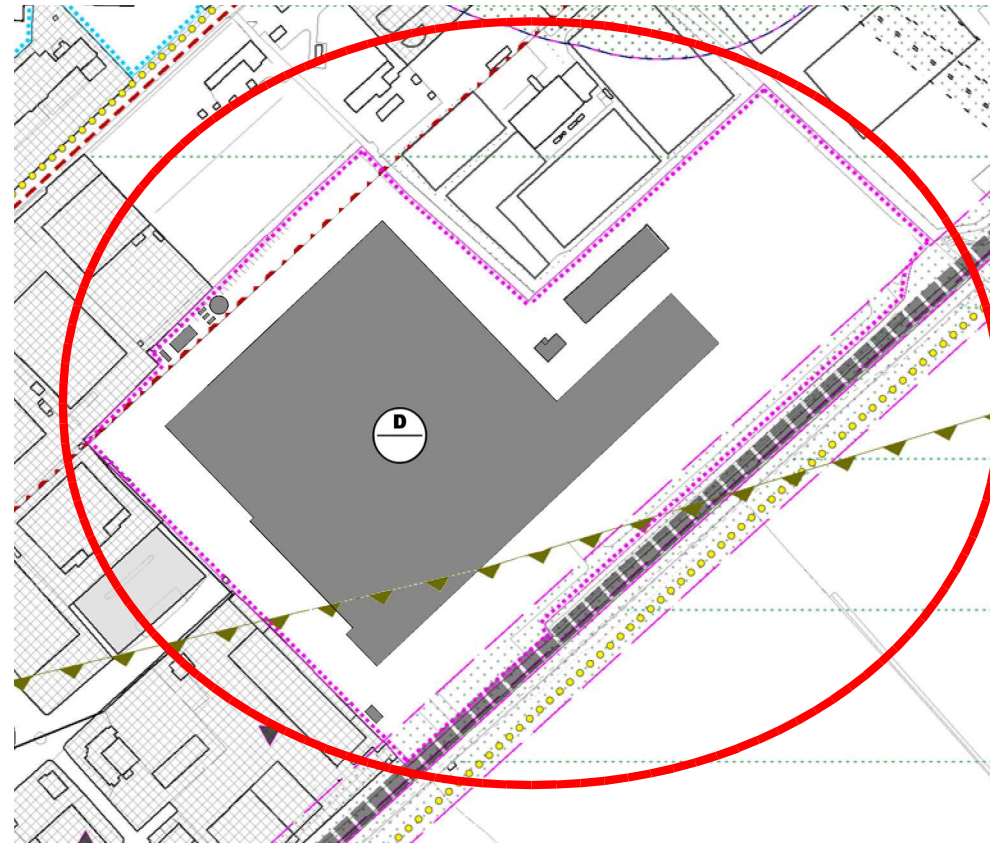
Zona D: Ambiti con disciplina specifica: 1 (produttivo/logistico)

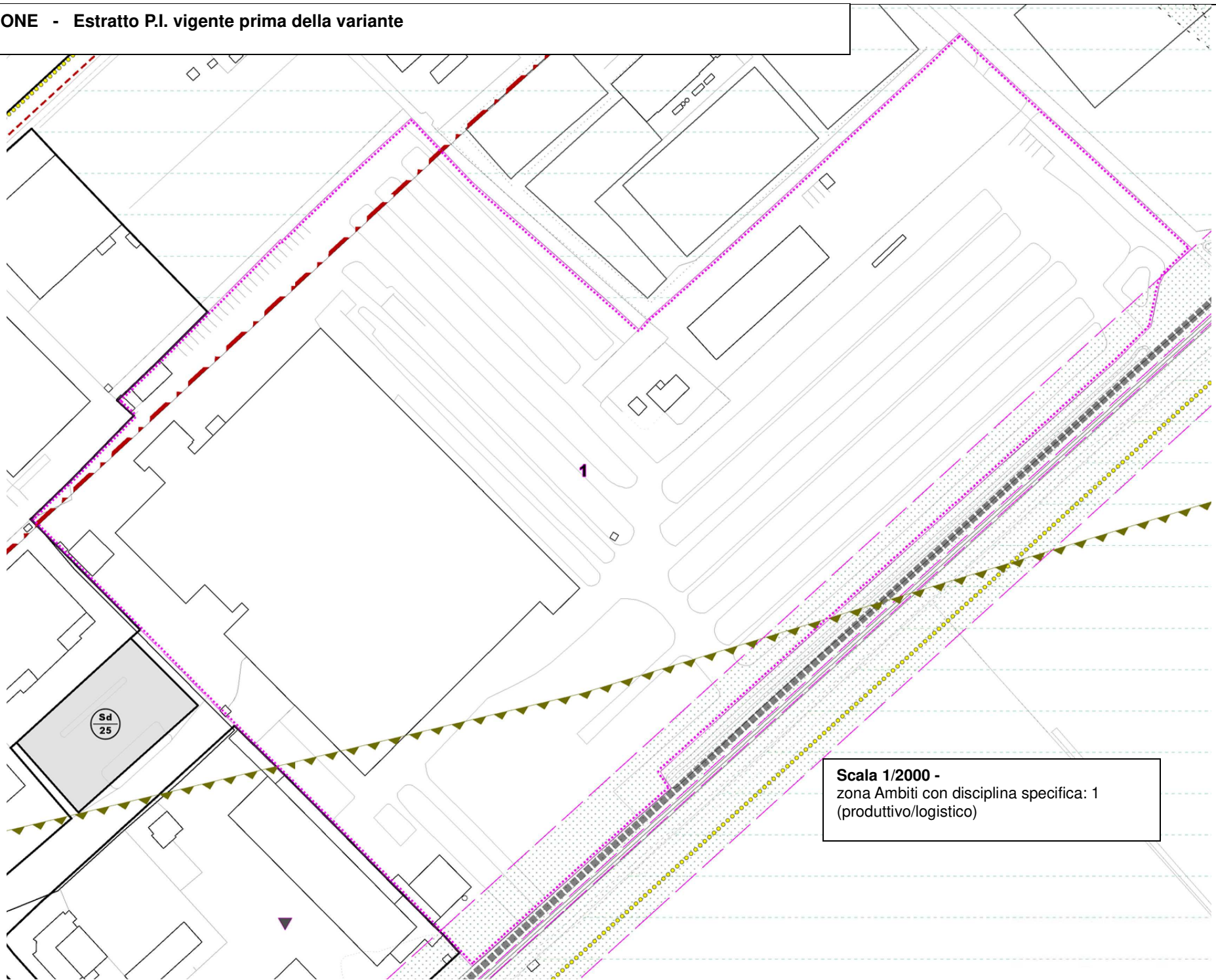


**ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante**

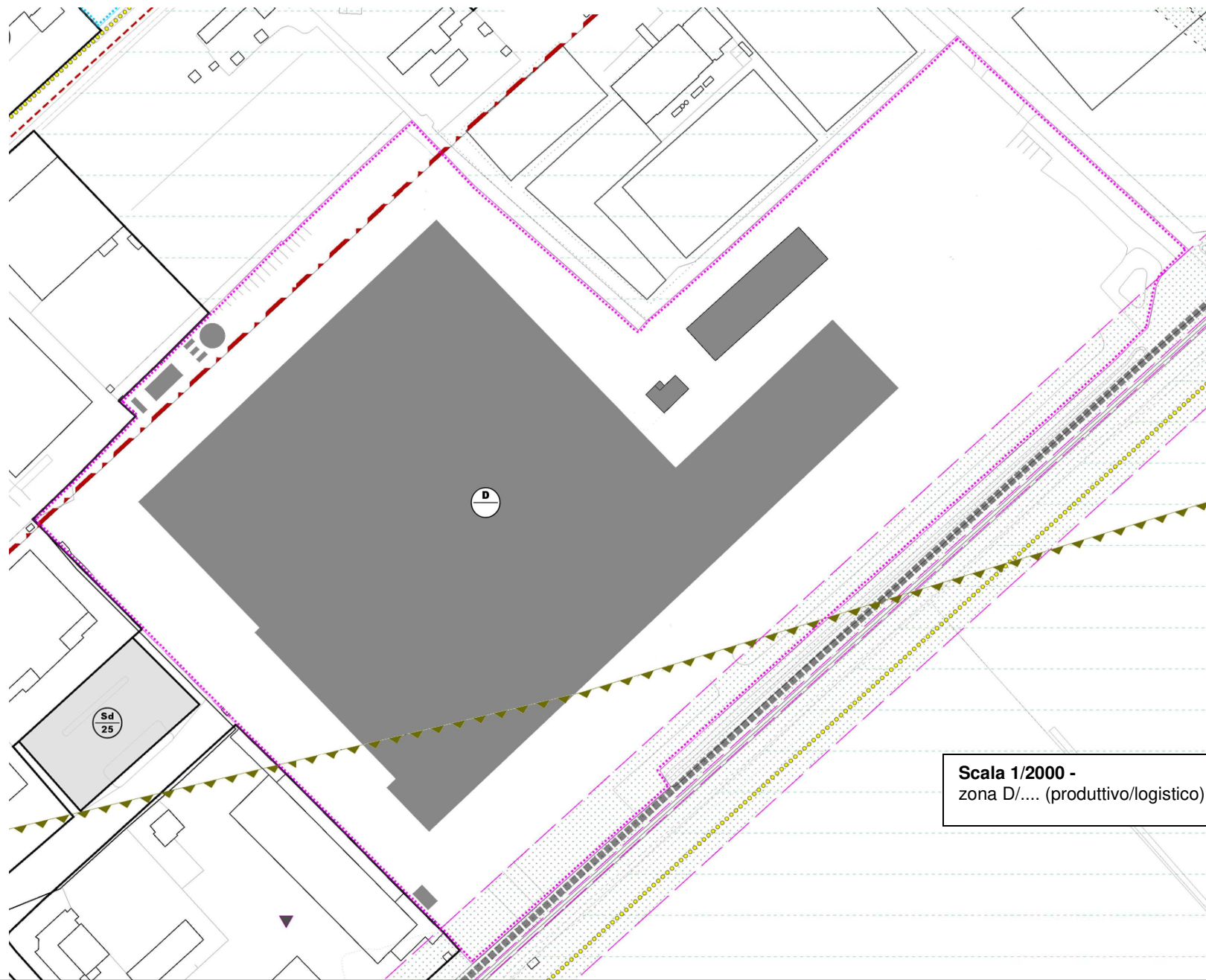
Scala 1/5000

Zona D..... Ambito produttivo/logistico



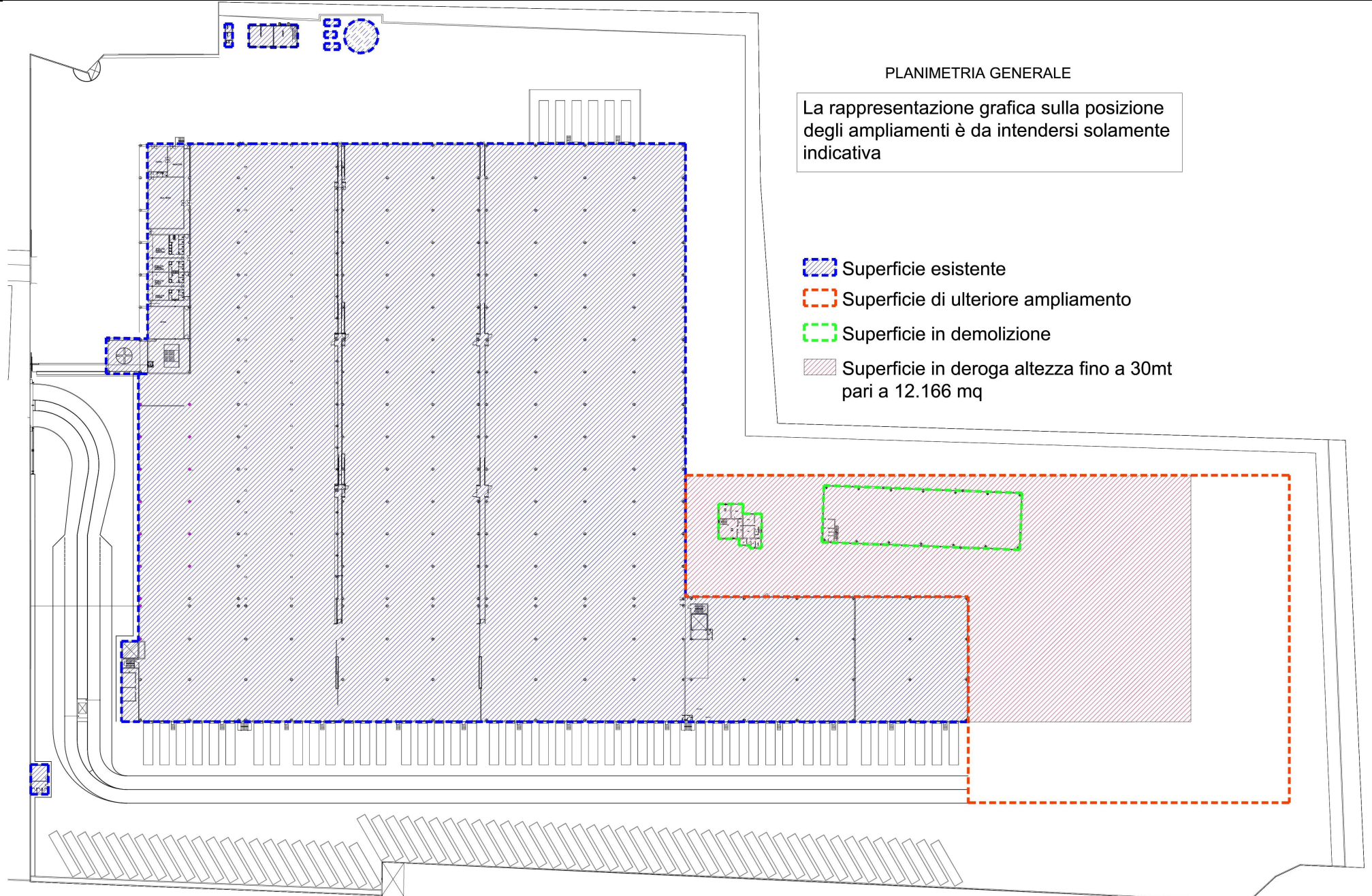


**Scala 1/2000 -**  
zona Ambiti con disciplina specifica: 1  
(produttivo/logistico)







Scala 1/2000 -  
zona D/.... (produttivo/logistico)

# PLANIMETRIA GENERALE a seguito della variante



## PLANIMETRIA GENERALE

La rappresentazione grafica sulla posizione degli ampliamenti è da intendersi solamente indicativa

-  Superficie esistente
-  Superficie di ulteriore ampliamento
-  Superficie in demolizione
-  Superficie in deroga altezza fino a 30mt pari a 12.166 mq

## SINTESI DELL'INTERVENTO

Le motivazioni, alla base della presente proposta, nascono dalla necessità di ampliare l'attuale attività di stoccaggio merci con un nuovo edificio avente le giuste caratteristiche per ospitare attrezzature di ultima generazione per un magazzino completamente automatizzato.

L'intervento proposto attraverso la Variante al P.I. riguarda, quindi, due aspetti normativi che attualmente contraddistinguono il potenziale edificatorio del lotto interessato, senza modifica della destinazione d'uso Produttiva – Logistica attuale.

1) Aumento del rapporto di copertura:

La variante propone l'aumento del 10% dell'attuale rapporto di copertura fondiaria portando l'attuale 35% (percentuale che deriva da una procedura di Sportello Unico delle Attività Produttive) fino al 45% e, comunque, non oltre il 50% nell'ipotesi di cui all'ultimo comma (minore ampliamento volumetrico realizzato sull'incremento di superficie oggetto dell'accordo e valutato dal "contributo straordinario" stimato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del DPR n. 380/2001, in allineamento con le altre aree produttive presenti nel territorio comunale.

2) Deroga all'altezza massima consentita:

La deroga all'altezza si rende necessaria in quanto l'ottimizzazione di un magazzino completamente automatizzato necessita di altezze superiori di quelle attualmente consentite, fino a 30 ml.

La variante, anche ai fini perequativi condivisi, acconsente la deroga all'altezza massima fino a 30 ml., per un massimo pari a 12.166 mq quale superficie di futuro ampliamento oggetto dell'accordo.

La superficie di ampliamento, in diminuzione dei suddetti 12.166 mq, che non venisse realizzata con un'altezza di 30 ml., può essere realizzata con un corpo di fabbrica avente altezza massima pari a mt. 12.00, come da norme attuali confermate, moltiplicata per 2.5 volte proporzionalmente alla minore altezza, sempre nei limiti del 50% del rapporto di copertura sul lotto.

### Previsioni a favore del Comune:

- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO	
ZTO	Zona D .....Ambito produttivo logistico
Modalità di intervento	Diretta attuazione
Superficie fondiaria	121.655,00 mq
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati	ml. 12,00
Altezza in deroga per 12.166 mq di Superficie Coperta	ml. 30,00
n. piani massimo:	3
Distanza minima dai confini	vedi N.T.O.
Destinazioni d'uso	Produttivo Logistico

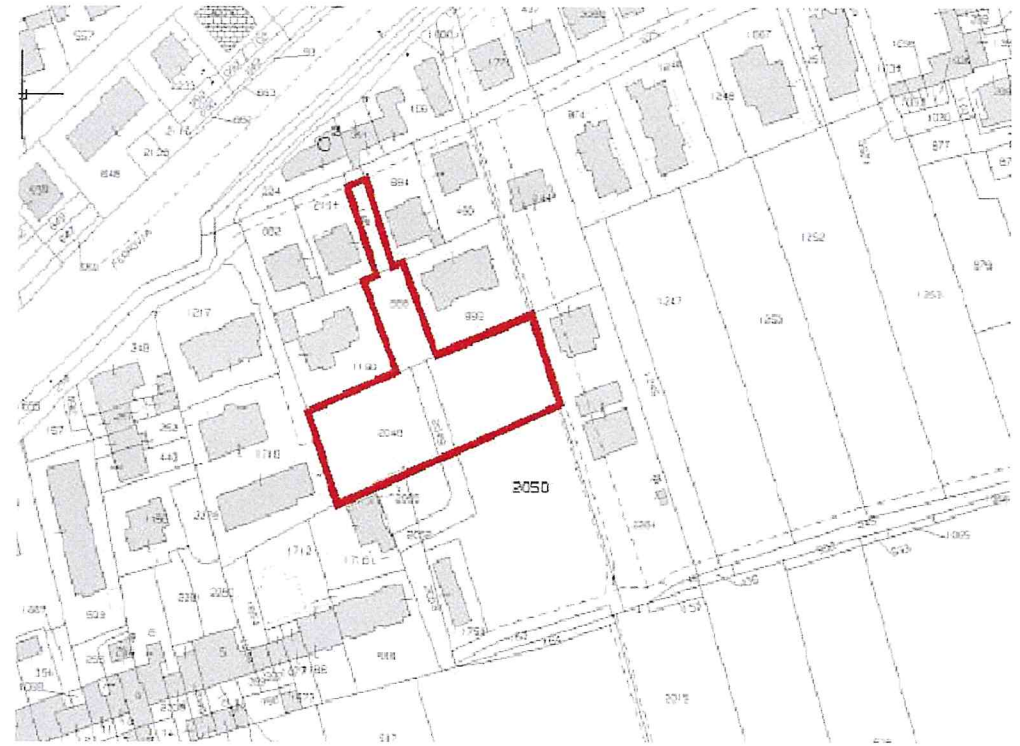
## **SCHEDA NORMA APP/9**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 39170 del 27/09/2018  
approvata con DCC n. 48 del 29/09/2022

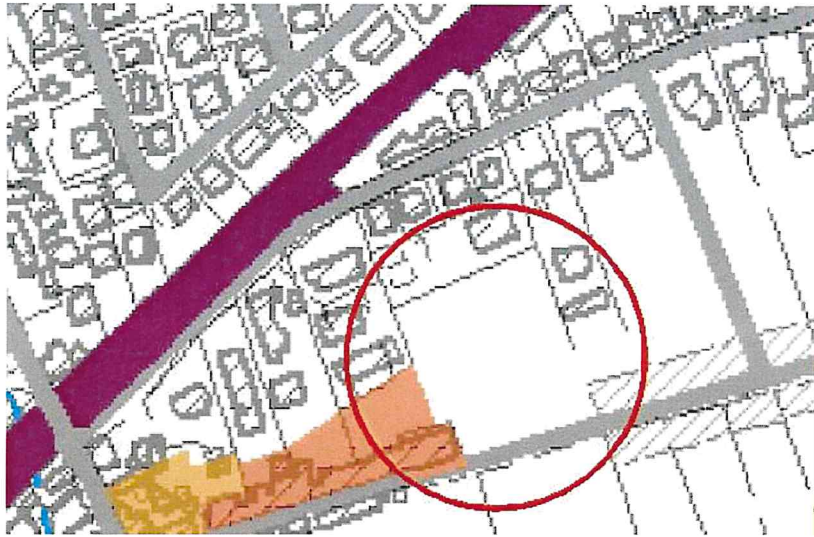
Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO



Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – **ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 27 mappali n.ri 148 parte, 888, 2048 parte, 2049 parte, 2050 parte e 2065 parte.



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

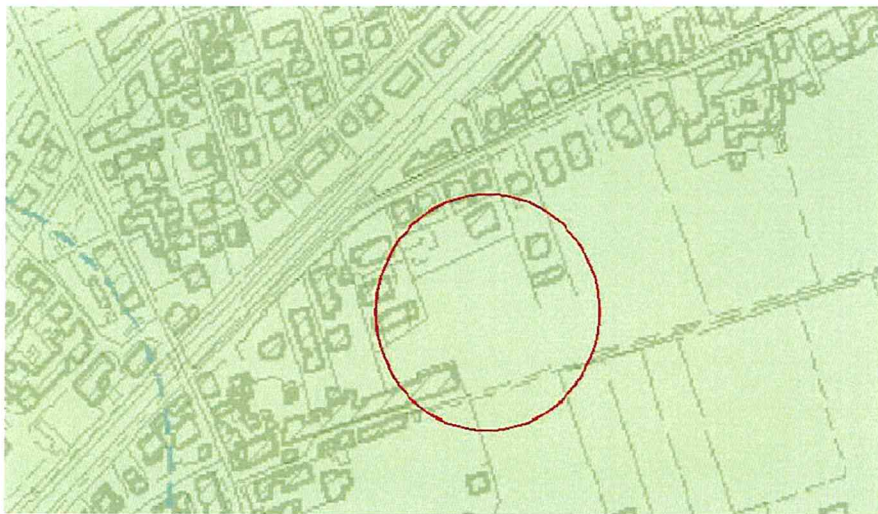
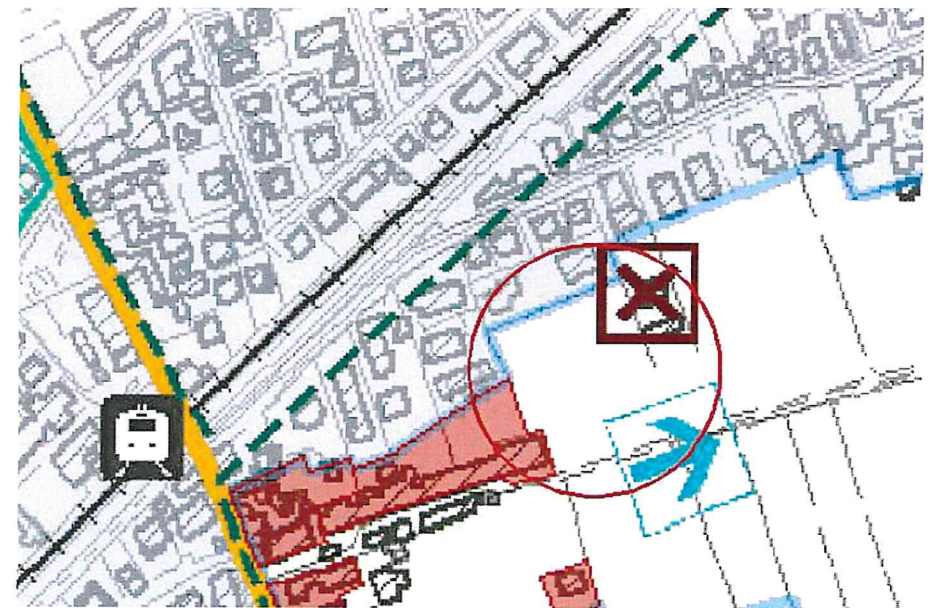


Tavola 4b - Carta delle trasformabilità

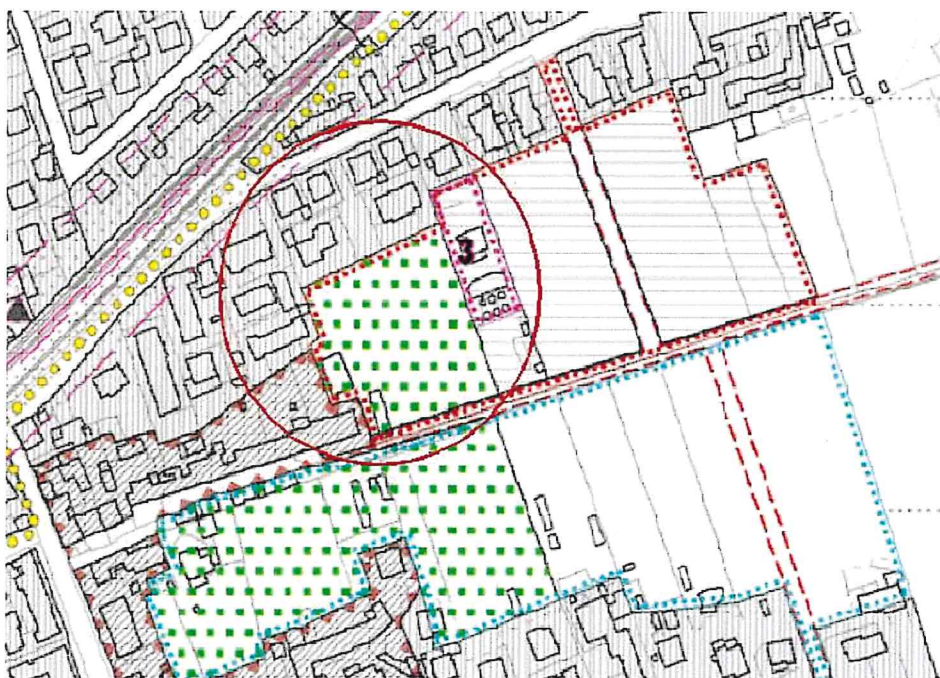


### ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

Parte Zona Sc43 – Aree attrezzate a parco, gioco, sport di aggregazione in ambito da assoggettare a PUA.

Parte Zona B214 – Completamento residenziale

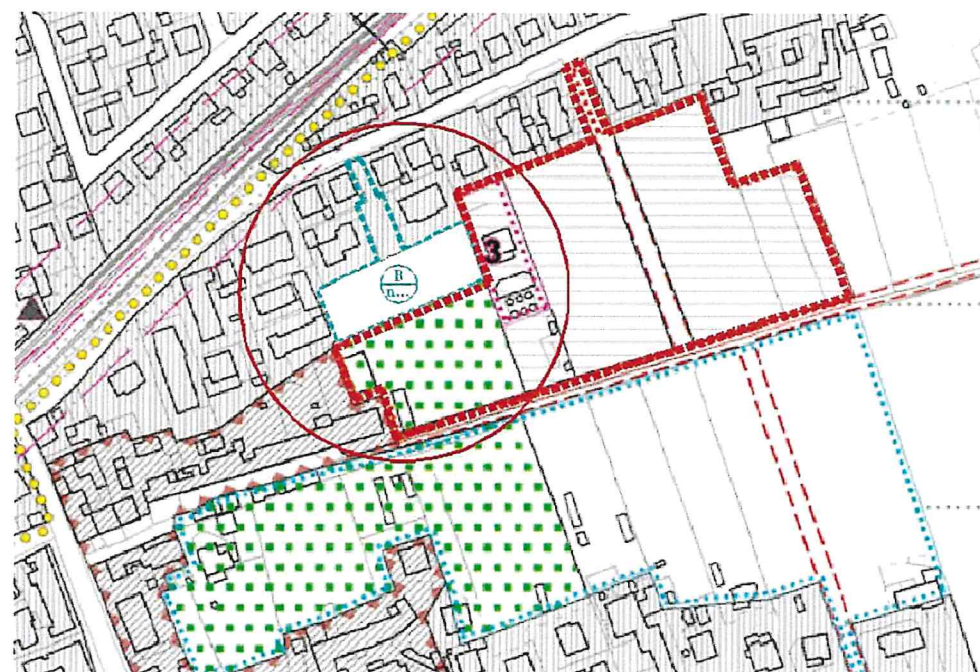


### ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

zona B / n. ( \_\_\_ ) da assoggettare a rilascio del Permesso di Costruire  
il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.

Parte Zona B214 – Completamento residenziale

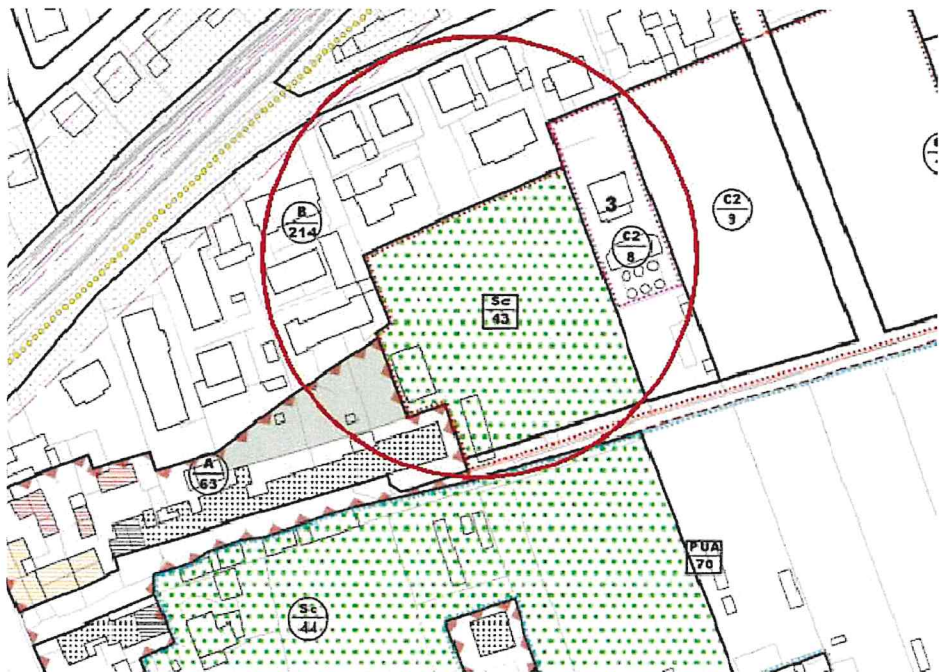


### ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/2000

Parte Zona Sc43 – Aree attrezzate a parco, gioco, sport di aggregazione in ambito da assoggettare a PUA.

Parte Zona B214 – Completamento residenziale

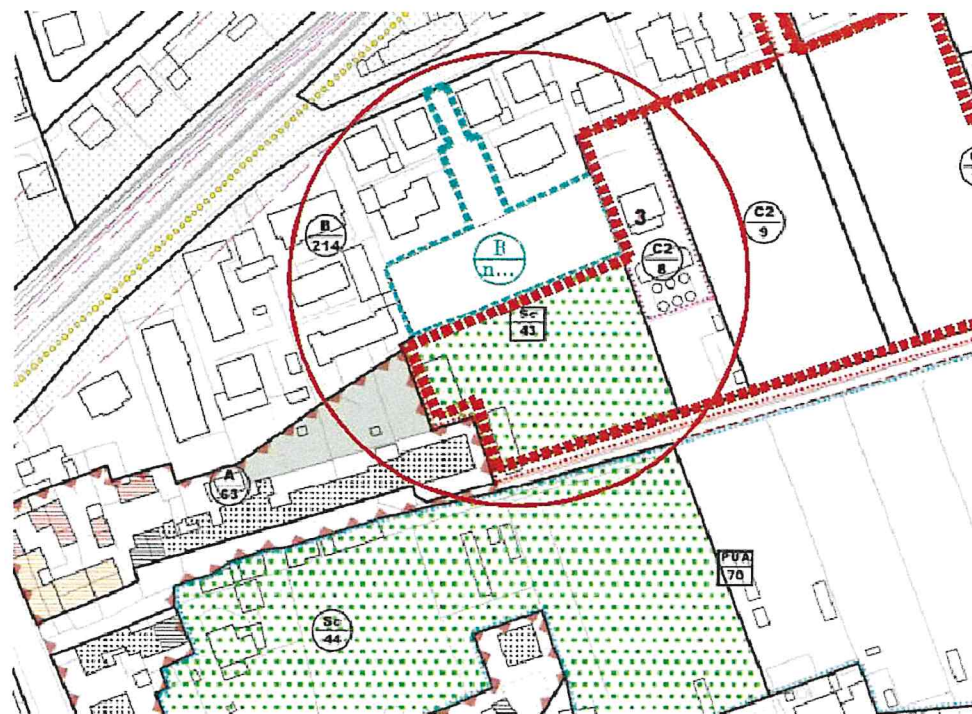


### ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/2000

zona B / n. ( \_\_\_ ) da assoggettare a rilascio del Permesso di Costruire  
il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.

Parte Zona B214 – Completamento residenziale



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 8 - Centro Abitato di Dossobuono ed è classificata parte quale Zona Sc43 – Aree attrezzate a parco, gioco, sport di aggregazione in ambito da assoggettare a PUA. e parte quale Zona B214 – Completamento residenziale.

L'accordo prevede la trasformazione di parte dell'ambito (mq. 2.034) in **ZONA "B" (ZONA DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)**, con indice territoriale pari a 0,80 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 1.627,20, altezza massima 8,00 ml, n. piani ammissibili 2, con accesso da via Centurare.

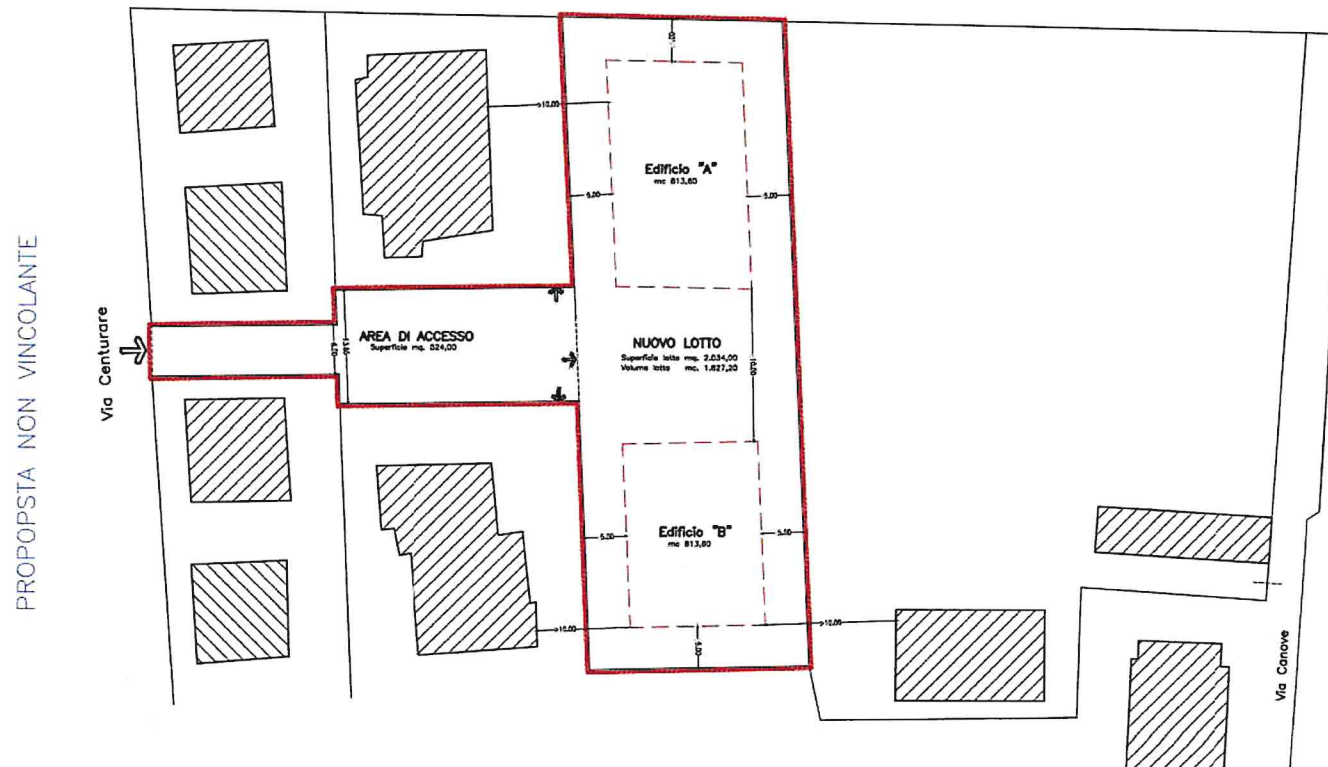
L'area oggetto di accordo è ubicata in adiacenza ad un deposito carburante dismesso. Si è provveduto pertanto ad effettuare alcune indagini lungo la fascia di terreno in prossimità al confine di proprietà, una geologica, una geotecnica ed una ambientale, per capire se il terreno sottostante fosse inquinato da eventuali dispersioni di carburanti, ed il risultato è stato negativo. Tali relazioni vengono allegate all'accordo da sottoscrivere.

### Prescrizioni puntuali:

In fase di definizione dell'accordo o comunque prima del rilascio del titolo abilitativi all'intervento edilizio, il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA NON IN SCALA (planimetria dettagliata in SC. 1:200 presente come tavola allegata)



### LEGENDA:



\_\_\_\_\_ Zona B di completamento edilizio residenziale

**Previsioni a favore del Comune:** Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**ATTUAZIONE SUCCESSIVA DEL LOTTO DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE:**

Trattandosi di nuova zona B (completamento residenziale) le aree a standard sono comprese nello strumento urbanistico

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO**

ZTO	B _____
Modalità di intervento	Intervento diretto
Superficie territoriale	mq. 2.034,00
Indice territoriale	0,80 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Volume totale massimo di progetto	1.627,20 mc.
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,00
n. piani massimo:	2
Distanza minima dai confini	ml. 5
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale

**Standard di competenza del lotto**

Superficie territoriale ambito = mq. 2.034,00  
Abitanti insediabili mc. 1.627,20 : mc. 150 = 10,8 ab.  
Standard 10,80 ab. x 30 mq. = mq. 324  
Primari 10,80 x 10 = mq. 108  
di cui almeno park 108 mq x 50% = mq. 54,00  
verde 108 mq x 30% = mq. 32,40  
Secondari 10,80 ab. x 20 mq = mq. 216

## **SCHEDA NORMA APP/12**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 24104 del 27.04.2021  
approvata con DCC n. 43 del 27/07/2023

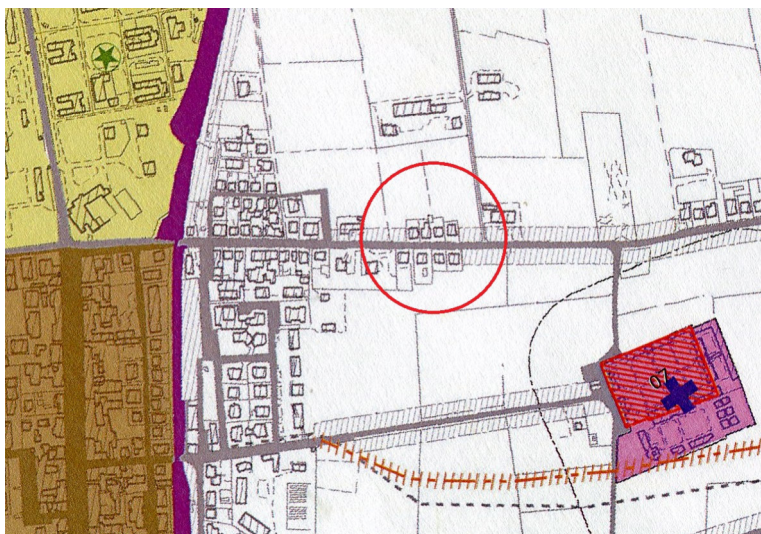
**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 47 mappale n. 6 (PARTE)



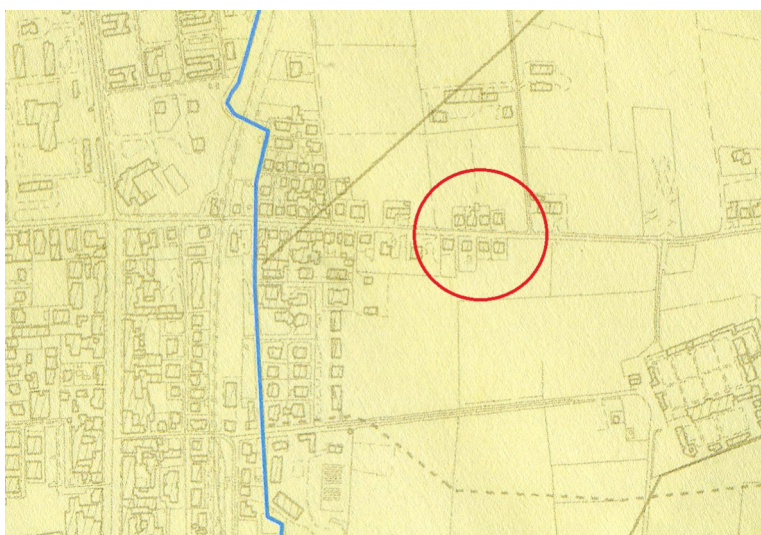
**Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**



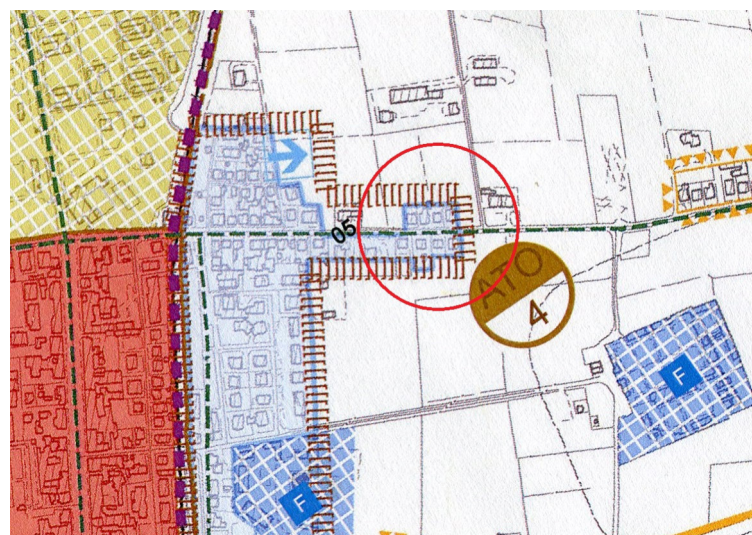
**P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti**



**P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità**



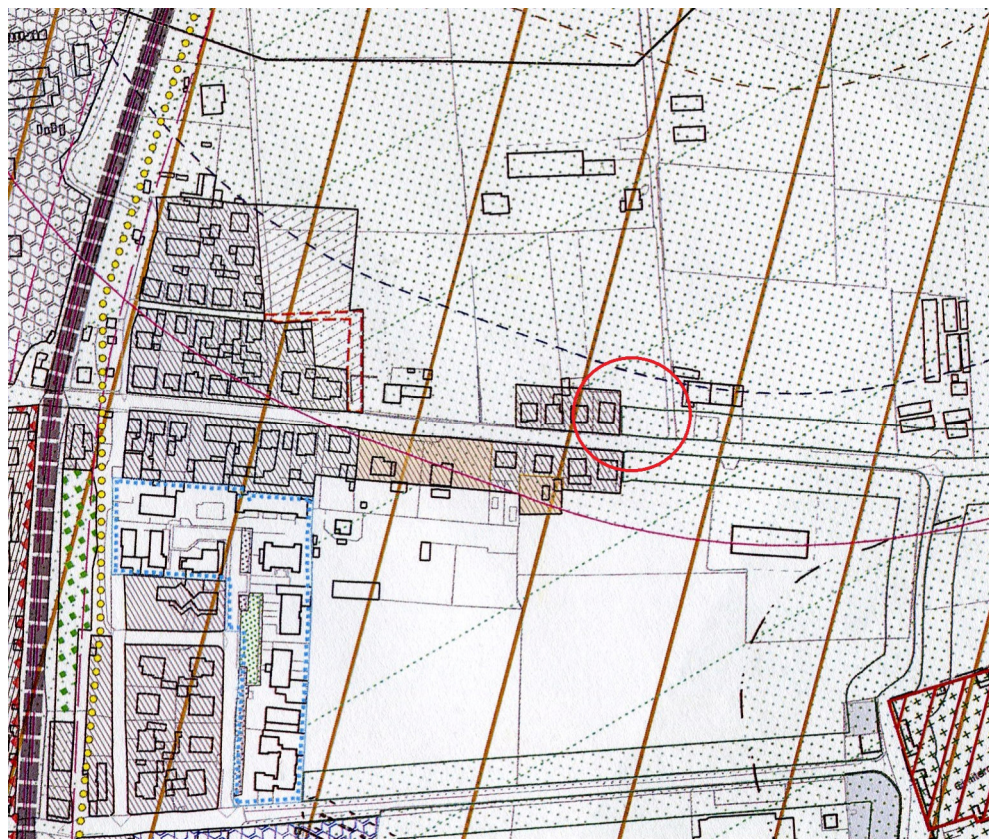
**Tavola 4b - Carta delle trasformabilità**



**ZONIZZAZIONE -- Estratto P.I. vigente prima della variante**

**Scala 1/5000**

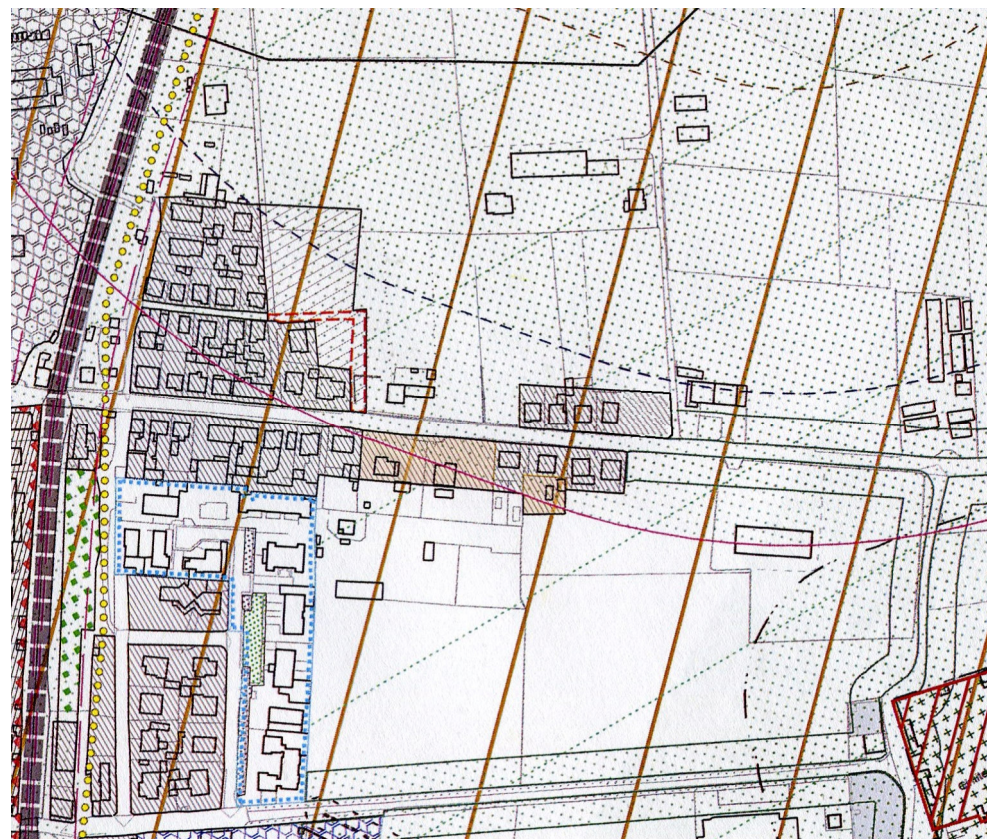
Zona E (agricola)  
Fascia di rispetto stradale  
Distanze allevamenti zootecnici intensivi



**ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante**

**Scala 1/5000**

Zona B  
Distanze allevamenti zootecnici intensivi



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

Zona E (agricola)  
Fascia di rispetto stradale  
Distanze allevamenti zootecnici intensivi



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/2000

Zona B  
Distanze allevamenti zootecnici intensivi

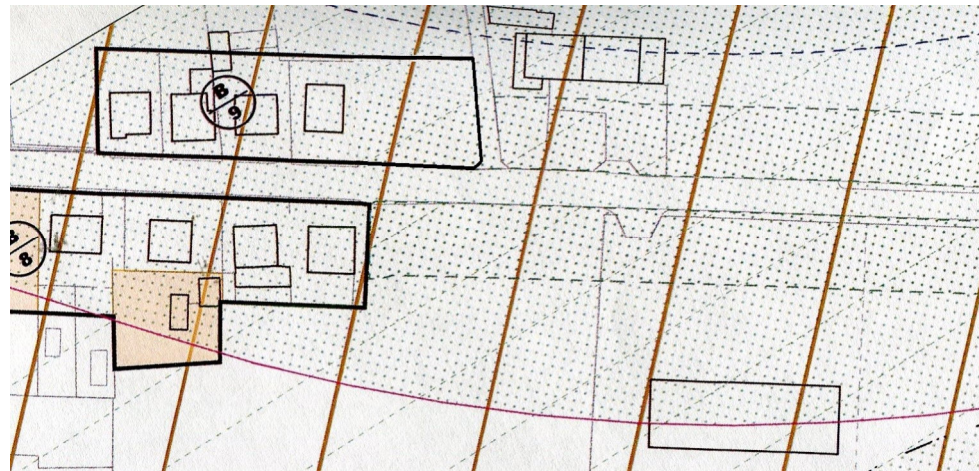


## SINTESI DELL'INTERVENTO

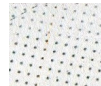
L'area oggetto di accordo ricade all'interno dell'ATO 4 "Ambito dell'innovazione" ed è classificata dal vigente P.I. ZTO E (AGRICOLA), interessata da fascia di rispetto stradale e da "distanze da allevamenti zootecnici intensivi".

L'accordo prevede la trasformazione dell'ambito di superficie pari a mq. 900,00 in zona B/9.2 (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) priva di potenzialità edificatoria, sulla quale risultano ammessi gli interventi previsti dal vigente P.I. per le zone di completamento residenziale B e la conseguente eliminazione della fascia di rispetto stradale.

## PLANIMETRIA scala 1:2000



LEGENDA:



ZONA B

**PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE:**

Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO:**

ZTO	B/9.2 - completamento residenziale Distanze di rispetto da allevamenti zootecnici intensivi
Modalità di intervento	INTERVENTO DIRETTO
Superficie fondiaria	mq. 900.00
Indice territoriale	----
Rapporto di copertura fondiario massimo	-----
Volume totale massimo di progetto	-----
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,50
n. piani massimo	-----
Distanza minima dai confini	art. 16 N.T.O. Piano degli Interventi
Destinazioni d'uso	Residenziale e compatibili con il residenziale

## **SCHEDA NORMA APP/15**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 25312 del 30/04/2021  
approvata con DCC n. 65 del 28/09/2023

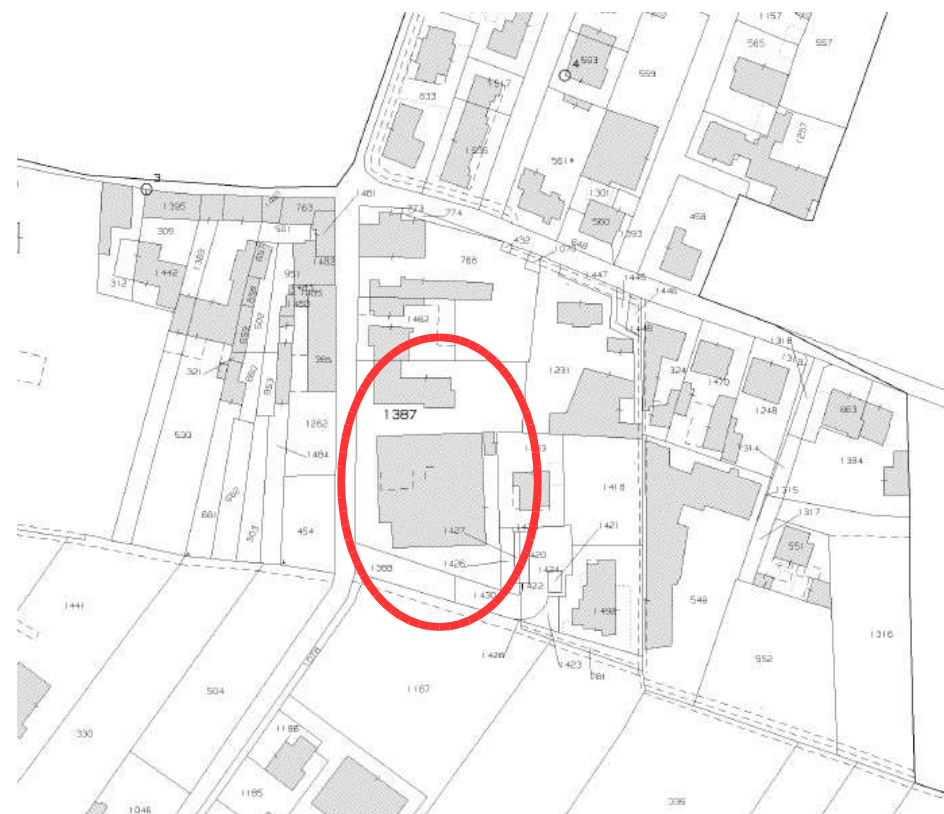
PIANO DEGLI INTERVENTI - COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA  
**ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004**

SCHEDA NORMA N. \_\_\_\_

Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO



Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – **ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 55 mappali n. 1387

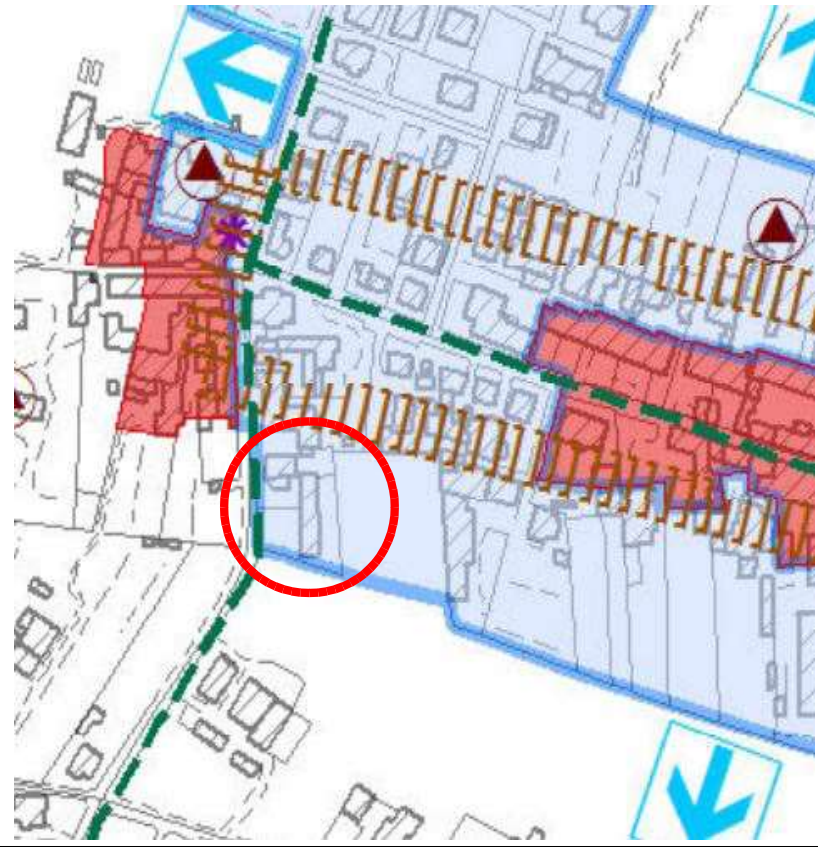


Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti

P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

zona D/5 agroindustriale



ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

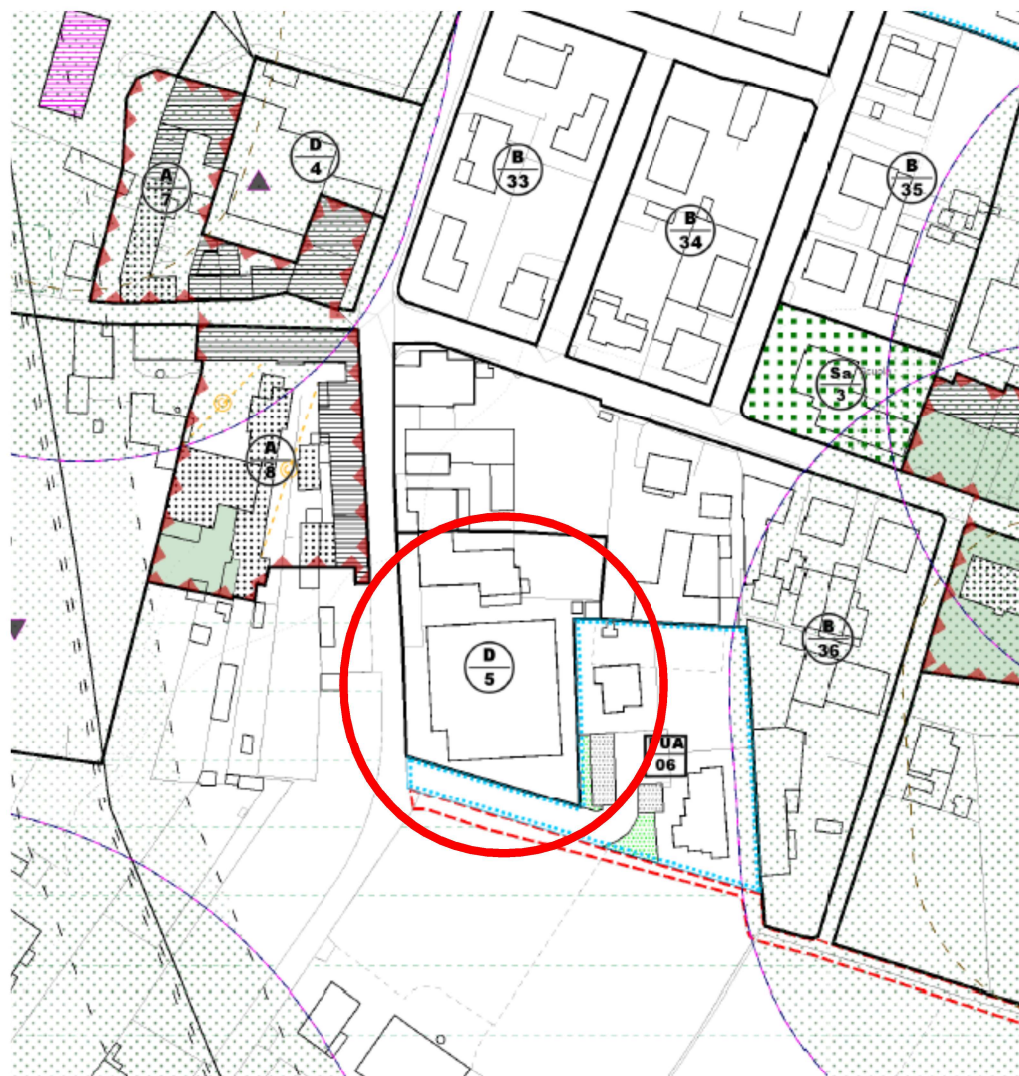
zona D/5 agroindustriale



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

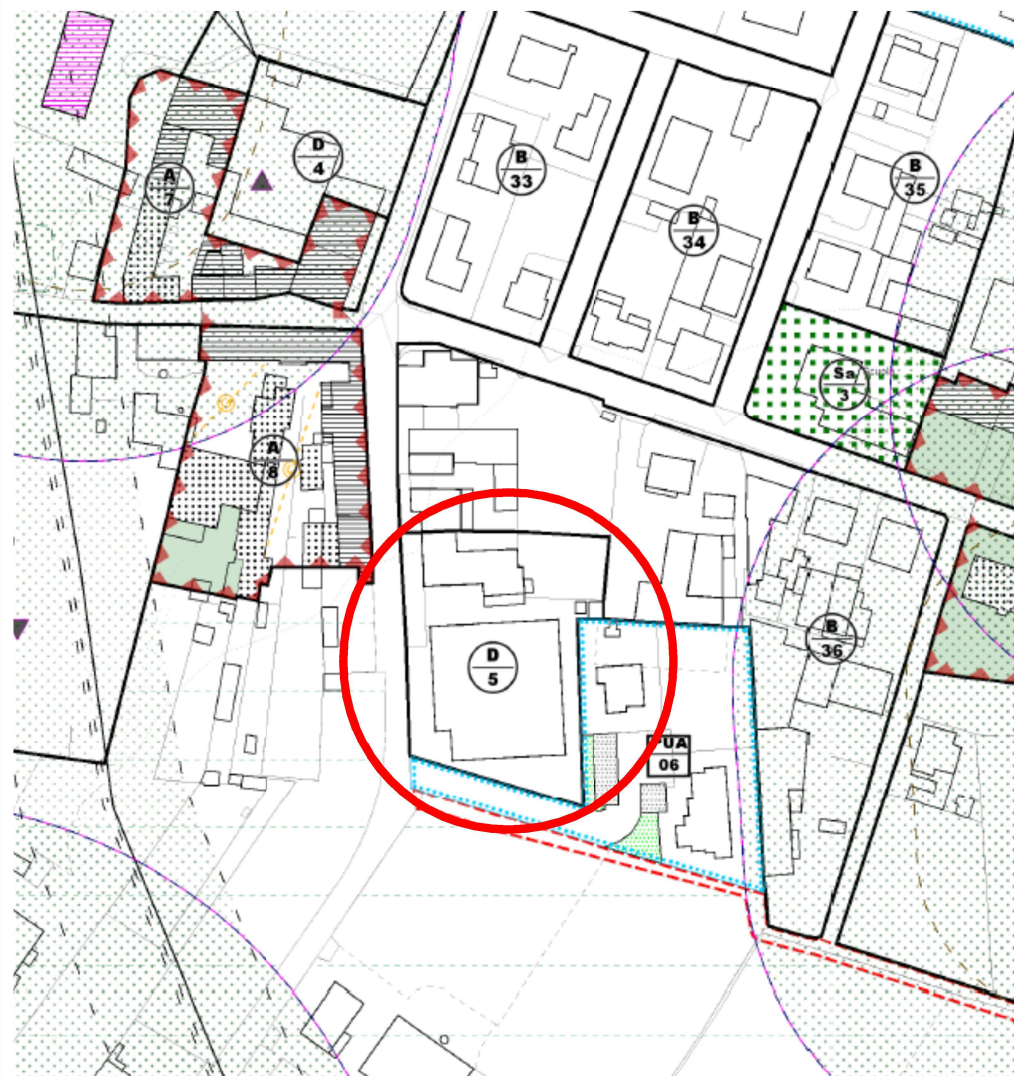
zona D/5 agroindustriale



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/2000

zona D/5 agroindustriale



**SINTESI DELL'INTERVENTO:**

L'area oggetto di accordo ricade in ZTO D/5 all'interno dell'ATO 6 "Ambito rurale sud dei centri di Quaderni; Rosegaferro e Pizzoletta" e risulta classificata dal vigente Piano degli interventi ZTOD/5 (Zona Agro Industriale).

L'accordo prevede la modifica delle N.T.O. Del Piano degli interventi previsti per la zona D/5, con l'inserimento della destinazione "commerciale" per una superficie massima di 80 mq. tra le destinazioni d'uso ammesse per la zona.

**PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE:**

- Corresponsione dell'importo dovuto quale contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del D.P.R.380/2001
- Previsioni standard: monetizzazione ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n° 75 del 20-12-2018

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO:**

ZTO	D/5
Modalità di intervento	INTERVENTO DIRETTO
Superficie fondiaria	mq.50% *
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,00**
Destinazioni d'uso	AGROINDUSTRIALE_Commerciale entro 80mq

\* uffici aziendali nella misura massima del 10% della superficie coperta e in detrazione di questa

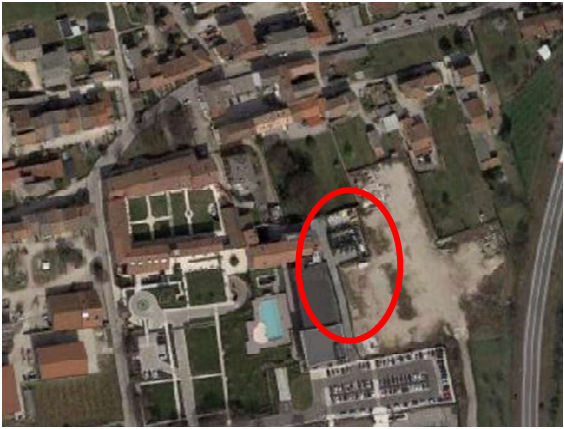
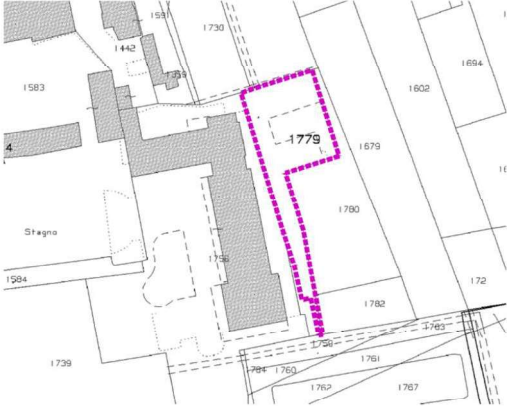
\*\*esclusi i volumi tecnici, i silos e le attrezzature tecnologiche e fatte salve motivate esigenze produttive

# **SCHEDA NORMA SUAP**

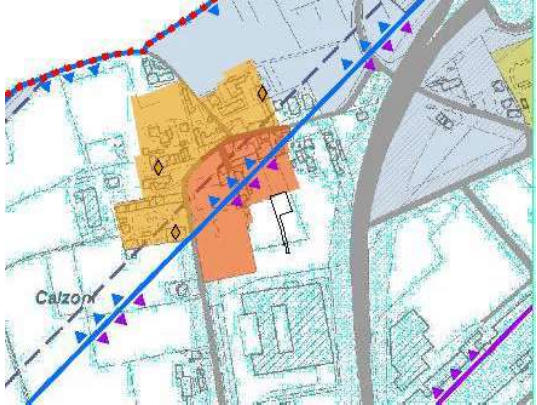
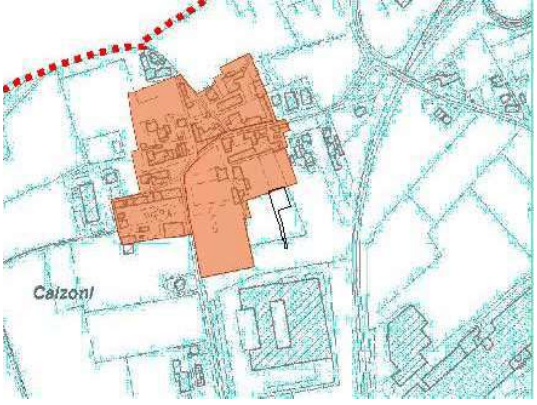

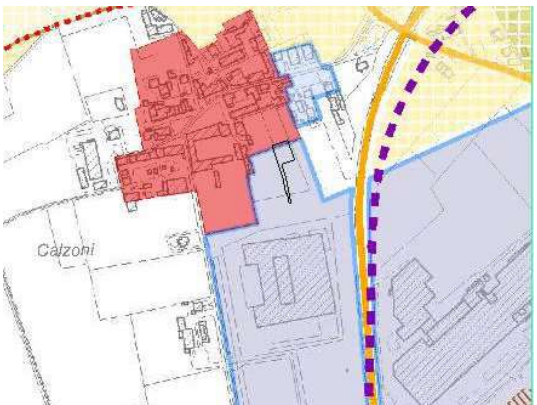
PER AREA TECNOLOGICA/IMPIANTI, DA PORRE A SERVIZIO DI ATTIVITA'  
ALBERGHIERA IN DOSSOBUONO.

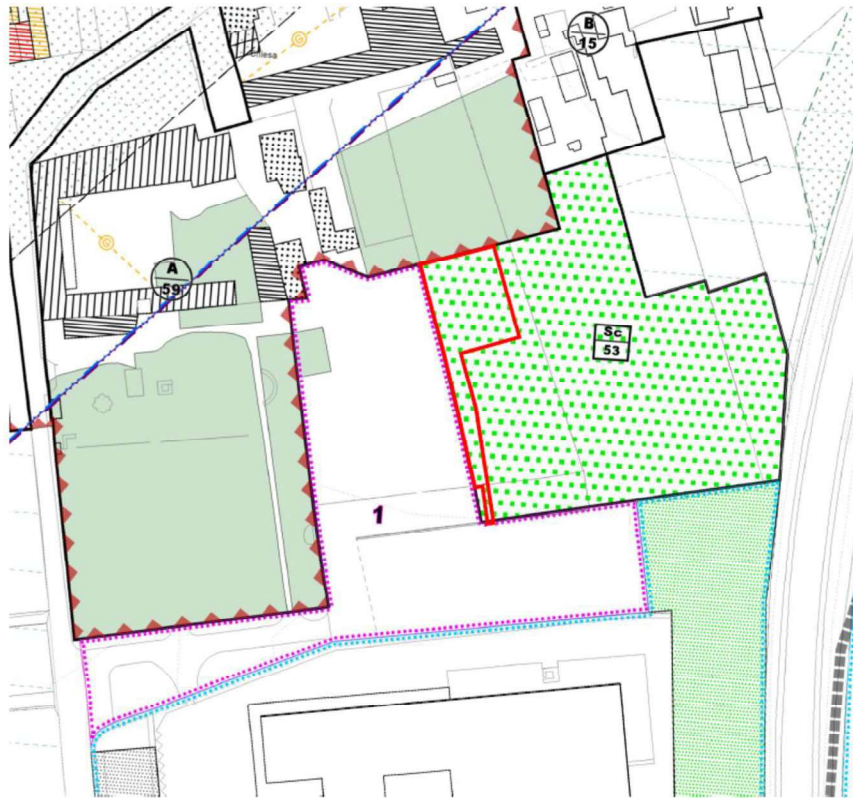
approvata con DCC n. 28 del 16/04/2024

## INDIVIDUAZIONE AMBITO

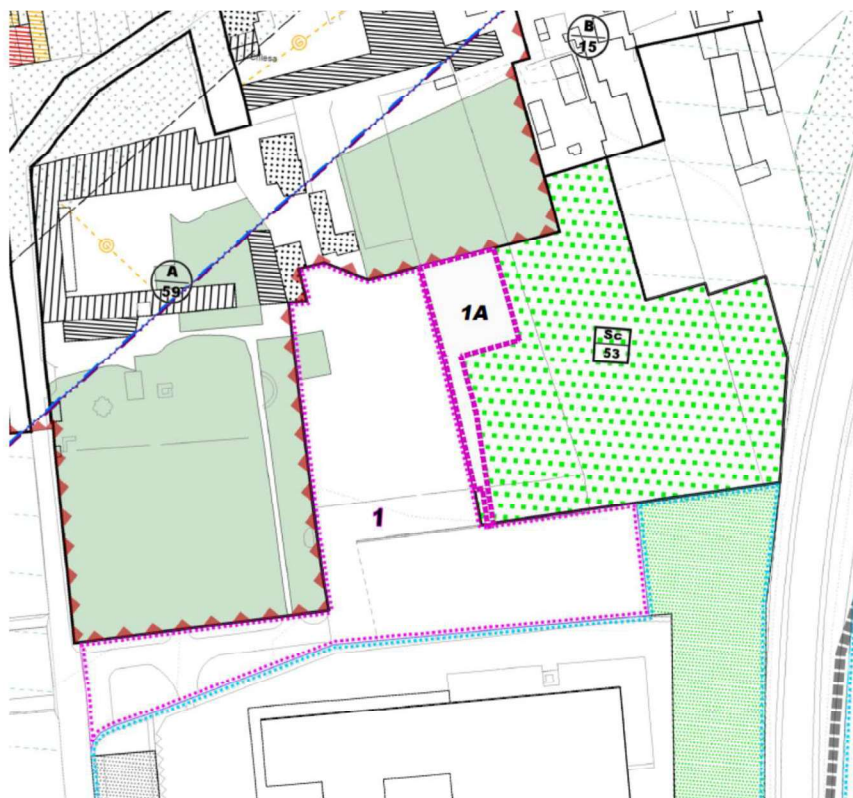
<p><b>ORTOFOTO</b> (da Google map)</p>	<p><b>ESTRATTO MAPPA</b> foglio 12 mapp. 1779p</p>
	

## ESTRATTI P.A.T.

	
<p><b>Tavola 1</b> - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale</p>	<p><b>Tavola 2</b> - Invarianti</p>
	
<p><b>Tavola 3</b> - Carta delle fragilità</p>	<p><b>Tavola 4b</b> - Carta delle trasformabilità</p>



P.I. estratto Tavola 02.07 **vigente** con individuazione area oggetto di variante



P.I. estratto Tavola 02.07 **variata**

### **SINTESI DELL'INTERVENTO**

L'area oggetto di SUAP è sottoposta a cambio di destinazione urbanistica da zona "SC "Area per servizi pubblici" ad ambito "D Speciale", in conformità con il lotto su cui insiste l'ampliamento dell'Hotel; si tratta di un lotto di mq 1.164,00 reali, attualmente individuato con il numero 53 e destinato ad "Impianti sportivi non agonistici".

Trattandosi di area già edificabile in seguito a rilascio di atto abilitativo, il cambio d'uso non comporta nessun incremento delle quantità già autorizzate: viene confermato il parametro della superficie coperta e richiesta una diminuzione della capacità edificatoria in termini di indice fondiario.

#### **Prescrizioni:**

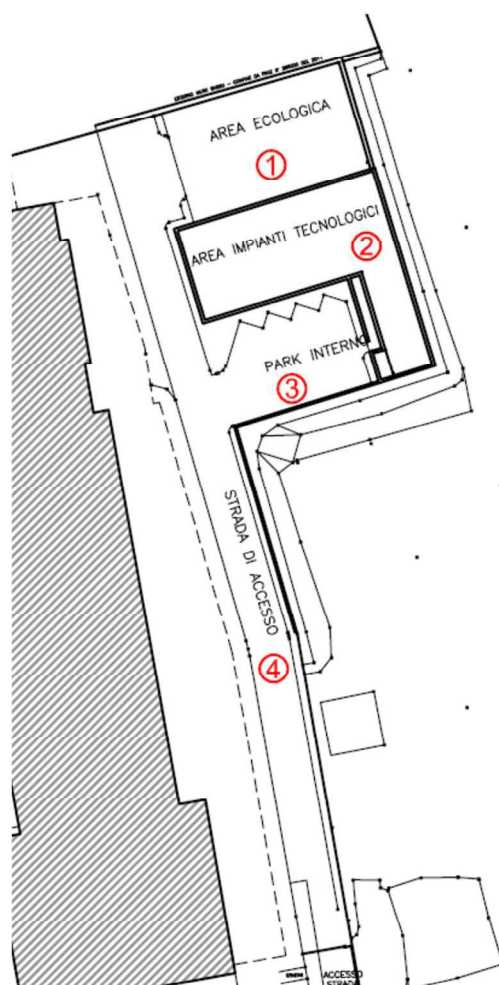
Obbligo di realizzare, sul confine con l'area ineditata ad est, una mitigazione ambientale, attraverso la posa di una siepe sempreverde, esterna ed addossata alla recinzione dell'isola tecnologica, che ne percorrerà tutto il perimetro.

#### **Prescrizioni puntuali:**

Trasferimento volumetrico ammesso previa stipula di atto notarile.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

### **PLANIMETRIA NON IN SCALA** (planimetria dettagliata sulla **tavola 3** del SUAP)



**Previsioni a favore del Comune:**

Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001

**Attuazione successiva del SUAP:**

Monetizzazione delle aree a standard, calcolate per la destinazione ricettiva/turismo ai sensi dell'art. 10 delle NTO del Piano degli Interventi

**Parametri Urbanistici SUAP****ZTO: D speciale**

Destinazioni d'uso

**Pertinenza dell'Hotel****Veronesi - La Torre**

Superficie fondiaria

mq 1.164,00

Rapporto di copertura fondiario massimo

50%

Superficie coperta realizzabile

mq 582,00

Indice fondiario

1,50 mc/mq

Volume realizzabile

mc 1.746,00

Altezza massima dei fabbricati

ml 3,00

Possibilità di cessione della volumetria prevista ad altro lotto con la medesima destinazione

**Standard di competenza del SUAP**

Superficie fondiaria

mq 1.164,00

Destinazione turismo: 15 mq ogni 100 mc di volume previsto

Nuovo fabbisogno di standard=15% di 1.746,00 mc

**mq 261,90**

## **SCHEDA NORMA APP/16**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 29460 del 01.08.2017  
approvata con DCC n. 38 del 30/04/2024

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**

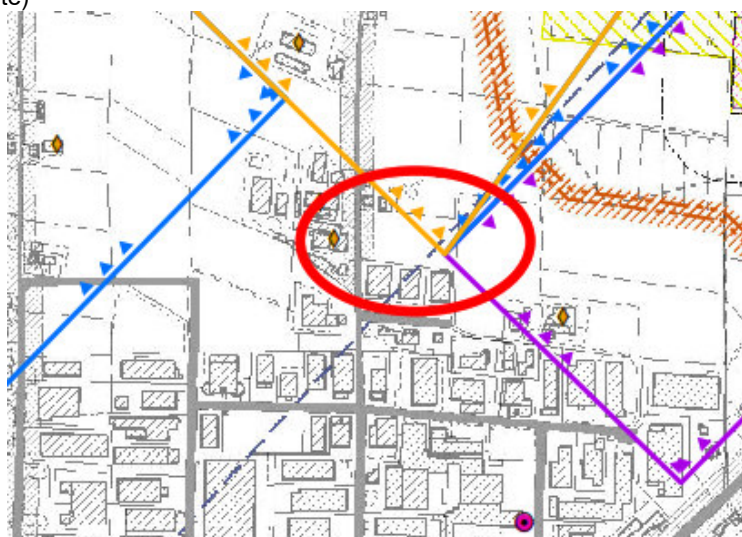


**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 22 mappali n. 66



**Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale**

art. 25 Aeroporto e servitù aeronautiche - L. 58/1963 e s.m.i.;  
art. 25 Piano di Rischio aeroportuale - zona di tutela B (parte), zona di Tutela C (parte), zona di tutela D (parte)

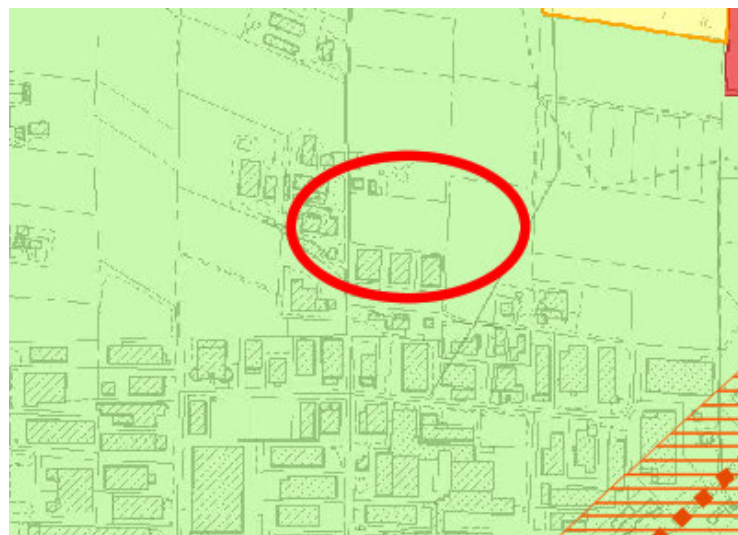


**P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti**



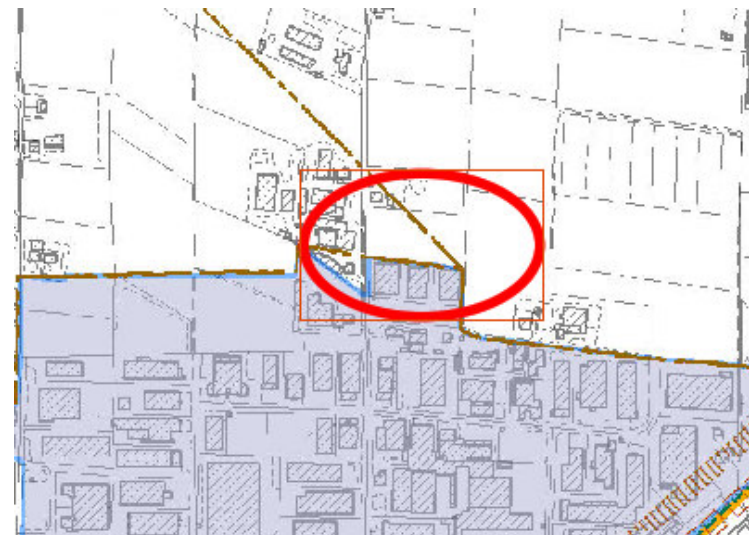
**P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità**

Compatibilità Geologica - art. 30 Area Idonea;



**Tavola 4b - Carta delle trasformabilità**

art. 40 ATO n. 7 Rurale Nord / Aeroporto



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

Zona E

L'area ricade in zona E –AGRICOLA ed è interessata dalla presenza di fasce di rispetto e di elementi generatori di vincolo come di seguito riportati:

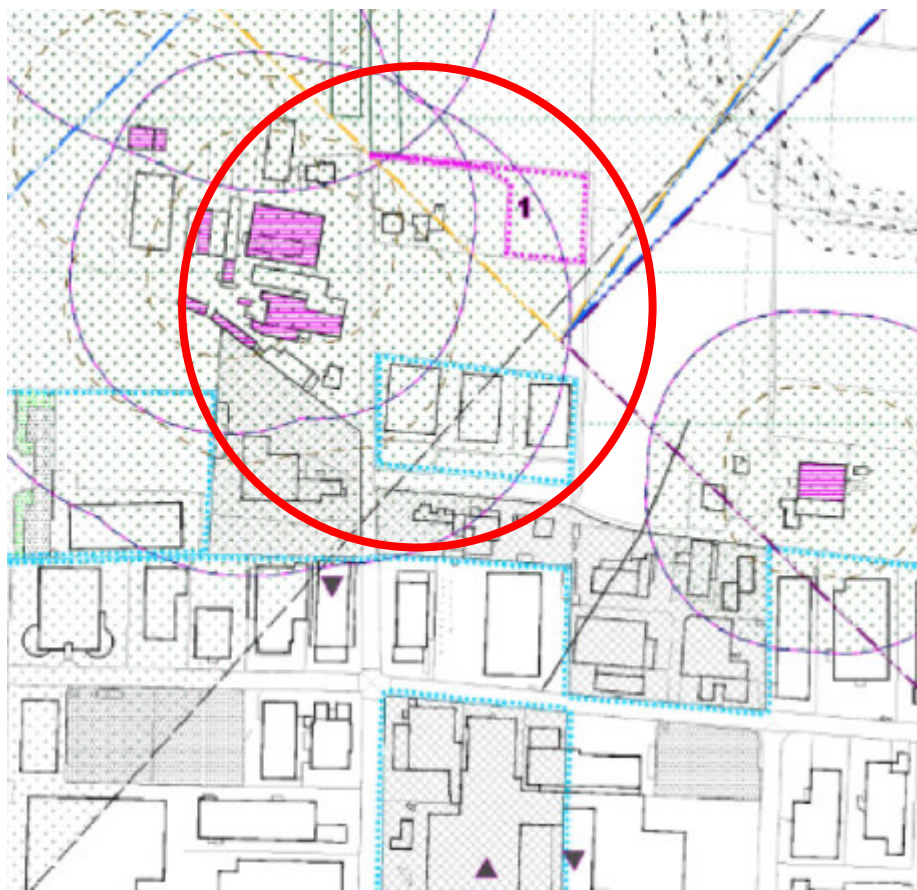
art. 41 Allevamenti zootecnici intensivi - distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola - distanze minime reciproche dalle case sparse;

art. 42 Aeroporto: parte in fascia di rispetto aeroporto - classe di vincolo 1;

parte zona di tutela B - piano di rischio aeroportuale;

parte zona di tutela C – piano di rischio aeroportuale;

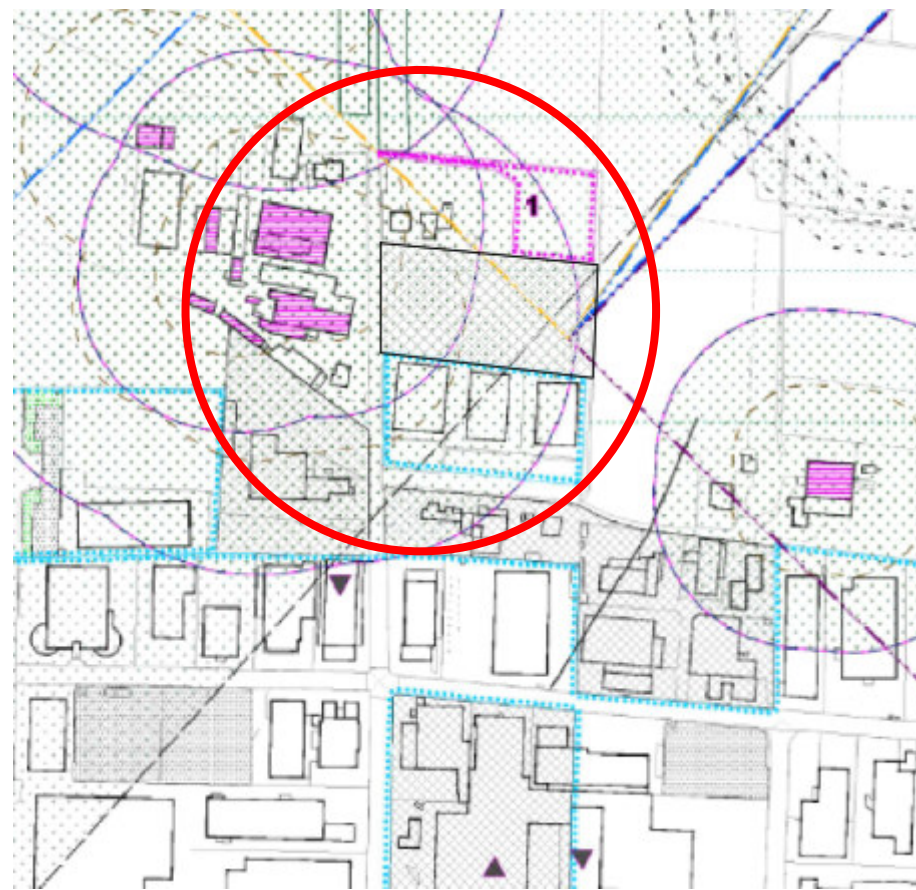
parte zona di tutela D – piano di rischio aeroportuale.



## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

Zona D - Industriale/Artigianale (art. 13 NT del PI)



## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/2000

### Zona E

L'area ricade in zona E – agricola ed è interessata dalla presenza di fasce di rispetto e di elementi generatori di vincolo come di seguito riportati:

art. 41 Allevamenti zootecnici intensivi - distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola - distanze minime reciproche dalle case sparse;

art. 42 Aeroporto: parte in fascia di rispetto aeroporto - classe di vincolo 1;

parte zona di tutela B - piano di rischio aeroportuale;

parte zona di tutela C – piano di rischio aeroportuale;

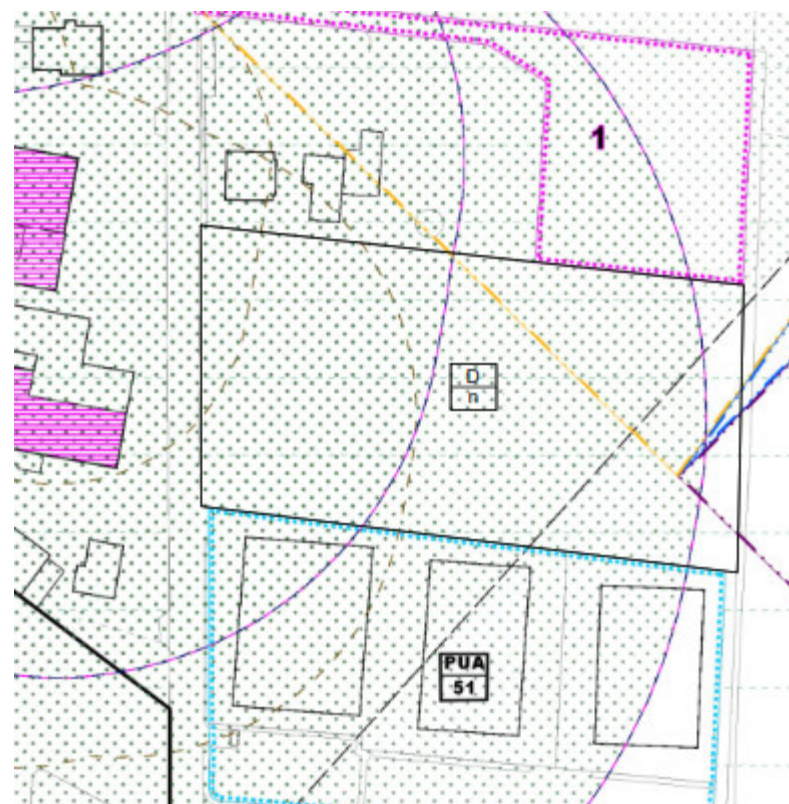
parte zona di tutela D – piano di rischio aeroportuale.



## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/2000

### Zona D – Industriale/Artigianale (art. 13 NT del PI)



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo si trova lungo la Via Località Colombare Fiorio, all'interno del Centro Abitato del Capoluogo, dopo Via Austria. Ricade all'interno della ATO n. 7 *Ambito rurale nord / Aeroporto (adiacente all'ATO n. 3 Polo Produttivo Postumia)* ed è classificata quale zona E - agricola dal P.I. vigente. La zona a cui appartiene la richiesta è già dotata delle principali opere di urbanizzazione. L'accordo prevede la trasformazione dell'intero ambito (mq. 10.500 N.C.T.) in **ZONA D** (Industriale/Artigianale) con possibilità di mono lotto, con attuazione assoggettata a PUA ovvero a Permesso di Costruire convenzionato.

Si propongono i seguenti parametri desunti dall'Allegato A alle Norme Tecniche Operative:

- area copribile massima pari a 50% della superficie del lotto;
- altezza massima degli edifici 12,00 ml;
- 3 piani (oltre sottotetto e seminterrato).

### Prescrizioni puntuali

Obbligo di realizzazione e cessione dei seguenti standard primari:

- parcheggio alberato prospiciente Via Colombare Fiorio;
- marciapiede in continuità con l'esistente su Via Colombare Fiorio, fino al limite del lotto di proprietà.

Realizzazione delle seguenti opere:

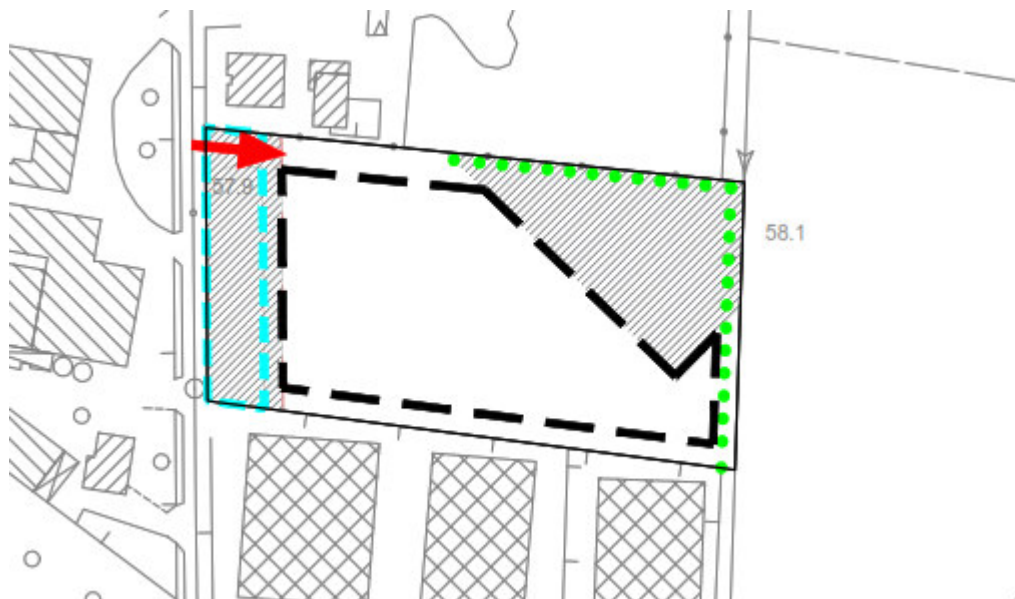
- fascia alberata di mitigazione come da planimetria sottostante;
- punto di stoccaggio per i rifiuti solidi urbani all'interno del lotto.

In fase di definizione dell'intervento, o comunque prima del rilascio del titolo abilitativi, il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono puntualmente definite in sede di pianificazione.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA scala 1/2000



### LEGENDA

— Ambito soggetto ad  
Accordo pubblico-privato

— Ambito di massimo sviluppo

— Aree a standard

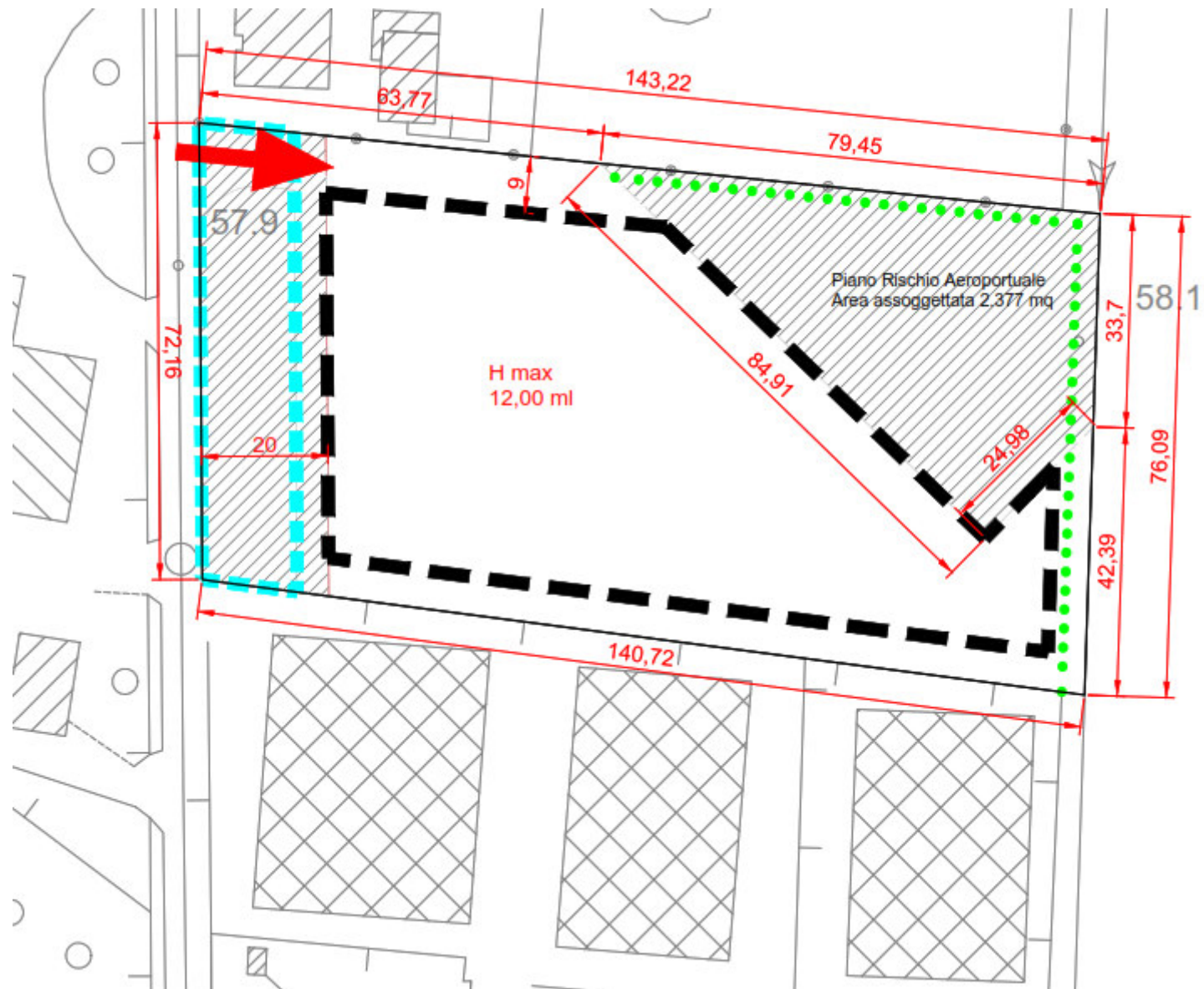
→ Accesso da Via Colombare Fiorio

▨ Aree soggette a Vincolo

●●●●● Mitigazione Ambientale

# PLANIMETRIA quotata

Scala 1/1000



**Previsioni a favore del Comune:**

- Realizzazione e cessione a favore del Comune di Villafranca di Verona delle aree a servizi e standard.
- Monetizzazione a conguaglio, se dovuta, della cessione di aree a standard.
- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO**

ZTO	D1/n.
Modalità di intervento	PUA o PdC convenzionato
Superficie territoriale (ST)	10.500 mq
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati	12,00 ml
n. piani massimo:	3 (oltre sottotetto e seminterrato)
Distanza minima dai confini	art. 16 NTO del PI
Destinazioni d'uso	<b>ZONA D</b> industriale/artigianale (art. 13 NT del PI)
Prescrizioni particolari	possibilità di mono lotto

**Ipotesi Standard di competenza**

Superficie territoriale ambito	10.500 mq
Standard:	
Primari	1.050 mq (10% della ST)
di cui a parcheggio:	1.050 mq

## **SCHEDA NORMA APP/14**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 40596 del 22/10/2020  
approvata con DCC n. 72 del 26/07/2024

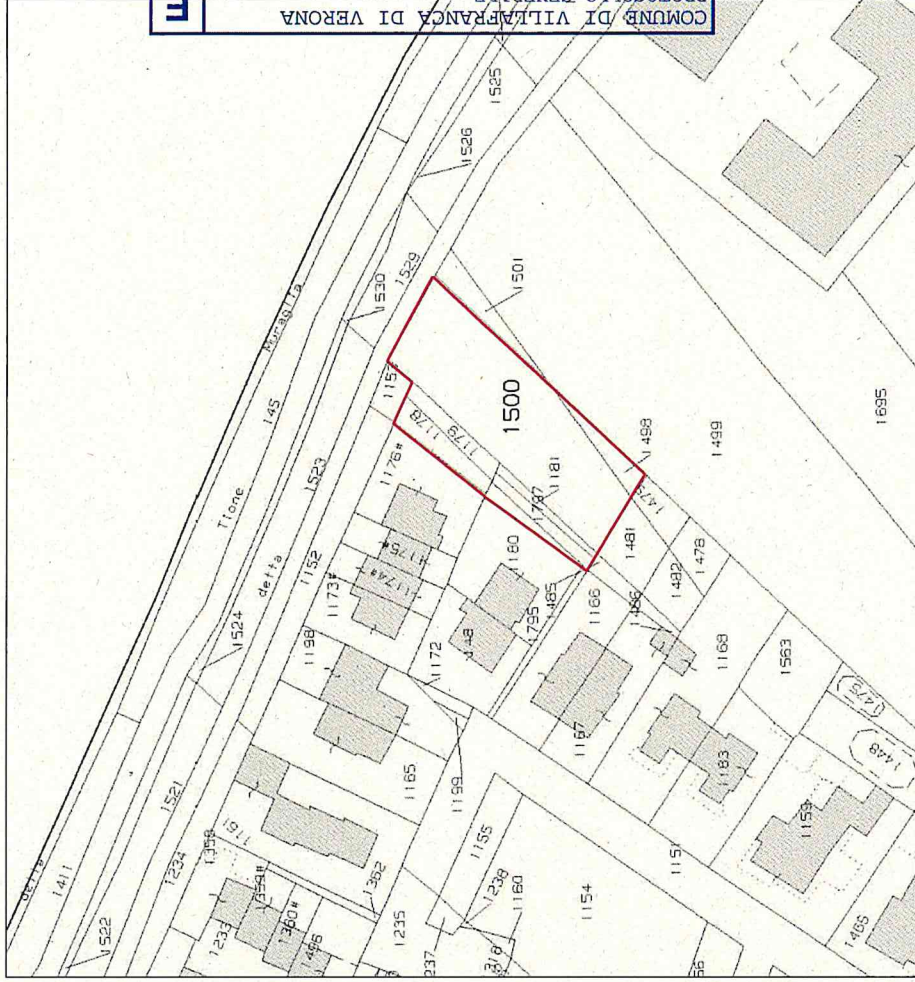
PIANO DEGLI INTERVENTI - COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA  
**ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 L.R. 11/2004**

SCHEDA NORMA N. \_\_\_\_\_

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato – ORTOFOTO**  
Via Muraglia

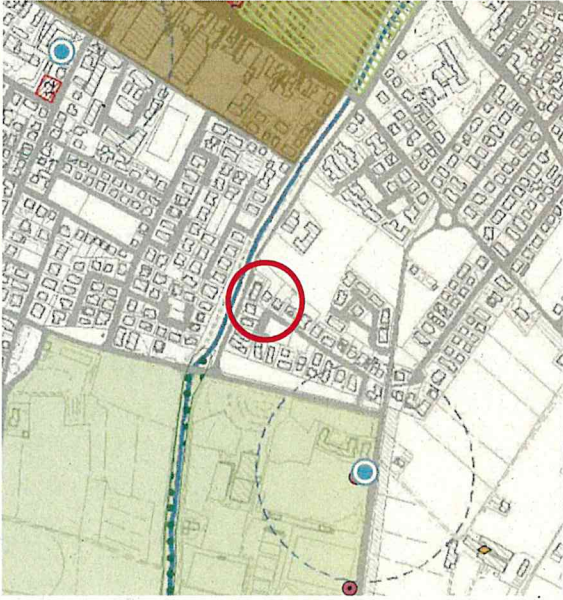


**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 50 mappali n. 1498-1500-1180 (parte)-1181-1178-1179-1797

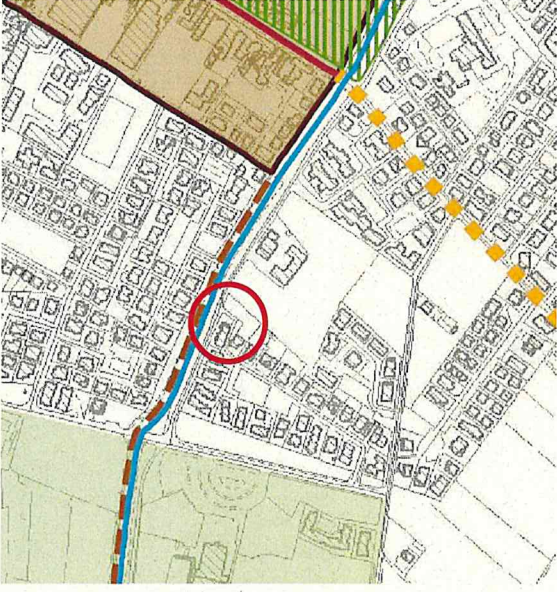


COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA  
PROTOCOLLO GENERALE  
Protocollo N. 0046291/2023 del 28/09/2023

Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta della fragilità

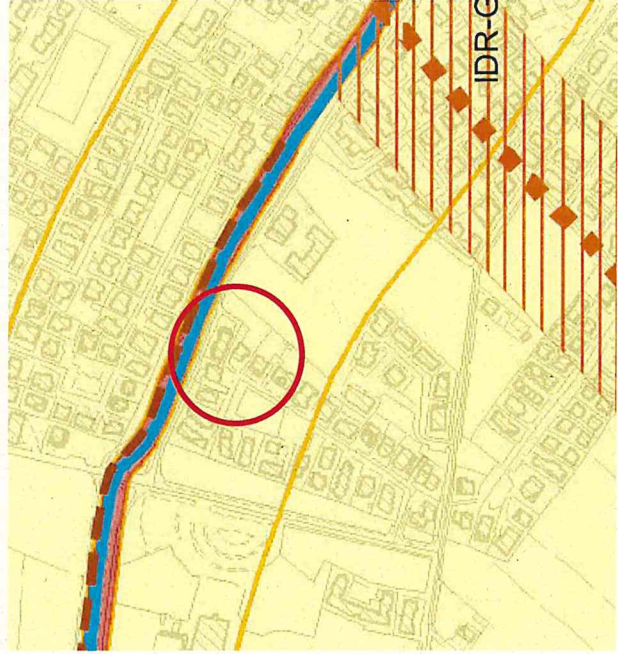
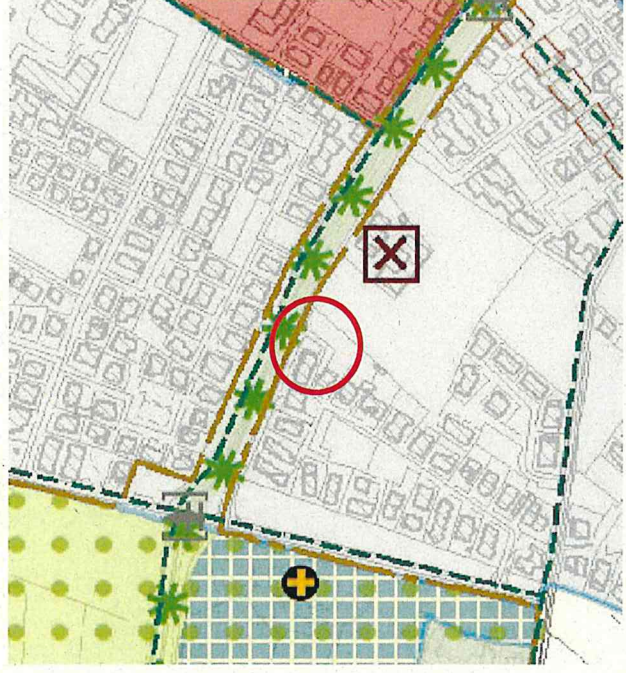


Tavola 4b - Carta delle trasformabilità

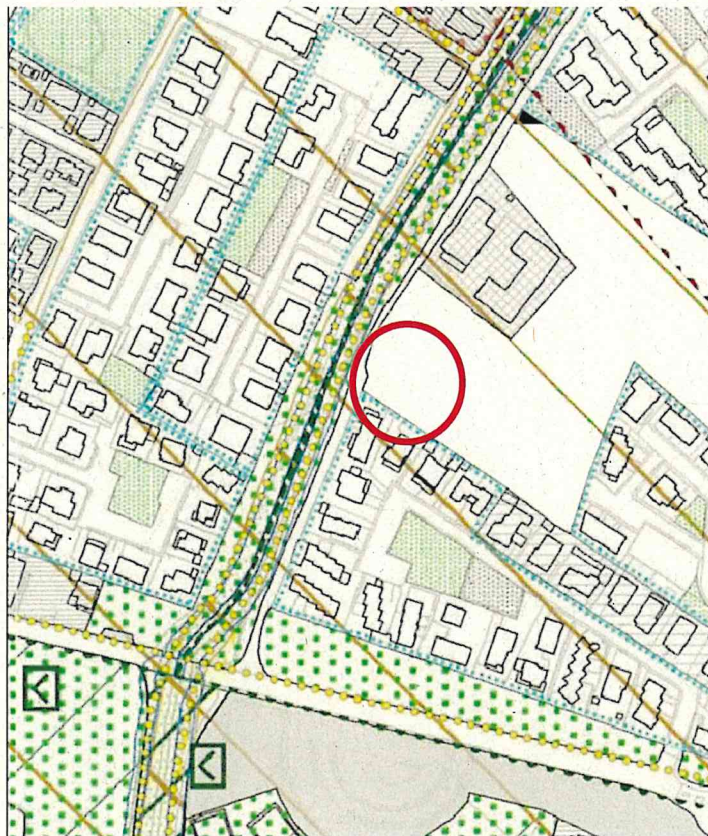


**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

**Scala 1/5000**

**Zona AREA NON PIANIFICATA**

L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



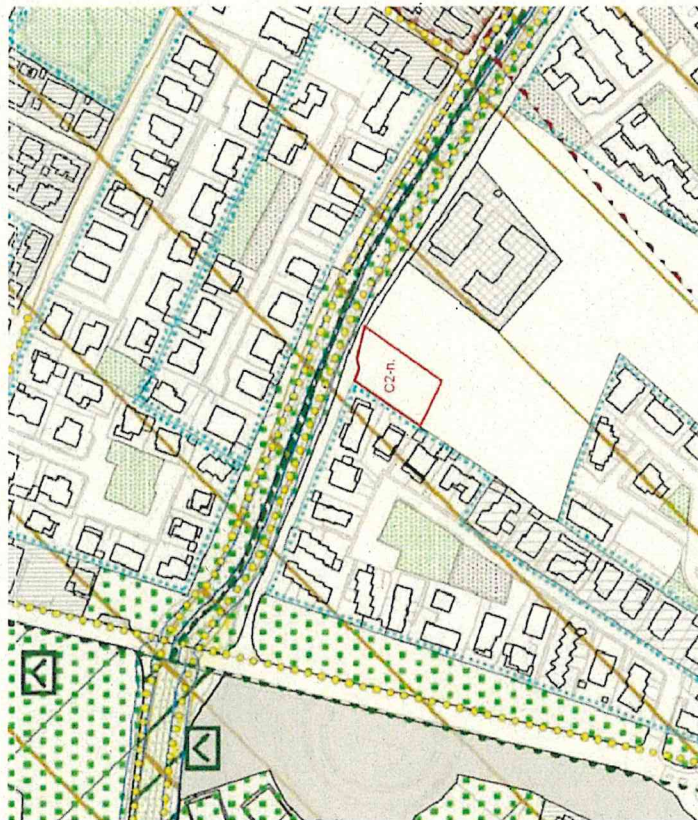
**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

**Scala 1/5000**

**Zona C2 / n. (---)** da assoggettare a PUA o Permesso di Costruire convenzionato.

il numero di identificazione della specifica zona C2 verrà assegnato in seguito all'approvazione della variante al P.I.

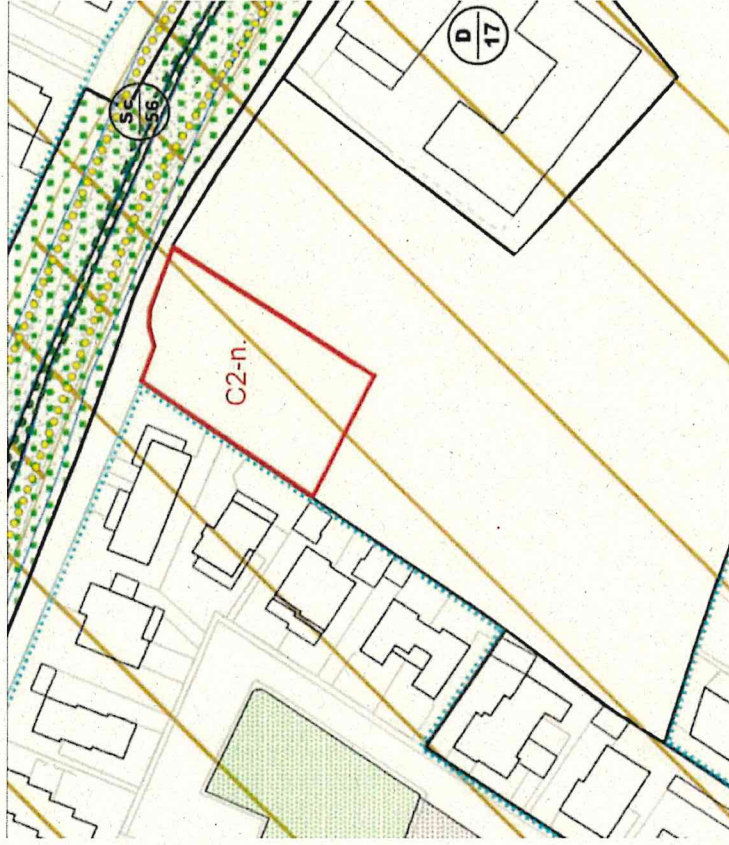
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/2000

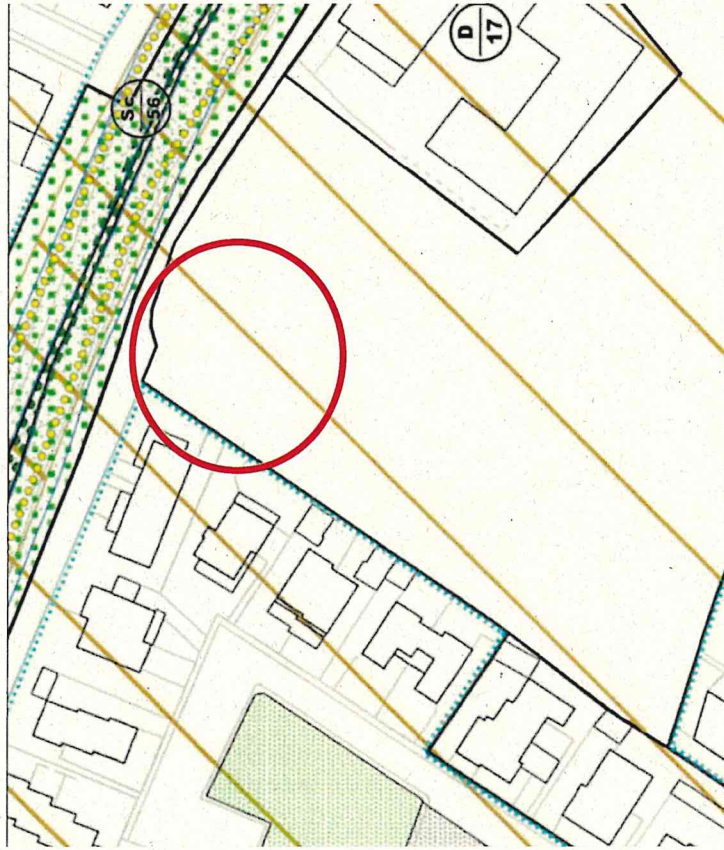
Zona C2 / n. ( --- ) da assoggettare a PUA o Permesso di Costruire convenzionato.  
il numero di identificazione della specifica zona C2 verrà assegnato in seguito all'approvazione della variante al P.I.  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

Zona AREA NON PIANIFICATA  
L'intero ambito ricade in Compatibilità geologica ai fini edificatori - Aree idonee a condizione (IDR aree a penalità per condizioni idrogeologiche - GEO aree a penalità per condizioni geologiche).



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade in zona individuata come AREA NON PIANIFICATA

L'accordo prevede la trasformazione dell'intero ambito (mq. 1.502) in ZONA C2 (ZONA DI ESPANSIONE RESIDENZIALE), con indice territoriale pari a 0,92 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 1.381,84, con accesso da via Muraglie.

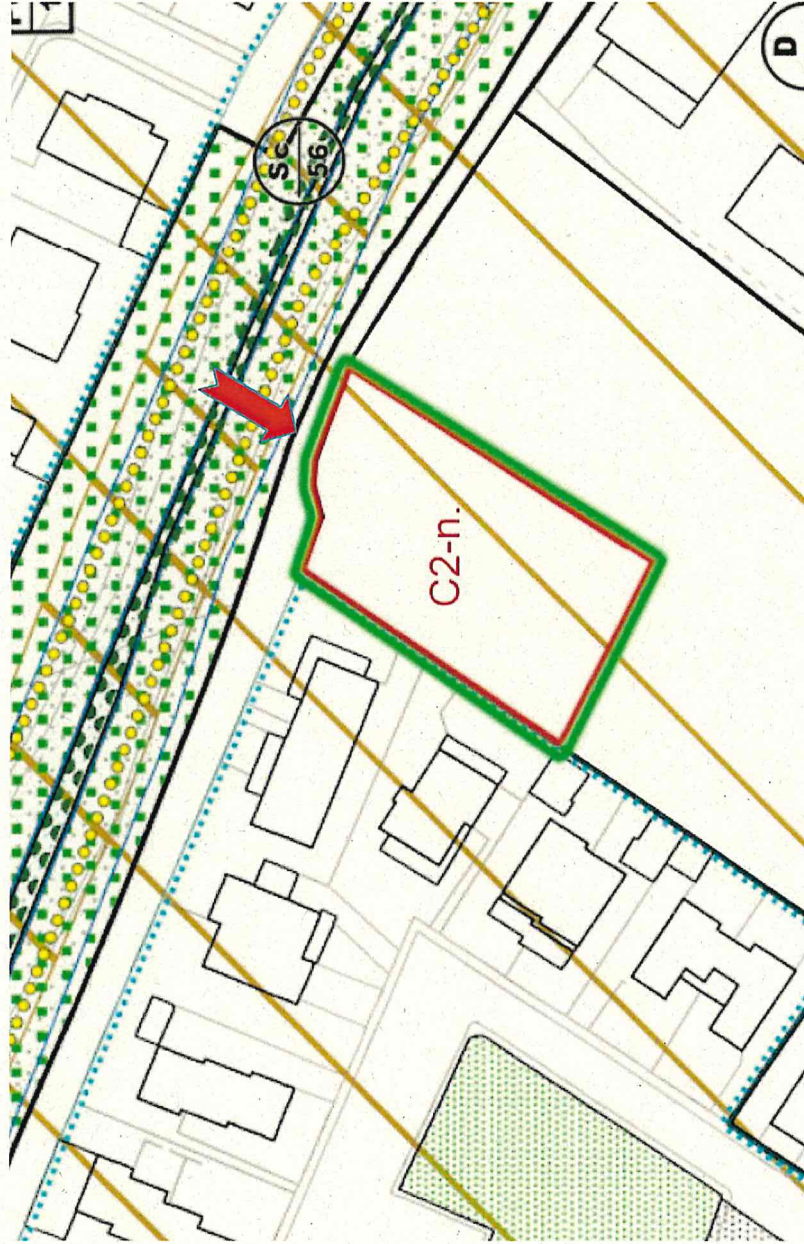
Data l'esigua superficie oggetto di richiesta di variante si prevede la possibilità di presentare il PUA ovvero, in alternativa, Permesso di Costruire convenzionato.

### Prescrizioni puntuali:

In fase di definizione del PUA o comunque prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa. La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA



LEGENDA: — Ambito soggetto ad Accordo pubblico - privato

— Zona C2 di espansione residenziale

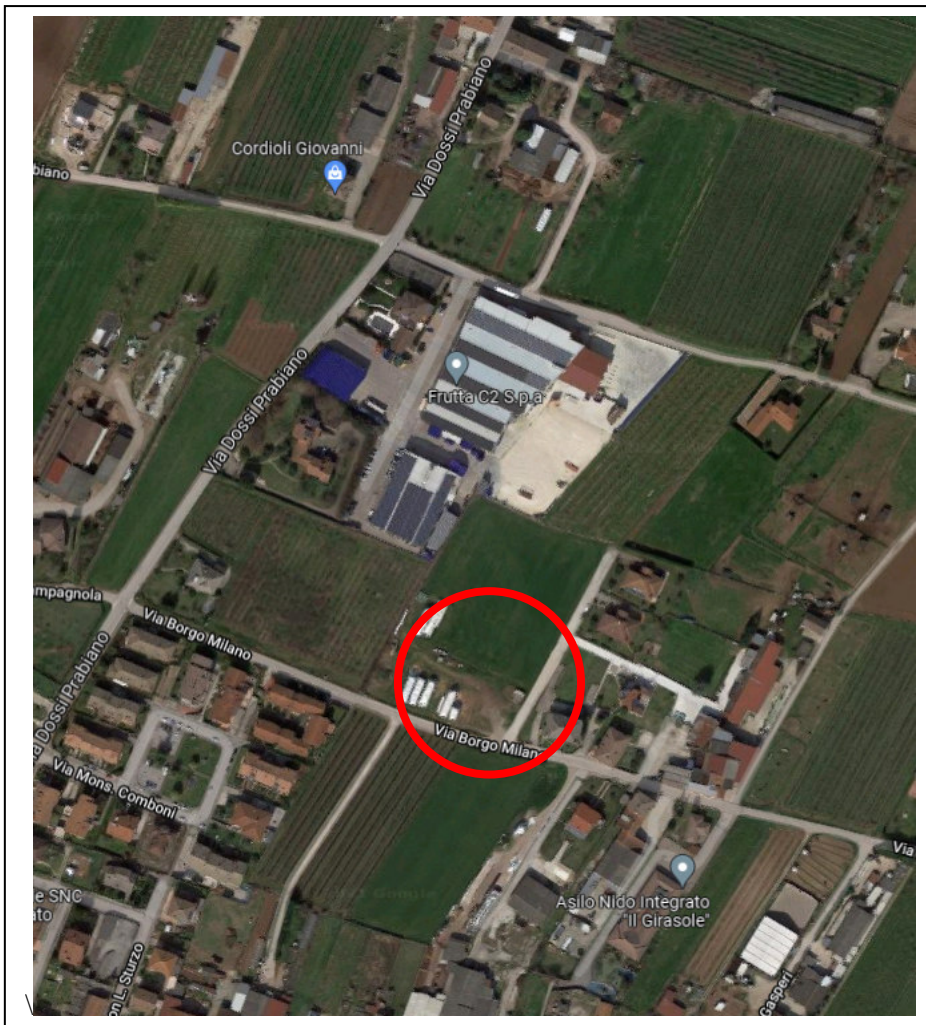
➔ Accesso da Via Muraglie

<p><b>Previsioni a favore del Comune:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001.</li> </ul>	<p><b>MODALITA' DI ATTUAZIONE:</b> Data l'esigua superficie oggetto di richiesta di variante si prevede la possibilità di presentare PUA ovvero, in alternativa, permesso di costruire convenzionato. Lo sviluppo della volumetria prevista in attuazione del PUA comporrà le seguenti aree a standard pubblici</p>	<p><b>PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO</b></p> <p>ZTO</p> <p>Modalità di intervento Superficie fondiaria Indice territoriale Rapporto di copertura fondiario massimo Volume totale massimo di progetto Altezza massima dei fabbricati n. piani massimo: Distanza minima dai confini Destinazioni d'uso Prescrizioni particolari</p> <p>C2/n. PUA, ovvero, in alternativa, permesso di costruire convenzionato mq. 1.502,00 0,92 mc/mq. 50% del lotto 1.381,84 mc. ml. 8,00 2 ml. 5 Residenziale e compatibili con il residenziale Edificazione tramite Permesso di costruire convenzionato</p> <p><b>Ipotesi Standard di competenza di PUA / PdC Convenzionato</b> Superficie territoriale ambito = mq. 1.502 Abitanti insediabili mc. 1.381,84 mc./ 150 = 9,21 ab. Standard 10 ab.* 30 mq = mq. 300,00 Primari 10 * 10 = mq. 100 Secondari 10 ab. * 20 mq = mq. 200</p>
--	---	---

## **SCHEDA NORMA APP/10**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 25162 del 30/04/2021  
approvata con DCC n. 85 del 26/09/2024

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**



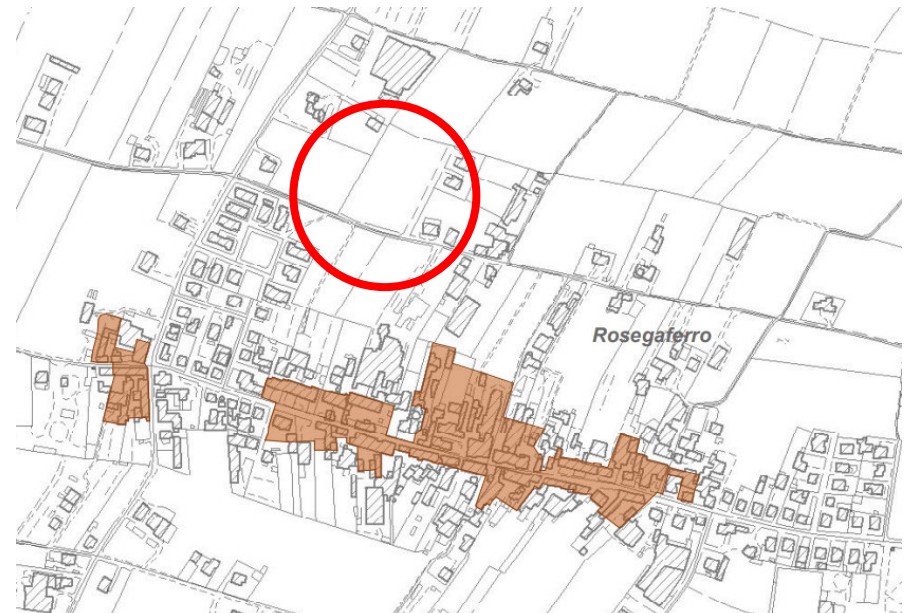
**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 49 mappale n. 337 (PARTE)



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

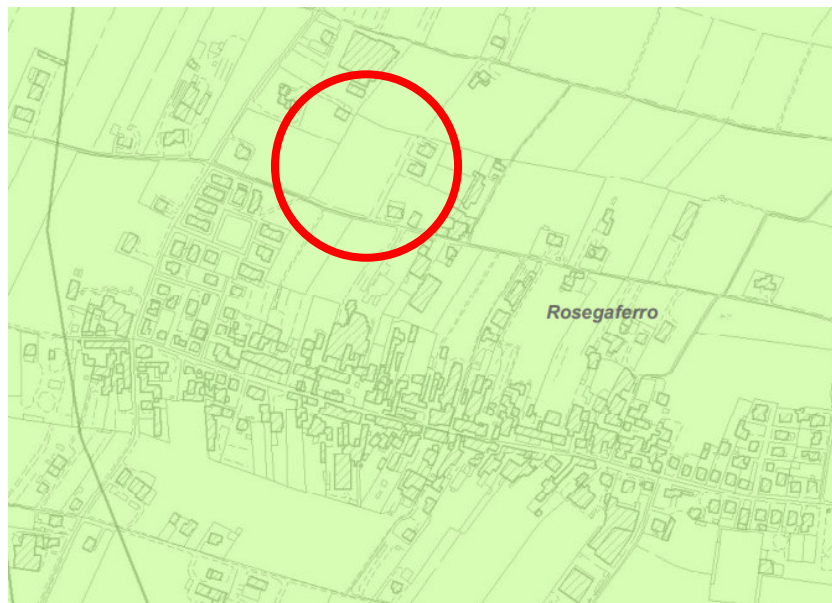
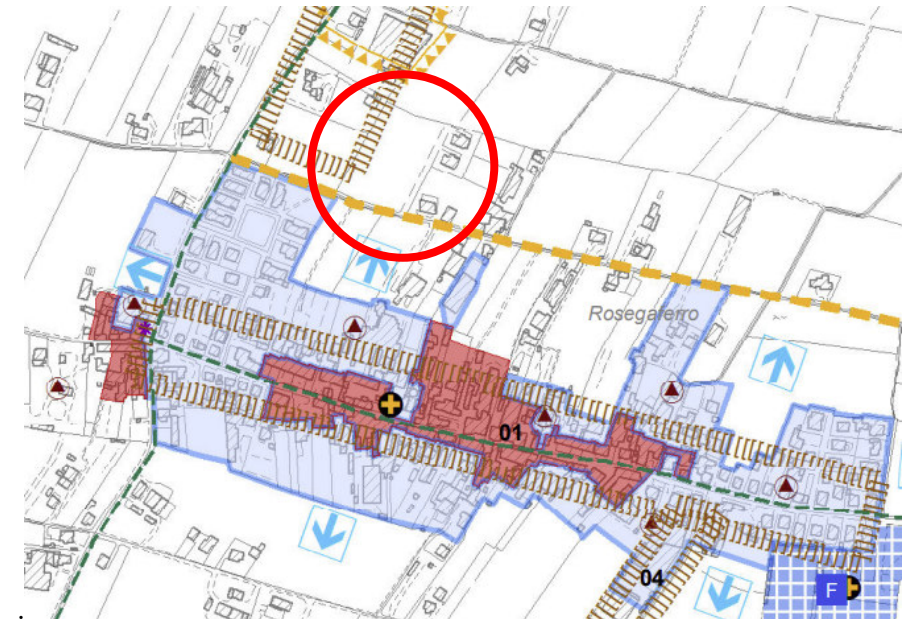


Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/5000

ZONA AGRICOLA



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/5000

ZONA B/(-) COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

*il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.*

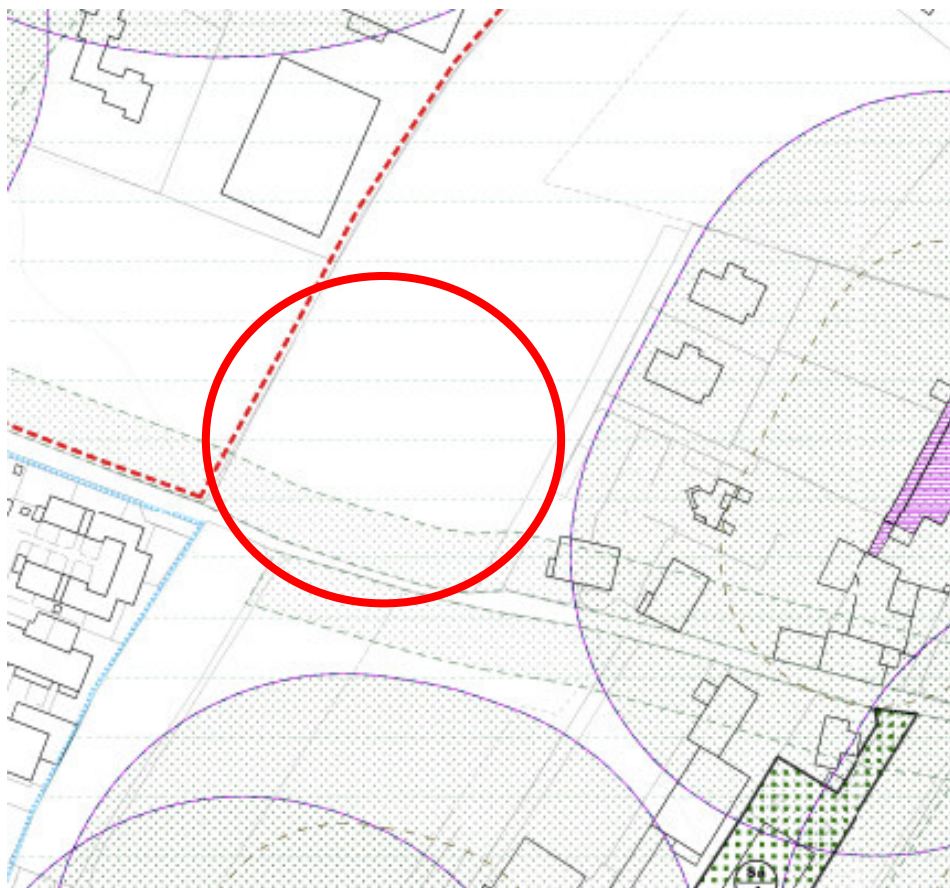
ZONA VIABILITA'



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

ZONA: AGRICOLA



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/2000

ZONA: **B**(--- ) COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

*il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.*

ZONA: VIABILITA'



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 6 *Rurale sud dei centri di Quaderni-Rosegaffero-Pizzoletta* ed è classificata dal vigente P.I. "ZONA AGRICOLA".

L'accordo prevede:

- la trasformazione di parte dell'area, di superficie pari a mq. 1.200, in **ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)** con indice fondiario pari a 0.6 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 720, altezza massima 8,50 ml, con accesso da Via Borgo Milano;
- la trasformazione della rimanente parte dell'area, di superficie pari a mq. 180, in **ZONA "VIABILITA'"**. Tale porzione di area, corrispondente alla fascia di terreno fronteggiante Via Borgo Milano per una profondità media di ml. 5.40 dall'attuale confine di proprietà, verrà ceduta al Comune di Villafranca di Verona al fine di consentire la futura realizzazione di una strada con carreggiata pari a ml. 6.00 e marciapiede di ml. 1.50 in conformità al Codice della Strada.

## PLANIMETRIA



**PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE:**

- Corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001;
- Cessione della porzione di area, corrispondente alla fascia di terreno fronteggiante Via Borgo Milano per una profondità media di ml. 5.40 dall'attuale confine di proprietà, a favore del Comune di Villafranca di Verona.

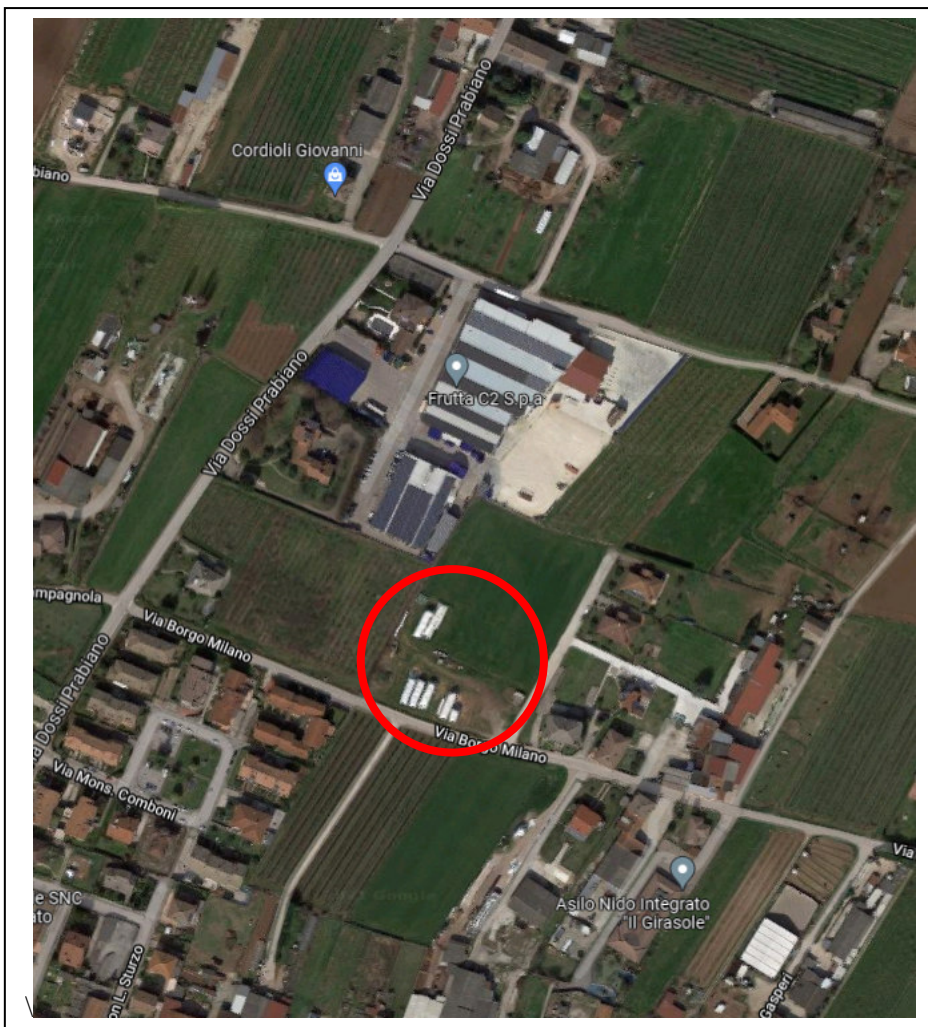
**PARAMETRI URBANISTICI DELL' ACCORDO**

Ambito soggetto ad accordo	mq. 1.380
Modalità di intervento	Intervento diretto
<b>Superficie dell'ambito oggetto di trasformazione in ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)</b>	<b>mq. 1.200</b>
Indice fondiario	0,6 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Volume totale massimo di progetto	720 mc.
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,50
n. piani massimo:	-
Distanza minima dai confini	ml. 5
Destinazioni d'uso	residenziale e compatibili con il residenziale
<b>Superficie dell'ambito oggetto di trasformazione in ZONA VIABILITA'</b>	<b>mq. 180</b>

## **SCHEDA NORMA APP/11**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 25168 del 30/04/2021  
approvata con DCC n. 86 del 26/09/2024

**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 49 mappale n. 336 (PARTE)



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

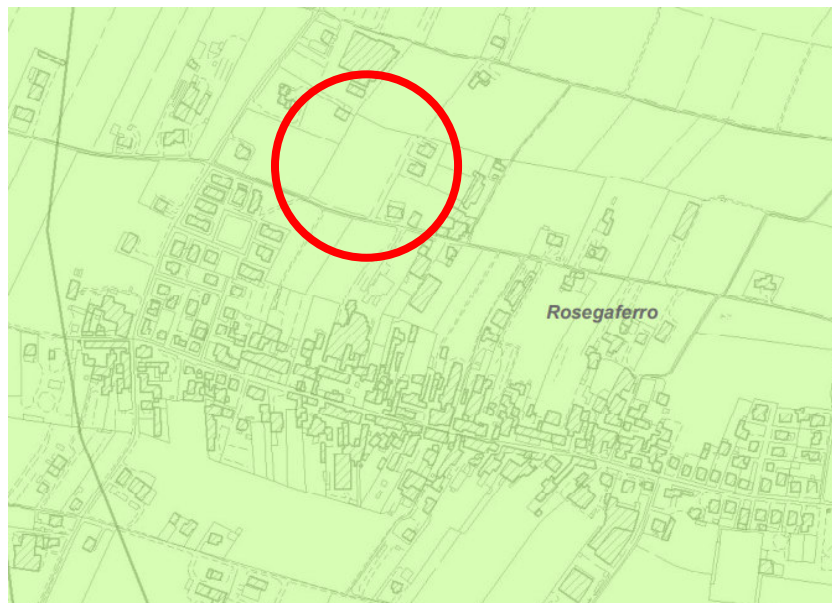
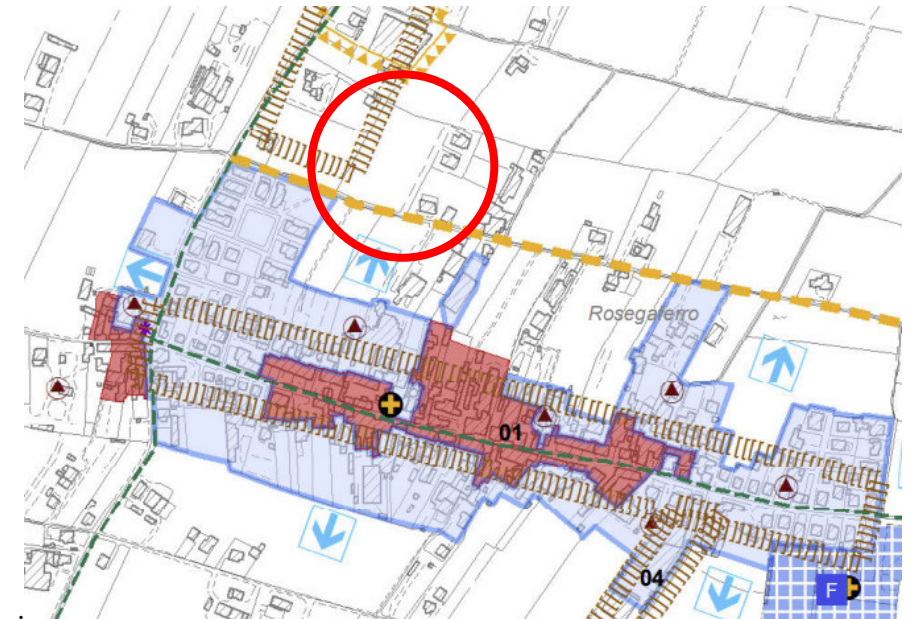


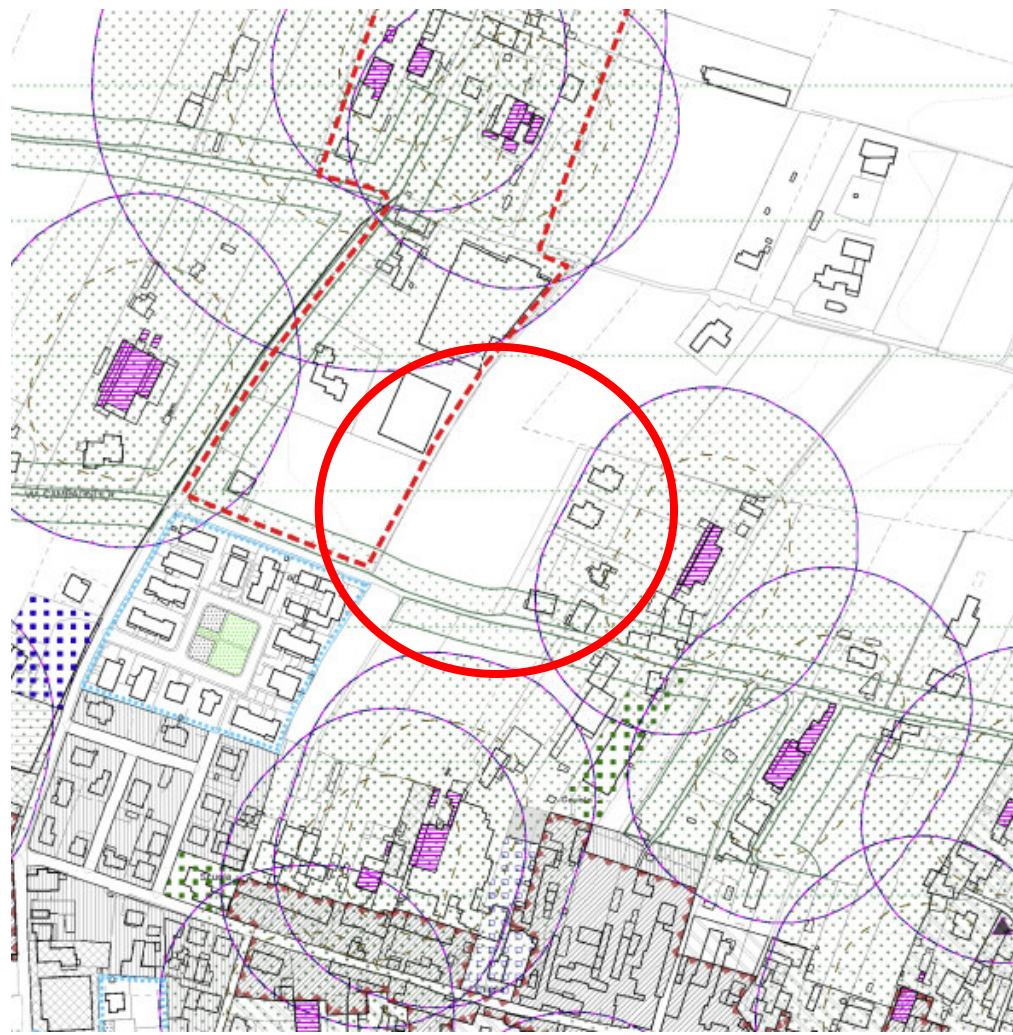
Tavola 4b - Carta delle trasformabilità



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/5000

ZONA AGRICOLA



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/5000

ZONA B/(-) COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

*il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.*

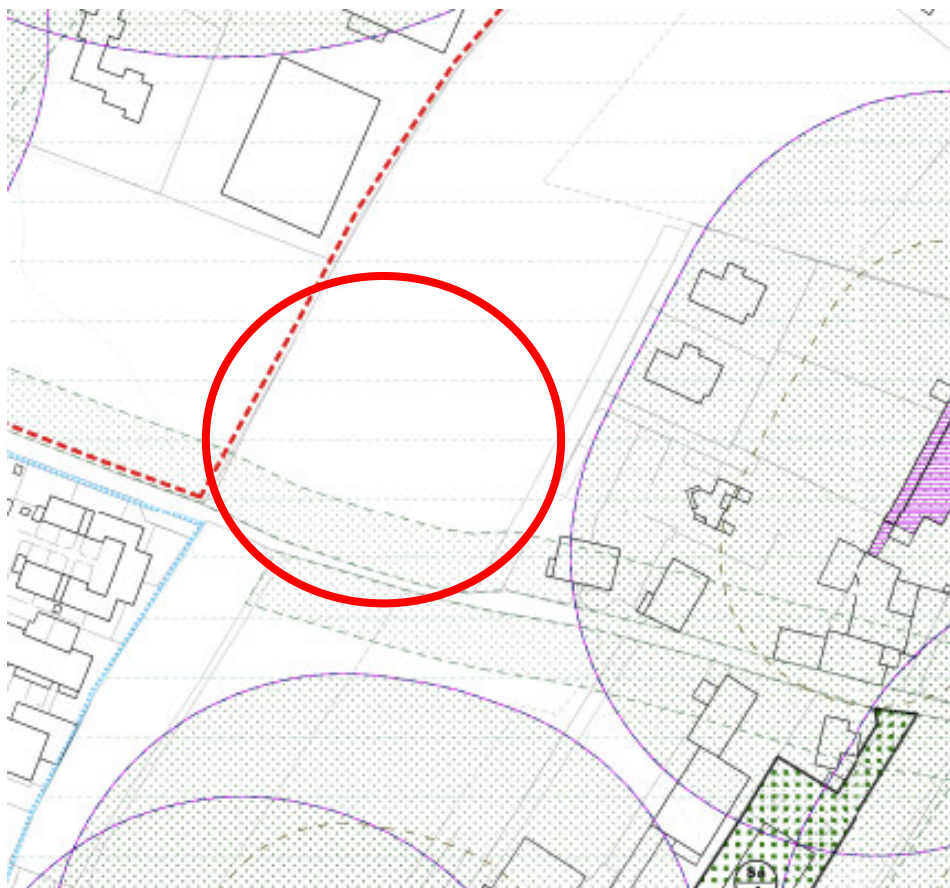
ZONA VIABILITA'



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

Scala 1/2000

ZONA: AGRICOLA



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

Scala 1/2000

ZONA: **B/(- - - )** COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

*il numero di identificazione della specifica zona B verrà assegnato all'approvazione della variante al P.I.*

ZONA: VIABILITA'



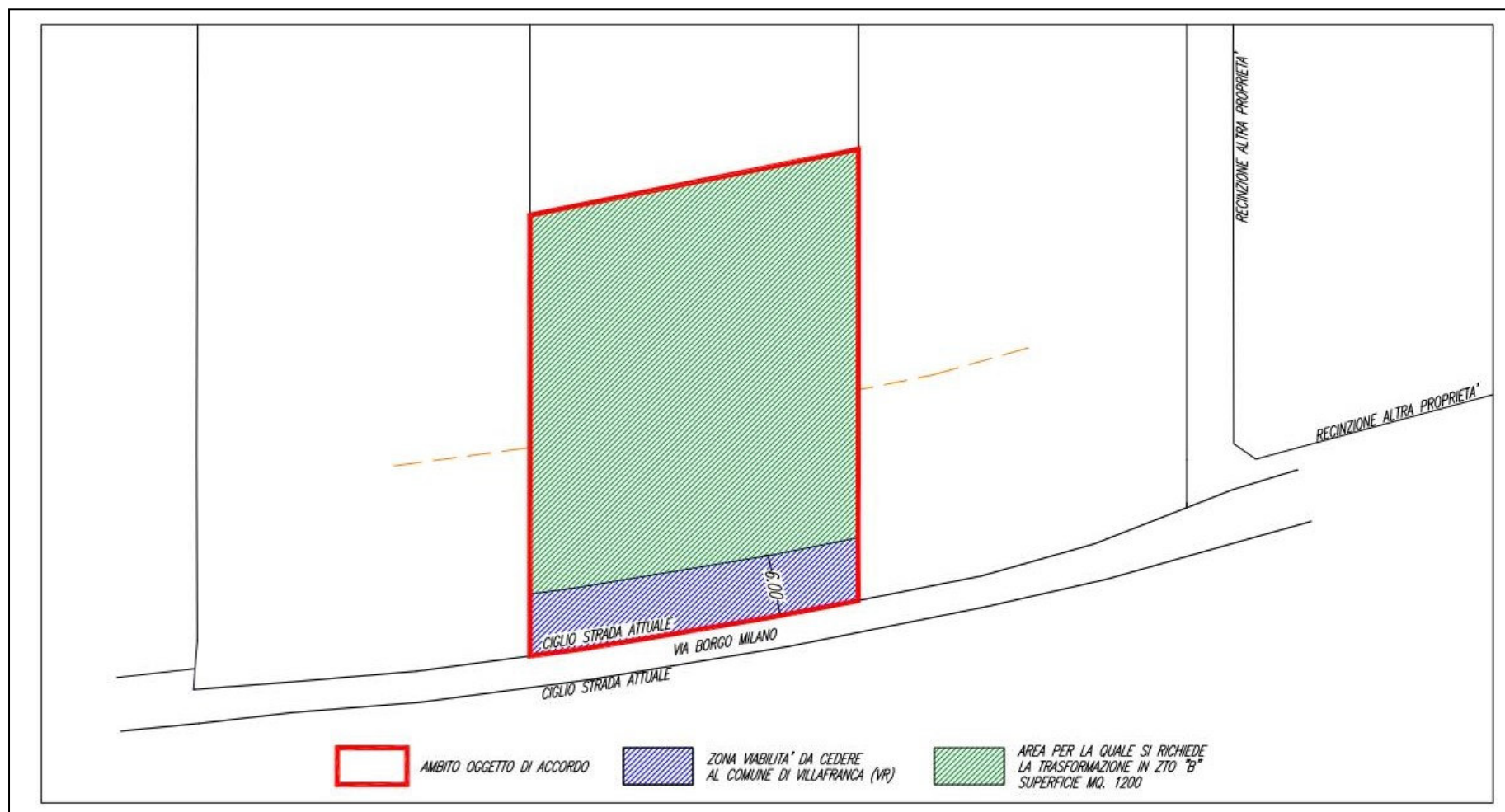
## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 6 *Rurale sud dei centri di Quaderni-Rosegaferro-Pizzoletta* ed è classificata dal vigente P.I. "ZONA AGRICOLA".

L'accordo prevede:

- la trasformazione di parte dell'area, di superficie pari a mq. 1.200, in **ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)** con indice fondiario pari a 0.6 mc/mq, volumetria complessiva pari a mc. 720, altezza massima 8,50 ml, con accesso da Via Borgo Milano;
- la trasformazione della rimanente parte dell'area, di superficie pari a mq. 190, in **ZONA "VIABILITA"**. Tale porzione di area, corrispondente alla fascia di terreno fronteggiante Via Borgo Milano per una profondità di ml. 6.00 dall'attuale confine di proprietà, verrà ceduta al Comune di Villafranca di Verona al fine di consentire la futura realizzazione di una strada con carreggiata pari a ml. 6.00 e marciapiede di ml. 1.50 in conformità con il Codice della Strada.

## PLANIMETRIA



**PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE:**

- Corresponsione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c. 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001;
- Cessione della porzione di area, corrispondente alla fascia di terreno fronteggiante Via Borgo Milano per una profondità di ml. 6.00 dall'attuale confine di proprietà, a favore del Comune di Villafranca di Verona.

**PARAMETRI URBANISTICI DELL' ACCORDO**

Ambito soggetto ad accordo	mq. 1.390
Modalità di intervento	Intervento diretto
<b>Superficie dell'ambito oggetto di trasformazione in ZONA B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE)</b>	<b>mq. 1.200</b>
Indice fondiario	0,6 mc/mq.
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Volume totale massimo di progetto	720 mc.
Altezza massima dei fabbricati	ml. 8,50
n. piani massimo:	-
Distanza minima dai confini	ml. 5
Destinazioni d'uso	residenziale e compatibili con il residenziale
<b>Superficie dell'ambito oggetto di trasformazione in ZONA VIABILITA'</b>	<b>mq. 190</b>

## **SCHEDA NORMA APP/18**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 62156 del 23/12/2022  
approvata con DCC n. 87 del 26/09/2024

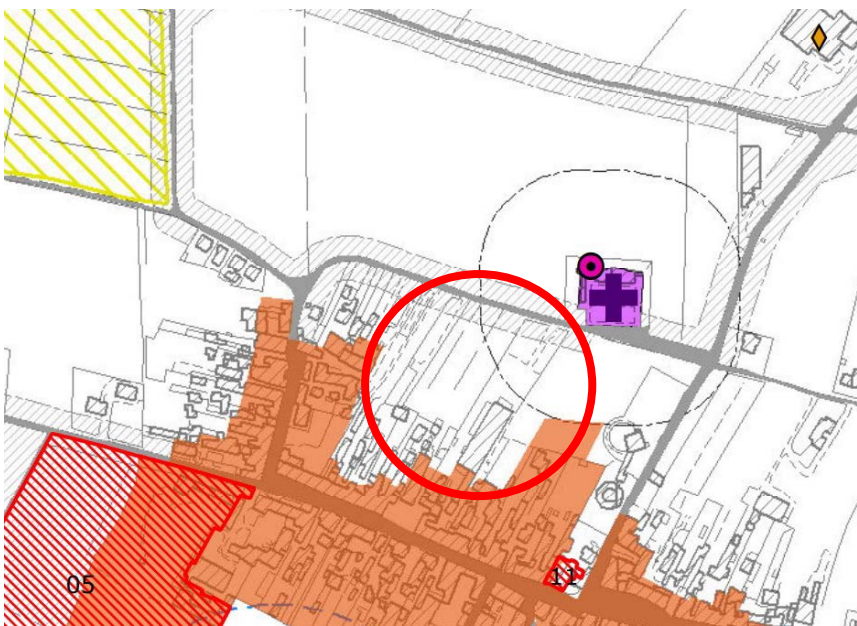
**Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO**



**Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – ESTRATTO CATASTALE**  
Foglio n. 64 mappali n. 24 parte – 25 -289 parte – 406 – 407 parte – 408 parte – 823 parte



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità

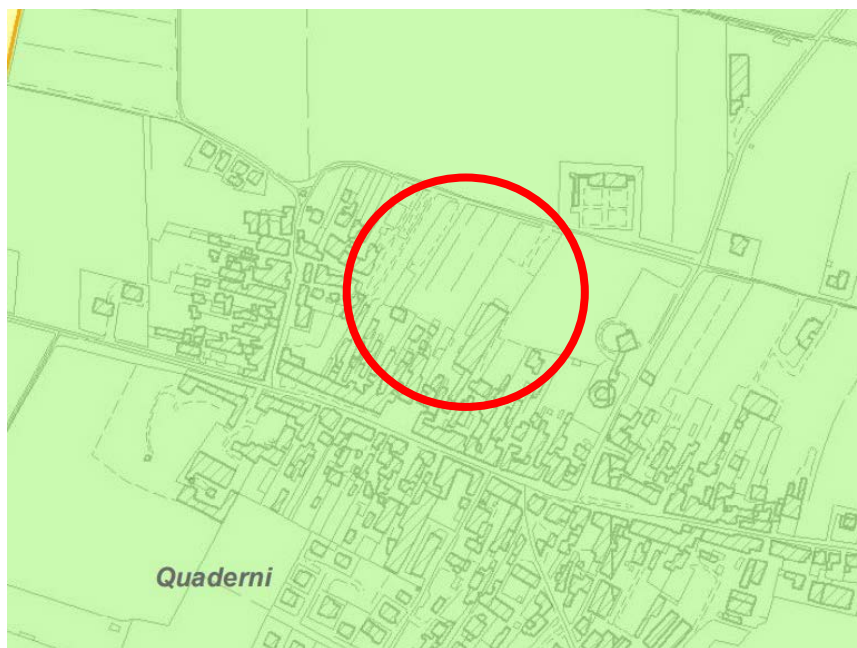
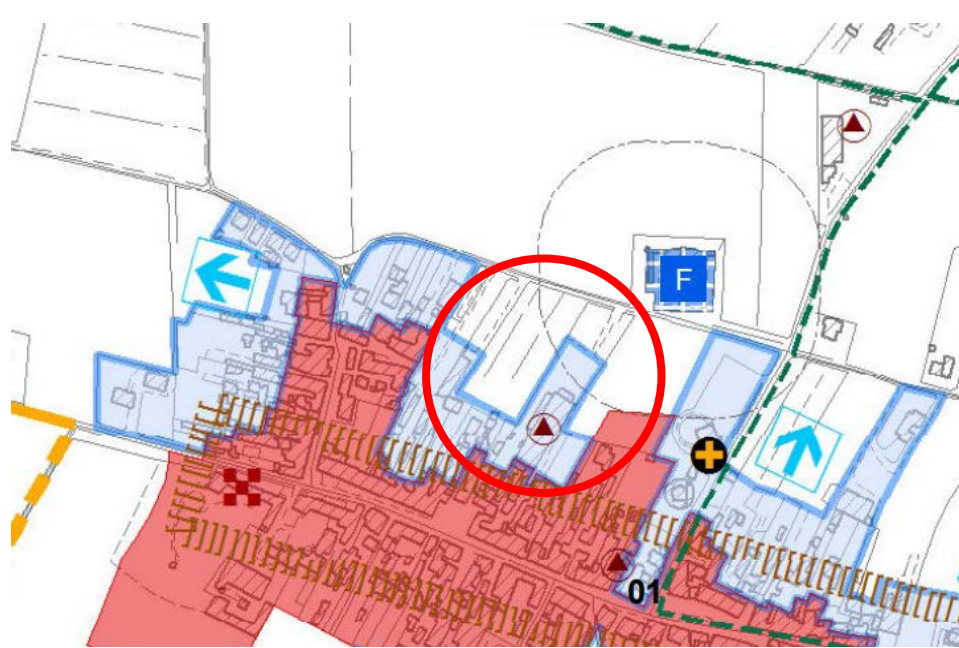


Tavola 4b - Carta delle trasformabilità

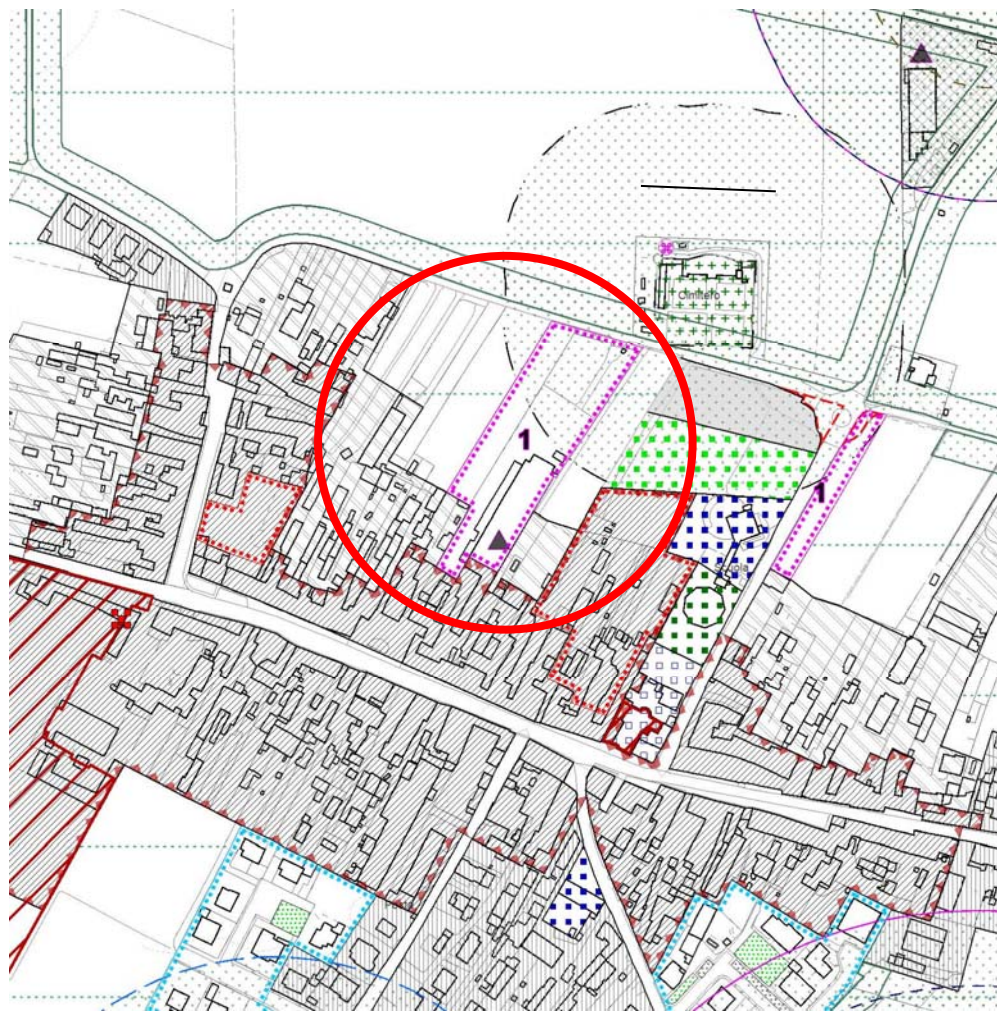


## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/5000

zona E (agricola)

Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale, come da vigente Piano degli Interventi  
(in fascia di rispetto cimiteriale – 200 ml ai sensi della Legge n.166 del 01/08/2002)



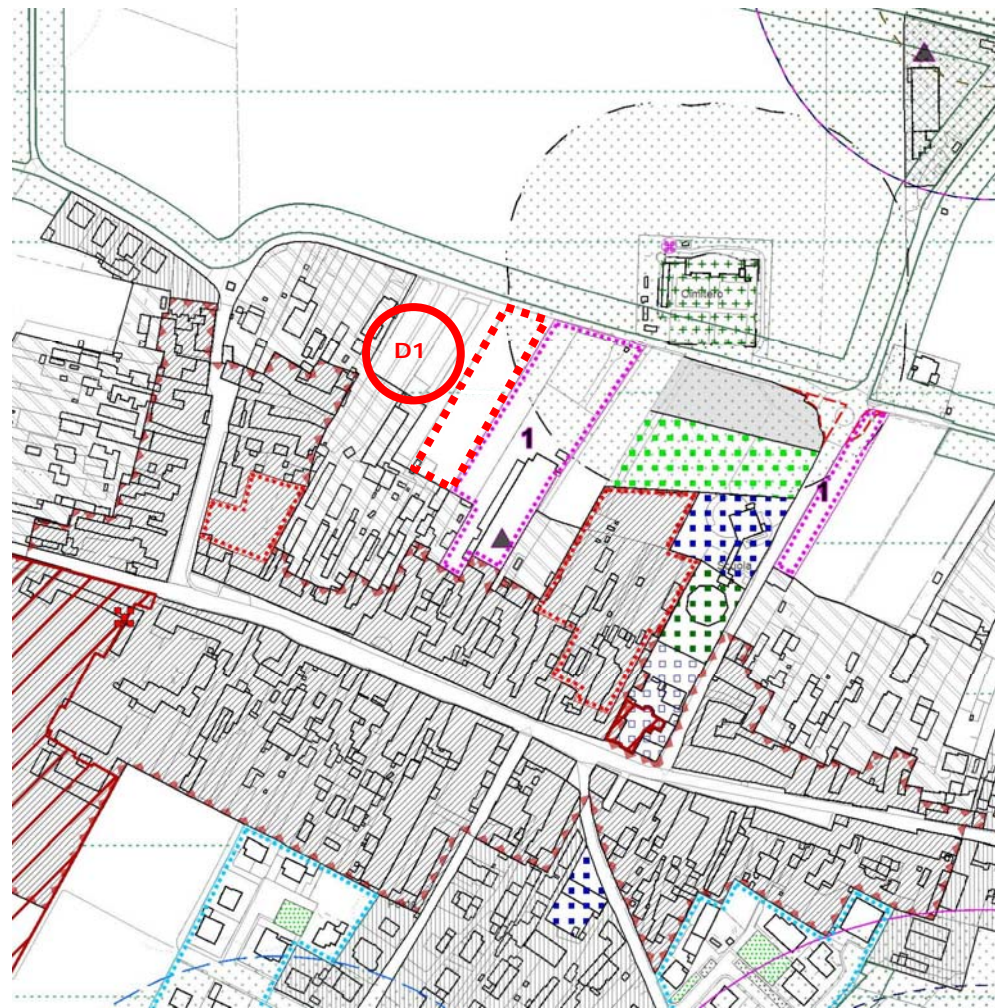
## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/5000

Zona D1 ( industriale - artigianale) / n. --- da assoggettare a PUA, ovvero a Permesso di costruire convenzionato;

Parte viabilità

Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale, come da vigente Piano degli Interventi  
(in fascia di rispetto cimiteriale – 200 ml ai sensi della Legge n.166 del 01/08/2002)

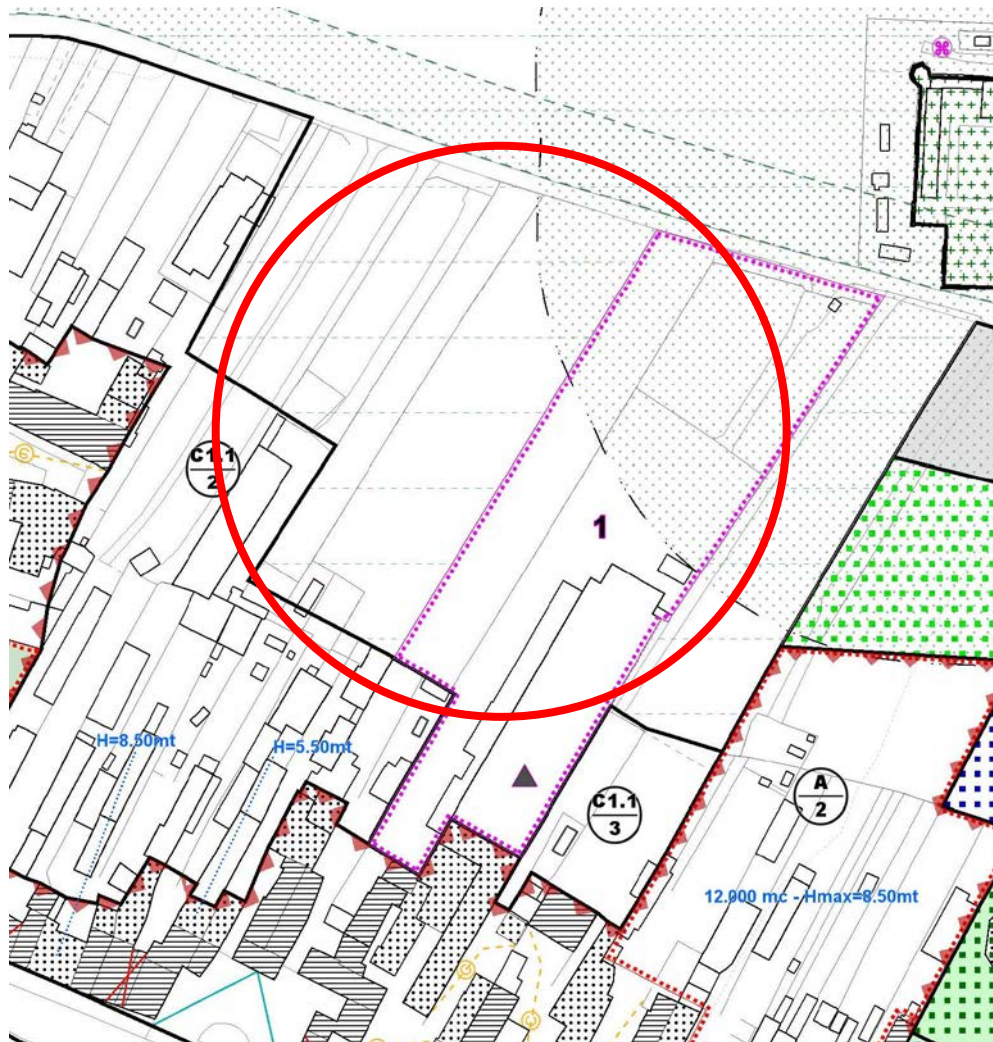


## ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante

Scala 1/2000

zona E (agricola)

Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale, come da vigente Piano degli Interventi  
(in fascia di rispetto cimiteriale – 200 ml ai sensi della Legge n.166 del 01/08/2002)



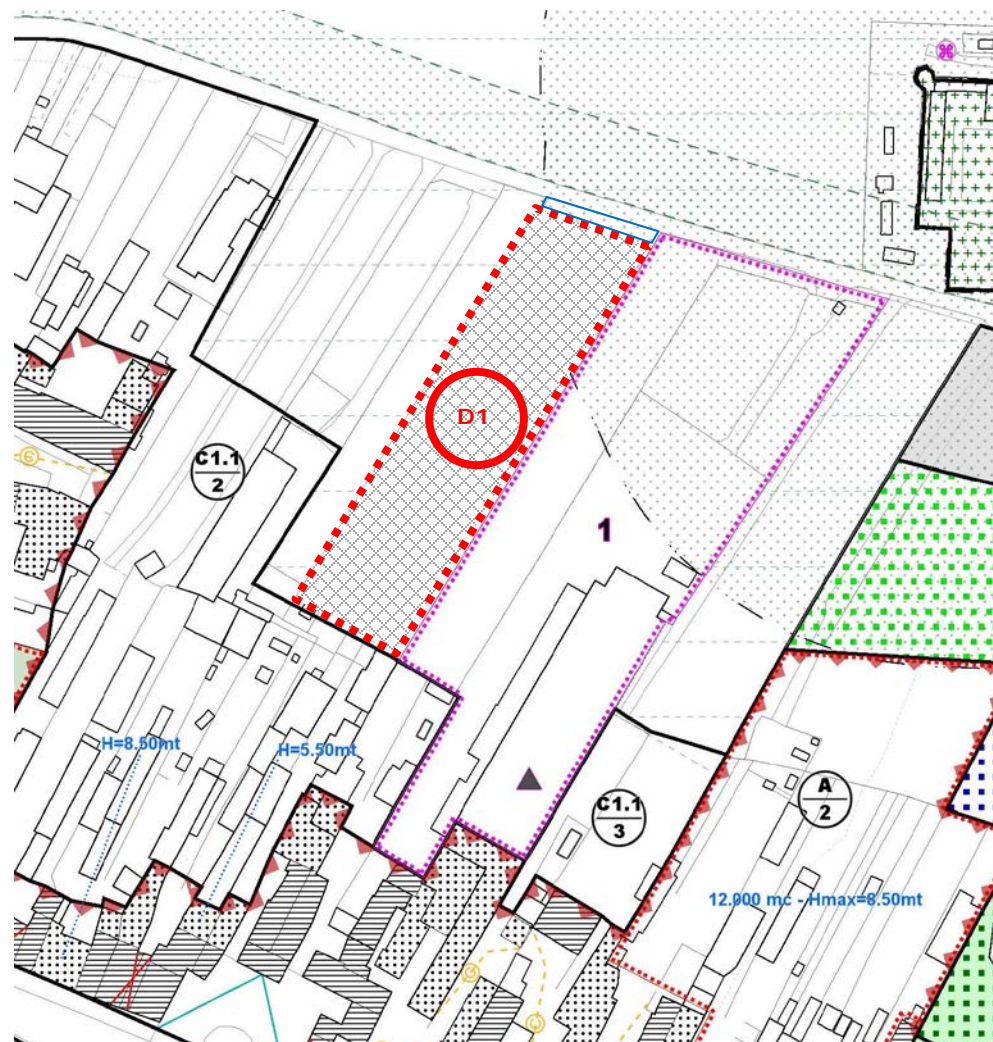
## ZONIZZAZIONE – Estratto P.I. a seguito variante

Scala 1/2000

Zona D1 ( industriale - artigianale) / n. --- da assoggettare a PUA, ovvero a Permesso di costruire convenzionato;

Parte viabilità

Parzialmente in fascia di rispetto cimiteriale, come da vigente Piano degli Interventi  
(in fascia di rispetto cimiteriale – 200 ml ai sensi della Legge n.166 del 01/08/2002)



## SINTESI DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di accordo ricade all'interno della ATO n. 6 "Rurale sud dei centri di Quaderni, Rosegaferro e Pizzoletta" ed è classificata quale zona E - agricola dal vigente Piano degli Interventi.

Il P.I. indica la presenza della fascia di rispetto cimiteriale su parte dell'ambito oggetto di accordo, mentre ai sensi della Legge 01.08.2002 n. 166, tutto l'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale (200 ml).

L'accordo prevede:

- la trasformazione di parte dell'ambito di superficie pari a mq. 4055 da ZONA E a **ZONA D1 (INDUSTRIALE-ARTIGIANALE)**, con attuazione assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo – PUA, ovvero a **Permesso di costruire convenzionato**, con rapporto di superficie coperta max 50% della superficie fondiaria, altezza massima 12,00 ml, con accessi esistenti su Via Silvio Pellico;
- la trasformazione della rimanente porzione di area pari a mq. 108 da ZONA E a **SEDIME STRADALE**; Tale porzione di area, corrispondente alla fascia di terreno fronteggiante via Silvio Pellico per una profondità media di ml. 3,30 dall'attuale confine di proprietà, verrà ceduta al Comune di Villafranca di Verona per consentire il futuro allargamento della strada.

### Prescrizioni:

Obbligo di sistemazione della viabilità esistente: sistemazione ed allargamento del sedime stradale con cessione aree lungo il lato nord, in allineamento con l'attuale sede stradale.

Obblighi per l'invarianza idraulica: le opere finalizzate all'invarianza idraulica saranno progettate in dettaglio nelle successive fasi, sulla scorta dello studio svolto dal geologo incaricato e sulla scorta del parere del Genio Civile prot. n. 274634 del 55.05.2023, che conferma le prescrizioni del parere del Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 6137 del 20.04.2023, allegati alla presente norma.

### Prescrizioni puntuali:






In fase di definizione del PUA o comunque prima del rilascio del titolo abilitativi all'intervento edilizio il Comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda. (Salvo più precisi in sede di frazionamento).

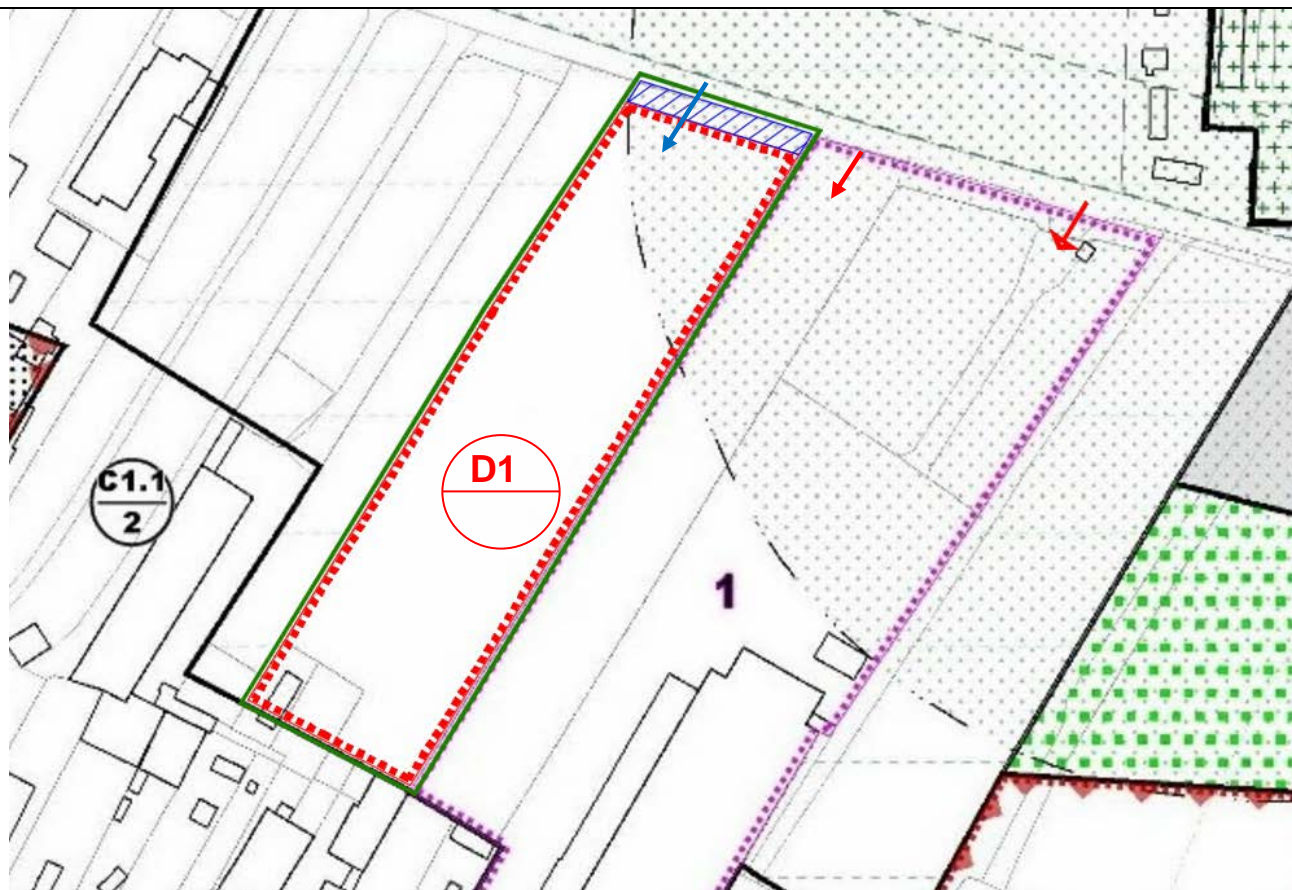
Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa come da prescrizioni del Genio Civile di Verona e del Consorzio di Bonifica Veronese, sopra richiamati, allegati alla presente scheda norma.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

## PLANIMETRIA

### LEGENDA:

-  Ambito soggetto ad Accordo pubblico - privato
-  Ambito soggetto a PUA
-  Area "sedime stradale" in cessione al Comune di Villafranca di Verona
-  Accessi esistenti (possibilità di utilizzo)
-  Nuovo accesso



**Previsioni a favore del Comune:**

- Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001;
- Cessione della fascia di terreno fronteggiante via Silvio Pellico, al Comune di Villafranca di Verona, per consentire il futuro allargamento della strada.

**PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO**

Ambito soggetto ad accordo	mq. 4163
Superficie dell'ambito soggetto a trasformazione in zona D1 (artigianale/industriale)	mq. 4055
Modalità d'intervento	Piano Urbanistico Attuativo, ovvero PdC Convenzionato
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%
Altezza massima dei fabbricati	ml. 12,00
Distanza minima dai confini	ml. 5
Destinazioni d'uso	produttivo – industriale/artigianale
Superficie dell'ambito soggetto a trasformazione in Zona Viabilità	mq. 108

**Ipotesi Standard di competenza del PUA**

Superficie territoriale ambito = mq. 4.055

Standard urbanistici:

Standard primari minimi 10% di 4.055 = mq. 405,50

## **SCHEDA NORMA APP/19**

Accordo Pubblico Privato prot. n. 39378 del 28/09/2018  
approvata con DCC n. 7 del 26/02/2026

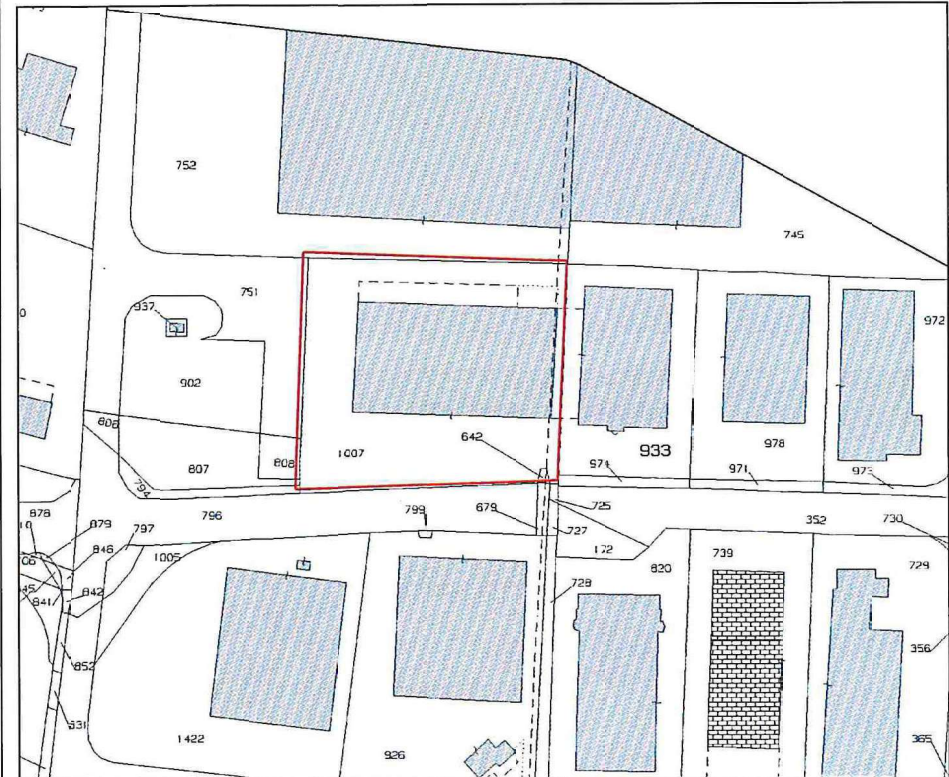
PIANO DEGLI INTERVENTI – COMUNE DI VILAFRANCA DI VERONA  
**ACCODO PUBBLICO – PRIVATO ART. 6 -L-R- 11/2004**

SCHEDA NORMA N. \_\_\_\_

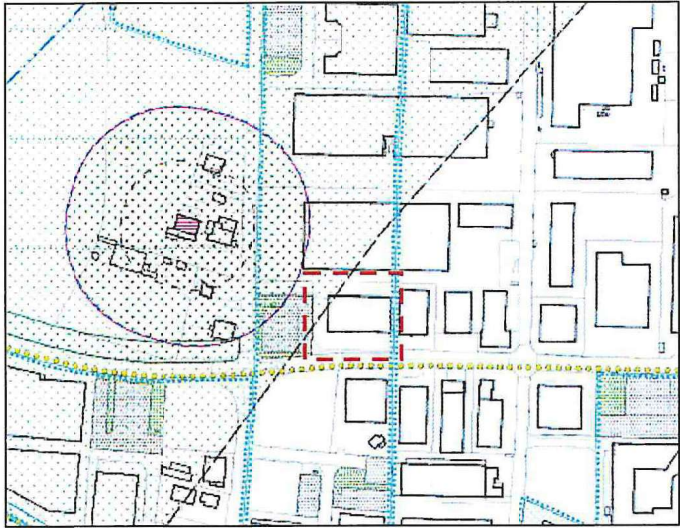
Ambito oggetto di accordo pubblico-privato –  
ORTOFOTO



Ambito oggetto di accordo pubblico – privato – **ESTRATTO CATASTALE**  
SCALA 1:2000 Foglio n.20 mappali n. 1007-642



Estratto P.A.T. - Tavola 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



P.A.T. - Tavola n. 2 - Invarianti



P.A.T. - Tavola 3 - Carta delle fragilità



Tavola 4b - Carta delle trasformabilità

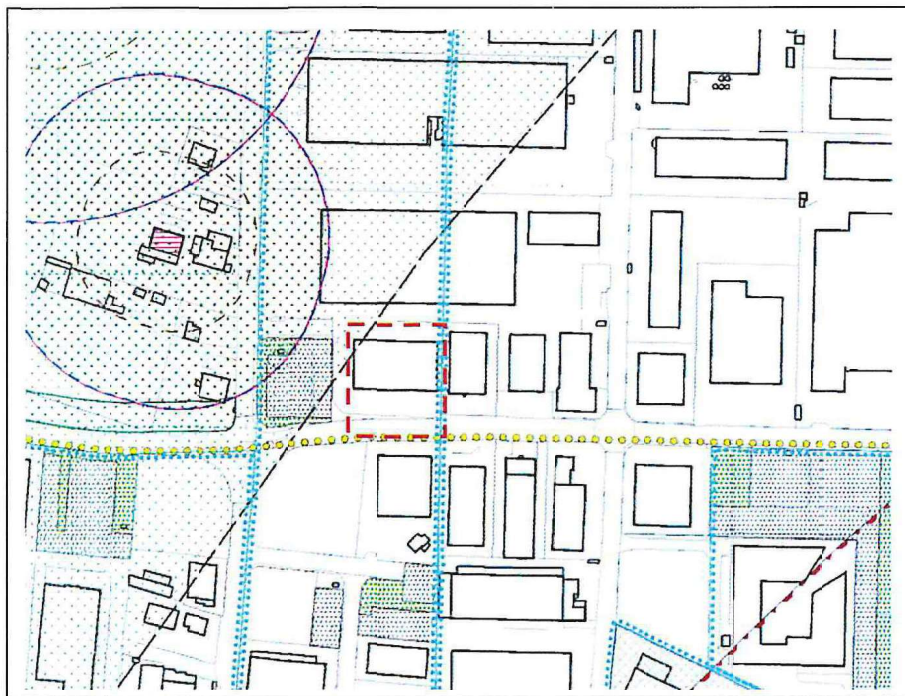


**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. vigente prima della variante**

**Scala 1/5000**

Ambito assoggettato a PUA 48 (produttivo)

Interessato parzialmente da Fascia di Rispetto Aeroportuale

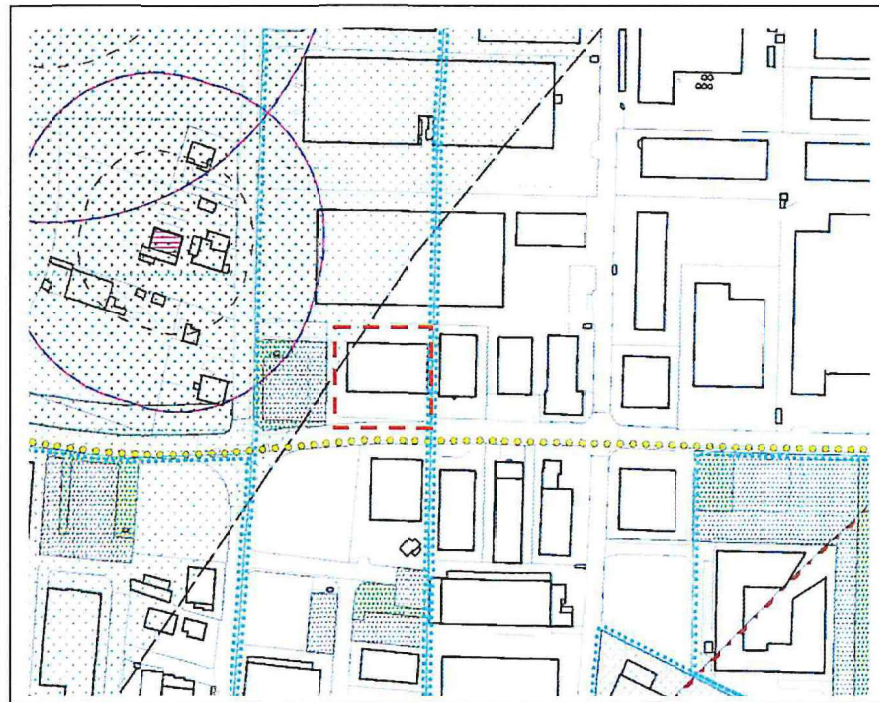


**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. a seguito variante**

**Scala 1/5000**

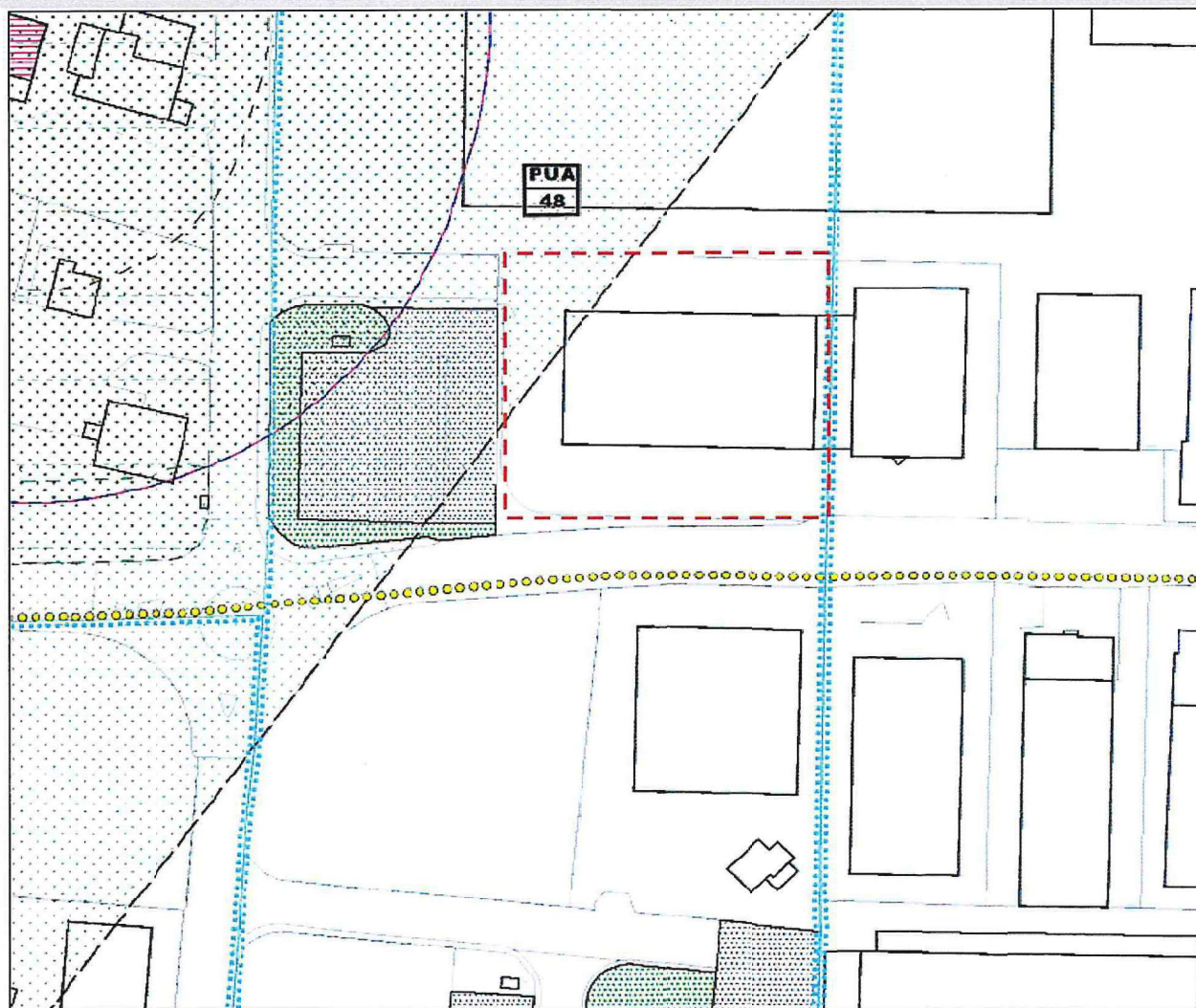
Zona D------(produttivo)

Interessato parzialmente da Fascia di Rispetto Aeroportuale



**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. 1:200 STATO ATTUALE**

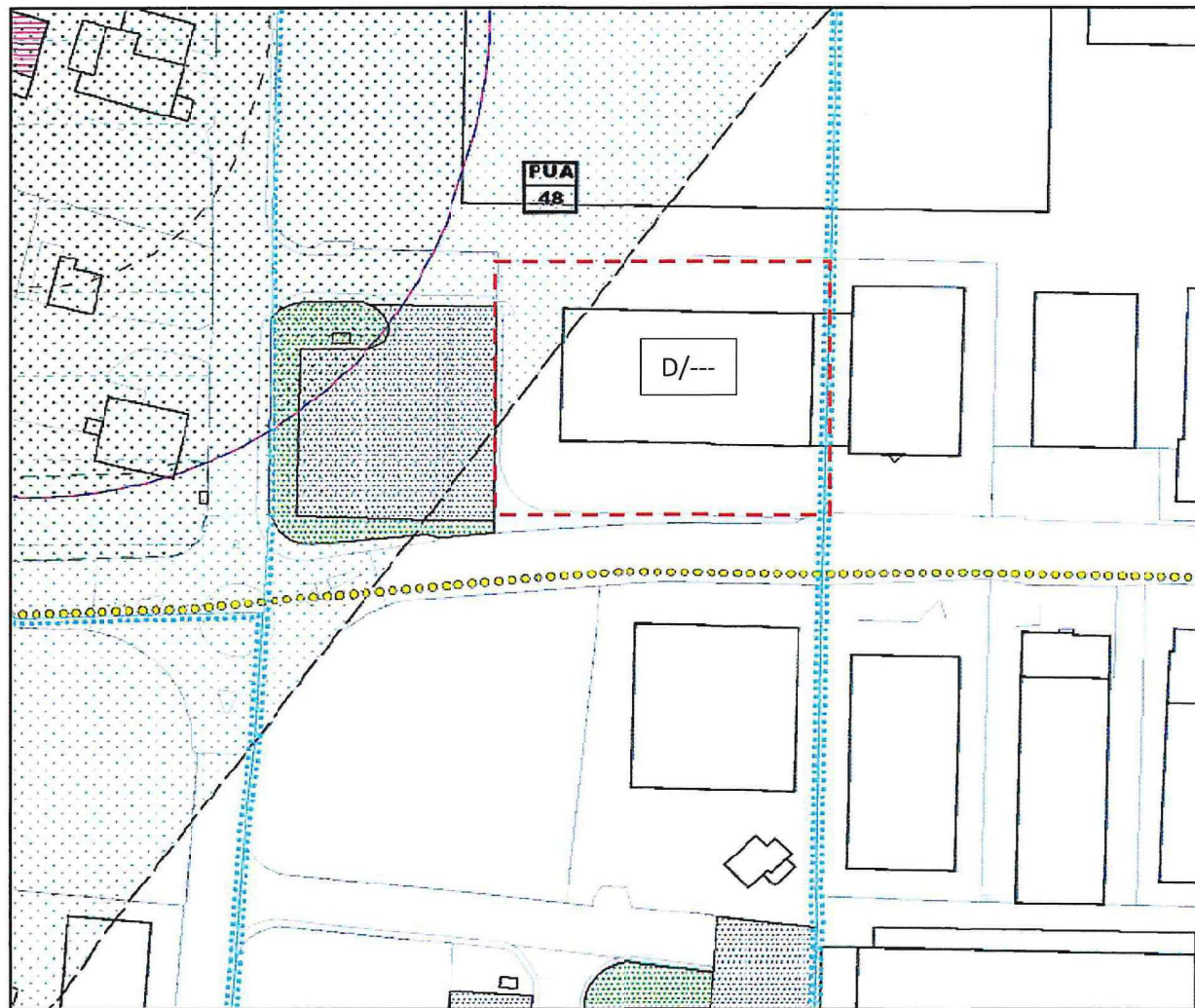
— LOTTO 12 P.U.A. 48 (PRODUTTIVO) - Interessato parzialmente da Fascia di Rispetto Aeroportuale



COMUNE DI ...  
PUBBLICAZIONE ...  
...

**ZONIZZAZIONE - Estratto P.I. 1:200 A SEGUITO DELLA VARIANTE**

— ZONA D----- (PRODUTTIVO) - Interessato parzialmente da Fascia di Rispetto Aeroportuale



**SINTESI DELL' ACCORDO**

L'area oggetto di Accordo ricade all'interno della ATO n.3 "Polo Produttivo Postumia" ed è classificata dal vigente P.I. "PUA 48"-Ambito assoggettato a Piano Urbanistico Attuativo (produttivo), parzialmente interessata da Vincolo Aeroportuale.

L'accordo prevede lo stralcio del lotto dall'ambito del PUA 48 e la definizione di una nuova zona D Produttiva e Commerciale (con superficie di vendita massima insediabile pari a mq 1500-media struttura di vendita).

**PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE**

Corresponsione dell'importo di contributo straordinario di cui all'art.16, comma 4, lett.d-ter.), del DPR n.380/2001

<b>PARAMETRI URBANISTICI ACCORDO</b>		<b>STANDARD</b>
ZTO	Dn.----Industriale-Artigianale-Commerciale	<b>IPOTESI STANDARD COMMERCIALE SUPERFICIE MQ 2350</b>  Standard 100/100 di superficie lorda = mq 2350  Di cui almeno 50% Parcheggi e 30% Verde  -Parcheggi: mq 1645 pari al 70%  -Verde : mq 705 pari al 30%
Modalità di intervento	Permesso di Costruire, ovvero Permesso di Costruire Convenzionato qualora gli interventi incidono sulle opere di urbanizzazione di competenza del lotto	
Superficie fondiaria	Mq. 4850	
Rapporto di copertura fondiario massimo	50%	
Altezza massima dei fabbricati	ml.12	
n. piani massimo	3	
Distanza minima dai confini di proprietà	Art.16 N.T.O. - P.I.	
Destinazioni d'uso	Industriale-Artigianale-Commerciale (con superficie di vendita massima insediabile pari a mq 1500-media struttura di vendita)	