



COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA

Piazza Roma, 1 - 37055 Ronco all'Adige

Tel. 045 6608223 – Fax 045 6615914 – E mail: cronco@netbusiness.it

Protocollo informatico
Rif. Prot. N° 16966

Ronco all'Adige, 13 dicembre 2023

OGGETTO: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA
ai sensi della L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18.-

Marca da bollo n. 01230377705709

IL RESPONSABILE U.T.C. - EDILIZIA PRIVATA

- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata in data 07/12/2023 n.16966 di prot. dalla NOTES - Notai per le esecuzioni, per conto del Notaio Laura Curzel delegata dal Tribunale di Verona alla vendita forzata nella procedura esecutiva immobiliare n. 210/2022 R.E.;
- Vista la L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18;
- Viste le norme del P.A.T. approvato, nonché delle relative Norme di Attuazione;
- Viste le norme del P.I. approvato, nonché delle relative Norme Tecniche Operative;

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del terreno sito nel Comune di Ronco all'Adige contraddistinto al Catasto Terreni Sez. Un. Fg. 18° m. n. 2193 - 2196 - 2140 - 2189 - 2190 - 2191 è la seguente:

- Nel P.A.T. : approvato con Verbale della Conferenza di Servizi del 06/04/2011, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 14:
 - i mappali 2193 - 2196 - 2140 - 2189 - 2190 - 2191 del foglio 18° ricadono in:
 - area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
 - area soggetta ad "Azioni strategiche: aree di urbanizzazione consolidata – prevalentemente residenziale, ai sensi dell'art. 44 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2;
 - i mappali 2193 - 2196 - 2140 - 2189 - 2190 - 2191 sono compresi nell'ATO n. 1.
- Nel P.I.: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 60 delle Norme Tecniche Operative:
 - i mappali 2193 - 2196 - 2140 del foglio 18° ricadono in:
 - Z.T.O. "B" Zone di attuale urbanizzazione residenziale "Ba" ai sensi degli artt. 28 – 29 – 33 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3;
 - soggetti a perequazione da accordo tra il Comune di Ronco all'Adige (VR) e soggetto privato ai sensi dell'art. 6-7 della L.R.V. 11/2004, prot. n. 15215 del 18.12.2019;
 - i mappali 2189 - 2190 - 2191 del foglio 18° ricadono in:
 - Z.T.O. "C1" Zone residenziali di espansione integrativa "C1/7b" ai sensi degli artt. 28 – 29 – 34 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4.

Gli allegati 1 – 2 - 3 -4 costituiscono parte integrante del presente certificato.

Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della

Strada e da quanto stabilito dal Piano degli Interventi approvato nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari; la presenza di pozzi di approvvigionamento idrico – potabile, linee di elettrificazione, gasdotto, percorsi fluviali (fossi etc.) comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E – Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i..

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi ammessi dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della Legge 183/2011.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA
Geom. Nicola Zanoncelli
firmato digitalmente

Esatte € 35,00 ai sensi art. 10 L. 68/93
CDU_NOTES 16966.doc

ART. 43 37 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
2. La Tav. di Progetto n. 3 "Carta della fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno:
 - a) aree idonee a condizione;
 - b) aree non idonee.
3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.i.);
4. Le due categorie di terreno sono regolamentate dai seguenti commi 5 e 6.
5. Le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale in particolare:
 - a) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti, sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio con falda a profondità superiore a 2 m dal piano di campagna: l'indagine approfondirà in particolar modo gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
 - b) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili, falda superficiale, difficoltà di drenaggio e possibilità di esondazione: oltre alle valutazioni del punto precedente, l'indagine comprenderà:
 - o una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
 - o la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
 - o l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di circa 1 metro per aumentare il franco di bonifica;
 - c) aree di cava estinta e ricomposta in genere a quota topografica più bassa dell'originale. La penalizzazione deriva dal rischio di sommersione e dalla non conoscenza dei terreni utilizzati per la ricomposizione, sia in termini qualitativi che di caratteristiche geotecniche: valgono le indicazioni già date per i due punti precedenti, con la precisazione che l'indagine stratigrafica e geotecnica dovrà essere particolarmente accurata oppure saranno previste tipologie di intervento (ad esempio fondazioni profonde) in grado di annullare l'influenza sull'opera dei terreni riportati/rimaneggiati;
 - d) Aree di cava con falda affiorante. Alcune di queste aree presentano battenti d'acqua modesti per cui è possibile, con operazioni di colmata, passare alla categoria precedente. Valgono quindi le indicazioni già date al punto precedente. In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo Intervento diretto, uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-idrogeologico-idraulico sulle aree interessate al fine di verificare con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), 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. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico.
6. Le "aree non idonee" sono articolate in:
 - alvei fluviali;
 - cave attive;
 - corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

 - gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
 - gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

gli interventi in assenza di aumento di carico urbanistico.¹
7. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni in zona sismica 3. Riferimenti normativi: D.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R.V. 67/2003 e D.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. 71/2008.
8. In sede di P.I. e P.U.A. dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
 - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
 - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
 - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.06 e al DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
 - d) Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
 - e) Il P.I. valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.

¹ Articolo modificato a seguito Parere Direzione Geologia prot. 694657/57-02 del 14/12/2009

ART. 50 44 – AZIONI STRATEGICHE: AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

1. Le "Aree di urbanizzazione consolidata" sono individuate nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità" e si dividono in:
 - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente residenziale;
 - Aree a urbanizzazione consolidata a destinazione prevalentemente produttiva.
 - Aree della programmazione urbanistica previgente non attuata
2. Le Aree di urbanizzazione consolidata comprendono la parte di città costruita e la parte già di previsione della strumentazione urbanistica vigente.
3. Le norme per le Aree di urbanizzazione consolidata sono:
 - a) interventi ammessi: lettere a), b), c), d), e), f) Art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, Testo Unico Edilizia (TUE);
 - b) modalità di intervento: intervento diretto per le lettere a), b), c), d), e), P.U.A. per gli interventi di cui alla lettera f). Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di apposito P.U.A. su aree individuate come zone di degrado dal P.I.; la nuova costruzione è consentita nei lotti interclusi con un indice di edificabilità individuato nel P.I. e comunque non superiore a 2.0mc/mq;
 - c) distanze strade: come da Codice della Strada o in allineamento all'esistente, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
 - d) distanze tra proprietà: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
 - e) distanze tra edifici: secondo D.M. 1444/68 e Codice Civile, diverse distanze potranno essere ammesse all'interno del P.U.A.;
4. Nelle aree di urbanizzazione consolidata sono compresi i "Servizi di interesse comune di maggior rilevanza":
 - a) I servizi di interesse comune di maggior rilevanza sono individuati nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità";
 - b) L'attuazione e implementazione delle previsioni del P.A.T. potrà avvenire mediante ricorso agli istituti della perequazione urbanistica, compensazione urbanistica e credito edilizio, o con l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio;
 - c) Le categorie e le localizzazioni individuate dal P.A.T., che in generale tengono conto delle preesistenze, o di criteri di buon posizionamento, sono peraltro orientative: il P.I. potrà variarle all'interno dei centri abitati e delle frazioni appartenenti ad un medesimo A.T.O. senza che ciò costituisca variante al P.A.T..

ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.

Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".

Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.

Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.

Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.

Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60% dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;
- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

ART. 33 - Z.T.O. "B": ZONE DI ATTUALE URBANIZZAZIONE RESIDENZIALE

Le zone residenziali di completamento "B" si estendono su parti dei centri edificati occupate totalmente o parzialmente da edilizia esistente e site al di fuori dei Centri Storici.

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme. In esse il Piano si attua normalmente per intervento diretto.

Nelle stesse tavole sono individuati, all'interno delle zone B, i "lotti liberi e non edificati", sui quali possono sorgere nuovi edifici con l'applicazione degli indici stereometrici che seguono. Sui lotti già edificati è ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti fino alla massima utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria, sempre nel rispetto di tutti gli altri indici stereometrici che seguono. L'indice fondiario e il rapporto di copertura possono essere superati nei casi previsti al precedente art. 23.

Rimangono valide le previsioni del cd Piano Casa come recepito dal Comune comprese eventuali modifiche ed integrazioni.

L'edificazione nelle zone B eventualmente comprese entro ambiti di lottizzazioni convenzionate seguirà gli indici e le prescrizioni della lottizzazione o, se più favorevoli, quelle del presente articolo. Le indicazioni di tipologia e tutte le altre indicazioni sulle caratteristiche degli interventi eventualmente riportate nelle citate Tavole, sono obbligatorie e vincolanti.

La distanza minima degli edifici dal confine di proprietà prospiciente strade urbane o, in caso di rettifiche stradali previste dalla Variante nelle stesse Tavole, dal limite del nuovo ciglio stradale o dal marciapiede, sarà di ml. 5,00, salvo diversa indicazione puntualmente specificata dalle Tavole della Variante mediante "allineamenti" anche inferiori a ml. 5,00 che riprendano allineamenti esistenti.

La distanza minima dai confini con altre proprietà sarà di ml. 5,00; qualora esistano fabbricati in confine, è ammessa l'edificazione in aderenza. E' ammessa l'edificazione a distanza inferiore a ml. 5 dai confini sulla base di accordo registrato tra confinanti, che in ogni caso non potrà ridurre la distanza minima tra fabbricati.

In tali zone, quando le aree si situano a contatto o in prossimità dei centri storici (zona "A"), gli interventi edilizi, sia relativi a nuove edificazioni o ampliamenti, sia relativi alle strutture esistenti e alle aree libere, dovranno tener conto di tale circostanza con riferimento alle tipologie edilizie proposte, alla composizione architettonica, ai materiali da impiegarsi, in maniera tale da non contrastare con le preesistenze storiche e da inserirsi correttamente nel contesto urbano storico, ricercando una continuità con esso.

Con riferimento alle seguenti zone: a) zona Ba/9 ad Albaro, b) zona Ba/17 a Canton, c) zone Bb/38 e Bb/39 a Ronco all'Adige, si prescrive che:

- per gli interventi di nuova edificazione esternamente alla recinzione, venga realizzato minimo un posto auto lungo il fronte strada per ogni nuova unità abitativa.
- Nelle zone Bb/38 e Bb/39 si prescrive che venga tenuto conto del rispetto dell'argine del fiume, nel senso che l'edificazione non venga consentita e realizzata all'interno di tale vincolo.

- Nella zona Bb/25 deve essere creata una barriera arborea tra edificato residenziale e quello produttivo a sud per un minimo di ml 5,00.

La trasformazione della parte di Zona Territoriale Omogenea residenziale di completamento Ba/9 localizzata ad Albaro individuata con il perimetro "Ambito subordinato alla sottoscrizione di Accordo Pubblico - Privato ai sensi dell'Art. 6 della LR 11/2004" numero 2 necessita della valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale del rispetto dei principi perequativi.

Per la zona Ba/67 non valgono i parametri urbanistici definiti dal Piano di lottizzazione, ma valgono gli indici stereometrici ed i parametri urbanistici della zona Ba riportati nella tabella in calce. L'attuazione di tale intervento è oggetto di un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LURV secondo le modalità stabilite tra le parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla LURV e dalle NT del PAT.

Per la zona B.spec/2 non si applica l'indice di edificabilità fondiaria, di cui alla tabella in calce; ma un indice di edificabilità non superiore a 0.5 mc/mq fuori terra.

Gli interventi edilizi si uniformano agli indici stereometrici che seguono:

Z.T.O. B			
di attuale urbanizzazione residenziale			
Sf = superficie fondiaria minima	mq	Ba 600	Bb 800
If = indice di edificabilità fondiaria fuori terra ⁽¹⁾	mc/mq	1,5	1,2
Q = rapporto max di copertura ⁽¹⁾	mq/mq	35 %	30 %
Piani abitabili fuori terra max	n°	3	2
h = altezza fuori terra max	ml	10,50	7,50
Distanza min. da strade ⁽²⁾	ml	5 o da grafici	5 o da grafici
Distanza min. da confini ⁽²⁾	ml	h/2 con min. 5	5
Distanza min. da fabbricati ⁽²⁾	ml	h con min. 10	10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10	10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	5% sup. operativa	5% sup. operativa
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	0,4 / 1mq utile	0,4 / 1mq utile
Superficie scoperta a verde	mq/mq	70 %	70 %
Idem pavimentata	mq/mq	30 %	30 %
Cavedi		esclusi	esclusi
Annessi interrati		ammessi	ammessi
Annessi isolati in muratura		ammessi	ammessi

¹ derogabile sui lotti edificati per immissione di servizi igienici e autorimesse (Vedi testo), nonché per adeguamento degli edifici esistenti alla legge 13/89.

² derogabile nelle ristrutturazioni con adeguamento alla legge 13/89, nei limiti del Codice Civile.

ART. 28 – ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

ART. 29 – ZONE RESIDENZIALI (Z.T.O. A, B, C)

Tali zone sono destinate con assoluta prevalenza alla residenza stabile. Quando per la loro realizzazione è richiesto il piano attuativo, in questo dovrà essere dichiarata la quota di volumetria edificabile eventualmente riservata ad altre destinazioni, che in nessun caso potrà superare il 30% del totale. Quando l'attuazione avviene per interventi diretti, compete all'Ufficio Tecnico Comunale verificare che almeno il 60 % dell'edificato nella zona specifica, compreso quello proposto dal progetto per il nuovo intervento, sia a destinazione residenziale.

Le funzioni e strutture non residenziali ammesse nei limiti di cui sopra per le zone A, B, C sono:

- laboratori artigianali di produzione, i cui impianti non producano rumori od odori molesti, limitatamente ai piani terreni degli edifici, previo nulla osta del Responsabile Settore Igiene Pubblica dell'U.S.S.L. e con esclusione di attività insalubri di cui al Decreto Min. Sanità 2.03.87 e successive integrazioni. Le domande per il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo relative a nuovi impianti produttivi dovranno anche contenere idonea documentazione di previsione di impatto acustico di cui all'art. 3 del D.P.C.M. 1.03.91 e LS 447/95.

Sono sempre ammessi, senza limite volumetrico nelle zone A e B nel rispetto delle norme specifiche vigenti in materia.

- esercizi commerciali e loro depositi;
- uffici e studi professionali, compresi gli ambulatori medici;
- magazzini e depositi in genere limitatamente ai piani terreni e seminterrati;
- attività artigianali di servizio;
- autorimesse pubbliche e private;
- alberghi, pensioni, ristoranti, trattorie, bar, caffè;
- banche;
- cinema, teatri ed altri luoghi di svago;

che dovranno dimostrare il rispetto degli standard di cui all'art. 17.

Si conferma la percentuale limite del 30% per uso diverso da quello residenziale per le zone C soggette a piani attuativi.

E' esplicitamente esclusa nelle zone residenziali la nuova edificazione di:

- industrie di ogni genere;
- ospedali;
- macelli;
- stalle, scuderie e fabbricati da adibirsi ad allevamento di animali domestici e da cortile;

- tutte quelle attività che a giudizio del Responsabile Area Tecnica del Comune, sentita la Commissione Edilizia, siano incompatibili con il carattere residenziale della zona a motivo di rumorosità, eccessiva attrazione di traffico o altra molestia alla convivenza civile.

Sono ammessi i servizi pertinenti agli insediamenti residenziali, in relazione ai rispettivi standards urbanistici.

In tutte le zone residenziali l'edificazione ammessa è tenuta al rispetto della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche. L'adeguamento degli edifici esistenti potrà avvenire anche in deroga agli indici di zona, purché nel rispetto del Codice Civile.

Per le zone A le attività non residenziali ammesse dovranno comunque adottare tipologie e caratteri costruttivi non contrastanti con il prevalente destinazione residenziale delle zone, con esplicita esclusione di capannoni prefabbricati.

ART. 34 - Z.T.O. "C1": ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE INTEGRATIVA

Le zone residenziali di espansione "C1" si estendono su parti di territorio parzialmente già edificato nell'ambito di strumenti attuativi (piani di lottizzazione convenzionati).

Esse sono individuate nelle Tavole di progetto anche con un numero identificativo (vedi tavola 4 zone significative scala 1:2.000).

Tali zone risultano già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

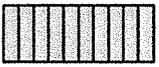
Rimane in ogni caso facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere l'eventuale completamento delle opere di urbanizzazione previste dal P.d.L. e dalla Convenzione prima del rilascio delle concessioni ad edificare sui lotti residui.

La destinazione d'uso di tali zone è quella prevista dall'art. 29 delle presenti Norme, in quanto omogenea con quella prevista dai P.d.L.

In queste zone il Piano si attua per intervento diretto sulla base degli indici urbanistici ed edilizi stabiliti dal piano attuativo vigente.

È facoltà dell'autorità comunale di richiedere l'adeguamento dei nuovi progetti a leggi e normative tecniche eventualmente entrate in vigore successivamente alla data della Convenzione, segnatamente per quanto concerne aree di sosta e parcheggio, abbattimento delle barriere architettoniche e norme di carattere viabilistico, sul risparmio energetico e inerenti all'inquinamento acustico.

Gli interventi edilizi dovranno rispettare gli indici stereometrici e le altre eventuali prescrizioni del P.d.L. approvato, e per quanto in esso non precisato, le prescrizioni che seguono:

Z.T.O. C1		
residenziale di espansione integrativa		
Sf = superficie fondiaria minima	mq	come da P.d.L. approvato
If = indice di edificabilità fondiaria fuori terra	mc/mq	come da P.d.L. approvato
Q = rapporto max di copertura	mq/mq	35 %
Piani abitabili fuori terra max	n°	3 in zone con It = 1,5 2 in zone con It inferiore
h = altezza fuori terra max	ml	10,50 in zone con It = 1,5 7,50 in zone con It inferiore
Distanza min. da strade	ml	5
Distanza min. da confini	ml	h/2 con min. 5
Distanza min. da fabbricati	ml	h con min. 10
Distanza min. tra corpi di fabbrica stesso edificio	ml	h con min. 10
Autorimesse e parcheggio privato parte residenziale	mq	1 mq / 10 mc
S1 laboratori	mq	come da P.d.L.
S1 negozi-uffici-alberghi	mq	come da P.d.L.
Superficie scoperta a verde	mq/mq	min 70 %
Idem pavimentata	mq/mq	max 30 %
Cavedi		esclusi
Annessi interrati		ammessi
Annessi isolati in muratura		esclusi