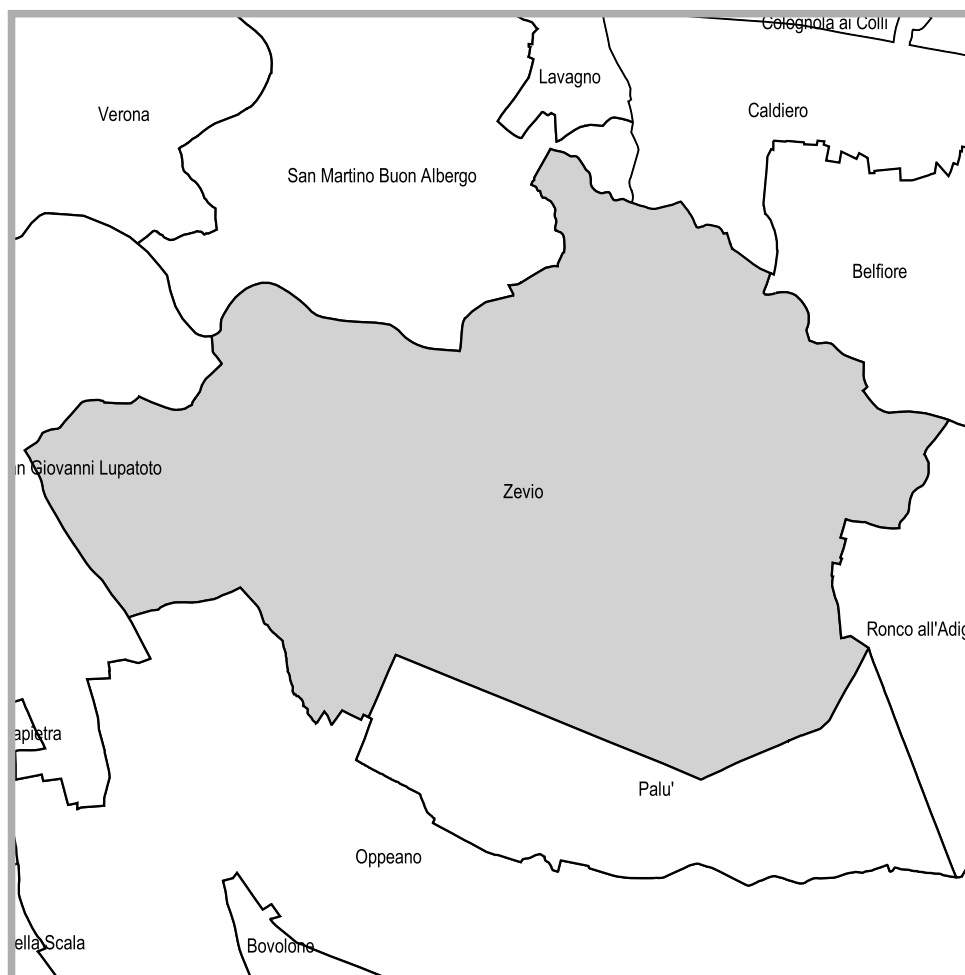


**COMUNE DI ZEVIO**  
**PROVINCIA DI VERONA**

**VAR. N.2 AL**  
**P.A.T.**

AI SENSI DELL'ART. 14 C.1 LETT.  
B) L.R. 14/2017

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PROGETTISTA  
ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
della provincia di  
VERONA

**Daniel Mantovani**  
n. 486  
sezione A  
settore architettura  
**ARCHITETTO**

ARCH. DANIEL MANTOVANI

RESPONSABILE UTC

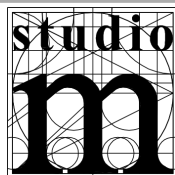
ING. PAOLO VANGELISTA

SINDACO

DOTT. DIEGO RUZZA

DOCUMENTO INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D. LGS 82/2005 E S.M.I. E  
NORME COLLEGATE, IL QUALE SOSTITUISCE IL DOCUMENTO CARTACEO E LA FIRMA AUTOGRAFATA

NOVEMBRE 2019



**STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**  
**SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI E VALUTAZIONE AMBIENTALE**

VIA VALPOLICELLA 58, SAN PIETRO IN CARIANO (VR) - TEL. 0457702369 E-MAIL:  
D.MANTOVANI@AWN.IT - PEC: DANIEL.MANTOVANI@ARCHIWORLDPEC.IT

GRUPPO DI LAVORO: ARCH. DANIEL MANTOVANI, ARCH. ANDREA MANTOVANI, PIAN. TERR. KATIA BRUNELLI,  
ARCH. JUNIOR VALENTINA MANTOVANI

#### **Art. 1.1.4 - Elaborati del P.A.T.**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 3.

Costituiscono parte integrante del P.A.T. i seguenti documenti:

1. Relazione di Progetto;
2. Norme Tecniche di Attuazione;
3. Elaborati cartografici, redatti alla scala 1:10.000:
  - tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale;
  - tav. 2 – Carta delle invarianti;
  - tav. 3 – Carta della fragilità;
  - tav. 4 – Carta della trasformabilità;
4. Banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo, correlata agli elaborati di analisi agronomico-ambientale e geologica;
5. VAS – Rapporto ambientale;
6. VAS – Sintesi non tecnica;
7. Valutazione di compatibilità idraulica;
8. Valutazione di incidenza ambientale.

Le indicazioni grafiche contenute nella citata Tav. 4 Carta della trasformabilità non hanno valore conformativo delle destinazioni urbanistiche dei suoli, la definizione delle quali è demandata al P.I., e non possono pertanto rappresentare o comportare in alcun modo acquisizione di diritti edificatori, nè essere considerate ai fini della determinazione del valore venale delle aree nei casi di espropriazione per pubblica utilità.

[ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018](#)<sup>1</sup>

Rif. Legislativo: L.R. 14/2017, art. 2 comma 1, lettera e).

Integra il precedente elenco dei documenti costituenti il P.A.T. anche l'elaborato:

- **tavola 5 - AMBITI DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA, in scala 1:10.000;**

[ADEGUAMENTO ALLA D.G.R.V. N. 669/2018 REGOLAMENTO EDILIZIO TIPO](#)<sup>2</sup>

Si danno come riportate le "Definizioni Uniformi" dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo dell'Intesa tra il Governo, le Regioni ed i Comuni di cui all'articolo 4, comma 1 sexies del D.P.R. n. 380 del 6/06/2001.

Il Piano degli Interventi secondo l'articolo 2 dell'Intesa, provvederà con apposite norme al recepimento delle Definizioni Uniformi in modo che non comportino la modifica delle previsioni dimensionali del piano comunale con lo scopo di mantenere l'invarianza urbanistica.

#### **Art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13 comma 1; art. 50 comma 1

---

1 Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

2 Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Rif. Cartografia Analisi agronomica e paesaggistica

Contenuto

Il P.A.T. ha determinato la superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola: essa può interessare una superficie complessiva non maggiore a mq 713.570, calcolata secondo le modalità indicate nel provvedimento (Atti di Indirizzo della Regione Veneto) riferiti alla L.R.11/2004, art. 50, comma 1, lettera c) così come integrato con DGRV n.3650 del 25.11.2008:

Sup. Territoriale del Comune (STC) = 54.890.000 mq.

Sup. Agricola Utilizzata (SAU) = 41.550.000 mq.

Rapporto SAU/STC = 75,70% > 61,30%

SAU max. trasformabile = 41.550.000 mq x 1,30% = 540.150 mq.

Incremento 10% DGR 3650/2008 = 540.150 mq. x 1,10 = 594.165 mq.

L'adeguamento a nuove eventuali disposizioni regionali per quantificare la SAU trasformabile in zone diverse da quella agricola, previa delibera di recepimento del Consiglio Comunale, costituirà variante automatica alla superficie agricola utilizzata (SAU) trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola quantificata al comma precedente, qualora le modalità di calcolo siano attuabili con metodologie non discrezionali.

Direttive

In sede di PI il dimensionamento del P.A.T. dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della produzione edilizia volumetrica con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta all SAU, del nuovo volume assentito e realizzato.

Il Registro Fondiario della SAU trasformata, si sviluppa nel rispetto dei seguenti principi:

- le variazioni della SAU registrate sono quelle che interessano la SAU individuata nella tavola della SAU dell'analisi agronomico-ambientale;
- la conferma delle previsioni ricadenti in ZTO di PRG diverse dalla ZTO E del PRG previgente, comprese eventuali varianti in corso di approvazione che risultino coerenti con il P.A.T., non comporta variazione della SAU;
- la conversione in SAU con classificazione agricola di un'area avente diversa destinazione, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano;
- l'abbandono di terreni coltivati indicati nella tavola citata non determina automatico aumento della SAU trasformabile;
- il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di bacini di laminazione, discarica, boschi di pianura, non comporta sottrazione di SAU.

[ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018](#)<sup>3</sup>

**Ambiti di urbanizzazione consolidata L.R. n. 14/2017 – COMUNE DI ZEVIO**

Il P.A.T. determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera a) e s.m.i.) che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera a), della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017.

La tavola 5 definisce gli ambiti di urbanizzazione consolidata di cui all'Allegato A Scheda Informativa (art.4, comma 5) della L.R. n. 14/2017.

Con D.G.R. n. 668 del 15/05/2018 è stata stabilita la quantità massima di consumo di suolo per A.S.O. e per singolo comune. Per il Comune di Zevio risulta essere:

---

3 Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

ASO	ISTAT	COMUNE	QUANTITA' MASSIMO DI CONSUMO DI SUOLO AMMESSO
19	23097	ZEVIO	26,63 ha (266.300 mq)

### Disposizioni generali

I P.I. che saranno adottati successivamente alla presente Variante n. 2 al P.A.T. dovranno effettuare attività ricognitiva e di monitoraggio sul consumo di suolo in riferimento al valore sopra determinato e ai disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGR n. 668 del 15/05/2018.

Si demanda allo strumento urbanistico comunale la rimodulazione ed aggiornamento degli ambiti di urbanizzazione consolidata secondo la definizione della L.R. n. 14/2017.

A cura del Comune dovrà essere predisposto apposito "Registo del Consumo di Suolo / Monitoraggio integrato con il dimensionamento" con annotate le superfici corrispondenti alle aree di previsione che consumano suolo e le superfici delle stesse aree di previsione che consumano suolo, che sono state effettivamente attuate e/o che sono in fase di realizzazione.

Il P.I. stabilirà la quantità di consumo di suolo (L.R. n. 14/2017 art. 2, comma 1, lettera c) e s.m.i.) tenuto conto che sono sempre consentiti gli interventi, anche in deroga ai limiti stabiliti dalla D.G.R. n. 668/2018, previsti dall'art. 12 della L.R. n. 14/2017.

### **Art. 3.1.4 - Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, artt. 13, 36

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

### Contenuto

Il P.A.T. ha individuato le maggiori opere incongrue con l'ambiente circostante e gli elementi di degrado per i quali è necessario programmare azioni volte alla loro eliminazione e/o mitigazione:

- 1) – Autodemolizione località Pontoncello.
- 2) – Allevamento intensivo a nord ovest capoluogo (oggetto di specifica richiesta di accordo pubblico/privato);
- 3) – Allevamento a Perzacco (oggetto di specifica richiesta di accordo pubblico/privato);
- 4) – Allevamento in località Bosco (oggetto di specifica osservazione).

### Direttive

Il PI sulla base di successivi approfondimenti nell'analisi e conoscenza del territorio, recepisce ed integra, per limitati interventi in quanto non di rilevanza strategica, la ricognizione delle opere incongrue e degli elementi detrattori individuati dal P.A.T. secondo i seguenti criteri:

- a) l'opera incongrua è costituita da un volume edilizio legittimo (in caso contrario il volume va in ogni caso rimosso) in contrasto con l'ambiente circostante per tipologia edilizia, dimensioni, Localizzazione; può considerarsi incongrua anche la sola destinazione d'uso qualora in contrasto con quella di zona;
- b) l'elemento di degrado è costituito da un manufatto di qualsiasi genere (elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc...) che arreca un evidente inquinamento estetico tanto maggiore quanto maggiore è la qualità del contesto paesaggistico entro il quale è collocato.

Il PI promuove la rimozione o la mitigazione degli elementi detrattori predisponendo apposita disciplina nel rispetto delle seguenti direttive:

- a) l'eliminazione dell'opera incongrua con ripristino ambientale dell'ambito interessato comporta la creazione di un credito edilizio da utilizzarsi in conformità ai principi stabiliti dal P.A.T., anche in ATO diversi da quello ove insiste l'opera incongrua, purché nel rispetto delle indicazioni e dei limiti di dimensionamento del P.A.T.;
- b) l'eliminazione dell'opera incongrua con adeguamento morfologico-funzionale al contesto insediativo esistente o previsto dal P.A.T. nello stesso ambito, sono disciplinate dal PI in modo puntuale e sono assoggettate a convenzionamento;
- c) il PI, inoltre, stabilisce quando l'eliminazione dell'opera incongrua ricadente in zona agricola può comportare il recupero parziale in sito della volumetria esistente, stabilendone le modalità nel rispetto dei seguenti limiti:
- ‡ la trasformazione deve risultare ammissibile rispetto agli obiettivi di tutela indicati dal P.A.T. per l'area sulla quale ricade escludendo che il fabbricato permanga in un contesto di tutela o di pregio ambientale (aree delle rete ecologica o invariati);
  - ‡ in caso di cambio di destinazione d'uso vi sia una sostanziale diminuzione volumetrica, con possibile conservazione comunque non superiore al 20% della s.l.p. esistente, integrata da idonee misure di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- d) in caso di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, devono essere comunque attuati contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica;
- e) gli elementi detrattori quali elettrodotti, tralicci, impianti ricetrasmittenti, cabine di decompressione del metano, ecc. dovranno essere rimossi dal contesto da tutelare o mascherati attraverso interventi diretti (adozione di particolari tipologie costruttive quali l'interramento, forme estetiche innovative, colorazioni particolari) o indiretti (mascherature vegetali, movimenti terra, ricomposizione dello sfondo).

#### Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alla presente disciplina, restano in vigore le norme del PRG previgente.

Non sono comunque ammessi ampliamenti se non per adeguamenti igienico sanitari imposti dalla vigente normativa.

[ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018](#)<sup>4</sup>

Ai fini dell'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 si intendono qui riportate le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017 e s.m.i..

#### **Art. 3.2.4 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Sono stati individuati i seguenti contesti per i quali si propongono interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale:

– Area centrale del capoluogo; Nell'ambito del perimetro di intervento sono individuati come beni culturali il Castello di Zevio (ora adibito a sede ufficio comunali) e il complesso immobiliare costituito dall'ex municipio e da Palazzo Meneghini (dimora della Callas). Gli elementi forti del paesaggio sono costituiti dal Parco delle Rimembranze, dalla peschiera e dal parco di Villa Meneghini. Le infrastrutture presenti fanno riferimento alla strada provinciale Ronchesana con importanti volumi di traffico pesante che attraversa longitudinalmente l'intera Piazza Santa Toscana limitando la fruibilità dei beni culturali che si affacciano sulla stessa.

Tutti gli interventi sono quindi finalizzati alla conservazione, al restauro e al recupero dei beni culturali presenti, alla mitigazione dell'impatto delle infrastrutture e alla sistemazione di Piazza Santa Toscana, oggi utilizzata a parcheggio,

<sup>4</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

visto lo svolgimento sulla stessa di uno dei più grandi mercati domenicali del Veronese e quindi con la presenza di problematiche complesse.

- Area centrale di S. Maria; si sviluppa con un tessuto edilizio consolidato di pregio lungo la provinciale Ronchesana e caratterizzato dalla presenza di spazi pubblici e numerose attività commerciali.

- Area produttiva lungo la Ronchesana; come contesto produttivo consolidato sviluppatosi negli anni per addizione di singoli comparti e che necessita di interventi di riqualificazione volti alla funzionalità delle infrastrutture con particolare riferimento all'accessibilità e alle reti tecnologiche e al miglioramento ambientale.

- Area produttiva storica a sud del capoluogo; come contesto produttivo consolidato sviluppatosi negli anni per addizione di singoli comparti e che necessita di interventi di riqualificazione volti alla funzionalità delle infrastrutture con particolare riferimento all'accessibilità e alle reti tecnologiche e al miglioramento ambientale.

### Direttive

Il PI dovrà perseguire i seguenti obiettivi di riqualificazione, tenuto conto della specificità del contesto individuato:

#### Per l'area centrale del capoluogo :

‡ Ricostruire l'unitarietà del complesso storico monumentale che sorge attorno a Piazza Santa Toscana del Capoluogo di Zevio;

‡ Recuperare gran parte del patrimonio culturale e architettonico già di proprietà pubblica e che può costituire un sicuro volano per i successivi interventi privati sul patrimonio immobiliare;

‡ Incentivare e rafforzare il tessuto economico che si sviluppa attorno a Piazza Santa Toscana con la presenza di numerose attività commerciali e dell'importante mercato settimanale;

‡ Dare una risposta alle numerose richieste di poter visitare i luoghi dove ha vissuto Maria Callas;

‡ Creazione di un centro culturale e un specifica scuola di lirica per avvicinare i giovani alla disciplina.

‡ Conferire dignità urbana allo spazio pubblico di Piazza Toscana mediante interventi di pedonalizzazione, arredo, piantumazione e sistemazione dei parcheggi.

#### Per l'area centrale di Santa Maria :

‡ Ridurre l'impatto veicolare di attraversamento privilegiando la mobilità ciclabile e pedonale;

‡ Incentivare e rafforzare il tessuto economico che si sviluppa lungo la strada provinciale Ronchesana con la presenza di numerose attività commerciali;

‡ Conferire dignità urbana allo spazio pubblico mediante interventi di pedonalizzazione, arredo, piantumazione e sistemazione dei parcheggi.

#### Per la zona Produttiva lungo la Ronchesana

‡ Razionalizzazione del sistema dell'accessibilità e di collegamento con la viabilità principale;

‡ Creazione di fasce di mitigazione ambientale (architetture di terra, rafforzamenti arborei - fasce boscate, sieponi...-barriere fonoassorbenti) lungo la strada provinciale;

‡ Completamento del sistema di mobilità ciclopedonale;

‡ Integrazione delle aree di sosta e di servizi;

‡ Riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli insediamenti e delle aree a standard cedute all'Amministrazione Comunale;

‡ Adeguamento e potenziamento delle reti tecnologiche esistenti.

#### Per la zona Produttiva storica a sud del capoluogo

‡ Razionalizzazione del sistema dell'accessibilità e di collegamento con la viabilità principale;

‡ Creazione di fasce di mitigazione ambientale (architetture di terra, rafforzamenti arborei - fasce boscate, sieponi...-barriere fonoassorbenti) verso nord;

- ‡ Completamento del sistema di mobilità ciclopedonale;
- ‡ Integrazione delle aree di sosta e di servizi;
- ‡ Riqualificazione ambientale delle aree scoperte degli insediamenti e delle aree a standard cedute all'Amministrazione Comunale;
- ‡ Adeguamento e potenziamento delle reti tecnologiche esistenti.

#### Prescrizioni e Vincoli

Prima dell'adeguamento del PI alle direttive sopra richiamate, sono ammessi unicamente gli interventi in applicazione della disciplina vigente.

[ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 "DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004" E D.G.R.V. N. 668/2018](#)<sup>5</sup>

Ai fini dell'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 si intendono qui riportate le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017 e s.m.i..

### **Art. 3.2.5 - Aree di riqualificazione e riconversione**

Rif. Legislativo: L.R. 11/04 Norme per il Governo del Territorio, art. 13

Rif. Cartografia:

Tav. 4 Carta della Trasformabilità

Contenuto

Le aree di riqualificazione e riconversione comprendono porzioni di territorio totalmente o parzialmente interessate da insediamenti non più funzionali o in contrasto con gli obiettivi di pianificazione assunti dal P.A.T. per i quali è da favorirsi la riqualificazione delle aree con l'eventuale trasferimento delle attività.

Sono individuati dal P.A.T. i seguenti comparti:

- 1) Comparto produttivo a Campagnola;
- 2) Area produttiva lungo la SS 434;
- 3) Attività produttive via Punta;
- 4) Attività produttive tra S.Maria e Capoluogo;

Le aree individuate rivestono un alto valore strategico ai fini degli obiettivi di piano perché la loro trasformazione dovrà condurre alla definizione o di nuove centralità urbane o di interventi pilota di recupero di siti dismessi.

#### Direttive

Il PI, potrà individuare ulteriori limitate aree di riqualificazione, non di rilevanza strategica, sulla base di quanto indicato dalle presenti norme per i singoli ATO, e dovrà definire:

- i caratteri tipologici insediativi degli interventi;
- i caratteri funzionali dell'area;
- le modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi previsti in relazione ai diversi tempi e soggetti dell'attuazione.

Gli interventi possono realizzarsi secondo i criteri della perequazione urbanistica e perseguendo l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, della potenzialità edificatoria riconosciuta e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali e dei servizi.

---

<sup>5</sup> Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

Il PI individua gli edifici soggetti a demolizione parziale o totale in contrasto con gli obiettivi previsti dal presente articolo, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.

In sede di PI potranno essere individuati ulteriori ambiti di minor entità volti a perseguire obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale.

A norma dell'art. 36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Il Comune, in riferimento all'art. 3.2.6 delle presenti norme, potrà concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Di seguito sono riportate le direttive da sviluppare in sede di PI per gli interventi di trasformazione previsti nelle diverse aree:

#### 1) - Comparto produttivo a Campagnola

‡modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;

‡destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;

‡ristrutturazione viabilità di accesso;

‡ volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;

‡altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;

‡ favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

#### 2) - Area produttiva lungo la SS 434;

‡modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;

‡destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;

‡ristrutturazione viabilità di accesso e di connessione con la SS 434;

‡ volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;

‡cessione di aree a servizi (perequazione urbanistica);

‡altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;

‡ favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

#### 3) - Attività produttive via Punta;

‡modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;

‡destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;

‡ristrutturazione viabilità di accesso;

‡ volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;

‡altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;

‡ favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);



4) - Attività produttive tra S.Maria e Capoluogo;

‡modalità attuative: definizione di un masterplan complessivo e interventi nei singoli comparti previo PUA;

‡destinazioni d'uso ammesse: prevalente residenziale e/o terziaria e altre funzioni compatibili;

‡ristrutturazione viabilità di accesso;

‡ volumetrie ammesse: in applicazione del principio di sostenibilità economica della trasformazione, il volume realizzabile deriverà dalla parziale riconversione dei volumi produttivi esistenti con l'applicazione del credito edilizio per delocalizzare quote di volume;

‡altezza media dei fabbricati: tre piani fuori terra salvo particolari interventi definiti dal PI;

‡ favorire l'impiego di materiali e tecnologie che permettano la riduzione del fabbisogno termico (isolamento) ed energetico degli edifici anche ponendo attenzione ai caratteri insediativi (esposizione ed orientamento);

#### Prescrizioni e Vincoli

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio di ampliamento, restauro e ristrutturazione edilizia; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.

Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA.”

[ADEGUAMENTO ALLA L.R. N. 14/2017 “DISPOSIZIONI PER IL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO E MODIFICHE DELLA L.R. N. 11/2004” E D.G.R.V. N. 668/2018](#)<sup>6</sup>

Ai fini dell'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 si intendono qui riportate le finalità e i contenuti dagli artt. 5, 6, 7 e 8 della L.R. 14/2017 e s.m.i..

---

6 Modifica introdotta con la Variante n. 2 di adeguamento alla L.R. n. 14/2017

## Indice generale

Art. 1.1.4 - Elaborati del P.A.T. ....	1
Art. 3.1.2 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola .....	1
Art. 3.1.4 - Elementi detrattori: opere incongrue ed elementi di degrado .....	3
Art. 3.2.4 - Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale .....	4
Art. 3.2.5 - Aree di riqualificazione e riconversione .....	6