

COMUNE DI VESTENANOVA

Provincia di Verona

VAR. n.4.1 al P.I.

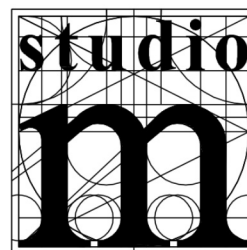
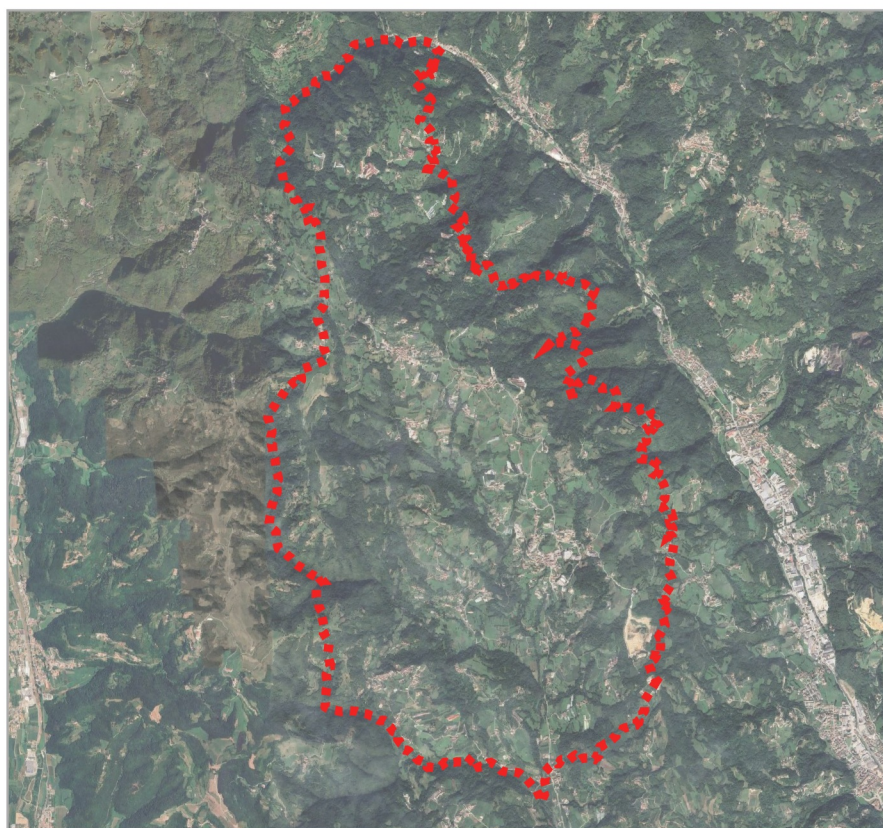
art. 17 L.R. 11/2004

Elaborato

REPERTORIO
NORMATIVO

n. progr.

PIANO DEGLI INTERVENTI N.4.1 MODIFICHE PUNTUALI



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE E AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

Via Valpolicella 58, 37029 S. Pietro In Cariano (VR)
tel. 0457702369
mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

O.A.P.P.C. della Provincia di Verona n. 993
C.F. MNTNDR56S11C215F, P.I. 02212880237

Sindaco

Sig. Stefano Presa

Responsabile Settore Tecnico

Geom. Serafino Presa

Progettista



Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n. 32 del 27.11.2025

Novembre 2025

TIPO ZONA	PI	NUMERO	ATO di riferimento	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima- dalla sede stradale (viabilità interna al PUA)	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superfici scoperte permeabili (minimo)	Cavedi	Cortili chiusi	Modo di attuazione	NOTE
	zto			mc/mq	mc/mq	mq	m		m	m	m	m	%	%			Intervento diretto o PUA	
A - Centro storico e corti rurali	A	001 047		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Secondo quanto previsto dalla schedatura del Centro Storico e dalle N.T.O.	
A1 – Nuclei storici	A1	nn		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Secondo quanto previsto dalla schedatura del Centro Storico e dalle N.T.O.	
B1 – Nuclei sparsi	B1	nn		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Secondo quanto previsto dalla schedatura e dalle N.T.O.	
B1a – Completamento edilizio	B1a	nn		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Secondo quanto previsto dalle N.T.O.	
B2 - Completamento edilizio	B2	001		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	002		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	003		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	004		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	005		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	006		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	007		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	008		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	009		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	010		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	011		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	012		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	013		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	014		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	015		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	016		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	017		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	018		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	019		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	020		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	021		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	022		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	023		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	024		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	025		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	026		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	027		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	028		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	029		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	030		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	031		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	032		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	033		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	034		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	035		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	036		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	B2	037		2,00	-	-	9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
C1	C1	001		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	002		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	003		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	004		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	005		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	006		1,50			9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	007		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	008		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	009		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	010		-			-			Minimo 5,00 o H/2	10,00			50%	Escluso	Escluso	Diretto	Secondo quanto previsto dalla Convenzione del P.U.A.
	C1	011		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	012		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	013		2,00			9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		35%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	

TIPO ZONA	PI	NUMERO	ATO di riferimento	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima- dalla sede stradale (viabilità interna al PUA)	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superfici scoperte permeabili (minimo)	Cavedi	Cortili chiusi	Modo di attuazione	NOTE
	zto			mc/mq	mc/mq	mq	m		m	m	m	m	%	%			Intervento diretto o PUA	
C1 - Residenziale integrativa	C1	014		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Dirette	PI 4.1 – modifica 35 Riclassificazione in ZTO E di C1 mai partita
	C1	015		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	016		1,50			7,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	017		1,50			7,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	018		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	019		1,50			13,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	020		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	021		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	022		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	023		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	024		1,50			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	025		1,50			8,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	026		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	027		-			-			Minimo 5,00 o H/2	10,00		-	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	C1	028		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	029		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	030		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	031		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	032		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	033		-			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	C1	034		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	035		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	036		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	037		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	038		1,50			9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	039		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	040		1,50			9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		30%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	041		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	042		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	C1	043		-			-			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo n. 7 sottoscritto.
	C1	044		-			-			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	PI 4 – modifica 16 L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
C1s - Residenziale integrativa	C1s	001		vol mc 300			6,50	2,00		Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	PI 4 – modifica 3 L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Atto unilaterale sottoscritto.
Accordi Pubblico Privati	ACC	007								Minimo 5,00 o H/2								L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	ACC	008								Minimo 5,00 o H/2								L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	ACC	009								Minimo 5,00 o H/2								L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
C2 - Espansione residenziale	C2	001		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	002		0,50			7,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	003		0,50			7,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	004		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	005		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	PI 4.1 – modifica 38 Riclassificazione di parte di C2 in E
	C2	006		1,20			7,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	007		2,00			9,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
	C2	008		1,20			6,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		25%	50%	Escluso	Escluso	P.U.A.	
D1 – Industriale di completamento	D1	001		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	D1	002		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	D1	003		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'edificazione risultante dalla ristrutturazione potrà raggiungere l'altezza della palazzina uffici esistente.
	D1	004		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	D1	005		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	

TIPO ZONA	PI	NUMERO	ATO di riferimento	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima- dalla sede stradale (viabilità interna al PUA)	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superfici scoperte permeabili (minimo)	Cavedi	Cortili chiusi	Modo di attuazione	NOTE
	zto			mc/mq	mc/mq	mq	m		m	m	m	m	%	%			Intervento diretto o PUA	
	D1	006		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	D1	007		-	-	-	10,50			Minimo 5,00 o H/2	10,00		50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
D2 – Artigianale di completamento	D2	001		-	-	-	10,50	-	-	Minimo 5,00 o H/2	10,00	-	50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	D2	002		-	-	-	10,50	-	-	Minimo 5,00 o H/2	10,00	-	50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
	D2	003		-	-	-	10,50	-	-	Minimo 5,00 o H/2	10,00	-	50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto nell'Accordo sottoscritto.
	D2	004		-	-	-	10,50	-	-	Minimo 5,00 o H/2	10,00	-	50%	50%	Escluso	Escluso	Diretto	
D3 – Turistico ricettiva	D3	001		1	-	-	13,00			Minimo 5,00 o H/2	10,00		40%	50%	Escluso	Escluso		
Attività fuori zona		001		-	-	-			-	5,00	10,00		-	50%	Escluso	Escluso	Intervento diretto	L'intervento deve rispettare quanto previsto dalla scheda di progetto e dalle Norme Tecniche Operative.
		002		-	-	-			-	5,00	10,00		-	50%	Escluso	Escluso		L'intervento deve rispettare quanto previsto dalla scheda di progetto e dalle Norme Tecniche Operative.
		003		-	-	-			-	5,00	10,00		-	50%	Escluso	Escluso		L'intervento deve rispettare quanto previsto dalla scheda di progetto e dalle Norme Tecniche Operative.
		004		-	-	-			-	5,00	10,00		-	50%	Escluso	Escluso		L'intervento deve rispettare quanto previsto dalla scheda di progetto e dalle Norme Tecniche Operative.
ENF – Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo	ENF	001					7,50											La massima cubatura è sempre pari all'esistente regolarmente concessionato. L'intervento può raggiungere i mc 800 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	002					7,50											La massima cubatura è sempre pari all'esistente regolarmente concessionato. L'intervento può raggiungere i mc 800 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	003					7,50											La massima cubatura è sempre pari all'esistente regolarmente concessionato. L'intervento può raggiungere i mc 800 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	004					7,50											La massima cubatura è sempre pari all'esistente regolarmente concessionato. L'intervento può raggiungere i mc 800 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	005					7,50											PI 4 – modifica 10 E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in residenziale per il piano primo, con caratteristiche abitative.
	ENF	006					7,50											La massima cubatura è sempre pari all'esistente regolarmente concessionato. L'intervento può raggiungere i mc 600 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	007					7,50											PI 4 – modifica 9 L'intervento può trasformare in residenziale mc 550 con regolare richiesta di Permesso a Costruire.
	ENF	008					7,50											PI 4 – modifica 11 Si concede il cambio d'uso da deposito a residenziale per mc 972. L'intervento è ammesso per i volumi regolarmente assentiti
	ENF	009					7,50											PI 4 – modifica 25 Si concede il cambio d'uso da deposito a residenziale. L'intervento è ammesso per i volumi regolarmente assentiti

TIPO ZONA	PI	NUMERO	ATO di riferimento	Indice di edificabilità territoriale complessivo (Et)	Indice di edificabilità fondiaria complessivo (Ef)	Superficie minima del lotto	Altezza Massima (h)	Numero massimo di piani	Distanza minima- dalla sede stradale (viabilità interna al PUA)	Distanza minima dai confini	Distacco minimo tra fabbricati diversi	Distacco minimo tra corpi di uno stesso edificio	Rapporto di copertura max	Superfici scoperte permeabili (minimo)	Cavedi	Cortili chiusi	Modo di attuazione	NOTE
	zto			mc/mq	mc/mq	mq	m		m	m	m	m	%	%			Intervento diretto o PUA	
	ENF	010					7,50											PI 4 – modifica 26 Si concede il cambio d'uso da deposito a residenziale. L'intervento è ammesso per i volumi regolarmente assentiti
"F" - Zone a servizi	Fa			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Si applicano le N.T.O.
	Fb			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Si applicano le N.T.O.
	Fc			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Si applicano le N.T.O.
	Fd			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Si applicano le N.T.O.