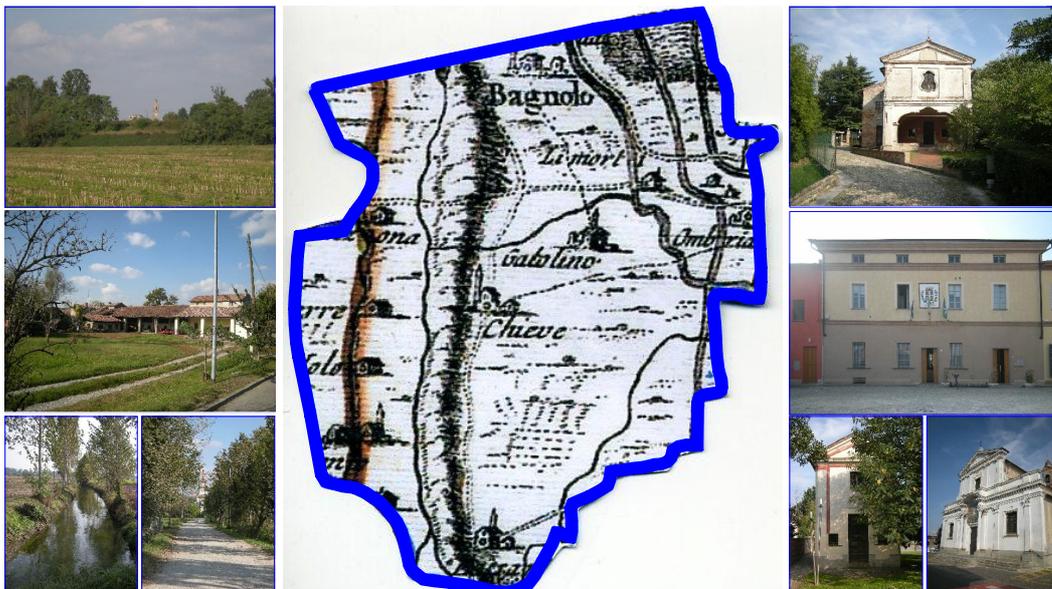




COMUNE DI CHIEVE



N T A

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

(modificate a seguito recepimento prescrizioni e accoglimento osservazioni)

PROGETTISTA

arch. Carlo Gipponi

STUDI DI SETTORE

RETICOLO IDRICO

Studio Agriter - Dottori Agronomi Associati

STUDIO GEOLOGICO

Studio Geologico Dott. Alberto Soregaroli

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ing. Elisa Di Dio

PIANO ILLUMINAZIONE

Studio Omega s.r.l.

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO

S.C.R.P. s.p.a.

**IL RESPONSABILE
DELL'AREA TECNICA**

arch. Guglielmo Zilioli

IL SINDACO

Sig. Luigi Zaboia

Adottato con Delibera Consiglio Comunale n° .6 del 27 gennaio 2010

Publicato in data 10 febbraio 2010 -- 12 aprile 2010

Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 35 del 5 luglio 2010



P G T

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(modificate a seguito di recepimento prescrizioni ed
accoglimento osservazioni)



ART. 1 IL P. G. T. : DISPOSIZIONI GENERALI

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Chieve è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale.



ART . 2 II P.G. T. : DOCUMENTI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio in ottemperanza alla vigente legislazione urbanistica in materia è costituito dai seguenti atti:

- Documento di Piano – Dp-
- Piano dei Servizi – Ps -
- Piano delle Regole – Pr -

Le presenti Norme tecniche di Attuazione riportano le definizioni generali dei parametri e indici urbanistici, nonché le disposizioni a cui ci si deve attenere nel caso di interventi edilizi e trasformazioni urbanistiche da effettuarsi sull'intero territorio comunale di Chieve.



ART. 3 IL P.G.T. : ELABORATI

Il presente articolo individua gli elaborati che costituiscono il Piano di Governo del Territorio :

- **DOCUMENTO DI PIANO**

- DP 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE (1:25.000)
- DP 2 INQUADRAMENTO COMUNALE (1:10.000)
- DP 3 LE PREVISIONI DEL PTCP
- DP 4 LE PREVISIONI DEL PTCP
- DP 5 LE PREVISIONI DEL PTCP
- DP 6 PROPOSTE E RICHIESTE PERVENUTE (1:5.000)
- DP 7 PIANO REGOLATORE VIGENTE (1:5.000)
- DP 8 STATO DI ATTUAZIONE DEL
VIGENTE P. R. G. (1:5.000)
- DP 9 USO DEL SUOLO (1:5.000)
- DP 10 USO DEL SUOLO COSI' COME
DEFINITO DAL PTCP PROVINCIALE (1:5.000)
- DP 11 CONFORMITA' TRA LE PROPOSTE
PERVENUTE E L'USO DEL SUOLO
DEFINITO DAL PTCP PROVINCIALE (1:5.000)
- DP 12 CARTA DEI VINCOLI (1:5.000)
- DP 13 CARTA DEI VINCOLI E USO DEL SUOLO (1:5.000)
- DP 13a SENSIBILITA' PAESISTICHE
- DP 14 INDIVIDUAZIONE DEL
- NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (1:5.000)
- DP 15 INDIVIDUAZIONE DEL
NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (1:2.000)
- DP 16 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
AMBITI DI RILIEVO (1:1.000)
- DP 17 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
TIPOLOGIA EDIFICI (1:1.000)
- DP 18 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
STATO DI CONSERVAZIONE (1:1.000)
- DP 19 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONI D'USO P. T. (1:1.000)



- DP 20 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONE D'USO P. 1 (1:1.000)
- DP 21 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONE D'USO P. 2 (1:1.000)
- DP 22 INDIVIDUAZIONE AZIENDE AGRICOLE (1:5.000)
- DP 23 AREE PER SERVIZI ED
ATTREZZATURE PUBBLICHE (1:5.000)
- DP 24 AREE PER SERVIZI ED
ATTREZZATURE PUBBLICHE (1:2.000)
- DP 25 CARTA POTENZIALITA' E CRITICITA' (1:5.000)
- DP 26 PREVISIONI DI PIANO (1:5.000)
- DP 27 PREVISIONI DI PIANO (1:2.000)
- DP 28 VINCOLI E DISTANZE TRA AMBITI DI
TRASFORMAZIONE E AZIENDE AGRICOLE (1:5.000)

- PIANO DELLE REGOLE

- PR 29 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (1:5.000)
- PR 30 TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (1:2.000)
- PR 31 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
PERIMETRAZIONE (1:1.000)
- PR 32 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
MODALITA' DI INTERVENTO (1:1.000)
- PR 33 INDIVIDUAZIONE EDIFICI RURALI (1:5.000)

- PIANO DEI SERVIZI

- PS 34 UBICAZIONE E QUANTIFICAZIONE
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE
PUBBLICHE (1:5.000)
- PS 35 UBICAZIONE E QUANTIFICAZIONE
AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE
PUBBLICHE (1:2.000)
- PS 36 PREVISIONI DEI SERVIZI (1:5.000)
- PS 37 PREVISIONI DEI SERVIZI (1:2.000)
- PS 38 PREVISIONE AREE PER SERVIZI



- ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (1:5.000)
- PS 39 PREVISIONE AREE PER SERVIZI
ED ATTREZZATURE PUBBLICHE (1:2.000)

- **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- **STUDIO COMPONENTE GEOLOGICA, IDROLOGICA E SISMICA DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

- TAV 1 CARTA GEOMORFOLOGICA (1:5.000)
- TAV 2 CARTA IDROLOGICA DEL
SISTEMA IDROGRAFICO (1:5.000)
- TAV 3 CARTA DI SINTESI E DEI VINCOLI (1:5.000)
- TAV 4 CARTA DELLA PERICOLOSITA'
SISMICA LOCALE (1:5.000)
- TAV 5 CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
DELLE AZIONI DI PIANO (1:5.000)
- NORME GEOLOGICHE DI PIANO
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

-



ART. 4 PRINCIPI INTERPRETATIVI – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI – DEROGHE-

Le disposizioni legislative statali e/o regionali, in caso di incompatibilità con la normativa ed i contenuti del P.G.T., prevalgono su queste ultime.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali, regionali, regolamenti vari.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del P.G.T. prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- gli elaborati grafici a scala più dettagliata in caso di contrasto o non rispondenza tra documenti prescrittivi;
- la Normativa N.T.A. rispetto agli elaborati grafici.

In caso di contrasto tra il regolamento edilizio ed il P.G.T. prevale quest'ultimo.

I dati planovolumetrici, contenuti nelle schede allegate al P.G.T. hanno valore indicativo, l'edificabilità dei volumi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, fermo restando le indicazioni di indici edificatori, potrà variare rispetto alle previsioni contenute nelle allegate schede, qualora venga dimostrata a seguito di effettiva e comprovata misurazione dei luoghi una diversa superficie reale.

Le limitazioni e le prescrizioni ed i relativi elaborati grafici dettate dagli studi di settore, Studio Geologico, Reticolo Idrico, Piano per l'illuminazione, Piano di Zonizzazione acustica, che costituiscono parte integrante del P.G.T. dovranno essere rispettate.

Sono ammesse deroghe alle Norme Tecniche di Attuazione solo nei casi consentiti dalla vigente legislazione.

Possono essere ammesse deroghe ai fini di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi e nei limiti previsti dalla vigente normativa.



ART. 5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Le definizioni e gli indici di seguito riportati si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione che di urbanizzazione disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione.

St= superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva di un ambito d'intervento pubblico o privato o di un lotto edificabile al lordo delle aree destinate a viabilità stradale ed ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonchè eventuali aree di rispetto.

It= indice territoriale (mc/mq)

Esprime il volume in mc. che si può costruire su ogni mq. di area edificabile a prevalente carattere residenziale.

lea= indice di edificazione d'ambito (mc/mq)

Determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo.

lezp= indice di edificabilità nelle zone produttive (mq)

Esprime il rapporto (%) numerico tra la superficie utile lorda complessiva espressa in mq di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile espressa anch'essa in mq.

Ut= indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) ammessa per ogni mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Sf= superficie fondiaria (mq)

Si misura in mq. ed è definita dalla parte residua della superficie territoriale una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria ed eventuali aree di rispetto.

If= indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria.



Uf= indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Sc= superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le verande e le tettoie. Sono esclusi dal computo dell'area coperta: i balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza non superiore a m. 1,20, le pensiline d'ingresso se non superano gli 8 mq. di superficie, le parti di edificio completamente sotterranee, le piscine e le vasche all'aperto, le aie, le concimaie e le serre, in zone rurali, i piani caricatori in zona industriale.

Rc= rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto numerico, espresso in percentuale, tra l'area complessivamente coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Slp= superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i singoli piani fuori terra, seminterrati ed interrati, calcolata al lordo delle murature perimetrali, comprensiva anche di: porticati, balconi, logge, sottotetti, soppalchi, locali accessori; dei piani interrati si computano solo le porzioni destinate ad attività od utilizzazioni che comportino una presenza anche solo temporanea di persone.

V= volume (mc)

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie é calcolato convenzionalmente moltiplicando le superfici lorde di pavimento (Slp) dei locali abitabili per l'altezza teorica di metri 3, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4 metri all'intradosso del solaio. Oltre i 4 metri il volume é da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva. Per gli edifici a funzione produttiva il volume si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume: i locali accessori, i porticati, le logge, per porzioni non superiori al 50% delle superfici lorde di pavimento abitabili.

Le superfici di cui sopra eccedenti la percentuale del 50% vanno comprese nel volume residenziale, moltiplicandone la loro superficie utile lorda per l'altezza reale.



Vanno altresì a determinare volume i sottotetti qualora abbiano caratteristiche strutturali e dimensioni tali da consentire l'accessibilità e non assolvano l'esclusiva funzione pertinenziale di isolamento dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Vanno a determinare volume i locali ricavati nei sottotetti degli edifici (esistenti e futuri) che presentano i requisiti necessari per la loro trasformazione in locali abitabili in applicazione del Titolo IV Capo I L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni; in questo caso il volume si calcola moltiplicando la SIp dei sottotetti per l'altezza teorica di mt. 3.

H= altezza (m)

L'altezza massima di un edificio si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale o quota della strada se più bassa (o da quella del terreno sistemato se più basso) fino all'estradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto; nel caso delle mansarde si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

Nel caso di edifici contigui, si misura l'altezza di ogni singolo edificio.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti, i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici), i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura. Nel caso di coperture inclinate si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'estradosso.

Np= numero dei piani fuori terra

È il numero totale dei piani interamente fuori terra e si contano sul prospetto più alto dell'edificio.

Apf= area di pertinenza fondiaria (mq)

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria.



Fabbricati accessori

Si definiscono “accessori” quei vani o fabbricati che sono destinati al servizio di un edificio residenziale, produttivo o commerciale, quali autorimesse, lavanderie, locali per attrezzi, piccoli depositi, cantine, centrali termiche e simili, strutture prefabbricate in legno di aspetto decoroso aventi dimensioni strettamente necessarie per il ricovero di attrezzi di giardino.

I fabbricati accessori non possono essere abitati e la loro destinazione non può essere modificata senza autorizzazione comunale e senza uniformarsi alle prescrizioni delle presente NTA.

Per motivi di ordine igienico, estetico o di altra natura, l'Amministrazione comunale può sempre prescrivere, anche nello specifico titolo abilitativo generico ed a suo giudizio discrezionale, che i fabbricati accessori vengano integrati nell'edificio principale.

Accesso carrabile

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 metri.

Opere di urbanizzazione

Sono l'insieme delle opere necessarie per rendere un'area idonea ad accogliere degli insediamenti abitativi o produttivi e perciò idonea ad usi edilizi.

Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria ed opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 44 comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite e dall'art. 44 comma 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Misura delle distanze

La misura delle distanze si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano; vanno esclusi i balconi aperti, i cornicioni e



le gronde sporgenti meno di 1,20 metri, nel caso in cui l'aggetto ecceda la suddetta misura (metri 1,20) la distanza va calcolata partendo dal punto più estremo dell'elemento aggettante.

La distanza dalle strade si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi i balconi aperti e le gronde tutti sporgenti meno di 1,20 metri. La distanza dal confine si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine considerato, con i criteri del precedente capoverso.

Ai fini della verifica della distanza tra due fabbricati che si fronteggiano, devono considerarsi le proiezioni ortogonali delle "fronti" dei due edifici in questione sull'asse della strada e sulla linea di confine.

Df= distanza tra fabbricati (m)

La distanza tra fabbricati é la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra due fabbricati che si fronteggiano.

Dc=Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto del fabbricato più vicino ed il confine di proprietà considerato, esclusi i balconi aperti, le gronde e simili, elementi decorativi ed ornamentali, sporgenti meno di 1,20 metri.

Ds= distanza dalla strada

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale tra il punto di fabbricato (esclusi i balconi aperti, le gronde e simili, elementi decorativi ed ornamentali, sporgenti meno di 1,20 metri) più vicino ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di questo, il confine é costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada é in rilevato, oppure dal ciglio superiore della scarpata se la strada é in trincea (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1. p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni).

Allineamento

E' la linea su cui deve sorgere obbligatoriamente l'edificio



Arretramento

Consiste nella distanza minima che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria o da una pubblica attrezzatura. Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica esclusi i balconi aperti e le gronde sporgenti meno di metri 1,20.



ART. 6 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME

Distanze minime tra fabbricati

Per interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, é prescritto una distanza minima tra fabbricati di metri 10.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: tale norma si applica anche quando una sola parte sia finestrata.

Ove le fronti finestrate o cieche, delle nuove costruzioni, vengano progettate in maniera tale da fronteggiare, a loro volta anche parzialmente, fronti finestrate o cieche, di edifici preesistenti posti o meno sul confine di proprietà, la distanza fra tali fabbricati dovrà comunque non essere inferiore a metri 10.

Le distanze inferiori a metri 1 tra edifici esistenti, dovranno essere rese inaccessibili per mezzo di muri o cancelli, ma facilmente ispezionabili.

Tali distanze minime non si applicano al nucleo di antica formazione, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito, al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

Nel nucleo di antica formazione le distanze tra fabbricati, in caso di demolizione e ricostruzione, non possono essere inferiori a quelle preesistenti.

E' facoltà dell'amministrazione comunale, nel caso di piani attuativi convenzionati, ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del PTCP.

Nel caso di presenza di aziende agricole collocate nell'ambito del tessuto urbano consolidato residenziale, in cui vi siano presenti allevamenti bovini, equini, ovi-caprini e struzzi, le distanze di cui all'art. 18 del PTCP possono essere ridotte a seguito di parere A.S.L. in conformità al R.L.I. .

Distanze minime dal confine di proprietà e di ambiti

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di ambito non devono essere inferiori ai seguenti minimi:

- nucleo di antica formazione secondo gli allineamenti esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime non possono essere inferiori a quelle preesistenti;



- negli ambiti residenziali dovranno essere maggiori od uguali alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo assoluto di m. 5;
- negli ambiti produttivi non dovranno essere inferiori a m. 5;
- in tutti gli altri ambiti urbanistici la distanza non deve essere inferiore a 5 m., salvo diversa specifica norma delle NTA.

Il limite di zona é convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche.

All'interno dei piani attuativi possono essere determinate distanze minime diverse per i fabbricati che confinano con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

E' ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da registrare e presentare in sede di rilascio di titolo abitativo.

E' inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse site al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 e s.m.i., purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna $H < 2,40$ m. e aventi un'altezza massima esterna pari a 2,60 m. misurata dal colmo del fabbricato alla quota del terreno; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle autorimesse a confine é misurata dalla quota inferiore;
- costruzioni accessorie (locali per attrezzi, piccoli depositi, cantine, strutture prefabbricate in legno di aspetto decoroso aventi dimensioni strettamente necessarie per il ricovero di attrezzi da giardino), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza esterna massima $H < 2,60$ m misurata dal colmo del fabbricato alla quota del terreno; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle costruzioni accessorie a confine é misurata dalla quota inferiore.

Distanze minime dalle strade

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall'art. 4 – D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e fatte salve



diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada, in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita del D.Lgs. 30 aprile 1993, n. 285 ed al relativo Regolamento di attuazione e s.m.i..

All'interno del perimetro del centro abitato e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.



ART. 7 NORME GENERALI DEFINIZIONI

Arretramento

Vincola la posizione dell'edificio rispetto alla infrastruttura o pubblica attrezzatura, ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché l'indice di utilizzazione si applica all'intero lotto.

Opere di recinzione

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e, di massima, in confine con l'area pubblica.

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero.

Nelle specifiche normative di ambito sono riportate le caratteristiche a cui si debbono adeguare le recinzioni.

Tuttavia, per motivi di ordine estetico e panoramico, l'Amministrazione Comunale può imporre limiti estetici o dimensionali alle recinzioni in generale.

L'altezza delle recinzioni verso aree e strade, pubbliche o private, aperte al pubblico transito, non può superare l'altezza di m. 2,00 e devono essere costituite da una cancellata di m. 1,50 posata su sottostante muretto di h= 0.50 m.

L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede, o dal filo del muro di sostegno.

Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di complessi produttivi, in ambiti produttivi e/o agricoli, possono essere ammesse le recinzioni con muro pieno a tutta altezza salvo che, per motivi di ordine estetico, panoramico o di altra natura, l'Amministrazione Comunale non imponga recinzioni di altezza minore e di tipo trasparente.

Sono vietate le opere di recinzione aventi aspetto indecoroso o carattere provvisorio (steccati, palizzate, assiti, muri a secco, ecc.).

Sulle opere di recinzione non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la visibilità, turbino l'estetica o creino pericolo (filo spinato, cocci di vetro, ecc...)



ART. 8 ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il presente P.G.T. e le previsioni in esso contenute si attuano tramite Piani Attuativi così come previsto dalla normativa vigente sia regionale che nazionale.

I tipi di Piano Attuativo da adottare negli Ambiti di trasformazione, per l'attuazione delle previsioni del P.G.T., sono specificati nelle allegate schede che sono riferite a ciascun Ambito di trasformazione.

Ove negli ambiti di trasformazione venga data precisa indicazione di percorsi stradali carrali e/o ciclopeditoni, questi dovranno essere realizzati sul sedime previsto dagli elaborati di P.G.T.; l'Amministrazione Comunale potrà autorizzare eventuali modifiche e/o traslazioni, dei percorsi viabilistici nel caso di soluzioni alternative che siano migliorative rispetto alle previsioni e che rispondano anch'esse alle necessità pubbliche.



ART. 9 DESTINAZIONI D'USO

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dal PGT a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, accessorie o compatibili, possono coesistere senza limiti di percentuali, il passaggio dall'una all'altra categoria é permesso nel rispetto delle presenti NTA e sono disciplinate dagli articoli 51-52-53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..



ART. 10 IDENTIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il .PG.T. definisce le destinazioni d'uso ammissibili e non ammissibili nei diversi ambiti urbanistici per tutto il territorio comunale, per assicurare uno sviluppo ordinato delle varie funzioni. Per ciascun intervento proposto, le destinazioni consentite sono individuate (per categoria o sotto categoria) con le sigle di cui al seguente articolo.

CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO

Il P.G.T. individua le seguenti categorie e sottocategorie di destinazioni, nonché le corrispondenti tipologie d'uso:

A – FUNZIONE ABITATIVA

A1 – residenza ordinaria

Gli alloggi e i servizi di pertinenza agli alloggi (cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili);

A2 – residenza rurale

Le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari, costituite dagli alloggi e dai servizi di pertinenza agli alloggi.

B – FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali

Comprehensive delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa, ivi incluse le funzioni di supporto e di servizio e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti; esse si articolano in:

B1.1 – strutture private, senza attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico; quali: ausiliari finanziari e delle assicurazioni; agenzie di mediazione per la compravendite e la locazione di immobili e terreni; agenzie di viaggio e simili; agenzie di servizi contabili ed affini; studi tecnici ed affini; agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni; società per studi di mercato, di consulenza organizzativa, di informatica e simili; agenzie di informazioni; gli studi professionali (consulenti legali, commerciali e fiscali; notai; medici; ingegneri; architetti; artisti e letterati; altri esercenti libere professioni); i centri di calcolo, intesi come spazi prevalentemente adibiti alla produzione di servizi di acquisizione e di elaborazione elettronica di dati;

B1.2 strutture a concorso pubblico, ovvero gli uffici aperti al pubblico, quali: gli uffici delle pubbliche amministrazioni per la richiesta ed il rilascio di certificazioni, di



procedimenti abilitativi, di prestazioni assistenziali diverse da quelle di intervento curativo, e simili; gli uffici postelegrafonici; i posti telefonici pubblici; gli sportelli bancari ed assicurativi; gli uffici giudiziari, ecc.

B2 – commerciali

Ovvero tutte le attività attinenti la vendita al dettaglio di qualsiasi prodotto; esse si articolano in:

B2.1 – esercizi di vicinato, intesi come locali di esercizi singoli e non integrati, adibiti alla vendita con superficie non superiore a 150 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione; rientrano in questa categoria pubblici esercizi come le rosticcerie, le attività di servizio alla casa ed alle altre attività urbane in genere (quali le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo personali e domestici; le riparazioni, le manutenzioni ed i noleggi di macchine per ufficio e simili);

B2.2 – medie strutture di vendita, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 150 mq. e inferiore a 1500 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione, la superficie massima di 1500 mq. secondo le indicazioni fornite dalla Provincia è ridotta nelle seguenti dimensioni massime: per la vendita di soli prodotti alimentari la superficie commerciale concedibile non potrà superare i 400 mq.; per la vendita di prodotti non alimentari la superficie non dovrà superare i 600 mq., nelle aree diverse dagli ambiti del nucleo di antica formazione e dagli ambiti consolidati non potrà essere superiore a 1000 mq.;

B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali, intese come gli esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1500 mq., secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione, o come esercizi di vendita al dettaglio formati da unione di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita riunite in un'unica struttura commerciale dotata di servizi e di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; quale media struttura il centro commerciale dovrà essere oggetto di specifica domanda ed autorizzazione, se superiore ai 1500 mq. l'autorizzazione dovrà essere concessa dalla Regione.

Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella derivante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

B2.4 – commercio di carburanti per veicoli, intesi come esercizi singoli e non integrati e complementari con altre, prevalenti, attività; ivi comprese le attrezzature di assistenza e di lavaggio dei veicoli, nonché le piccole attività di vendita al dettaglio di articoli connessi alla mobilità su gomma e altri articoli.



B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche, inteso come l'attività di vendita al minuto, o di somministrazione al pubblico di alimenti o bevande, esercitata su spazi scoperti mediante impianti anche fissati permanentemente al suolo, ma rimovibili (chioschi);

B2.6 – esposizioni merceologiche, intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato, nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti;

B3 – pubblici esercizi, per la vendita e il consumo di alimenti e bevande, esclusi i servizi di pertinenza: magazzini, depositi, spazi tecnici e simili, al diretto servizio dell'esercizio. I pubblici esercizi si articolano in:

B3.1 – bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;

B3.2 – osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie, pub, tavole calde, fast-food, ecc.

B4 - di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse, articolate in:

B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; suddivise in :

B4 1.1– musei, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

B4 1.2 – sedi espositive, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

B4 1.3 – biblioteche, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

B4 1.4 – archivi, intesi come strutture per la conservazione e la consultazione di documenti e simili, aventi autonomia insediativi e funzionale;

B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto; esse si articolano in:

B4.2.1 asili nido, scuole materne;

B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori;

B4.3 - attrezzature sanitarie ed assistenziali, pubbliche e private, per le prestazioni assistenziali di intervento curativo, comprensive delle attrezzature complementari, di



supporto e di servizio, ivi incluse quelle atte a soddisfare le esigenze degli addetti; sono diversamente considerate le utilizzazioni per :

B4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso;

B4.3.2 - cliniche e ambulatori veterinari;

B4.3.3 – ricoveri per animali;

B4.4 - strutture associative, intese come le sedi di associazione e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale, ed aventi caratteristiche che non ne permettano l'assimilazione ad altra utilizzazione;

B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto; sono diversamente considerate le utilizzazioni per:

B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo, locali diversi;

B4.5.2 – sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo;

B4.5.3 – grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e simili;

B4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport e simili;

B4.6 – attrezzature sportive, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto, quali impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi, per la pratica dell'equitazione; impianti coperti per la pratica sportiva, quali palestre, piscine e simili;

B4.7 - attrezzature religiose, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivo delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

B4.8 – attrezzature cimiteriali, intese come impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti, comprensivi degli spazi tecnici e funzionali alla loro gestione, nonché di servizio al pubblico;

B5 – attrezzature tecnologiche, intese come gli impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi tecnologici, non inclusi in altri numeri del presente comma, quali centrali di trasformazione, di decompressione, di pompaggio e simili, impianti di regolazione, adduzione, distribuzione e smaltimento delle acque,



impianti per lo stoccaggio e/o il trattamento di rifiuti solidi, e simili, in ogni caso comprensivi degli elementi complementari, di servizio e di supporto specificamente richiesti.

B6 – attrezzature di parcheggio, comprensive di ogni attività relativa alla sosta dei mezzi di trasporto su gomma, ivi compresi percorsi carrabili e di sosta; sono praticamente considerate le utilizzazioni per:

B6.1 – parcheggi di relazione, a raso, comprensivi delle attrezzature di servizio e di supporto;

B6.2 - autorimesse, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

C – FUNZIONI PRODUTTIVE

C1 – attività manifatturiere; per esse si intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali, di produzione di beni, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), delle attività logistiche e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, ivi compresa la vendita al dettaglio al pubblico, di gestione del personale e dei materiali e simili) e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (preparazione e consumo di cibo, servizi igienico-sanitari, di assistenza e simili).

C2 – attività di spedizione e trasporto; si intendono le attività di spedizione e trasporto delle merci, ivi inclusi i magazzini e/o i depositi, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l'organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari, quali spedizionieri, corrieri, ecc.

C3 – attività produttive agricole; si intendono le attività connesse alla produzione agricola quali stalle, silos, magazzini per il ricovero dei mezzi, impianti per la conservazione e la trasformazione di prodotti, locali per la vendita dei prodotti aziendali, ecc.



C4 – artigianato di servizio, comprensivo delle attività di servizio alla persona (quali i servizi dei saloni di parrucchiere e degli istituti di bellezza; i servizi di lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; gli studi fotografici e simili).

D – FUNZIONI AGRICOLE

D1 – Ordinaria coltivazione del suolo, intesa come l'utilizzazione agricola esercitata secondo gli ordinamenti colturali ed i metodi di coltivazione locali;

D2 – zootecnia, intesa come attività di allevamento di specie faunistiche, normalmente svolta mediante l'utilizzo di specifici annessi rustici configurati come ricoveri per animali di allevamento. Tali attività sono frequentemente connesse a vasche di accumulo per la raccolta di liquami di origine zootecnica, con conseguente applicazione delle tecniche di spandimento agronomico.

Fatti comunque salvi i regolamenti locali in materia igienico-sanitaria.

D3 – attività ricettive agricole, quali gli esercizi agrituristici

E – FUNZIONI RICETTIVE, cioè attività volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato (stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le eventuali parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar interni, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili); esse si articolano in:

E1 – attività ricettive alberghiere, quali alberghi, motel, ecc;

E2 - attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, ecc.



ART. 11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

La definizione degli interventi edilizi di cui sotto, stabiliti dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e s.m.i., prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.

Interventi di manutenzione ordinaria: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impegno di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

Interventi di manutenzione straordinaria: le opere e le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di nuova costruzione: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie sopra definite e precisamente:



1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. (omissis);
5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



ART. 12 COMPONENTE GEOLOGICA

Il Piano di Governo del Territorio é supportato dallo studio della Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio. Lo studio della Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio allegato é redatto ai sensi della normativa vigente e costituisce parte integrante del Documento di Piano delle Regole del presente P.G.T..

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa é allegata e parte integrante del P.G.T..



ART. 13 PIANI DI SETTORE

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale dei Piani di Settore che il Comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.G.S.) ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003, e del regolamento Regionale n. 3/2005;
- Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. n. 13/2001 ed approvato dall' A.C.
- Piano dell'illuminazione ai sensi del D.d.g. n. 8950 del 03/08/2007 e L.R. n. 17/2000.
- Piani sottoservizi

Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.



ART. 14 RETICOLO IDRICO

L'Amministrazione Comunale ha individuato il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 tale studio costituisce parte integrante del PGT.



ART. 15 **NORMATIVA DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano , previsto dall'art. 8 della L.R. 12/05, é l'atto attraverso il quale si definisce un'impostazione strategica alle ipotesi di sviluppo del territorio e deve raffigurare i processi in atto ed indicare il quadro mediante il quale le linee di sviluppo che l'Amministrazione Comunale intende perseguire troveranno definizione. In questo documento, verranno individuati gli ambiti di trasformazione, fissati in linea di massima gli indici edificatori, i diritti edificatori, vengono sostanzialmente - in base ad un'analisi ricognitiva-conoscitiva - dettati gli obiettivi e fissate delle grandezze insediabili/attuabili in modo quantitativo; non conterrà previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli (art. 8 comma 3), il documento non potrà contenere indicazioni prescrittive e vincolanti sul regime dei suoli, ma soltanto previsioni strategiche e vincolanti per gli altri due atti componenti il P.G.T. ossia il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

Il Documento di Piano pone gli obiettivi generali di sviluppo, determina obiettivi finalizzati alla riqualificazione del territorio alla minimizzazione del consumo del suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico, individua gli ambiti di trasformazione assoggettati a Piano Attuativo, definisce i criteri di compensazione di perequazione e di incentivazione.

Gli obiettivi che il Piano di Governo del Territorio intende perseguire sono:

- contenere il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio rurale ad una moderata attività edilizia di completamento mediante azioni di controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo da realizzarsi in modo prioritario al fine di risolvere determinate criticità urbane ed ambientali;
- sviluppare e potenziare l'economia legata alle specificità del contesto territoriale locale mediante azioni di potenziamento ed espansione delle aree produttive esistenti e individuazione di nuove aree finalizzate ad una riqualificazione infrastrutturale e allo sviluppo di attività al fine di rispondere alle esigenze occupazionali locali;
- recuperare e valorizzare la forma urbana, anche mediante un rapporto più equilibrato fra aree edificate e spazi aperti mediante azioni di incentivazione e recupero del nucleo storico attraverso il mantenimento dei caratteri architettonici ambientali;
- perequazione e compensazione urbanistica intesi come strumenti di gestione del Piano, incentrati su un'equa distribuzione di diritti e oneri;



- miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità urbana e sostenere l'adozione di forme alternative di mobilità mediante azioni di riqualificazione viaria, integrazione del sistema viario esistente attraverso la creazione, nelle nuove zone di intervento, di reti stradali urbane e percorsi ciclo-pedonali.



ART. 16 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei servizi previsto dall'articolo 9 della L.R. 12/05, ha il fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale a supporto per le destinazioni e funzioni insediate e previste; le previsioni in esso contenute e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, mantenimento e realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha la funzione di costruire e mantenere la parte pubblica della città, il funzionamento concreto dei servizi che garantiscono benessere ai propri cittadini, valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio, anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità; la non sufficienza o l'inadeguatezza delle strutture e delle attrezzature disponibili fa sì che il Piano quantifichi i costi ed individui le modalità di intervento per adeguare questi servizi alle esigenze sia della popolazione stabilmente residente che per la popolazione insediabile mediante la previsione del Documento di Piano e per quella gravitante sul territorio.

Il Piano dei Servizi per il Comune di Chieve assume le seguenti finalità strategiche:

- razionalizzazione e nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, garantendo un sistema di servizi capillare ed efficiente mediante il miglioramento e potenziamento qualitativo delle aree a verde pubblico e potenziamento dell'attuale dotazione di parcheggi;
- sostenere l'adozione di forme alternative di mobilità mediante il potenziamento della rete ciclo-pedonale e la valorizzazione e tutela della rete di strade bianche;



ART. 17 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole previsto dall'art. 10 della L.R. 12/2005 ha la funzione di dettare le norme per l'utilizzo delle aree edificate e per gli ambiti non soggetti a trasformazione, disciplina pertanto solo gli ambiti della parte di territorio consolidato regolando le questioni di uso e riuso degli edifici esistenti, delle aree interstiziali e aree di completamento ancora libere.

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le parti cioè del territorio in cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento; individua e recepisce le previsioni prevalenti e vincolanti contenute nei piani sovraordinati (PTR, PTCP, ecc.); indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa nazionale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante; individua le aree con pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica dettando le norme e prescrizioni a cui queste aree devono assoggettarsi in caso di attività di trasformazione; individua inoltre le aree destinate all'agricoltura, quelle non soggette a trasformazione urbanistica e quelle di valore paesistico-ambientale ed ecologiche.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole, identifica i nuclei di antica formazione, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, le modalità d'intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente nonché i criteri per la valorizzazione degli immobili vincolati. Per questi ambiti definisce i parametri da rispettare negli interventi di nuova costruzione e sostituzione in merito, alle caratteristiche tipologiche, alla consistenza energetica e di mitigazione. Per quanto riguarda le aree destinate all'attività agricola detta gli interventi ammissibili nel rispetto di quanto previsto dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005 i quali hanno effetti prevalenti su tutto e determina gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento per gli edifici esistenti, le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ne detta la normativa d'uso. Dispone norme per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e nelle aree non soggette a trasformazione individua gli edifici esistenti e la loro disciplina d'uso.

Gli obiettivi che il Piano delle regole intende conseguire sono:

- valorizzazione delle risorse paesaggistiche, naturalistiche e delle reti ecologiche, mediante tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore,



valorizzazione e salvaguardia delle aree di pregio naturalistico e degli ambiti di rilevanza paesaggistica;

- tutela del territorio agricolo come risorsa ambientale, mediante la valorizzazione e la tutela delle aree agricole;
- salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione mediante norme specifiche;
- definizione degli ambiti del tessuto consolidato;
- individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individuazione degli immobili soggetti a vincolo sia architettonico che paesaggistico;
- individuazione delle aree destinate all'agricoltura.



ART. 18 PEREQUAZIONE URBANISTICA

La L.R. 12/2005, introducendo il concetto di perequazione (art. 11) nella stesura del P.G.T., ha identificato due diverse tecniche di approccio a questa pratica: la perequazione di comparto e la perequazione estesa o su vasta scala.

Il Comune di Chieve adotta il sistema di perequazione di comparto che trova applicazione negli ambiti di trasformazione AT.

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto é determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It) all'intera area inclusa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o all'interno dello strumento attuativo. L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.



ART. 19 COMPENSAZIONE URBANISTICA

La compensazione urbanistica é determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale e non incluse negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in mc trasferibile sulle aree ricomprese nell'ambito di trasformazione residenziale ATr.



ART. 20 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

La capacità edificatoria teorica di cui al precedente articolo si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a “infrastrutture pubbliche a servizio della residenza o delle attività produttive”, individuate negli elaborati progettuali del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune.

I privati proprietari delle aree destinate a infrastrutture pubbliche, sulle quali sono maturati i diritti volumetrici di cui sopra, hanno la facoltà di cedere tali diritti ai soggetti attuatori dell'ambito di trasformazione residenziale (ATr) per il raggiungimento dell'indice di edificazione d'ambito (Iea).

Gli ambiti di trasformazione residenziali sono disciplinati da due distinti indici: l'indice territoriale (It) e l'indice di edificazione d'ambito (Iea) definiti all'art. 5 delle presenti NTA.

L'indice territoriale (It) dell'ambito di trasformazione residenziale (ATr) esprime il volume assegnato a ciascun mq. di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a Piano Attuativo .

L'indice di edificazione d'ambito (Iea) determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente convenzionata all'interno di un Piano Attuativo.

La differenza tra l'indice di edificazione e l'indice territoriale di ambito definisce la volumetria compensativa necessaria per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici degli ambiti destinati a servizi, esterni agli ambiti di trasformazione, oppure attraverso l'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

Al fine di conseguire i propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione Comunale di Chieve può trasferire, ai privati che li richiedano, i diritti edificatori di propria disponibilità (previsti nelle NTA del Piano dei Servizi). I diritti edificatori, così ceduti, saranno utilizzati negli Ambiti di Trasformazione Residenziale per il raggiungimento dell'indice di ambito.

L'Amministrazione Comunale stabilirà il valore dei propri diritti volumetrici con apposita deliberazione. Tale valore verrà periodicamente aggiornato. L'introito di tali somme, derivante dalla vendita dei diritti volumetrici, verrà obbligatoriamente impiegato per l'acquisizione di aree e strutture destinate a pubblici servizi o per la realizzazione/riqualificazione delle infrastrutture pubbliche esistenti.



La cessione dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e/o la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.



ART. 21 INCENTIVAZIONE

Al fine di ottenere il superamento delle criticità emerse nei diversi ambiti vengono riconosciuti incentivi volumetrici che consistono in bonus urbanistici, ossia maggiore capacità edificatoria.

Negli ambiti residenziali ATr 1, ATr 2 e ATr 3 vengono riconosciuti incrementi del 10% della capacità edificatoria a fronte del perseguimento della risoluzione in tempi stretti (2 anni) delle criticità emerse ed a fronte della realizzazione di edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico, rientrino cioè nella classe A del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i..



ART. 22 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano stabilisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziale e produttivi, realizzabili mediante piani attuativi.

Qualora l'Amministrazione Comunale ritenga utile, per il conseguimento dei propri obiettivi, apportare modifiche alla perimetrazione delle aree così come definita negli elaborati grafici del Documento di Piano ha la facoltà di farlo in sede di valutazione delle proposte.

Gli ambiti di trasformazione sono individuati con perimetrazione nella tavola delle previsioni di piano (elaborati grafici DP n° 26 e DP n° 27).

In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della ex L. 17/08/1942 n. 1150. Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione potrà avvenire anche per stralci funzionali, a condizione che venga preliminarmente approvato un P. A. esteso all'intero comparto.

Ambiti di Trasformazione residenziale (ATr)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale é soggetta ai seguenti parametri:

per gli Ambiti di Trasformazione ATr1 e ATr 3

Indice Territoriale (It)	0,70 mc/mq
Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)	0.90 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc)	40% S.f.
Distanza confini (Dc)	H/2 con minimo assoluto di m. 5,00
Distanza tra fabbricati (Df)	H/2 con minimo 10 m tra pareti finestrate
Distanza da strade e spazi pubblici (Ds)	m. 7,50 salvo diversa indicazione delle N.T.A. del P.A.
H max	di norma m. 10,50 salvo diverse indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.A.



per Ambito di Trasformazione ATr 2

Indice Territoriale (It)	0,90 mc/mq
Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)	0.90 mc/mq
Rapporto di copertura (Rc)	40% S.f.
Distanza confini (Dc)	H/2 con minimo assoluto di m. 5,00
Distanza tra fabbricati (Df)	H/2 con minimo 10 m tra pareti finestrate
Distanza da strade e spazi pubblici (Ds)	m. 7,50 salvo diversa indicazione delle N.T.A. del P.A.
H max	di norma m. 10,50 salvo diverse indicazioni contenute nelle N.T.A. del P.A.

L'area libera all'interno del lotto deve essere sistemata a verde drenante o a parcheggio; l'area verde drenante deve essere almeno pari ad 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Le recinzioni devono essere eseguite con cancellate in ferro con colorazione approvata dai competenti uffici, di altezza pari a m. 1,50 realizzate su muretto di altezza massima pari a m. 0,50 dal piano del marciapiede.

Le destinazioni ammesse sono:

Destinazione d'uso principale :	A 1 Residenza ordinaria
Destinazioni compatibili :	B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni mercilogiche- B 3 pubblici esercizi B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associeative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi C 4 artigianato di servizio



E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse :

- A 2 Residenza rurale
- B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
- C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
- D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Ambiti di trasformazione Produttiva (ATp)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva é soggetta ai seguenti parametri.

Indice di Edificabilità d'ambito (I _{ezp})	100% S.t.
Indice di Utilizzazione territoriale (U _t)	100% S.t.
Rapporto di copertura (R _c)	60% S.f.
Distanza confini (D _c)	m. 5,00
Distanza tra fabbricati (D _f)	m. 10,00
Distanza da strade e spazi pubblici (D _s)	m. 10,00
H max	m. 12,00

L'area libera all'interno del lotto deve essere sistemata a verde drenante o a parcheggio; l'area verde drenante deve essere almeno pari ad 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Le recinzioni devono essere eseguite con cancellate in ferro con colorazione approvata dai competenti uffici, di altezza pari a m. 1,50 realizzate su muretto di altezza massima pari a m. 0,50 dal piano del marciapiede.



Le destinazioni ammesse sono:

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio
E 1 attività ricettive alberghiere

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni mercilogiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Sono ammesse per ogni unità produttiva della dimensione minima di 500 mq. di S.I.p., le residenze del personale di custodia e dei titolari in numero massimo di due alloggi di superficie utile lorda pari a mq. 150 cadauno oltre all'autorimessa ex L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.



ART. 23 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

Gli ambiti individuanti aree contrassegnate con la sigla PII potranno essere oggetto di trasformazione solo dopo che le criticità degli ambiti di trasformazione ATr 1, ATr2, ATr3, ATp 3, previsti nel presente documento, siano completamente risolte.

Per la loro trasformazione i soggetti interessati dovranno presentare, all'Amministrazione Comunale, Programmi Integrati di Intervento che dovranno essere assoggettati a VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Sugli stessi l'A.C. potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle esigenze e delle opportunità del momento, nella logica della programmazione negoziata, anche con particolare riferimento all'avvenuta risoluzione o meno delle criticità di cui gli ATr e gli Atp tendono a porre rimedio.

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R. 12 11 marzo 2005 e s.m.i..



ART. 24 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO

Per assicurare la sostenibilità ambientale del piano, la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi rilevati.

Il Rapporto Ambientale della V.A.S., i cui contenuti sono vincolanti ma modificabili con norme più restrittive per il sistema ambientale e territoriale locale, definisce le misure di mitigazione; le nuove misure tuttavia dovranno sempre essere ispirate al principio di salvaguardia e protezione ambientale.

I vincoli e le condizioni di cui sopra sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.



ART. 25 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

Nella fase di monitoraggio viene assicurato il controllo degli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano o programma approvato e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, in modo da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive.

Il monitoraggio deve verificare la corrispondenza tra le previsioni degli obiettivi prefissati ed la loro reale attuazione.

Il monitoraggio del P.G.T. deve essere effettuato periodicamente e, dei risultati e dei correttivi adottati, deve essere data adeguata informazione su web.

Il monitoraggio del Piano deve considerare gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., in questo rapporto sono indicate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore ed il valore atteso con l'attuazione del Piano.

Ogni anno successivo dall'approvazione del Documento di Piano é obbligo dell'Amministrazione Comunale produrre un rapporto contenente lo stato dei vari indicatori, le loro eventuali variazioni rispetto al rapporto ambientale V.A.S.. Nel caso si dovessero verificare discordanze significative si dovrà procedere ad effettuare approfondimenti e dare corso ad eventuali azioni correttive.



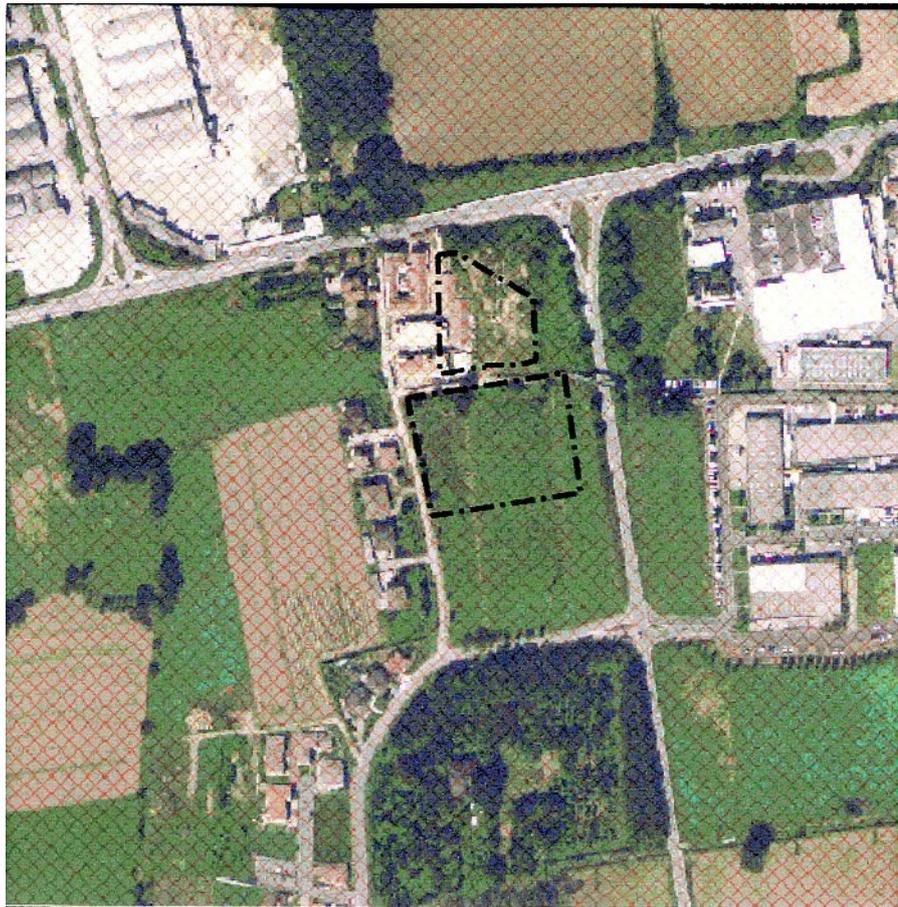
SCHEDE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Ambito di Trasformazione residenziale 1 (ATr 1)

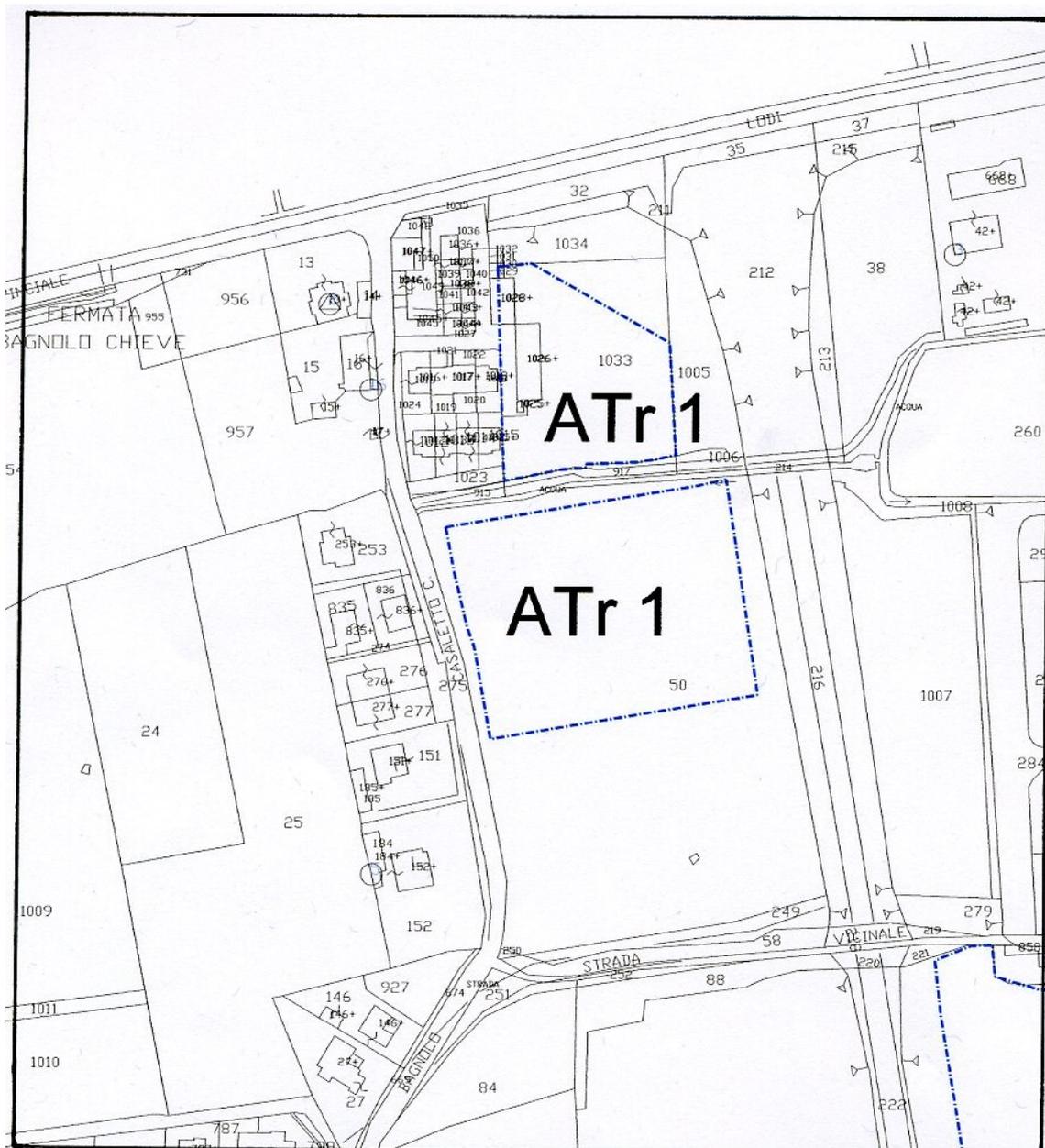


SCHEDA PROGETTUALE



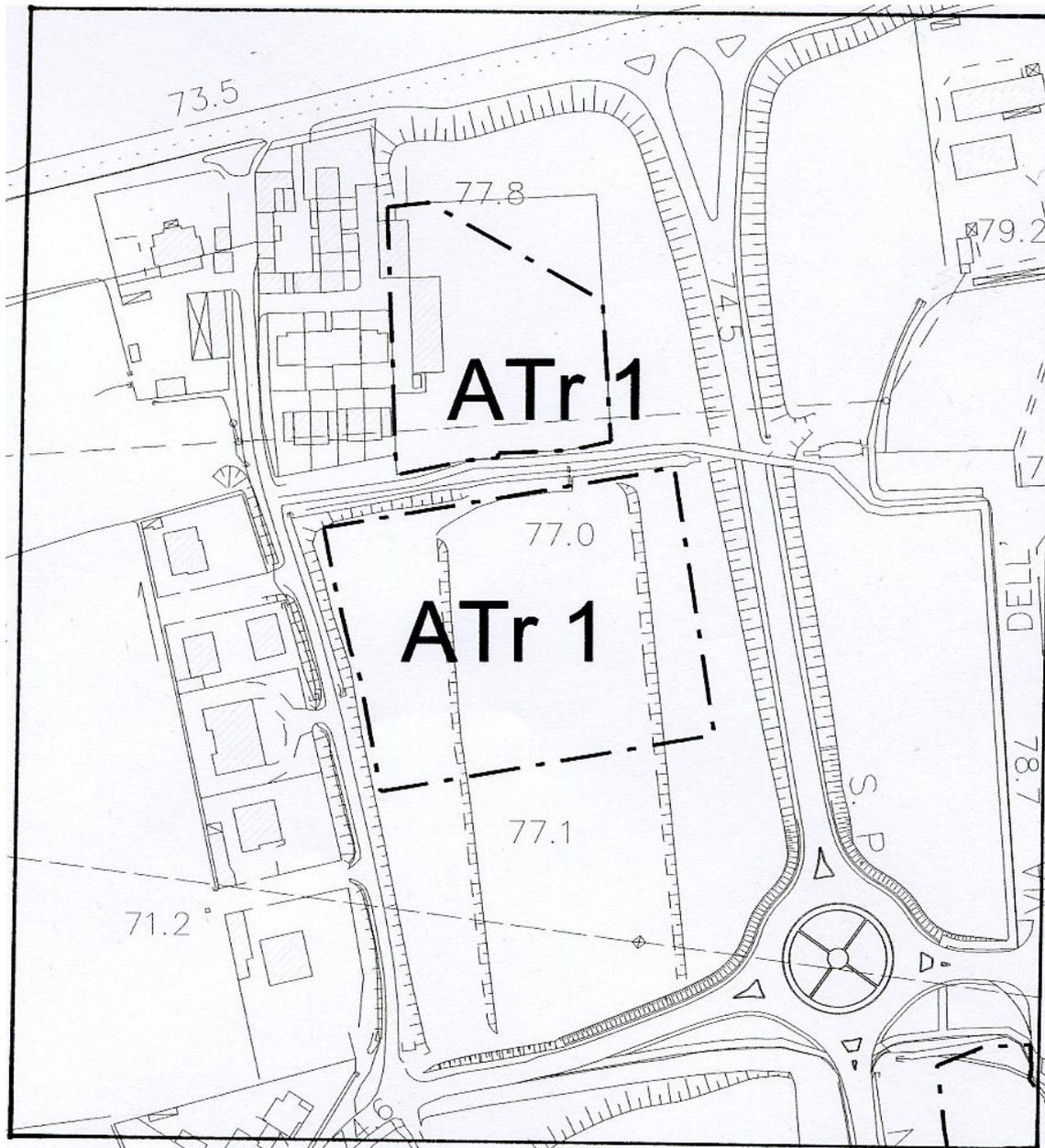
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione residenziale 1 (ATr 1)



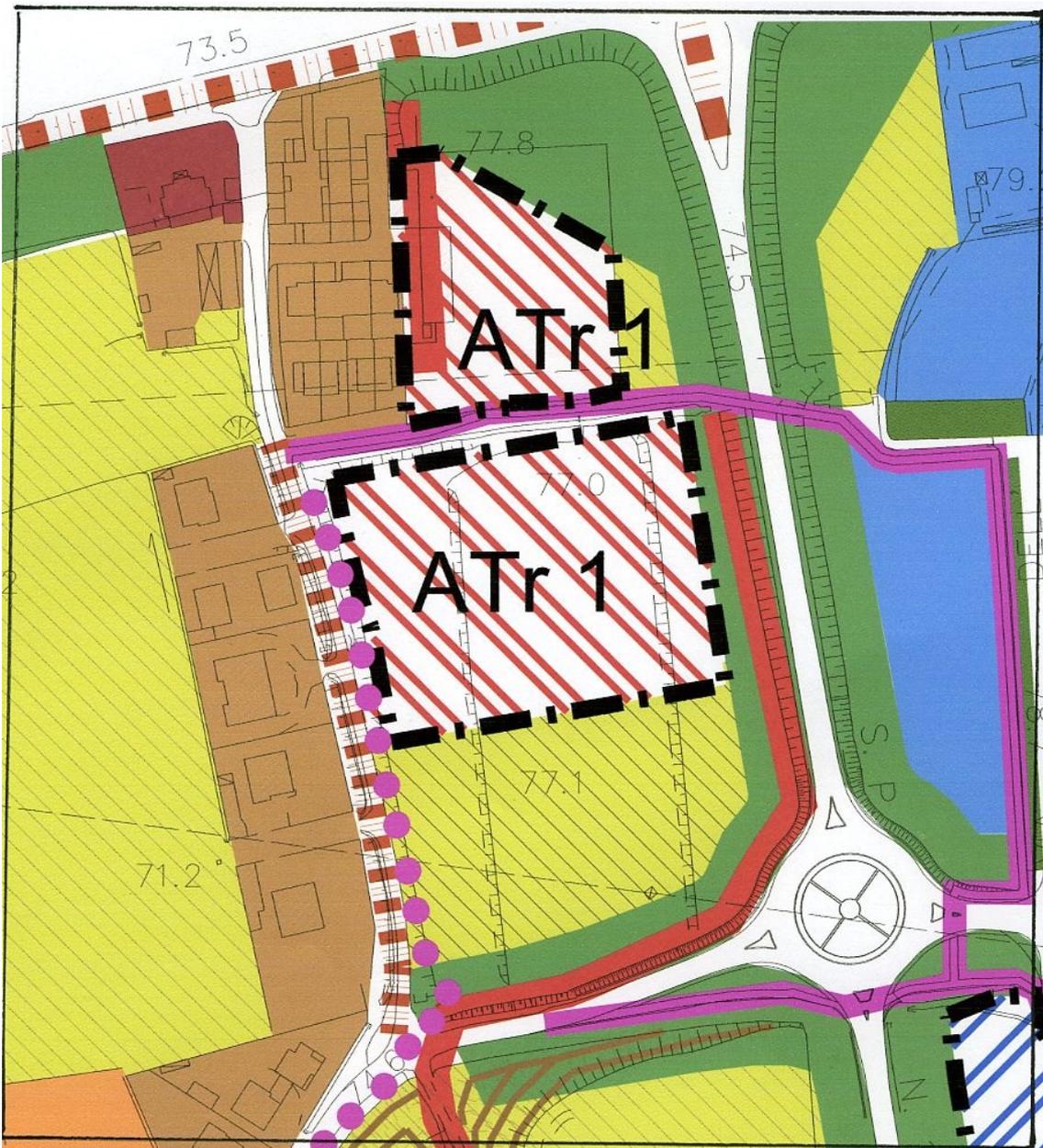
ESTRATTO MAPPA FG. 1

elaborato non in scala

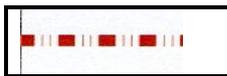


ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

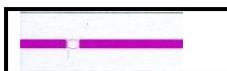
scala 1:2.000



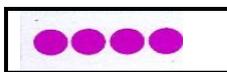
AMBITO DI TRAFORMAZIONE RESIDENZIALE



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' COMUNALE



PERCORSO CICLABILE ESISTENTE



PERCORSO CICLABILE IN PREVISIONE



ORLI DI SCARPATA



Ambito di Trasformazione residenziale 1 (ATr 1)

PARAMETRI AMBITO 1

Superficie territoriale (St) m² 11.800

Indice territoriale (It) 0,70 m³/m²

Indice di edificazione d'ambito (Iea) 0,90 m³/m²

Rapporto di copertura (Rc) 40% S.f.

Distanza dai confini (Dc) H/2 con minimo assoluto di m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) H/2 con minimo 10 m. tra pareti finestrate
(si specifica che questo valore deve essere rispettato anche quando una sola parete è finestrata)

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 7,50

H max m. 10,50 (con numero massimo di 2 piani abitabili fuori terra)

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciolgiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 4 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.2 medie strutture di vendita - B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche



C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

TIPOLOGIE AMMESSE :

Abitazioni Unifamiliari, Bifamiliari, a schiera (con massimo 5 unità abitative), appartamenti in villa (con massimo 8 unità abitative)

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 1

Superficie territoriale m² 11.800

Volumetria Assegnata (11.800 x 0,70) = m³ 8.260

Volume obbligatorio da convenzionare (11.800 x 0,90) = m³ 10.620

Volume compensativo da acquisire (10.620 – 8.260) = m³ 2.360

La volumetria da convenzionare di cui sopra potrà essere aumentata del 10% nel caso vengano realizzati edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico (rientrano in classe A DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i) e siano risolte entro due anni le criticità emerse nella zona (vedasi elaborato grafico DP 25)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

1 abitante teorico = 150 m³

aree per servizi = 22,00 m² abitante

aree per parcheggio = 4,50 m² abitante (da reperire obbligatoriamente in Ambito di Trasformazione)

DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE (INTERVENTI RESIDENZIALI)

Abitanti teorici (10.620 / 150) = 70,8

aree per servizi (70,8 x 22,00) = m² 1.557,60

aree per parcheggio (70,8 x 4,50) = m² 318,6

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non residenziali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione



INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Allargamento e riqualificazione stradale del tratto chiuso di Via San Rocco.

Realizzazione prolungamento di pista ciclo-pedonale tratto chiuso di via San Rocco.

Tombinatura di colo irriguo

ALTRE PRESCRIZIONI

Non possono essere oggetto di intervento le aree soggette a scarpate morfologiche. Gli interventi che dovranno essere condotti al fine della ricalibratura del tratto finale della Via San Rocco, dovranno essere realizzati nel pieno rispetto della situazione ambientale esistente che dovrà essere ripristinata dopo l'adeguamento della sede viaria.

In fase di attuazione di questo Ambito dovrà essere mantenuto il rispetto della scarpata per una fascia di mt. 10, in questa fascia saranno concentrati gli interventi di mitigazione. (vedasi normativa del successivo art 40 - orli di scapata)

Nella fase di studio della progettazione di opere riguardanti tratti irrigui si dovranno rispettare le norme del Regolamento di Polizia Idraulica, dello Studio del Reticolo Idrico Minore. In particolare la soluzione che verrà adottata dovrà prevedere la compatibilità idraulica e comprovare un miglioramento dell'assetto idraulico, evitando un aggravio del rischio idraulico del territorio interessato.

L'accesso a detto Ambito potrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale esistente.

Interventi di Mitigazione

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso la ex SS n 235 e la Sp n 17) quali barriere verdi, che dovranno tenere in debito conto le criticità del contesto ambientale in cui sorgono.

In particolare si dovranno prevedere barriere verdi e sestì d'impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti.

Non è da ritenersi valida la soluzione ad interventi di forestazione produttiva, in quanto questi ultimi sono caratterizzati da un'unica specie arborea e da impianti estremamente semplificati, non in grado quindi di contribuire all'incremento della biodiversità locale.



Per un corretto inserimento paesaggistico e un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Studio Geologico Idrologico e Sismico

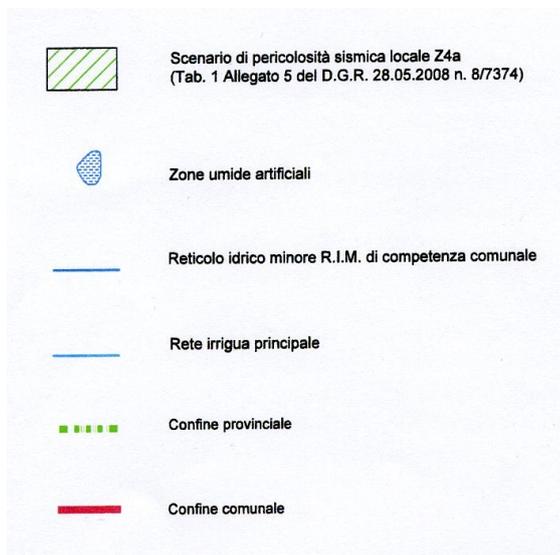
Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio





ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

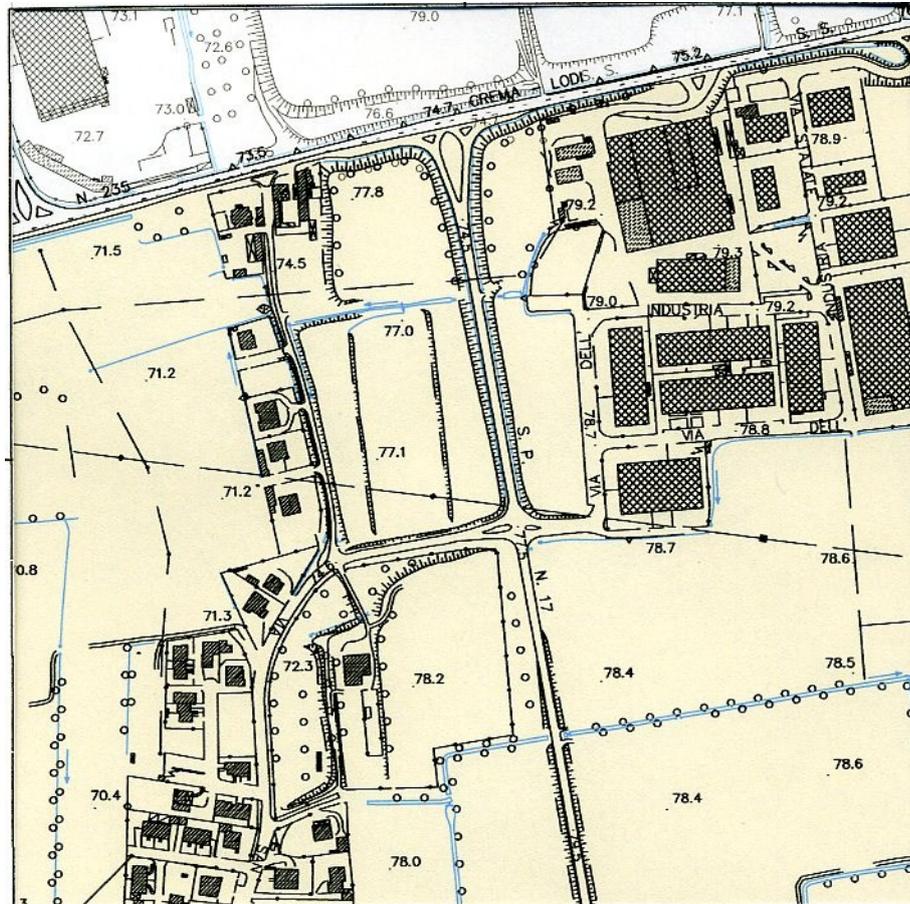
(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATr 1

Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio

Norme Geologiche di Piano

Estratto dello
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore



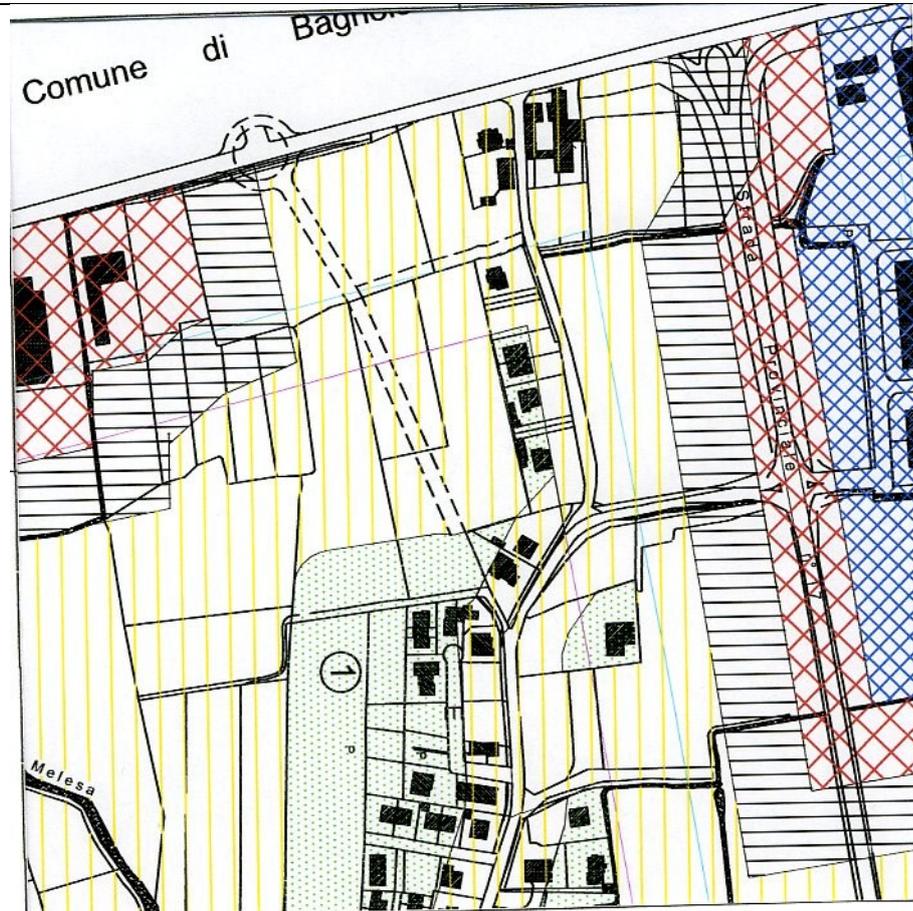
Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

**Per eventuali interventi nei pressi di corpi idrici attenersi allo
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore
Norme Tecniche di Attuazione**



Estratto Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA

	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

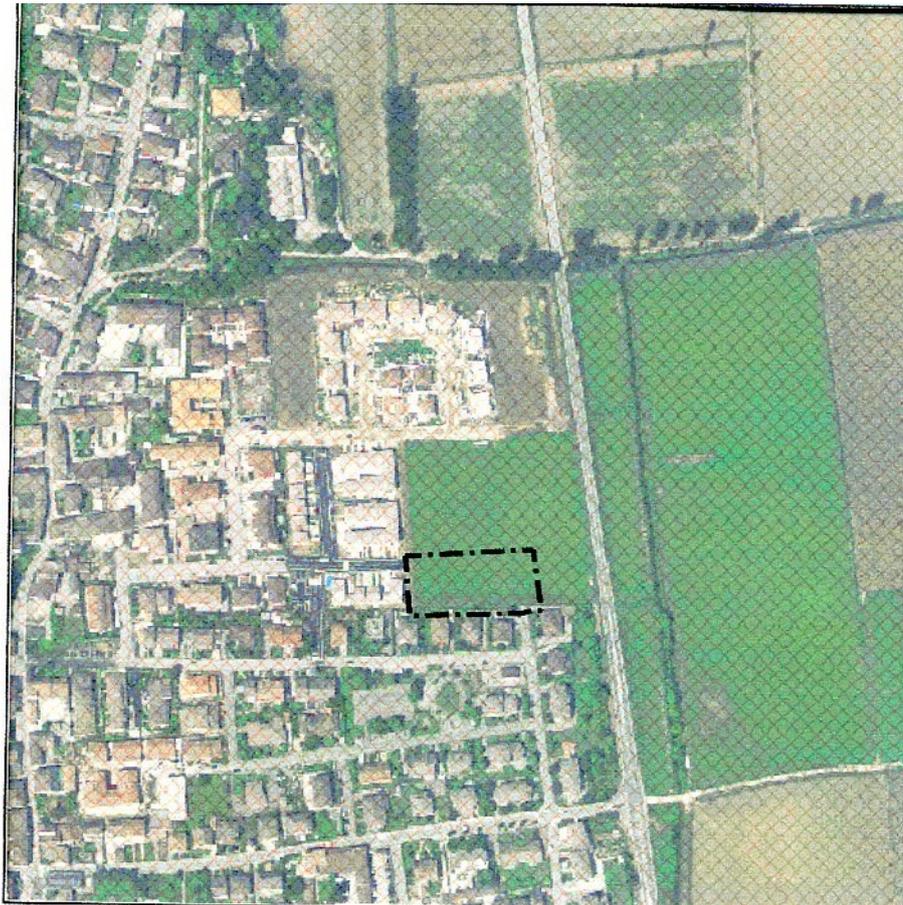
Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica



Ambito di Trasformazione residenziale 2 (ATr 2)

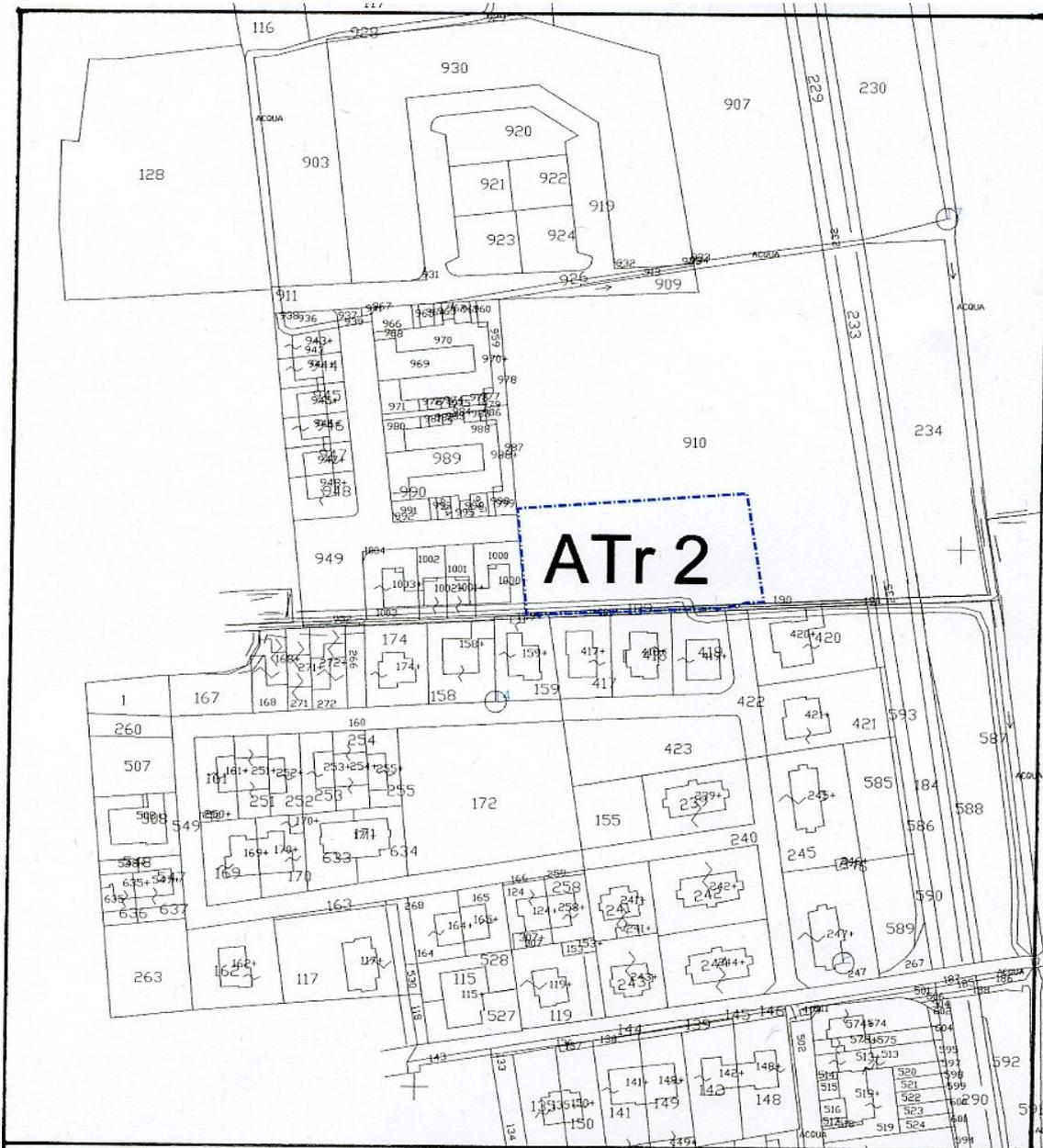


SCHEDA PROGETTUALE



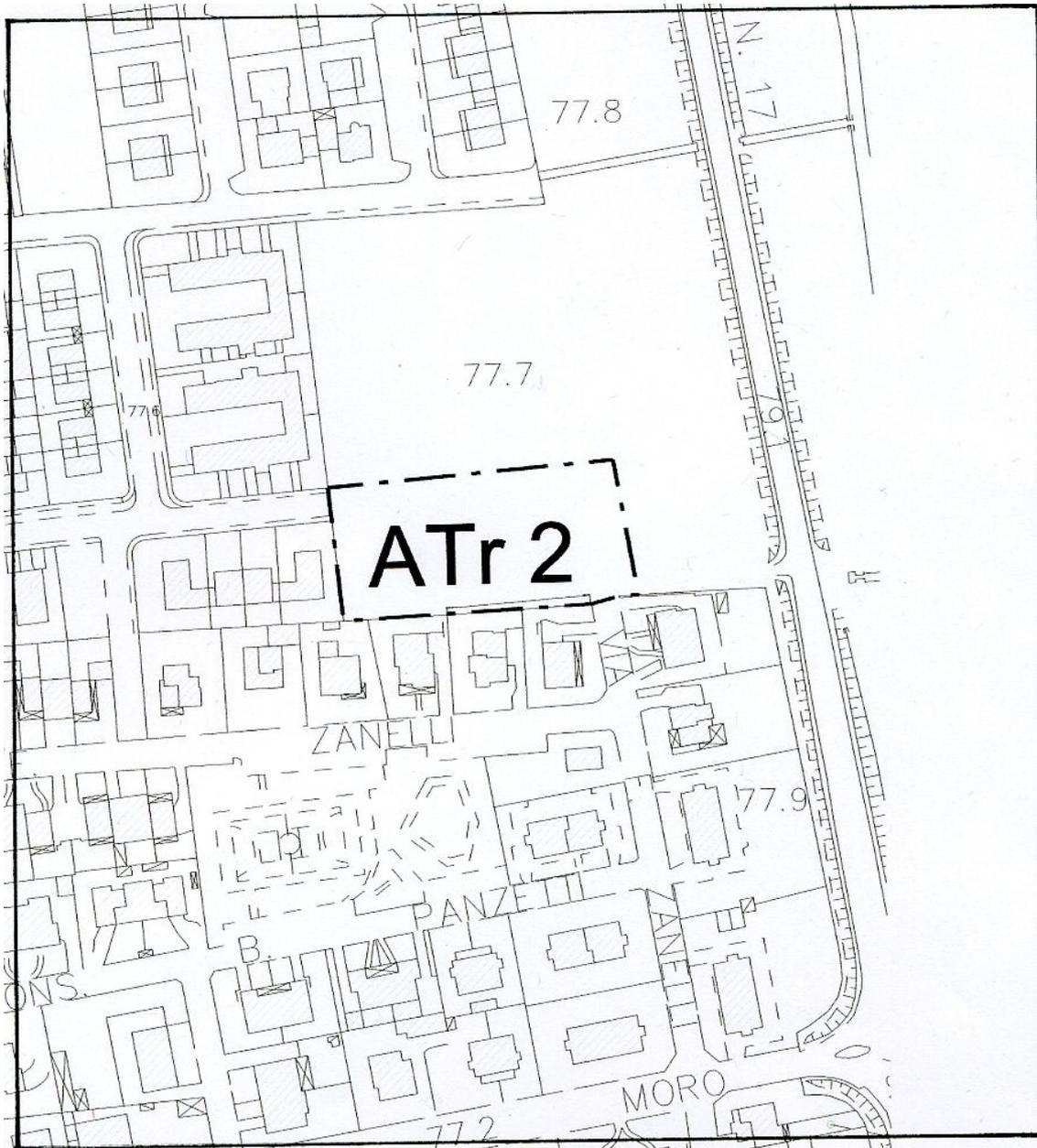
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione residenziale 2 (ATr 2)



ESTRATTO MAPPA FG. 1

elaborato non in scala

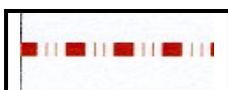


ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

scala 1:2.000



AMBITO DI TRAFORMAZIONE RESIDENZIALE



PREVISIONE STRATEGICA DELLA VIABILITA' COMUNALE



Ambito di Trasformazione residenziale 2 (ATr 2)

PARAMETRI AMBITO 2

Superficie territoriale (St) m² 3.520

Indice territoriale (It) 0,90 m³/m²

Indice di edificazione d'ambito (Iea) 0,90 m³/m²

Rapporto di copertura (Rc) 40% S.f.

Distanza dai confini (Dc) H/2 con minimo assoluto di m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) H/2 con minimo 10 m. tra pareti finestrate
(si specifica che questo valore deve essere rispettato anche quando una sola parete è finestrata)

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 7,50

H max m. 10,50 (con numero massimo di 2 piani abitabili fuori terra)

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciolgiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 4 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche
C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di



spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

TIPOLOGIE AMMESSE :

Abitazioni Unifamiliari, Bifamiliari, a schiera (con massimo 5 unità abitative), appartamenti in villa (con massimo 8 unità abitative)

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 2

Superficie territoriale m² 3.520

Volumetria Assegnata (3.520 x 0,90) = m³ 3.168

Volume obbligatorio da convenzionare (3.520 x 0,90) = m³ 3.168

Volume compensativo da acquisire (3.168 – 3.168) = m³ 0

La volumetria da convenzionare di cui sopra potrà essere aumentata del 10% nel caso vengano realizzati edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico (rientrano in classe A DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i) e siano risolte entro due anni le criticità emerse nella zona (vedasi elaborato grafico DP 25)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

1 abitante teorico = 150 m³

aree per servizi = 22,00 m² abitante

aree per parcheggio = 4,50 m² abitante (da reperire obbligatoriamente in Ambito di Trasformazione)

DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE (INTERVENTI RESIDENZIALI)

Abitanti teorici (3.168 / 150) = 21,1

aree per servizi (21,1 x 22,00) = m² 464,20

aree per parcheggio (21,1 x 4,50) = m² 94,95

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non residenziali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione



INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE

Realizzazione strada di collegamento tra la Via Bacchetta e Via Zanelli .

Realizzazione di area parcheggio in lato est nuova strada.

ALTRE PRESCRIZIONI

Studio Geologico Idrologico e Sismico

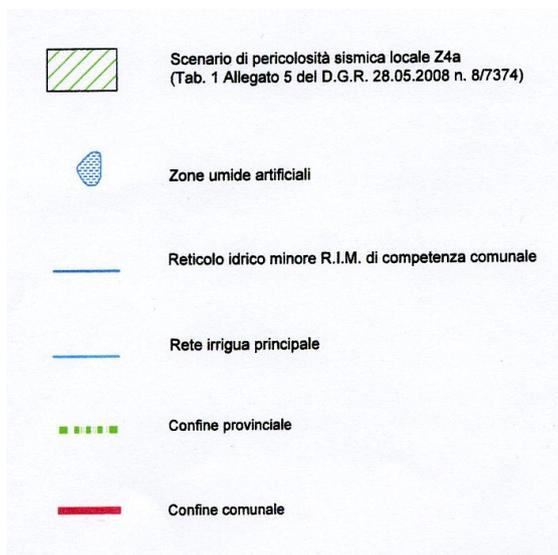
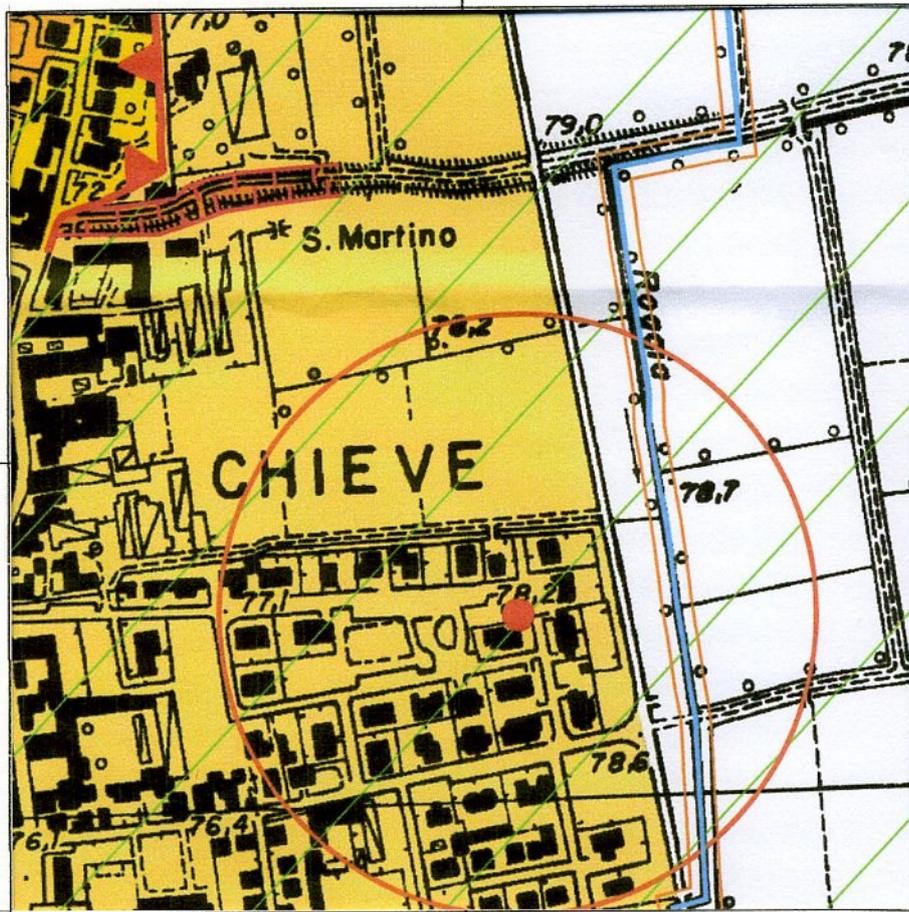
Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio





ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATr 2

Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio

Norme Geologiche di Piano



Estratto Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA

	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente Industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente Industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

**Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica**



Ambito di Trasformazione residenziale 3 (ATr 3)

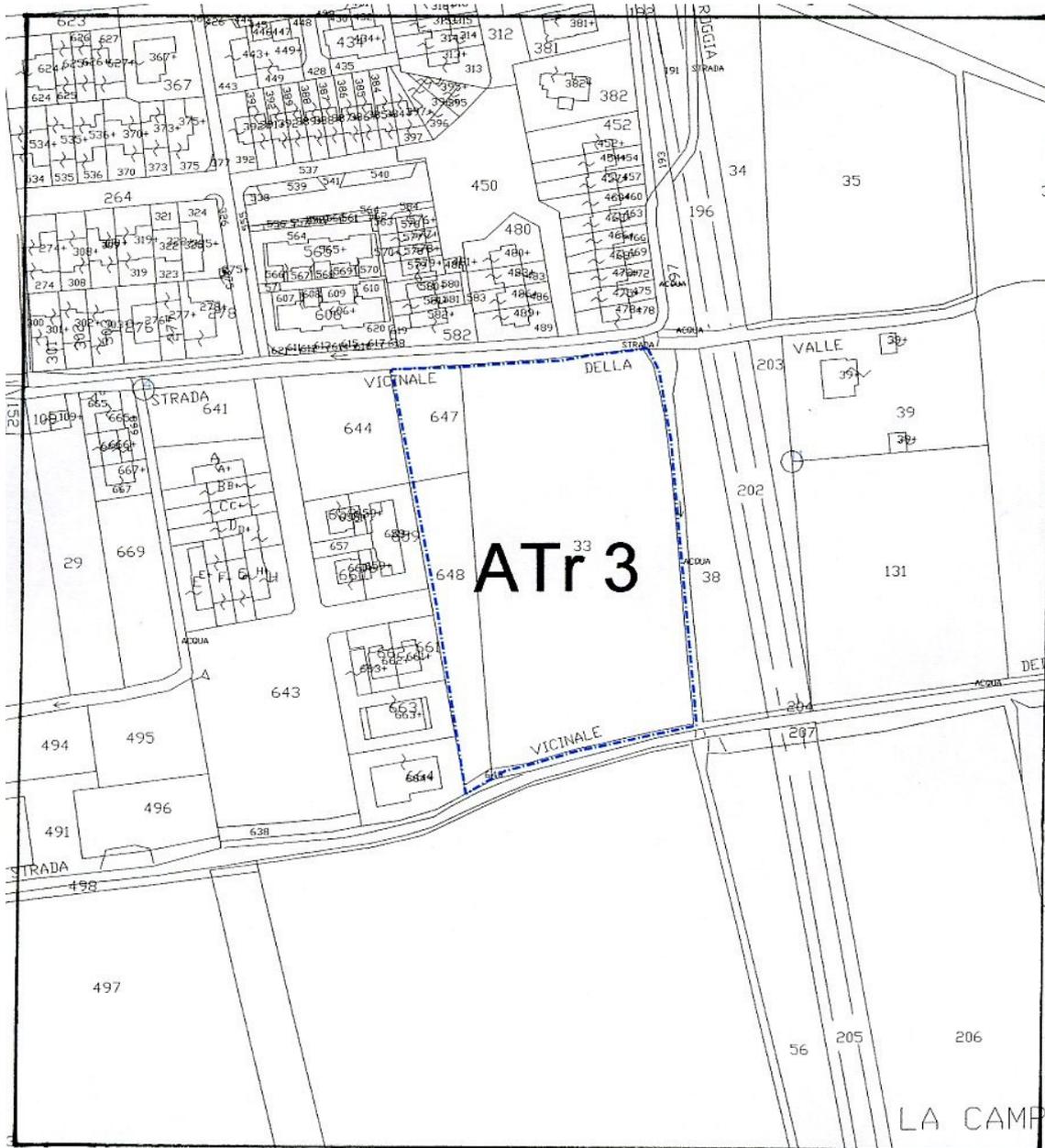


SCHEDA PROGETTUALE



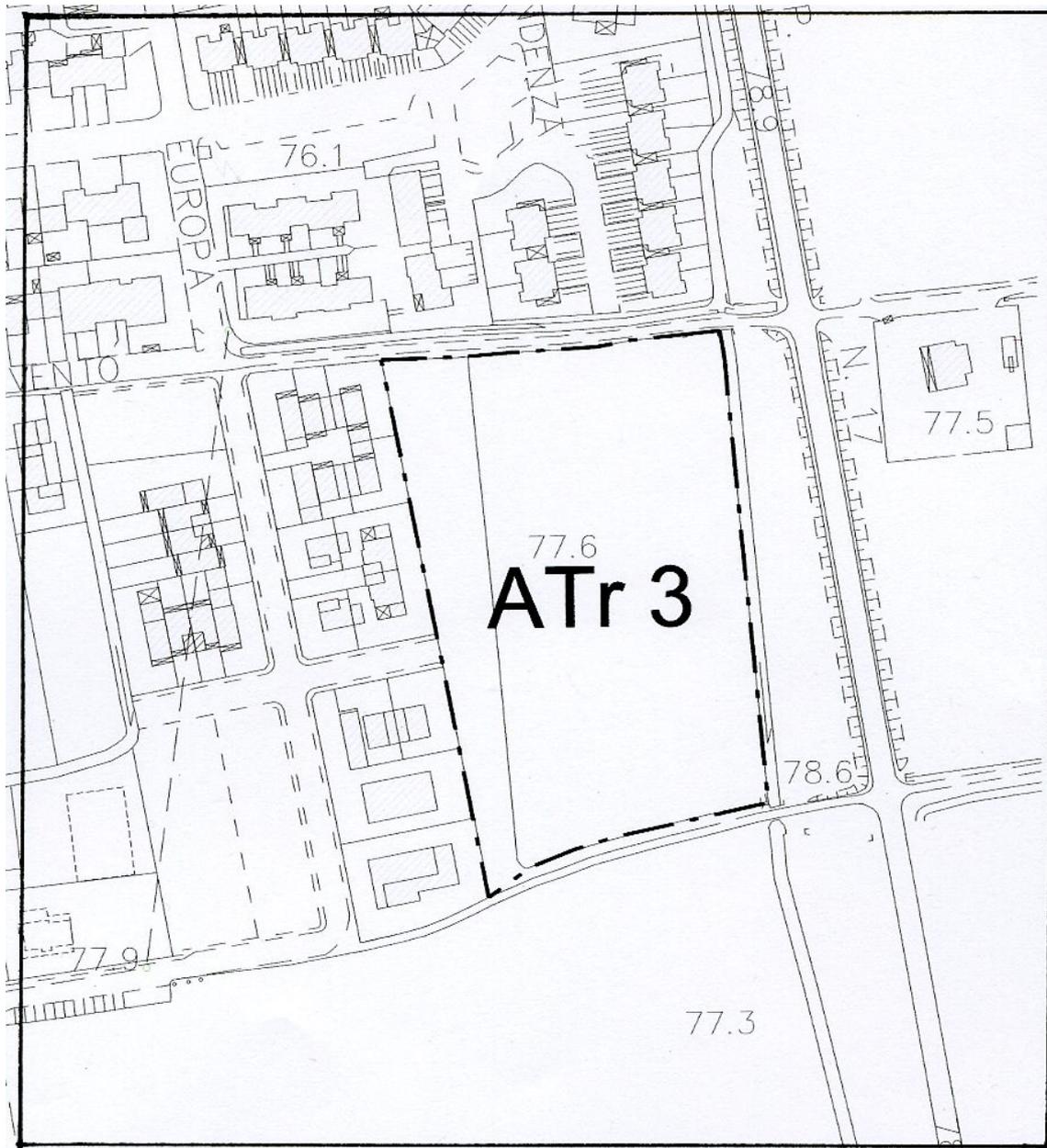
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione residenziale 3 (ATr 3)



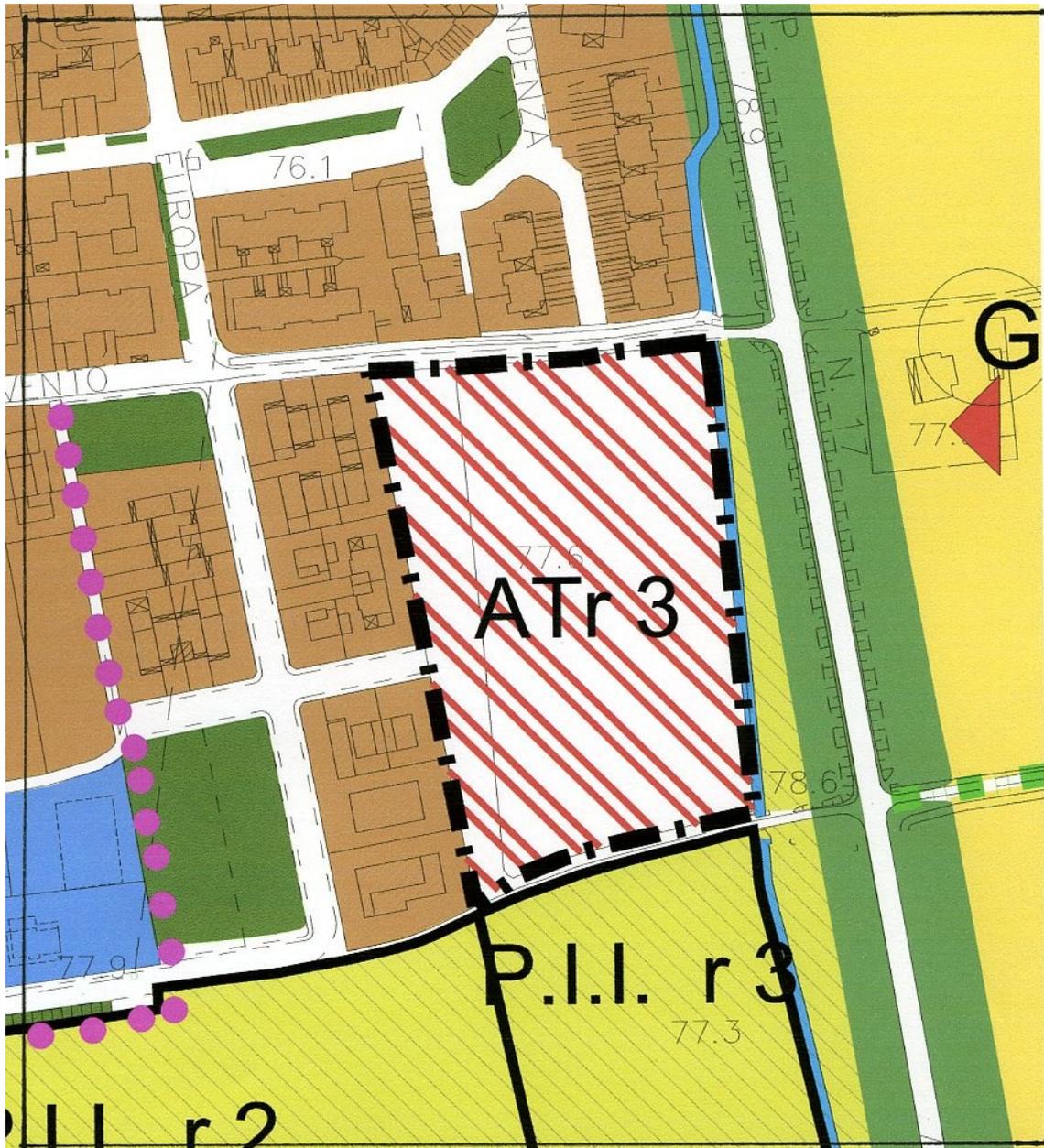
ESTRATTO MAPPA FG. 5

elaborato non in scala



ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

scala 1:2.000



AMBITO DI TRAFORMAZIONE RESIDENZIALE



Ambito di Trasformazione residenziale 3 (ATr 3)

PARAMETRI AMBITO 3

Superficie territoriale (St) m² 13.840

Indice territoriale (It) 0,70 m³/m²

Indice di edificazione d'ambito (Iea) 0,90 m³/m²

Rapporto di copertura (Rc) 40% S.f.

Distanza dai confini (Dc) H/2 con minimo assoluto di m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) H/2 con minimo 10 m. tra pareti finestrate
(si specifica che questo valore deve essere rispettato anche quando una sola parete è finestrata)

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 7,50

H max m. 10,50 (con numero massimo di 2 piani abitabili fuori terra)

Destinazione d'uso principale : A 1 Residenza ordinaria

Destinazioni compatibili : B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni mercilogiche-
B 3 pubblici esercizi
B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi
C 4 artigianato di servizio
E attività ricettive

Destinazioni d'uso non ammesse : A 2 Residenza rurale
B 2.2 medie strutture di vendita -B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche



C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

TIPOLOGIE AMMESSE :

Abitazioni Unifamiliari, Bifamiliari, a schiera (con massimo 5 unità abitative), appartamenti in villa (con massimo 8 unità abitative)

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 3

Superficie territoriale m² 13.840

Volumetria Assegnata (13.840 x 0,70) = m³ 9.688

Volume obbligatorio da convenzionare (13.840 x 0,90) = m³ 12.456

Volume compensativo da acquisire (12.456 – 9.688) = m³ 2.768

La volumetria da convenzionare di cui sopra potrà essere aumentata del 10% nel caso vengano realizzati edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico (rientrano in classe A DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i) e siano risolte entro due anni le criticità emerse nella zona (vedasi elaborato grafico DP 25)

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI PER INTERVENTI RESIDENZIALI

1 abitante teorico = 150 m³

aree per servizi = 22,00 m² abitante

aree per parcheggio = 4,50 m² abitante (da reperire obbligatoriamente in Ambito di Trasformazione)

DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE (INTERVENTI RESIDENZIALI)

Abitanti teorici (12.456 / 150) = 83,0

aree per servizi (83,0 x 22,00) = m² 1.826,0

aree per parcheggio (83,0 x 4,50) = m² 373,5

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non residenziali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione



INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Tombinatura di tratto di roggia in lato nord causa di inondazioni in zona

ALTRE PRESCRIZIONI

Nella fase di studio della progettazione di opere per evitare l'esondazione della roggia Bocchello, si dovranno rispettare le norme del d.lgs. 152/2006 "norme in materia ambientale", nonché quelle del Regolamento di Polizia Idraulica, dello Studio del Reticolo Idrico Minore. In particolare la soluzione che verrà adottata dovrà prevedere la compatibilità idraulica e comprovare un miglioramento dell'assetto idraulico, evitando un aggravio del rischio idraulico del territorio interessato.

L'accesso a detto Ambito dovrà essere garantito esclusivamente da viabilità comunale

Interventi di Mitigazione

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso la Sp n 17) quali barriere verdi, che dovranno tenere in debito conto le criticità del contesto ambientale in cui sorgono.

In particolare si dovranno prevedere barriere verdi e sesti d'impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti.

Non è da ritenersi valida la soluzione ad interventi di forestazione produttiva, in quanto questi ultimi sono caratterizzati da un'unica specie arborea e da impianti estremamente semplificati, non in grado quindi di contribuire all'incremento della biodiversità locale.

Per un corretto inserimento paesaggistico e un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito.

Studio Geologico Idrologico e Sismico

Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

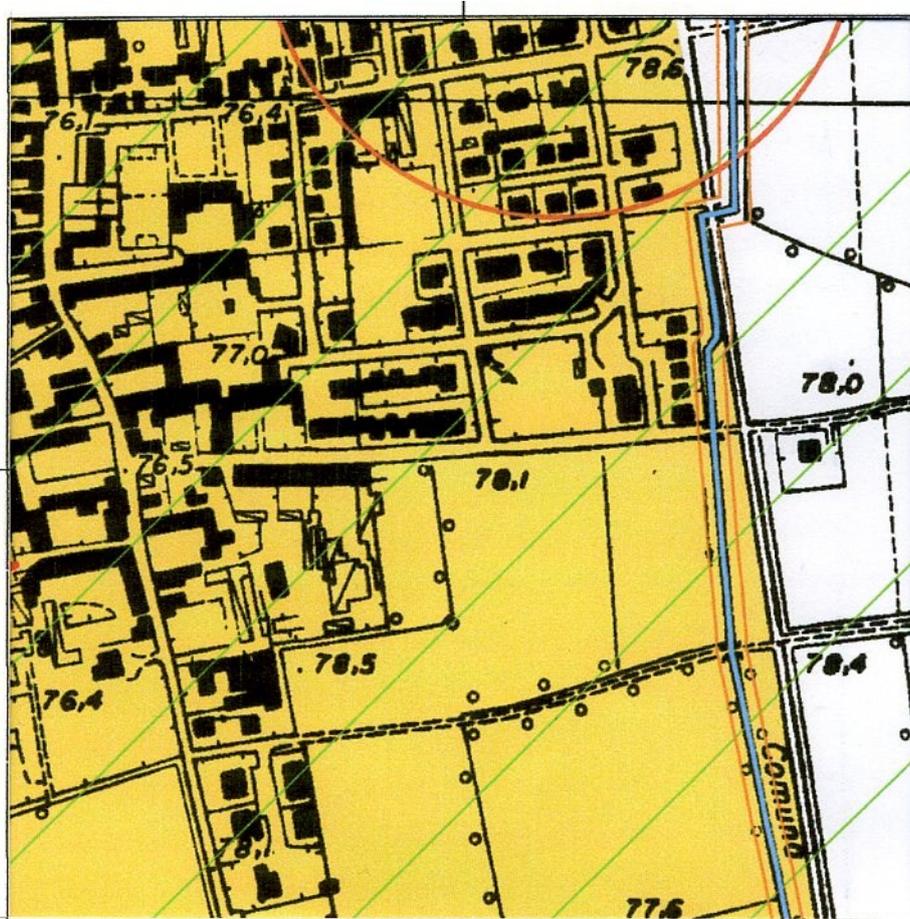


Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio



Scenario di pericolosità sismica locale Z4a
(Tab. 1 Allegato 5 del D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374)



Zone umide artificiali



Reticolo idrico minore R.I.M. di competenza comunale



Rete irrigua principale



Confine provinciale



Confine comunale



ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

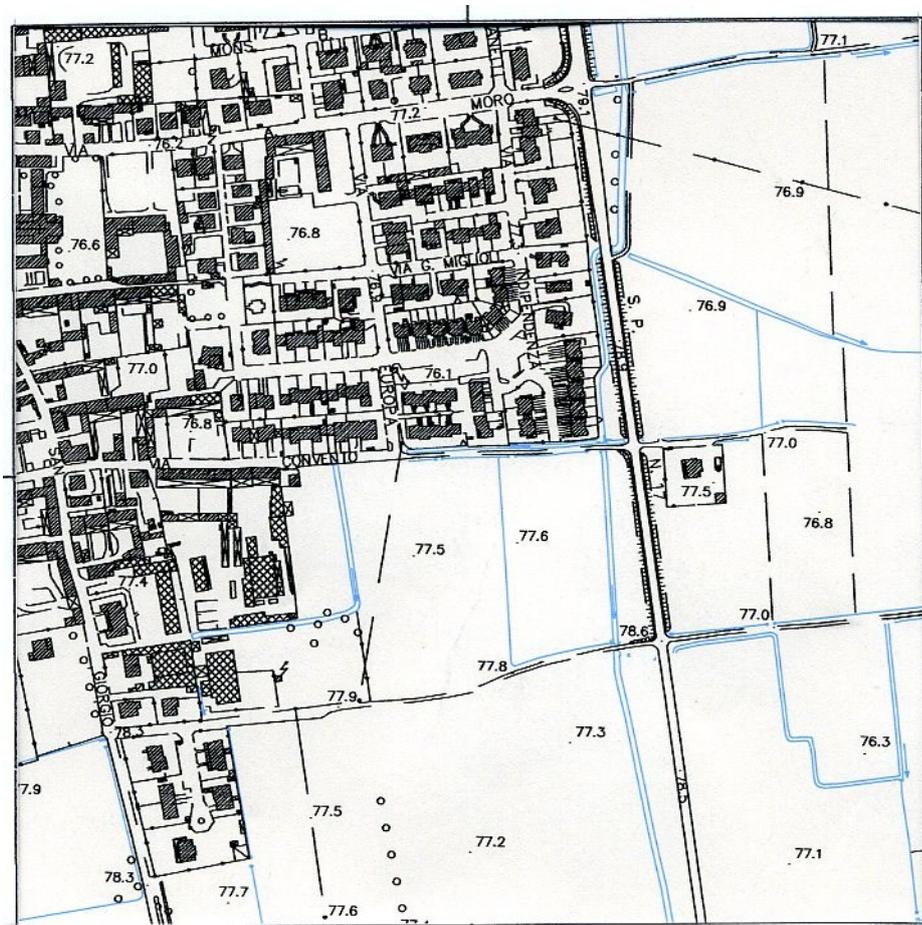
Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATr 3

Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio

Norme Geologiche di Piano



Estratto dello
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore



Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

**Per eventuali interventi nei pressi di corpi idrici attenersi allo
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore
Norme Tecniche di Attuazione**



Estratto Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA

	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente Industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente Industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

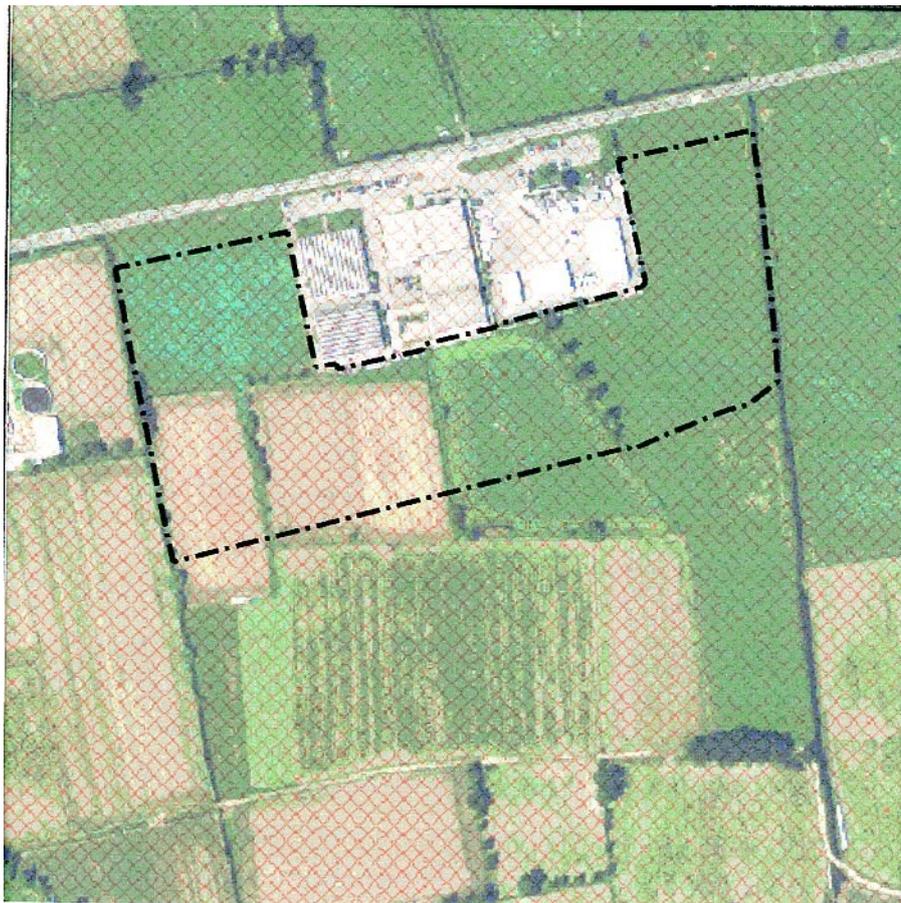
Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica



Ambito di Trasformazione produttivo 1 (ATp 1)

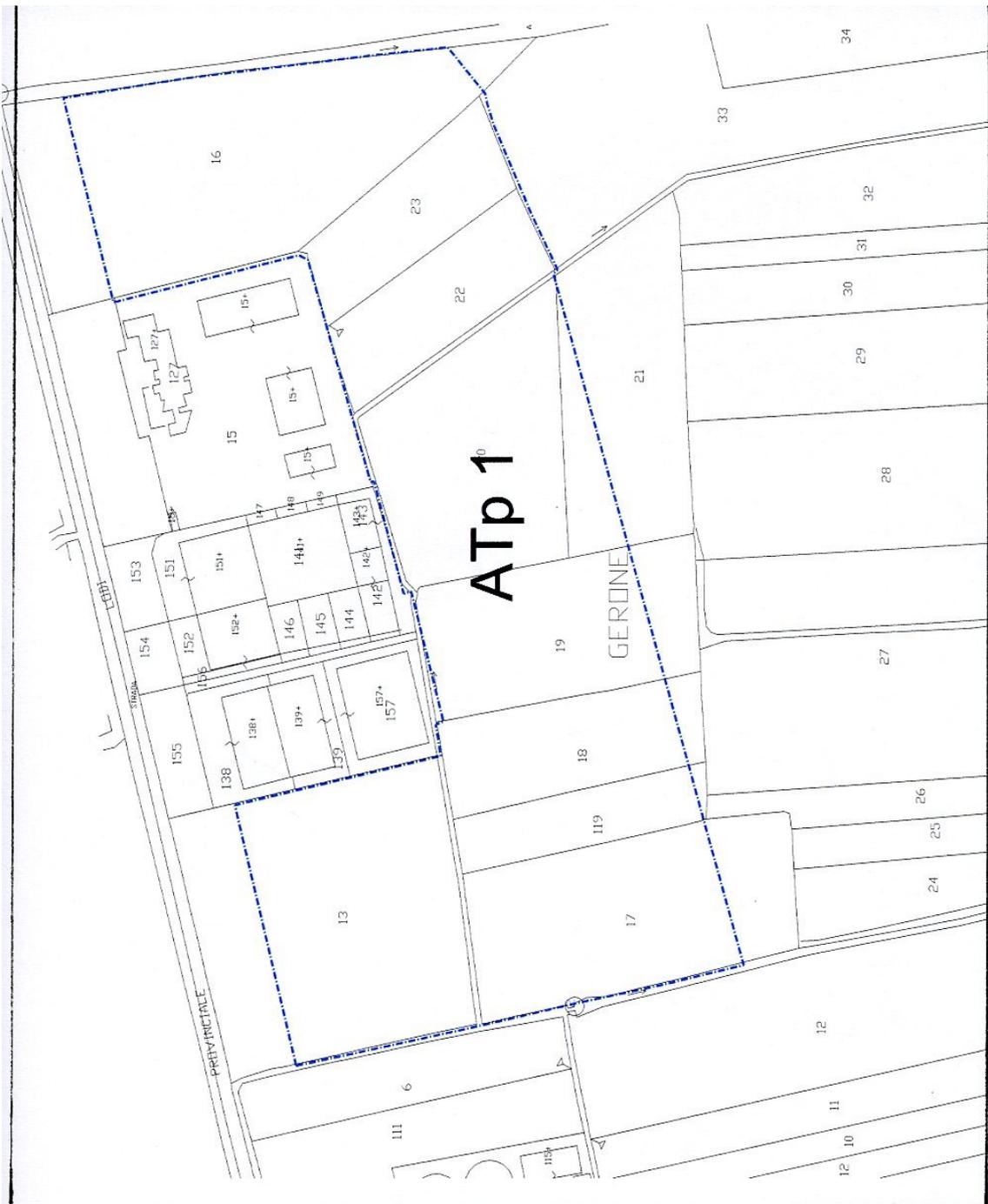


SCHEDA PROGETTUALE



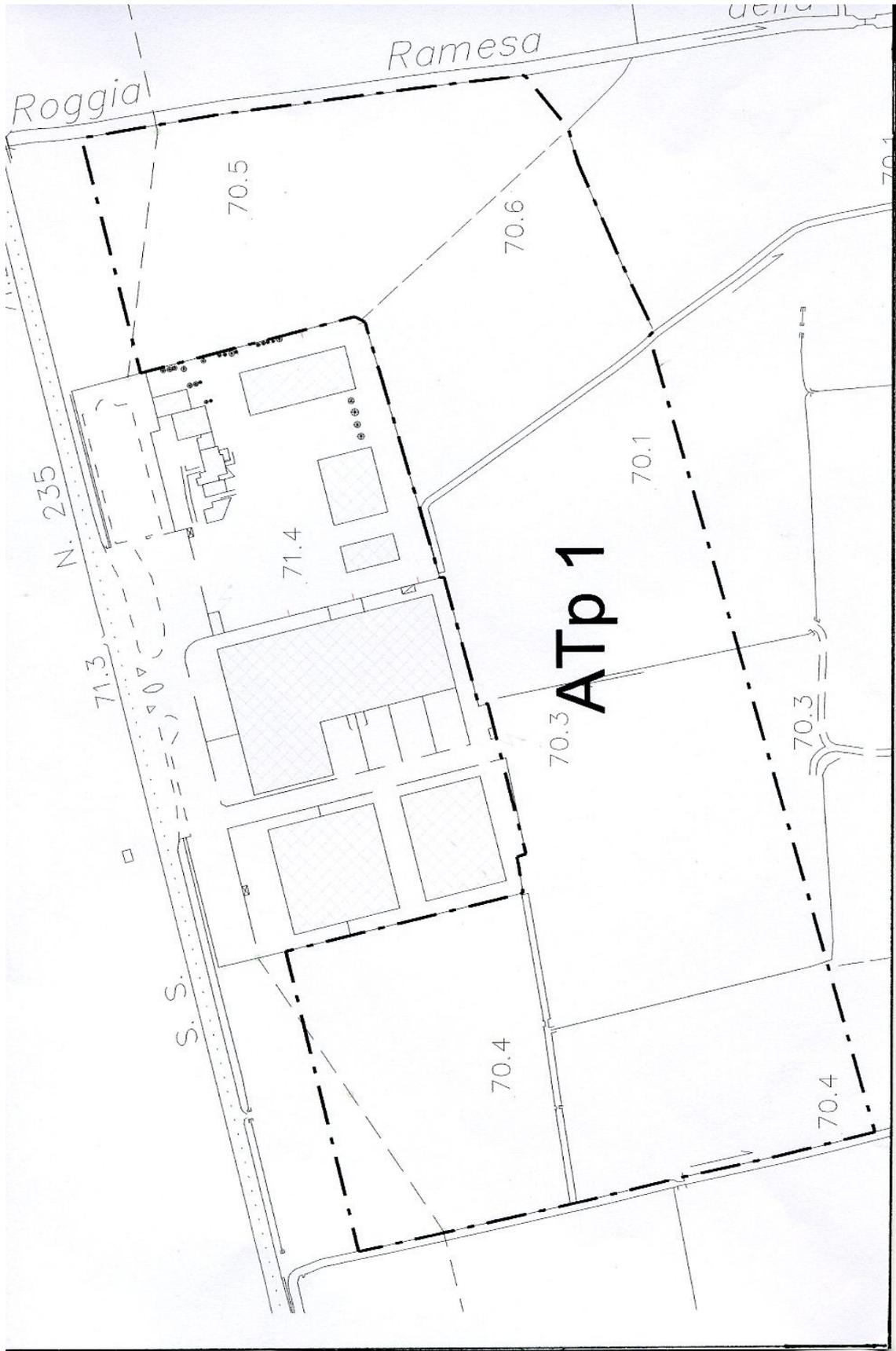
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione produttivo 1 (ATp 1)



ESTRATTO MAPPA FG. 2

elaborato non in scala



ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO
scala 1:2.000



AMBITO DI TRAFORMAZIONE PRODUTTIVO



Ambito di Trasformazione produttivo 1 (ATp 1)

PARAMETRI AMBITO 1

Superficie territoriale (St) m² 60.000

Indice di edificabilità d'ambito (Iezp) 100% S.t.

Rapporto di copertura (Rc) 60% S.f.

Distanza dai confini (Dc) m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) 10 m.

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 10,00

H max m. 12,00

L'area libera all'interno del lotto deve essere sistemata a verde drenante o a parcheggio ; l'area verde drenante dovrà essere almeno pari a 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciolgiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 1 attività ricettive alberghiere
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Sono ammesse per ogni unità produttiva della dimensione minima di 500 mq. di S.I.p., le residenze del personale di custodia e dei titolari in numero massimo di due alloggi di superficie utile lorda pari a mq. 150 cadauno oltre all'autorimessa ex L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.



CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 1

Superficie territoriale m² 60.000

Superficie utile lorda (60.000 x 100%) = m² 60.000

Superficie utile lorda da convenzionare = m² 60.000

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi = 10 % S.u.l.

aree per parcheggio = 20 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI ARTIGIANATO DI SERVIZIO (C 4)

aree per servizi = 50 % S.u.l.

aree per parcheggio = 50 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI PUBBLICI ESERCIZI (B 3)

aree per servizi = 100 % S.u.l.

aree per parcheggio = 100 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)



DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi (60.000 X 10%) = **6.000 m²**

aree per parcheggio (60.000 X 20%) = **12.000 m²**

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non artigianali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione

INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Eventuali infrastrutture da realizzarsi verranno definite in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

ALTRE PRESCRIZIONI

Contestualmente all'attuazione del presente Ambito di Trasformazione Produttivo ATp 1 si dovrà riqualificare l'esistente immissione sulla ex SS 235; le caratteristiche tecnico—geometriche della riqualifica dell'innesto dovranno essere concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso la ex S.S n 235) quali barriere verdi, che dovranno tenere in debito conto le criticità del contesto ambientale in cui sorgono.

In particolare si dovranno prevedere barriere verdi e sestri d'impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti.

Non è da ritenersi valida la soluzione ad interventi di forestazione produttiva, in quanto questi ultimi sono caratterizzati da un'unica specie arborea e da impianti estremamente semplificati, non in grado quindi di contribuire all'incremento della biodiversità locale.

Per un corretto inserimento paesaggistico e un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito.



Studio Geologico Idrologico e Sismico

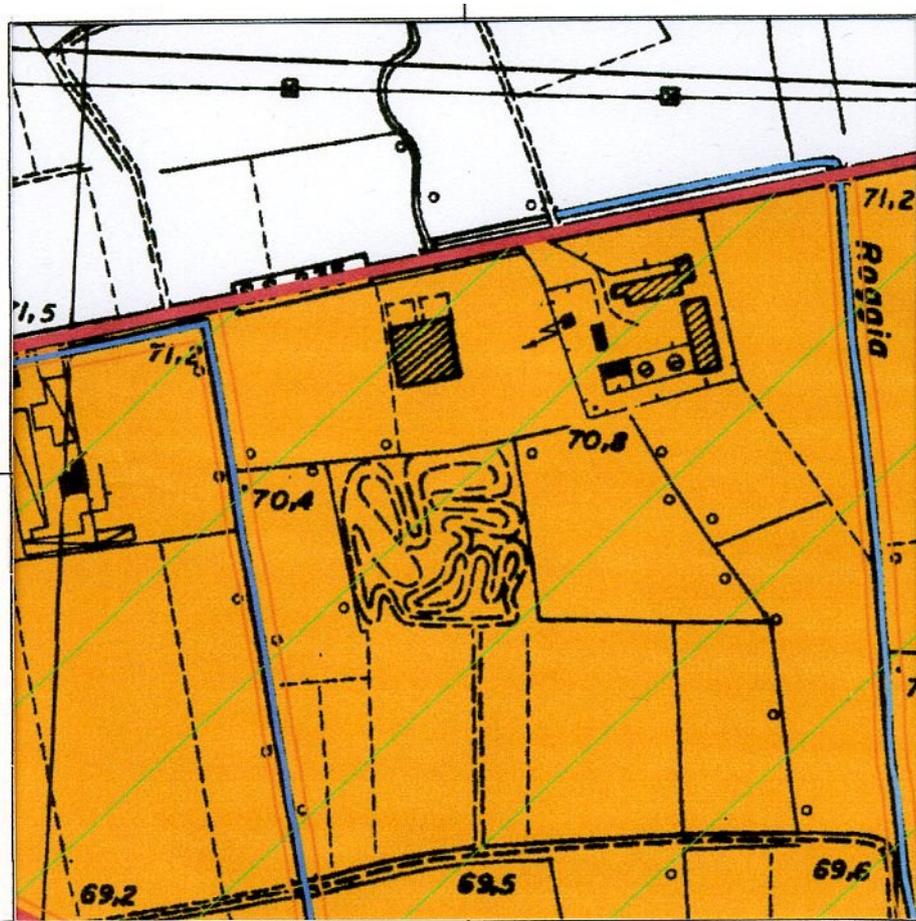
Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio



-  Scenario di pericolosità sismica locale Z4a
(Tab. 1 Allegato 5 del D.G.R. 28.05.2008 n. 8/7374)
-  Zone umide artificiali
-  Reticolo idrico minore R.I.M. di competenza comunale
-  Rete irrigua principale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale



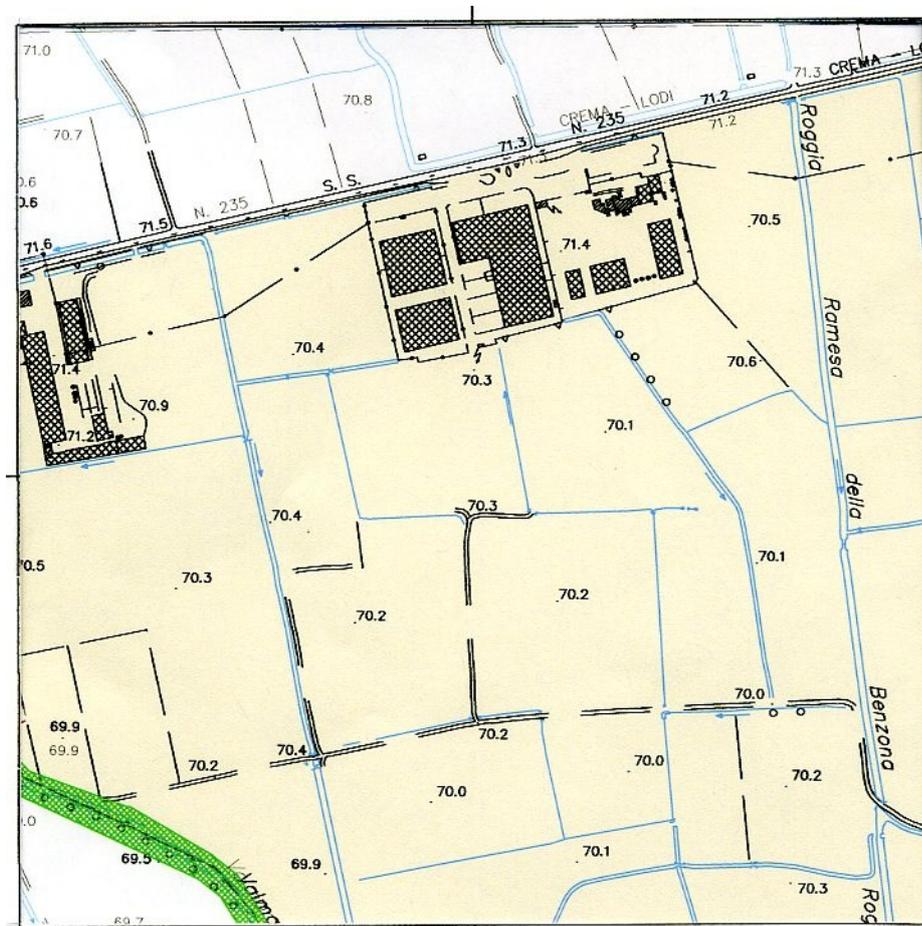
ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATp 1
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio
Norme Geologiche di Piano



Estratto dello
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore



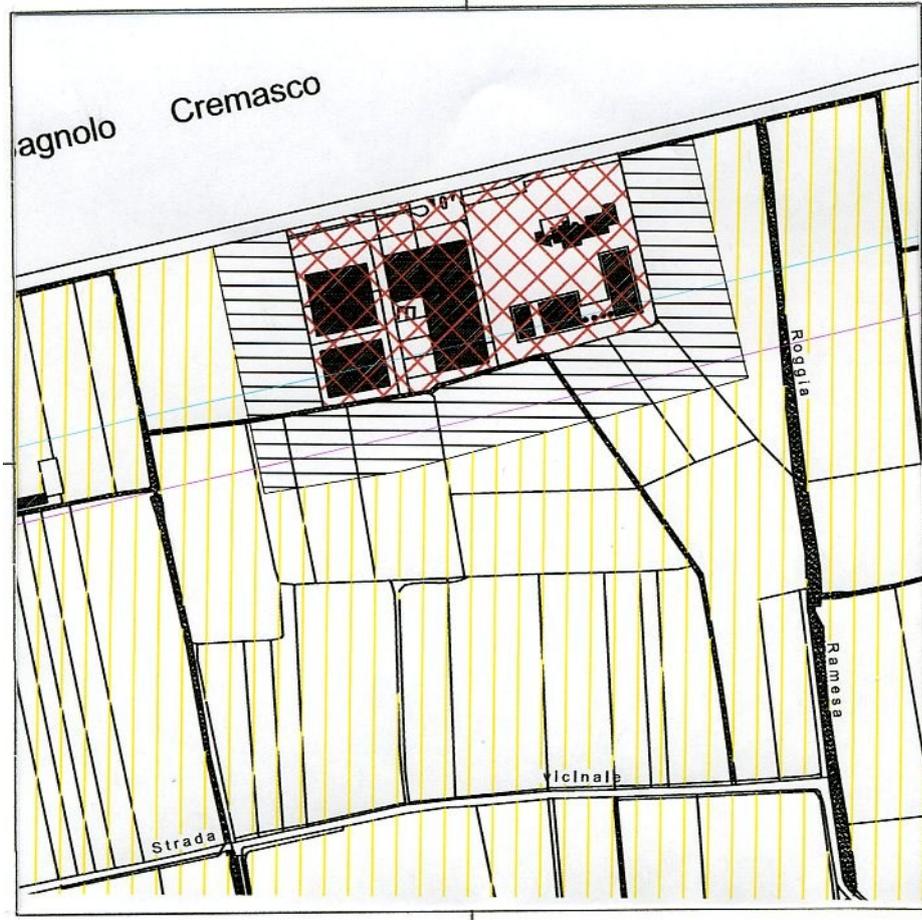
Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

Per eventuali interventi nei pressi di corpi idrici attenersi allo Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore Norme Tecniche di Attuazione



Estratto Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA	
	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

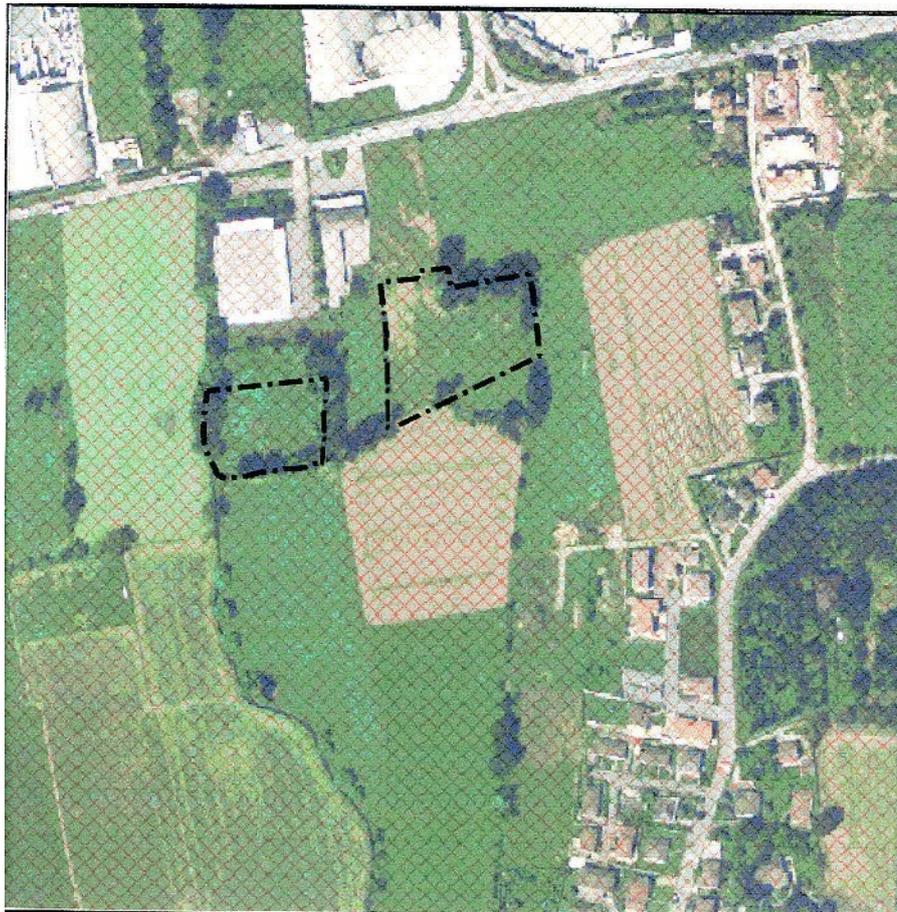
Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica



Ambito di Trasformazione produttivo 2 (ATp 2)

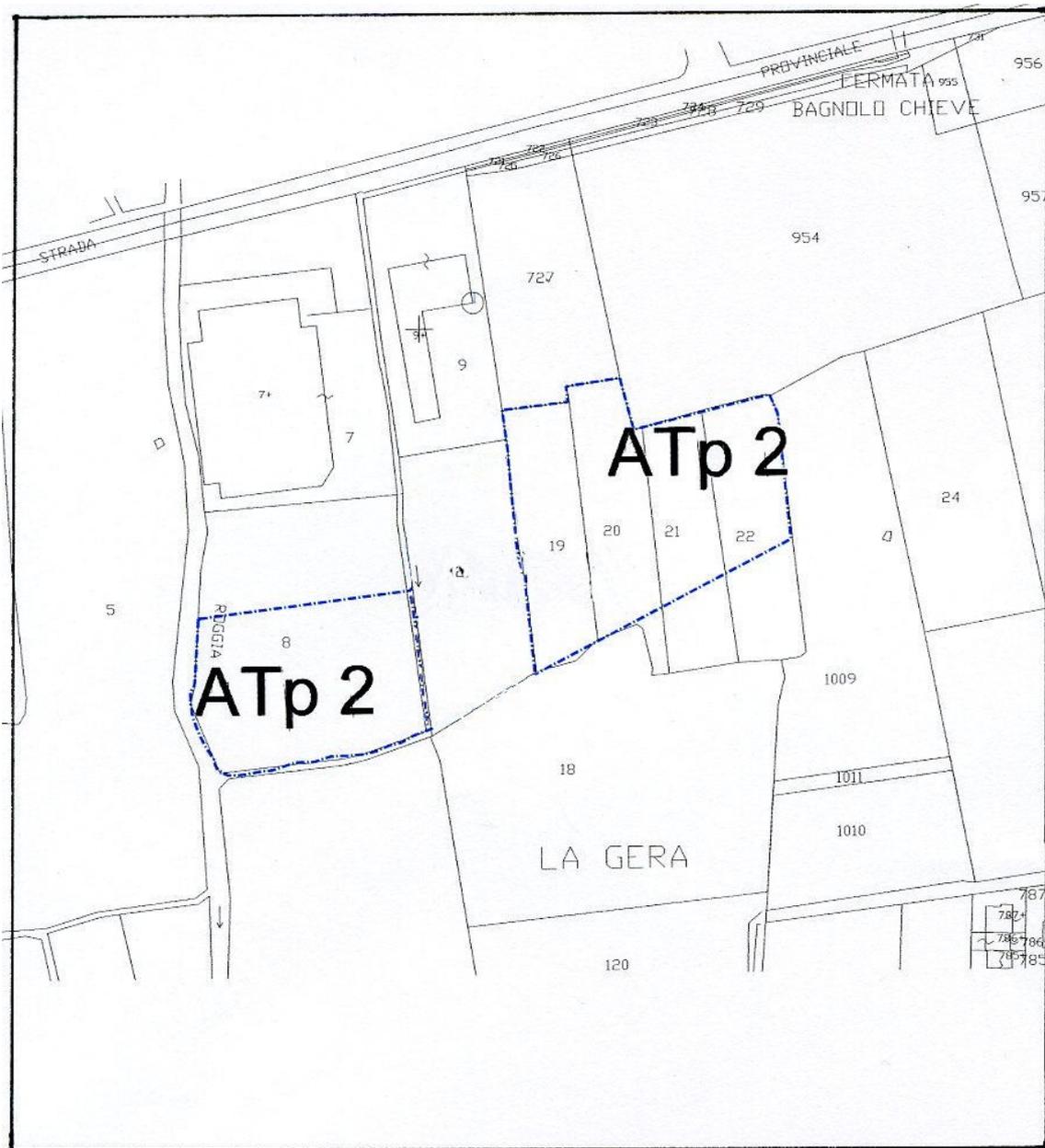


SCHEDA PROGETTUALE



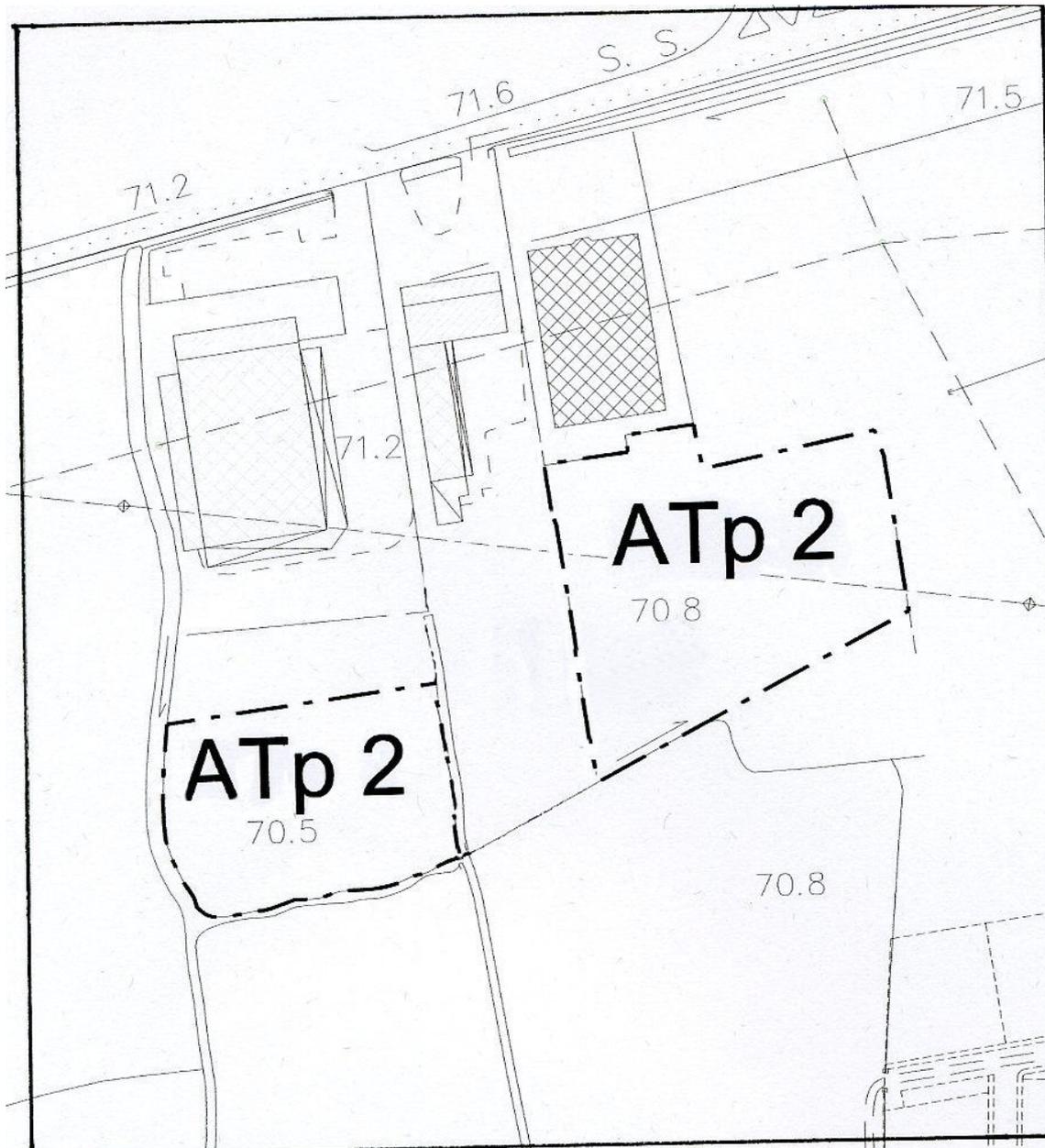
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione produttivo 2 (ATp 2)



ESTRATTO MAPPA FG. 1

elaborato non in scala



ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

scala 1:2.000



AMBITO DI TRAFORMAZIONE PRODUTTIVO



PERCORSO CICLABILE IN PREVISIONE



Ambito di Trasformazione produttiva 2 (ATp 2)

PARAMETRI AMBITO 2a e 2b

Superficie territoriale (St) m² 12.214
Superficie territoriale 2a (St) m² 7.481
Superficie territoriale 2b (St) m² 4.733

Indice di edificabilità d'ambito (Iezp) 100% S.t.

Rapporto di copertura (Rc) 60% S.f.

Distanza dai confini (Dc) m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) 10 m.

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 10,00

H max m. 12,00

L'area libera all'interno del lotto deve essere sistemata a verde drenante o a parcheggio ; l'area verde drenante dovrà essere almeno pari a 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciologiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 1 attività ricettive alberghiere
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Sono ammesse per ogni unità produttiva della dimensione minima di 500 mq. di S.l.p., le residenze del personale di custodia e dei titolari in numero massimo di due



alloggi di superficie utile lorda pari a mq. 150 cadauno oltre all'autorimessa ex L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 2a e 2b

Superficie territoriale m² 12.214

Superficie territoriale 2a m² 7.481

Superficie territoriale 2b m² 4.733

Superficie utile lorda (12.214 x 100%) = m² 12.214

Superficie utile lorda 2a (7.481 x 100%) = m² 7.481

Superficie utile lorda 2b (4.733 x 100%) = m² 4.733

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi = 10 % S.u.l.

aree per parcheggio = 20 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI ARTIGIANATO DI SERVIZIO (C 4)

aree per servizi = 50 % S.u.l.

aree per parcheggio = 50 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI PUBBLICI ESERCIZI (B 3)

aree per servizi = 100 % S.u.l.

aree per parcheggio = 100 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)



DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi (12.214 X 10%) = **1.222 m²**

aree per parcheggio (12.214 X 20%) = **2.443 m²**

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non artigianali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione

INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Percorso ciclo-pedonale che unisce il comparto con la zona abitata del paese

Eventuali infrastrutture da realizzarsi verranno definite in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

ALTRE PRESCRIZIONI

L'accesso a detto Ambito potrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale, esistente e/o di nuova previsione, senza nessun accesso diretto dalla ex S.S. n° 235.

In fase di progettazione attuativa (urbanistica ed edilizia) si dovranno prevedere misure di mitigazione (verso la ex S.S n 235) quali barriere verdi, che dovranno tenere in debito conto le criticità del contesto ambientale in cui sorgono.

In particolare si dovranno prevedere barriere verdi e sesti d'impianto caratterizzati da buona densità di alberi e arbusti.

Non è da ritenersi valida la soluzione ad interventi di forestazione produttiva, in quanto questi ultimi sono caratterizzati da un'unica specie arborea e da impianti estremamente semplificati, non in grado quindi di contribuire all'incremento della biodiversità locale.

Per un corretto inserimento paesaggistico e un concreto contributo alla funzionalità della rete ecologica locale, la selezione delle specie arboree e arbustive dovrà concentrarsi su essenze autoctone ed ecologicamente idonee al sito.



Studio Geologico Idrologico e Sismico

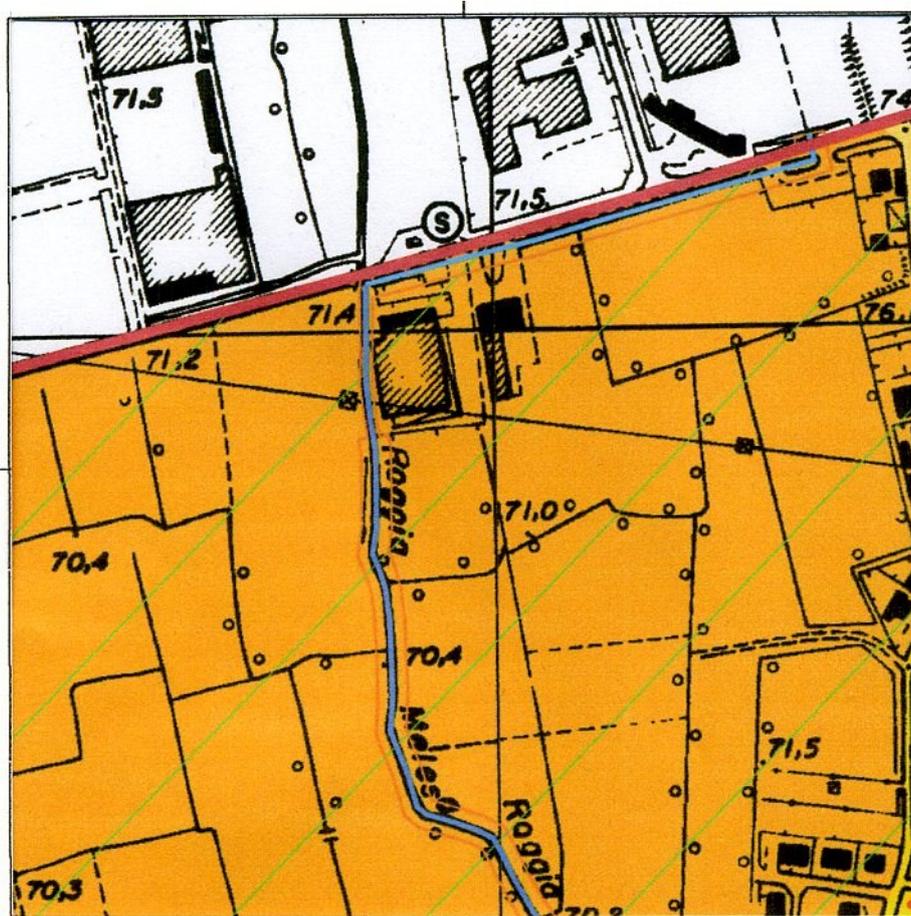
Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio



-  Scenario di pericolosità sismica locale Z4a
(Tab. 1 Allegato 5 del D.G.R. 28.05.2008 n. 87374)
-  Zone umide artificiali
-  Reticolo idrico minore R.I.M. di competenza comunale
-  Rete irrigua principale
-  Confine provinciale
-  Confine comunale

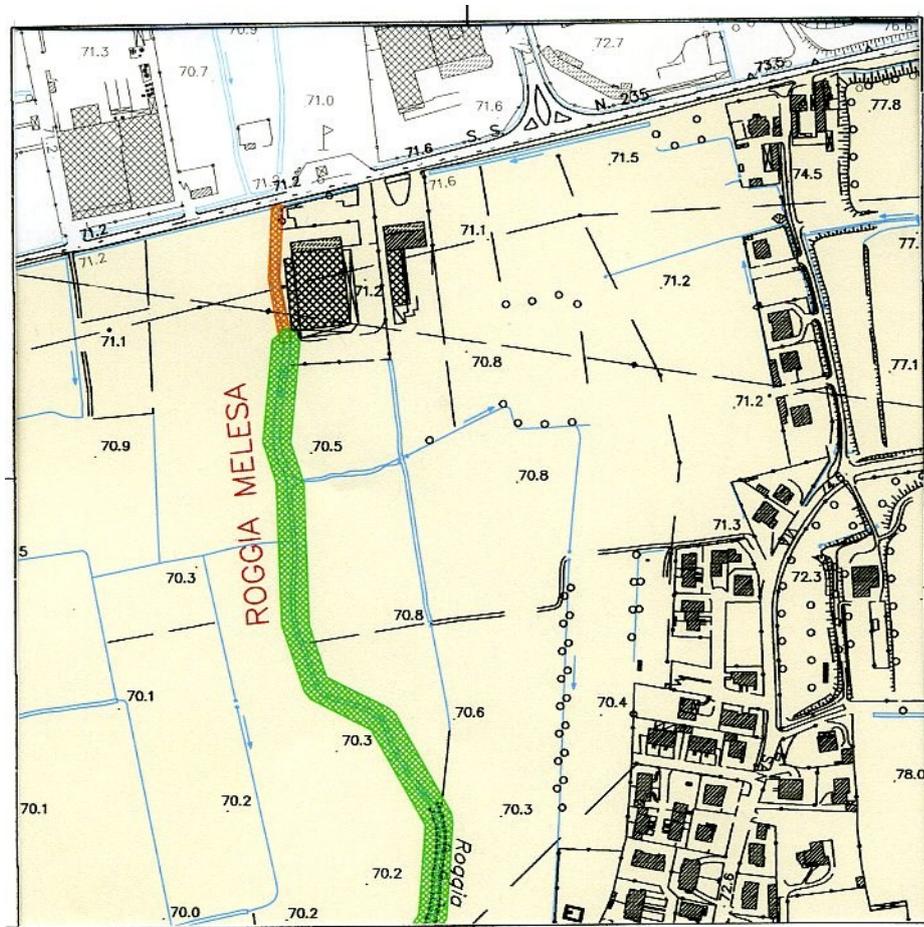


ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATp 2
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio
Norme Geologiche di Piano

Estratto dello
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore



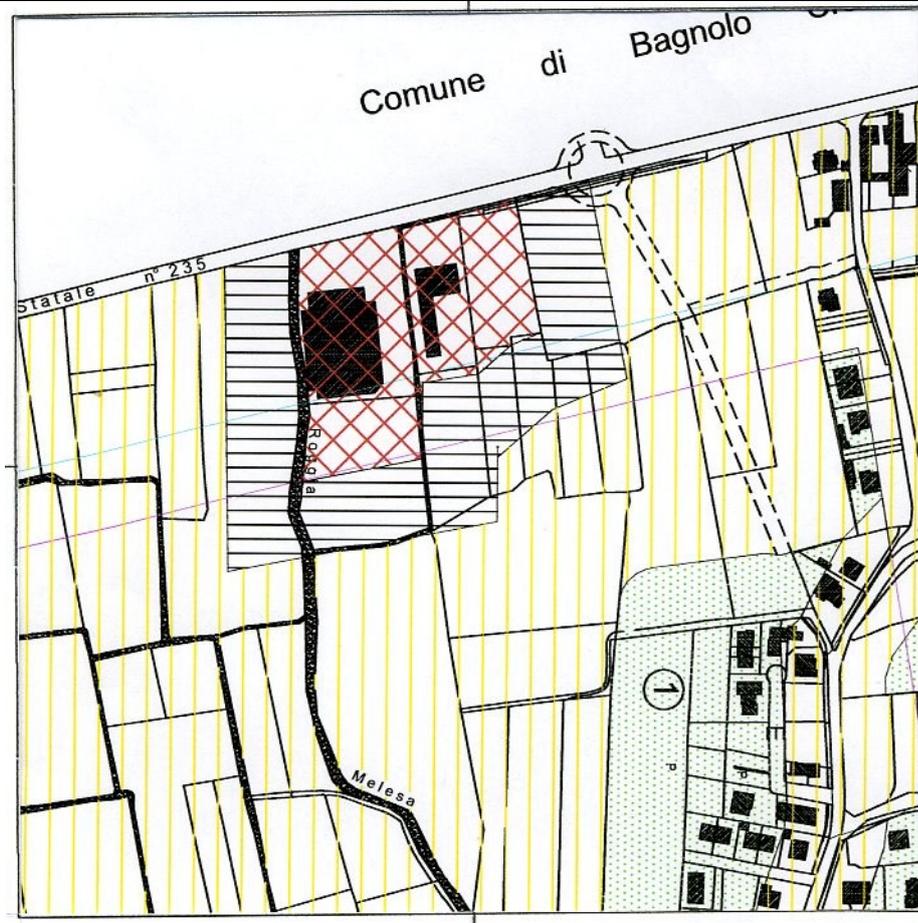
Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

**Per eventuali interventi nei pressi di corpi idrici attenersi allo
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore
Norme Tecniche di Attuazione**



Estratto
Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA

	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente Industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente Industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica



Ambito di Trasformazione produttivo 3 (ATp 3)

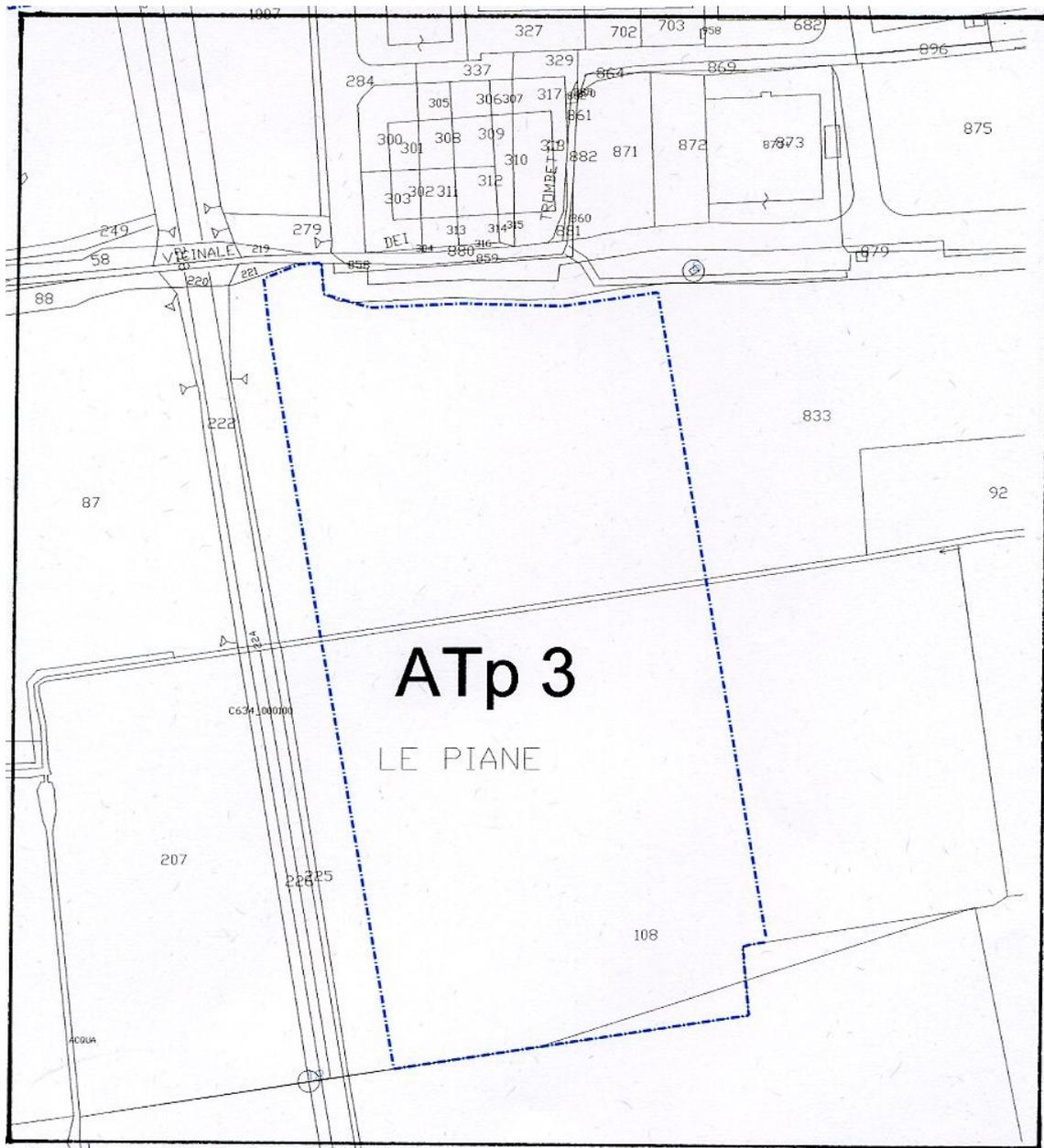


SCHEDA PROGETTUALE



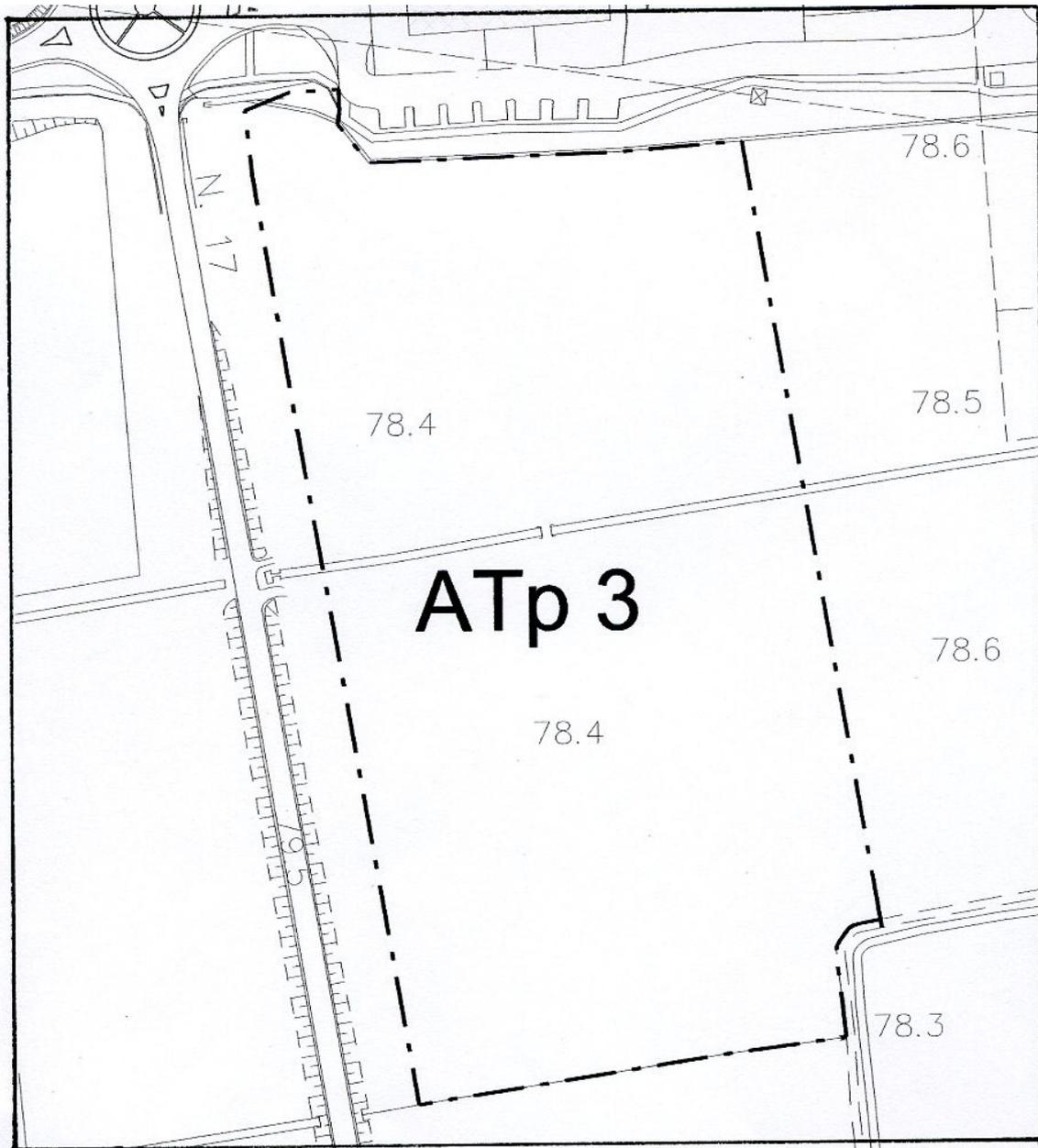
ORTOFOTO DIGITALE
(BLOM GGR S.p.a. Parma)

Ambito di Trasformazione produttivo 3 (ATp 3)



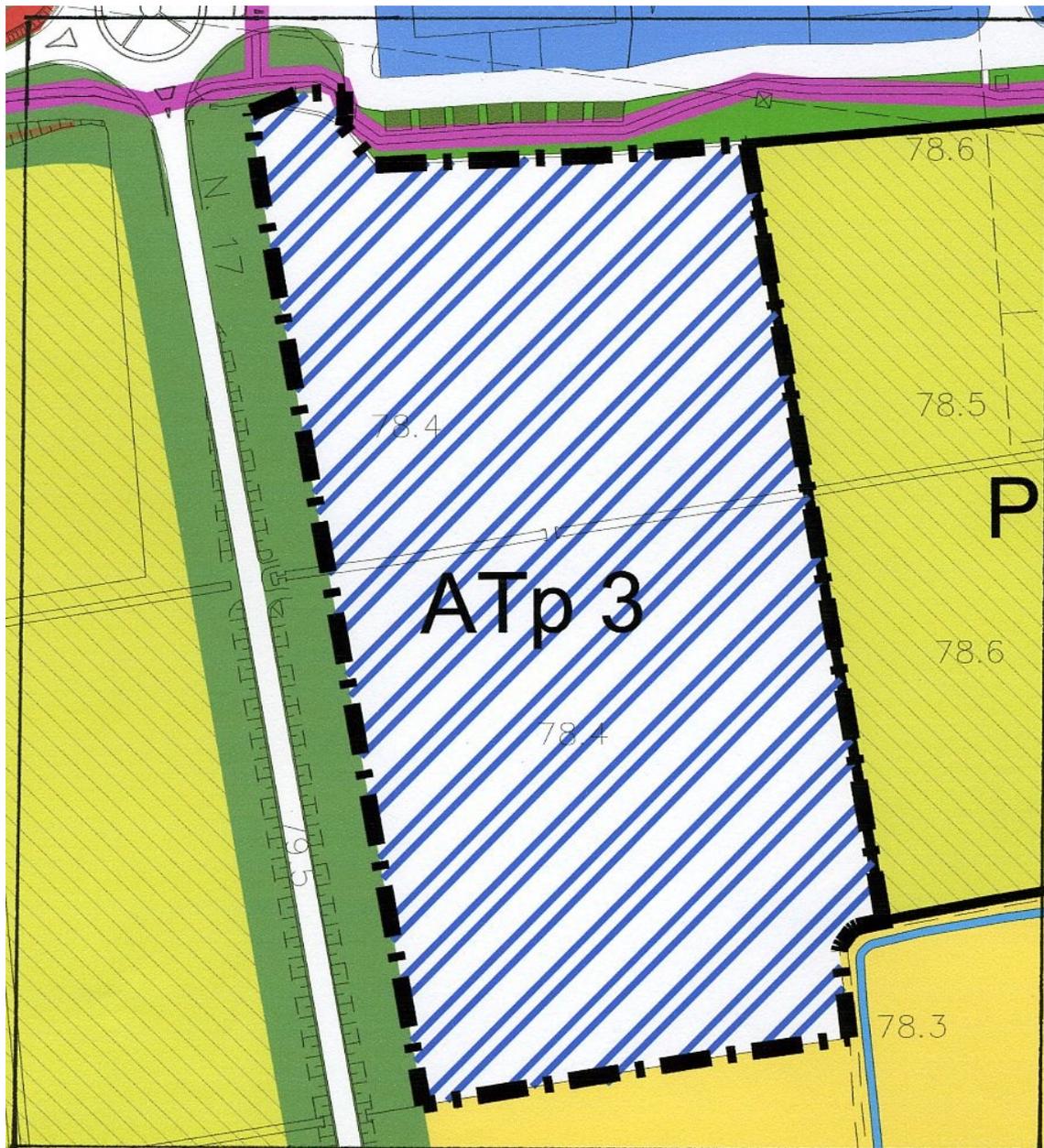
ESTRATTO MAPPA FG. 1

elaborato non in scala



ESTRATTO FOTOGRAMMETRICO

scala 1:2.000



AMBITO DI TRAFORMAZIONE PRODUTTIVO



Ambito di Trasformazione produttivo 3 (ATp 3)

PARAMETRI AMBITO 3

Superficie territoriale (St) m² 39.560

Indice di edificabilità d'ambito (Iezp) 100% S.t.

Rapporto di copertura (Rc) 60% S.f.

Distanza dai confini (Dc) m. 5,00

Distanza tra fabbricati (Df) 10 m.

Distanza da strade e spazi pubblici (Ds) m 10,00

H max m. 12,00

L'area libera all'interno del lotto deve essere sistemata a verde drenante o a parcheggio ; l'area verde drenante dovrà essere almeno pari a 1/3 della superficie fondiaria del lotto.

Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere

Destinazioni compatibili :
A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio

Destinazioni d'uso non ammesse :
A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciologiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 1 attività ricettive alberghiere
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Sono ammesse per ogni unità produttiva della dimensione minima di 500 mq. di S.l.p., le residenze del personale di custodia e dei titolari in numero massimo di due alloggi di superficie utile lorda pari a mq. 150 cadauno oltre all'autorimessa ex L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.



CAPACITA' EDIFICATORIA AMBITO 3

Superficie territoriale m² 39.560

Superficie utile lorda (39.560 x 100%) = m² 39.560

Superficie utile lorda obbligatorio da convenzionare = m² 39.560

AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

PARAMETRI

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi = 10 % S.u.l.

aree per parcheggio = 20 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI ARTIGIANATO DI SERVIZIO (C 4)

aree per servizi = 50 % S.u.l.

aree per parcheggio = 50 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)

INTERVENTI PUBBLICI ESERCIZI (B 3)

aree per servizi = 100 % S.u.l.

aree per parcheggio = 100 % S.u.l. (da reperire obbligatoriamente in
Ambito di Trasformazione)



DETERMINAZIONE SUPERFICI MINIME DOVUTE

INTERVENTI ARTIGIANALI (C 1 – C2)

aree per servizi $(39.560 \times 10\%) = 3.956 \text{ m}^2$

aree per parcheggio $(39.560 \times 20\%) = 7.912 \text{ m}^2$

La quota di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da reperire all'interno dell'ambito di Piano Attuativo dovrà essere definita in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Per le eventuali superfici di interventi non artigianali, la dotazione di superficie minima dovuta dovrà essere definita applicando i parametri definiti per la rispettiva funzione

INFRASTRUTTURE PUBBLICHE DA REALIZZARE FUORI AMBITO

Eventuali infrastrutture da realizzarsi verranno definite in sede di accordi convenzionali tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

ALTRE PRESCRIZIONI

L'accesso a detto Ambito potrà avvenire esclusivamente da viabilità comunale esistente.

Studio Geologico Idrologico e Sismico

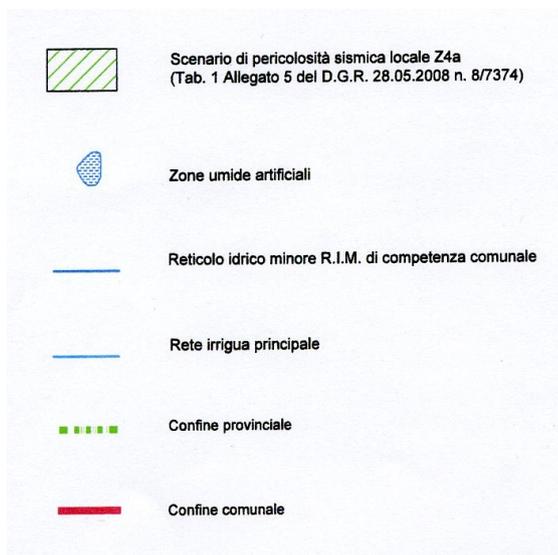
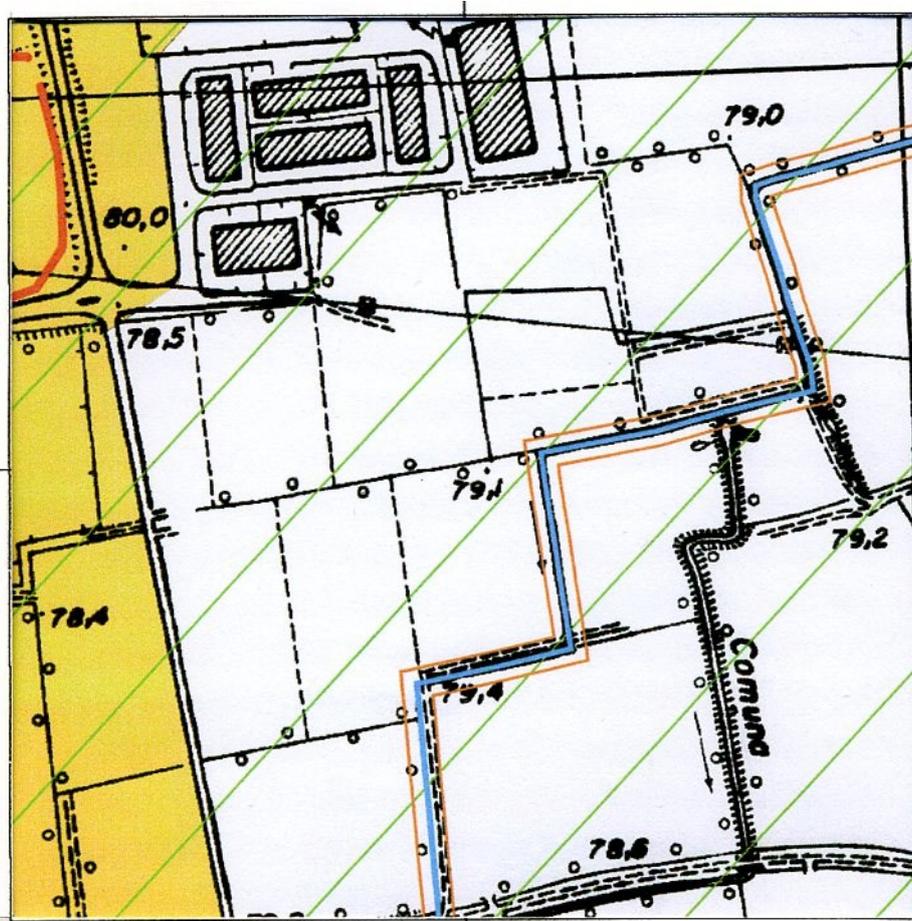
Tutti gli interventi riguardanti, sia progetti urbanistici che progetti edilizi, dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica e sismicità, dalla normativa dello studio geologico, idrologico e sismico allegato al presente P. G. T.

Piani di Settore

Tutti gli interventi e le funzioni insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei vari piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al P.G.T.



Estratto dello
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del
Piano di Governo del Territorio





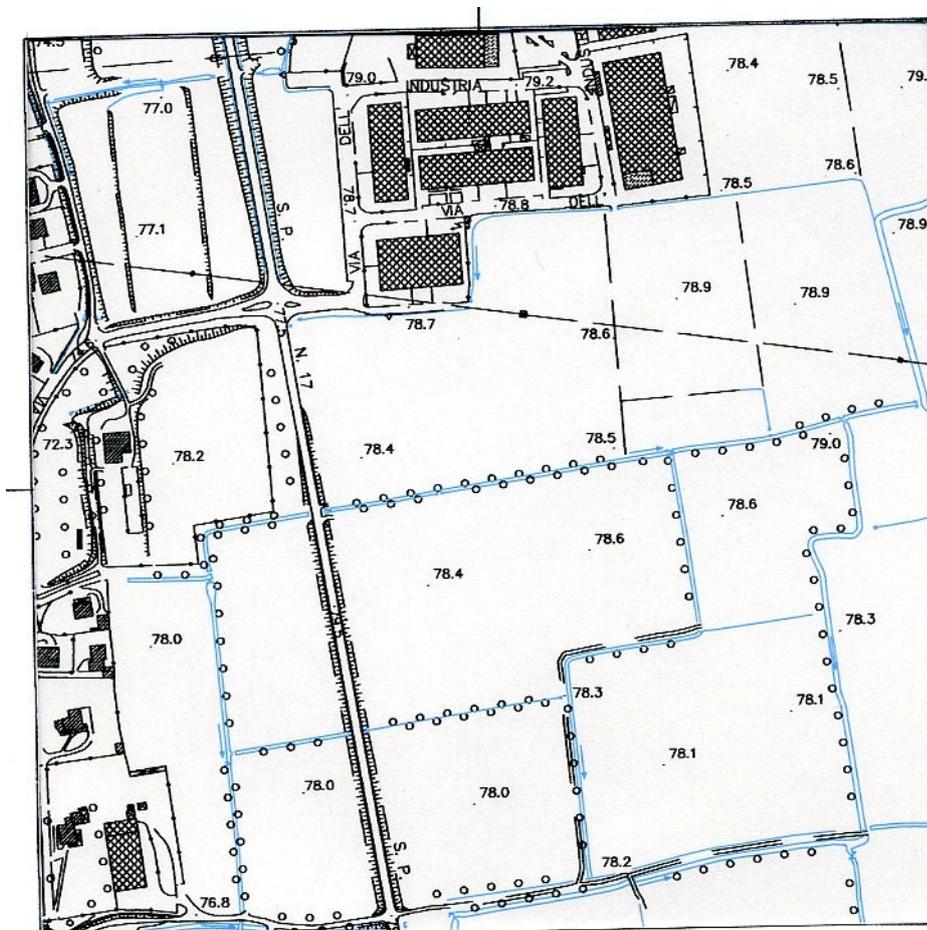
ZONA	CLASSE DI FATTIBILITA'	DESCRIZIONE
	CLASSE 1	Settore del l.f.d.p. ad est della s.p. 17, stabile da un punto di vista geomorfologico: caratteristiche geotecniche dei terreni superficiali discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	CLASSE 2 sottoclasse 2a	Settore del l.f.d.p. ad ovest della s.p. 17 ed interessato marginalmente da incisioni e forme d'erosione: caratteristiche geotecniche dei terreni discrete e vulnerabilita' idrogeologica medio-bassa
	sottoclasse 2b	Fascia intermedia delimitata da scarpate localmente rimaneggiate, zone più depresse di incisioni del l.f.d.p. urbanizzate: caratteristiche geotecniche dei terreni da discrete a mediocri e vulnerabilita' idrogeologica medio-alta
	CLASSE 3 sottoclasse 3a	Piana alluvionale antica del f. Adda: caratteristiche geotecniche dei terreni da mediocri a scadenti e vulnerabilita' idrogeologica alta
	sottoclasse 3b	Fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 200 m (*)
	sottoclasse 3c	Fasce di rispetto di 10 m da entrambe le sponde nei tratti extraurbani e della rete irrigua principale; fascia di rispetto di 4 m da entrambe le sponde nei tratti urbani del R.I.M.
	sottoclasse 3d	Vallecole d'erosione urbanizzate, delimitate da scarpate secondarie parzialmente rimaneggiate
	CLASSE 4 sottoclasse 4a	Zone di tutela assoluta del pozzo dell'acquedotto pubblico: r = 10 m
	sottoclasse 4b	Tratti significativi della scarpata principale e delle scarpate secondarie con fascia di rispetto di 10 m da entrambe le direzioni dall'orlo (art. 16.5 NtA del PTCP)
	sottoclasse 4c	Vallecole d'erosione che hanno mantenuto una discreta naturalità

(*) Vincolo con valore transitorio in attesa di procedura di riduzione della fascia di rispetto

Attenersi alla normativa della relativa classe di riferimento in cui ricade l'ambito di trasformazione ATp 3
Studio Componente Geologica, Idrologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio
Norme Geologiche di Piano



Estratto dello
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore



Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Principale e Minore

-  Urbano - 4,00 m
-  Extraurbano - 10,00 m

**Per eventuali interventi nei pressi di corpi idrici attenersi allo
Studio Determinazione del Reticolo Idrico Minore
Norme Tecniche di Attuazione**



Estratto Piano di Zonizzazione Acustica



LEGENDA

	CLASSE II Aree ad uso prevalentemente residenziale
	CLASSE III Aree di tipo misto
	CLASSE IV Aree ad intensa attività umana
	CLASSE V Aree prevalentemente Industriali
	CLASSE VI Aree esclusivamente Industriali
	Limite fascia A di pertinenza acustica strade Cb
	Limite fascia B di pertinenza acustica strade Cb

Attenersi alle
Prescrizioni del Piano di Zonizzazione Acustica



P G T

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

(modificate a seguito di recepimento prescrizioni ed
accoglimento osservazioni)



ART. 26 GENERALITA' - FINALITA' - PRINCIPI - CONTENUTI

Il Piano delle Regole, definito dall'art. 10 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., come dice il nome stesso, detta le regole e disciplina tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione. Ha il compito di dettare le norme per i nuclei del patrimonio edilizio esistente, per le aree edificate e per tutti quegli ambiti sottratti alla trasformazione, ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.

Contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole detta le regole ed individua:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, che sono tutte quelle parti di territorio su cui è avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli,
- il tessuto urbano consolidato
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- le aree a rischio di compromissione e degrado.

In particolare nel tessuto urbano consolidato identifica:

- il nucleo di antica formazione
- gli ambiti del tessuto urbano residenziale
- gli ambiti di pianificazione residenziale già approvati e convenzionati dal precedente strumento urbanistico
- gli ambiti consolidati produttivi
- le aree a verde privato
- le zone le fasce e le aree soggette a rispetto stradale, cimiteriale, ecc..

Per tutti gli ambiti di cui sopra il Piano delle Regole definisce: le norme differenziate in relazione alla diversità dei luoghi; i parametri quantitativi in relazione al volume, alla superficie, ai rapporti di copertura; le modalità di intervento e specifica le destinazioni d'uso ammissibili e non.



ART. 27 NORME GENERALI

Fabbricati accessori

I fabbricati accessori sono definiti dall'art. 5 delle presenti norme.

La presente normativa sui fabbricati accessori va applicata in tutti gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti di Trasformazione salvo specifiche esclusioni riportate nelle norme di ambito .

I fabbricati accessori:

- dovranno essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale tranne dimostrata impossibilità tecnica,
- dovranno rispettare gli indici di edificabilità tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.,
- nel caso vengano realizzati a confine dei lotti contigui, dovranno avere una altezza massima pari a mt. 2,60, misurata dal colmo del fabbricato accessorio alla quota del terreno circostante;
- dovranno distare mt. 5,00 dalle vie pubbliche e dagli spazi pubblici.

Non è consentita la realizzazione di accessori in lotti liberi o prima della realizzazione dell'edificio principale.

Permeabilità delle aree scoperte

In tutti gli ambiti sia del Tessuto Urbano Consolidato che di Trasformazione, sia per gli interventi superiori alla manutenzione straordinaria, sia per quelle unità immobiliari/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, l'area a verde (o permeabile) dovrà essere almeno 1/3 della superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire un'adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose.

Dotazione minima di verde

Nelle aree scoperte dovrà essere garantita una minima "dotazione arborea" a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n° 1 essenze autoctone di alto fusto o n° 3 cespugli ogni 100 m² di superficie scoperta. La piantumazione di tali essenze arboree dovrà, in tutti i casi, essere rispettosa delle distanze per le piantagioni previste dal codice civile.



ART. 28 DISCIPLINA PER I PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Nelle aree oggetto di Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione e/o Piani di Recupero) che alla data di adozione del presente P. G. T., risultino già approvati e regolarmente convenzionati con l'A.C. , si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.

Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali o del Nucleo di Antica Formazione. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.



ART. 29 IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Negli elaborati grafici del P.G.T. viene individuato il tessuto urbano consolidato che a sua volta, si suddivide in ulteriori ambiti.

Più precisamente il tessuto urbano consolidato si distingue in:

- Nucleo di Antica Formazione
- Ambito Consolidato Residenziale
- Ambito di Pianificazione Residenziale
- Ambito Consolidato Produttivo
- Verde Privato.

Per ogni ambito , vengono identificati:

- i parametri da rispettare negli interventi
 - Indice fondiario
 - Rapporto di copertura
 - Altezza max edifici
 - Distanze dai confini
 - Distanze tra fabbricati
 - Distanze dalle strade
 - Distanza dalle rogge
 - Parcheggi privati
 - Area verde

- le destinazioni d'uso
- le modalità di intervento con eventuali prescrizioni particolari.



ART. 30 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

30.1 Individuazione del Nucleo di Antica Formazione

Come prescritto dalla L.R. 12 / 2005 e s.m.i. all'art. 10bis comma 7, il Piano delle Regole individua con apposito perimetro il Nucleo di Antica Formazione.

L'individuazione e la conseguente successiva perimetrazione è stata redatta sulla base della cartografia di prima levata dell'I.G.M. che, per il territorio in questione, è quella relativa all'anno 1889.

30.2 Interventi edilizi ammessi sugli edifici del Nucleo di Antica Formazione

All'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione, gli interventi dovranno essere improntati al recupero del patrimonio edilizio esistente, perseguendo la finalità di ripristino e conservazione delle forme, dei materiali, delle tipologie, del nucleo storico originario, al fine di mantenere e salvaguardare gli aspetti di matrice storica del nucleo di antica formazione .

Gli interventi ammissibili sono indicati nell'elaborato di Piano (PR n° 32) secondo le modalità e le destinazioni d'uso specificate nel successivo articolo 31.

Negli elaborati grafici del P.G.T. sono individuati alcuni Ambiti soggetti a Pianificazione urbanistica preventiva. L'Amministrazione comunale ha comunque la facoltà di avvalersi della facoltà di subordinare gli interventi alla stesura di un Piano Attuativo, nel caso lo stesso incida in maniera rilevante sull'impianto urbanistico generale.

30.3 Norme generali

Tutti gli interventi, che verranno effettuati nella Ambito del Nucleo di Antica Formazione dovranno essere realizzati con la finalità di ripristinare o conservare il mantenimento dei caratteri di impianto storico, tipologico, morfologico, sia degli edifici, sia del tessuto urbano esistente, mantenendo gli allineamenti stradali, i percorsi, le forme del nucleo storico originario.

Nelle proposte progettuali che verranno inoltrate, una particolare attenzione dovrà essere posta nello studio della viabilità, al fine di trovare e concordare con l'Amministrazione Comunale, soluzioni compatibili con lo stato dei luoghi e la situazione in atto o futura.

L'Amministrazione Comunale potrà avvalersi della facoltà di richiedere uno studio per quanto riguarda la viabilità, nel caso in cui l'intervento proposto comporti un eccessivo aumento di traffico veicolare.



Gli interventi che verranno realizzati dovranno, in tutti i casi, garantire un dignitoso ridisegno urbano, e la riproposizione delle principali caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici preesistenti.

30.4 Norme particolari e materiali

Le indicazioni metodologiche di seguito riportate, sono finalizzate al raggiungimento di una maggiore uniformità nell'interpretazione e nella lettura dei caratteri paesaggistici e storici, elevando complessivamente l'attenzione nei confronti della tutela dei beni culturali.

Per ogni intervento edilizio che verrà eseguito nel nucleo di antica formazione si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- **Le coperture** dovranno essere realizzate a falde piane con pendenza intorno al 35% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale: è vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda; nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture; nelle coperture sono proibite le aperture di tasche con terrazze; deve essere evitato l'inserimento di finestre tipo "velux", si ritiene preferibile la realizzazione di un numero estremamente limitato di abbaini sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci su strada e gli ambiti pubblici, ovvero attuando sistemi di mascherazione e mitigazione. Nel caso in cui per motivi di forza maggiore, dovesse rendersi necessaria la realizzazione di aperture nelle coperture, queste dovranno essere nella quantità strettamente indispensabile (di norma una per ogni 100 mq. di falda o frazione) per garantire la manutenzione del tetto e il funzionamento tecnologico dell'edificio.
- **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale, reimpiegando ove possibile, il materiale originale.
- **Le gronde** non dovranno aggettare più di 80 cm. rispetto al filo della facciata sia verso lo spazio pubblico, sia verso lo spazio privato. Dovranno realizzarsi in legno o essere rivestite da mensole e frontalini in laterizio o beola di foggia tradizionale. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonaco civile.
- **I canali di gronda e pluviali** dovranno essere realizzati in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro. Qualora il fabbricato fosse a filo strada i pluviali devono assolutamente essere incassati nella muratura fino ad un'altezza di m. 3,00 dalla quota del marciapiede.



- **I serramenti esterni** di porte e porte-finestre dovranno essere realizzati in legno tinteggiato opaco o “mordenzato” scuro in forma di doppia anta piena (antoni) o specchiata con gelosie (persiane tradizionali). E' vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- **I serramenti interni** vetrati di finestre e porte-finestre visibili dall'esterno dovranno anch'essi essere realizzati in legno tinteggiato opaco in forma di doppia anta specchiata e risultare arretrati di almeno una testa di mattone rispetto al filo esterno di facciata.
- **Le finestre poste al piano terreno** non potranno dotarsi di serramenti esterni ma saranno difese da inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata, riutilizzando, ove possibile, il materiale originale.
- **Gli androni di ingresso** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi.
- **I portoni dei passi carrai e i portoncini** degli accessi pedonali andranno realizzati completamente in legno tinteggiato opaco a doghe orizzontali o secondo altra foggia che verrà prescritta dall'Amministrazione Comunale in relazione alla natura dei luoghi. Sono vietate nuove aperture di locali adibiti ad autorimesse sulle vie pubbliche.
- **Le vetrine dei negozi** e laboratori potranno essere realizzati anche in vetro e metallo, purché verniciato opaco o di colore scuro.
- **La larghezza delle finestre** di norma non potrà superare i 100 cm, **quella dei passi carrai** non potrà superare i 300 cm., **quella dei negozi** non potrà superare i 300 cm. e comunque la porzione di facciata delimitata da due finestre successive. Le aperture si adoreranno solamente di davanzali e soglie esterne che, ove non realizzati in cotto, potranno anche essere in pietra naturale o artificiale, purché non lucida ne lucidabile, e di semplice disegno.
- **Le facciate e frontespizi** saranno intonacati al civile e conformati lisci senza rilievi o graffiature, salvo per le eventuali zoccolature che, non più alte di 80 cm. dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi ad intonaco strollato o simili. E' vietato in ogni caso l'uso di pietre naturali o di piastrellature in funzione di rivestimento o paramento ancorché parziali. Ad eccezione delle cornici di gronda o delle fasce marcapiano non saranno ammessi balconi o altri corpi aggettanti dalle facciate poste a confine con spazi pubblici. Eventuali balconi aggettanti su spazi privati saranno ammessi solo se realizzati con disegno di foggia tradizionale.



- **Intonaci:** gli antichi intonaci e finiture in malta di calce dovranno essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le integrazioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, tonalizzate con tinte naturali.
- **Decorazioni ed ornamenti di edifici** ai sensi dell'art.11 comma 1, e dell'art. 50 comma 1, del D.Lgs 42 / 2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici esposti o non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del Titolo II del D. Lgs 42 / 2004 ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.
- **Le edicole votive,** ove presenti, dovranno essere conservate; in caso di demolizione di edifici che presentino tali simboli votivi questi andranno rimossi e riposizionati successivamente.
- **La tinteggiatura delle facciate, delle inferrate nonché delle tende e dei serramenti** visibili dall'esterno, dovrà essere eseguita con tecnologie tradizionali o che ne riproducano gli effetti, ripristinando ove possibile le colorazioni preesistenti e privilegiando, nel caso in cui si renda opportuna una scelta innovativa, i colori del cotto nel caso delle facciate ed il verde per tende e persiane.
- **Le piantumazioni** esistenti andranno salvaguardate;
- **I porticati** sono oggetto di conservazione e tutela, ciò nonostante, al fine di consentire modesti adeguamenti alle mutate esigenze di rapporto tra le superfici abitabili e quelle accessorie, è consentita la loro parziale occupazione al fine residenziale secondo le seguenti regole:
 - la chiusura della campata deve essere eseguita per l'intera superficie senza lasciare passaggio o altro, dal muro d'ambito dell'edificio principale alla mezzaria dei pilastri;
 - la chiusura delle campate può avvenire per il 25% della Superficie utile lorda di Piano totale del porticato arrotondando in eccesso secondo i multipli delle superfici delle campate stesse;
 - le campate vanno chiuse l'una vicino all'altra senza lasciare interposti spazi liberi;



- è altresì consentita la chiusura dei porticati nella misura del 25 % della Superficie utile lorda del porticato stesso, mediante traslazione del muro perimetrale del fabbricato principale.
- **I sottotetti** esistenti con altezza media pari o superiore a mt. 2,20, essendo considerati compresi nella densità edilizia esistente, potranno essere recuperati al fine residenziale, adeguando l'altezza media ponderale sino a portarla a mt. 2,40 (ai sensi della Legge Regionale 12 / 2005 e successive modifiche ed integrazioni) mediante l'innalzamento della linea di gronda e di colmo di pari quota.
- **Le autorimesse** dovranno essere collocate nel corpo principale dei fabbricati esistenti sino al limite della LN 122/89 e s.m.i. e con le prescrizioni di forme e materiali indicate dalle presenti N.T.A.. Nel caso in cui venga verificata l'impossibilità di collocarle nel corpo principale, è consentito realizzare autorimesse, sino al limite della L.N. 122/89 e s.m.i., nell'area cortilizia di pertinenza dell'abitazione esistente secondo i seguenti limiti:
 - dovranno essere poste a confine con altezza massima misurata al colmo di mt. 2,60;
 - dovranno rispettare le prescrizioni di forma e materiali di queste N.T.A.;
 - la loro superficie coperta dovrà essere inferiore al 10% della superficie cortilizia scoperta: tale norma va utilizzata una sola volta perché ciò che rimane dell'area scoperta diviene asservita alla autorimessa concessionata; nei P.d.R. valgono le regole di cui sopra.
- **Le recinzioni** dovranno essere costituite da muretto intonacato o in mattoni pieni a facciata vista, avente altezza dal piano marciapiede compresa tra cm. 60 e 100. La struttura sovrastante potrà essere costituita da inferriata in acciaio oppure dall'elevazione del suddetto muretto fino ad una altezza massima totale di m. 2,10 con sovrastante banchina in coppi, mattoni, o pietra di Sarnico o similare. All'interno delle aree comuni di pertinenza degli edifici sono ammesse recinzioni dello stesso tipo solo a delimitazione di zone funzionalmente autonome, comprendenti cioè unità immobiliari, locali accessori e spazi di disimpegno.
- **Le aree libere private ed i cortili** dovranno essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni; in particolare le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale con esclusione dei manti di asfalto, delle battute di cemento e degli autobloccanti in cemento. Le opere di sistemazione di tali spazi sono soggette a preventiva autorizzazione



comunale; nei P.d.R. valgono le stesse indicazioni di cui sopra con la possibilità di modeste variazioni planimetriche in funzione delle variazioni degli edifici principali.

- ***Cornici, fregi, decorazioni, recinzioni, inferriate, insegne di antica foggia,*** dovranno essere conservate e recuperate con tecniche tradizionali.
- ***Strombature di muri perimetrali, portoni di particolare pregio ambientale od architettonico*** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.

30.5 Parametri edilizi

30.5.1 Densità edilizia

La densità edilizia degli interventi in Ambito del Nucleo di Antica Formazione dovrà essere eguale a quella rilevata prima dell'intervento edilizio.

30.5.2 Determinazione della densità edilizia esistente

E' calcolata moltiplicando la S. I. p. (superficie lorda di pavimento) delle destinazioni d'uso esistenti per l'altezza teorica di mt. 3,00; nella Superficie Utile Lorda di Piano determinante il volume esistente, vanno compresi:

- 100% dei locali abitabili residenziali;
- 100% dei locali d'uso diverso dall'abitato con altezza minima di mt. 2,20;
- 100% dei sottotetti con h. media pari o superiore a mt. 2,20;
- 25% dei porticati con un minimo di una campata;

30.5.3 Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati dovrà essere eguale a quella rilevata prima dell'intervento edilizio.

30.5.4 Numero dei piani di progetto

Negli interventi soggetti a Permesso di Costruire, D.I.A. o altri titoli abilitativi, il numero dei piani di progetto dovrà essere eguale a quello rilevato prima dell'intervento edilizio; nei P.R., nell'ambito delle ricomposizioni planivolumetriche del lotto di intervento è possibile modificare il numero dei piani esistenti facendo attenzione che il numero massimo dei piani di progetto sia 3 e l'altezza massima degli edifici calcolata in gronda sia pari a mt. 10,00;



30.5.5 Superficie coperta di progetto

La superficie coperta di progetto non dovrà essere superiore a quella rilevata precedentemente alla richiesta d'intervento edilizio sia nel caso di Permesso di Costruire , D.I.A. o altro titolo abilitativo, sia nel caso di interventi sottoposti a P.R.;

30.5.6 Distanza dai confini

Nelle richieste di Permesso di Costruire, D.I.A. o altro titolo abilitativo, la distanza dai confini sarà pari a quella esistente; nei P.R. sarà normata con apposita convenzione fatti salvi i diritti di terzi;

30.5.7 Distanza dal ciglio stradale

Negli interventi soggetti a Permesso di Costruire , D.I.A. o altro titolo abilitativo, dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti tranne nel caso che rechino pregiudizio alla viabilità; nel P.R. sarà normata da apposita convenzione.

30.5.8 Distanza tra fabbricati con pareti finestrate

In tutti i casi non inferiore a 10,00 m fatte salve le preesistenze;

30.5.9 Volume esistente

Il volume esistente è determinato secondo le indicazioni di cui al precedente art. 5 delle presenti N.T.A.

I sottotetti esistenti con altezza media pari o superiore a mt. 2,20, essendo considerati compresi nella densità edilizia esistente, potranno essere recuperati al fine residenziale adeguando l'altezza media ponderale sino a portarla a mt. 2,40 (ai sensi della Legge Regionale 12 / 2005 e successive modifiche ed integrazioni) mediante l'innalzamento della linea di gronda e di colmo di pari quota.

30.5.10 Volume in progetto

E' determinato secondo le indicazioni di cui al precedente art. 5 delle presenti N.T.A.



Il sottotetto viene computato nella volumetria quando esso presenta le caratteristiche per essere considerato abitabile a termini di legge.

Se il sottotetto non viene computato nella volumetria non sarà possibile aprire nella copertura finestre o abbaini di dimensioni superiori a 1 m²



ART. 31 NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole (PR n° 32) all'interno della perimetrazione che identifica il Nucleo di antica formazione sono individuate alcune tipologie con le relative modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammissibili e non.

Più specificatamente le tipologie individuate sono:

- TIPO "A" Edifici di pregio storico – artistico – ambientale - monumentale
- TIPO "B" Edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico
- TIPO "C" Edilizia storica e/o cascinali e fabbricati di valore ambientale
- TIPO "C1" Edificio con vincolo di conservazione di porticato di matrice storica
- TIPO "C2" Edificio con vincolo di conservazione di prospetto di matrice storica
- TIPO "D" Edilizia non di pregio o di recente formazione
- TIPO "E" Accessori
- TIPO "F" Edilizia da sostituire con recupero volumetria

31.1 Tipologia TIPO "A" Edifici di pregio storico – artistico – ambientale monumentale

I fabbricati individuati in questa tipologia sono edifici di notevole pregio storico artistico, presentano un impianto architettonico e morfologico di rilevanza monumentale, sono attualmente adibiti ad ospitare funzioni di tipo religioso (Chiesa di S. Giorgio, Chiesa di San Martino, Chiesa di S. Maria del Prato vecchio) e funzioni di tipo amministrativo pubblico (Villa Premoli o Villa Ortensia).

31.1.1 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale : B1.2 strutture a concorso pubblico ;
B 4.7 attrezzature religiose
- Destinazioni compatibili : A1 residenza;
B1 direzionali; B3.1 bar, caffè; B4.1 attrezzature sociali; B4.2 attrezzature scolastiche; B4.4 strutture associative; B4.5 attrezzature ricreative;
B2 commerciali; B3.2 osterie, ristoranti; B4.3 attrezzature sanitarie ; B4.8 attrezzature cimiteriali; B5 attrezzature tecnologiche; B6 attrezzature du parcheggio;
C1 attività manifatturiere; C2 attività di spedizione e trasporto; C3 attività produttive agricole; C4 artigianato di servizio
D funzioni agricole
E funzioni ricettive



31.1.2 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire , Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'acquisizione dei competenti pareri previsti per legge ed espressi dagli organismi preposti in materia Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali, e fatto salvo quanto previsto dal D.L. n° 42 del 22. 01. 2004 .

Gli interventi dovranno necessariamente prevedere:

- la conservazione delle facciate sia interne che esterne;
- la conservazione di eventuali affreschi, stucchi, decorazioni, marcapiani ecc...;
- la conservazione dell'impianto strutturale originario sia verticale che orizzontale;
- la conservazione dei collegamenti sia verticali che orizzontali legati alla originaria struttura dell'edificio;
- l'eliminazione di tutte le superfetazioni e le strutture di epoca recente senza particolare interesse;
- eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete idrica, elettrica, termica, fognaria, ecc...) dovranno essere concordati con gli uffici competenti.

31.2 Tipologia TIPO "B" Edifici di particolare pregio ambientale ed architettonico e monumentale

Rientrano in questa tipologia gli edifici che hanno particolari caratteristiche di pregio ambientale architettonico e presentano un impianto architettonico e morfologico di notevole rilevanza, anche se non sono assoggettati a vincolo storico-monumentale, ma sono meritevoli di salvaguardia.



31.2.1 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale :	A1 – residenza ordinaria B1 – direzionali
Destinazioni compatibili :	B2.1 – esercizi di vicinato; B2.2 – medie strutture di vendita; B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; B2.6 – esposizioni merceologiche ; B3 – pubblici esercizi; B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private; B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private; B4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso; B4.3.2 - cliniche e ambulatori veterinari; B4.4 - strutture associative; B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo; B4.5.1 teatri; cinematografi; B4.7 - attrezzature religiose; B6 – attrezzature di parcheggio, C4 – artigianato di servizio, E1 – attività ricettive alberghiere; E2 - attività ricettive non alberghiere,
Destinazioni d'uso non ammesse :	A2 – residenza rurale B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali; B2.4 – commercio di carburanti per veicoli; B4.3.3 – ricoveri per animali; B4.5.2 – sale di ritrovo e da gioco; B4.5.3 – grandi strutture di intrattenimento; B4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo; B4.6 – attrezzature sportive; B4.8 – attrezzature cimiteriali; B5 – attrezzature tecnologiche; C1 – attività manifatturiere; C2 – attività di spedizione e trasporto; C3 – attività produttive agricole; D1 – Ordinaria coltivazione del suolo; D2 – zootecnia; D3 – attività ricettive agricole,

31.2.2 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo.



Negli interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- i prospetti interni ed esterni devono rimanere inalterati: è ammessa la riapertura di porte o finestre esistenti alla data d'impianto e la rimessa in pristino di porte e finestre realizzate o modificate in epoca successiva purchè coerenti con la tipologia dell'edificio e la normativa generale del nucleo di antica formazione;
- l'impianto organizzativo degli spazi interni deve rimanere inalterato: è ammessa la rimessa in pristino di murature o scale realizzate in epoca successiva in difformità all'impianto originario;
- la quota ed il filo della gronda e le quote dei colmi del tetto vanno mantenuti inalterati: è ammessa la rettifica degli stessi nel caso di rimessa in pristino di interventi realizzati in epoca successiva in difformità all'impianto originario;
- i porticati debbono rimanere inalterati e non possono essere chiusi neppure parzialmente: eventuali interventi realizzati sugli stessi in epoca successiva alla data d'impianto possono essere demoliti;
- i solai non possono modificare la loro quota d'imposta;
- devono essere rispettate tutte le altre modalità d'intervento previste al precedente art. 30
- la colorazione di tutti gli elementi dei prospetti deve essere il più possibile analoga a quella dell'impianto originario.

31.3 Tipologia TIPO "C" Edilizia storica e/o cascinali e fabbricati di valore ambientale

Ricadono in questa tipologia gli edifici che per le loro caratteristiche morfologiche e tipologiche hanno valore testimoniale e sono coerenti con tessuto edilizio di antica formazione.

Questi Ambiti sono rispettivamente contraddistinti negli elaborati grafici PR 32 con le sigle PA 1; PA 2; PA 3; PA 4; PA 5; PA 6; PA 7; PA 8; PA 9; PA 10.



31.6.1 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale :	A1 – residenza ordinaria B1 – direzionali
Destinazioni compatibili :	B2.1 – esercizi di vicinato; B2.2 – medie strutture di vendita; B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; B2.6 – esposizioni merceologiche ; B3 – pubblici esercizi; B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private; B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private; B4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso; B4.3.2 - cliniche e ambulatori veterinari; B4.4 - strutture associative; B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo; B4.5.1 teatri; cinematografi; B4.7 - attrezzature religiose; B6 – attrezzature di parcheggio, C4 – artigianato di servizio, E1 – attività ricettive alberghiere; E2 - attività ricettive non alberghiere,
Destinazioni d'uso non ammesse :	A2 – residenza rurale B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali; B2.4 – commercio di carburanti per veicoli; B4.3.3 – ricoveri per animali; B4.5.2 – sale di ritrovo e da gioco; B4.5.3 – grandi strutture di intrattenimento; B4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo; B4.6 – attrezzature sportive; B4.8 – attrezzature cimiteriali; B5 – attrezzature tecnologiche; C1 – attività manifatturiere; C2 – attività di spedizione e trasporto; C3 – attività produttive agricole; D1 – Ordinaria coltivazione del suolo; D2 – zootecnia; D3 – attività ricettive agricole,

31.6.2 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Pianificazione Attuativa preventiva (P. R.)

Ogni intervento da attuarsi in questi ambiti, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo, secondo le modalità e previsioni previste nelle schede allegate alla seguenti norme.



In caso di presentazione di Piano Attuativo :

- è ammessa la demolizione completa e successiva ricostruzione dell'edificio con recupero totale della volumetria esistente;
- la riedificazione deve avvenire di norma sul precedente sedime. Sono ammesse modeste variazioni planimetriche;
- l'edificio ricostruito dovrà ispirarsi alle tipologie di matrice storica presenti nel nucleo di antica formazione.

Interventi ammessi:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.
- ristrutturazione urbanistica
- nuove costruzioni solo per ciò che attiene alle autorimesse secondo le prescrizioni precedentemente indicate e piscine interrato.

In assenza di Piano Attuativo sono ammessi i seguenti interventi con le relative prescrizioni e limitazioni :

- Manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 delle presenti N.T.A.;
- Manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 11 presenti delle N.T.A. con le seguenti precisazioni e limitazioni:

è consentito l'aumento delle unità immobiliari esistenti alla data di presentazione del progetto a condizione che siano contigue tra di loro ed appartenenti ad un unico proprietario, secondo il seguente prospetto

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI	AUMENTO NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
Da 6 in poi	2



In ogni caso, per incrementare le unità immobiliari esistenti in numero superiore a due (2), si dovrà procedere alla presentazione di un Piano di Recupero interessante l'intera area di proprietà.

Dovranno essere garantiti/reperiti gli spazi pertinenziali di parcheggio ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni;

L'incremento delle unità abitative (in assenza di P.d.R.) è ammissibile una sola volta e richiede la sottoscrizione da parte del richiedente di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto con cui il richiedente medesimo si impegna ad asservire l'incremento delle unità abitative una sola volta; detto atto unilaterale d'obbligo sarà valido per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

E' consentita la possibilità di mutare la destinazione d'uso nel limite del 25% della S.I.p. esistente a condizione che si realizzi una destinazione consentita dalle norme.

Risanamento conservativo ai sensi dell'art 11 delle presenti N.T.A.. Anche in questo caso valgono le limitazioni previste per gli interventi di manutenzione straordinaria;

Restauro ai sensi dell'art 11 delle presenti N.T.A.. Si precisa che la possibilità di mutare la destinazione d'uso è consentita nel limite del 25% della S.I.p. esistente a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme.

31.4 Tipologia TIPO "C1" Edificio con vincolo di conservazione di porticato di matrice storica

Gli edifici ricadenti in questa tipologia presentano un porticato che già il precedente strumento urbanistico aveva posto sotto tutela in quanto ritenuto di matrice storica.



31.4.1 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale :	A1 – residenza ordinaria B1 – direzionali
Destinazioni compatibili :	B2.1 – esercizi di vicinato; B2.2 – medie strutture di vendita; B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; B2.6 – esposizioni merceologiche ; B3 – pubblici esercizi; B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private; B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private; B4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso; B4.3.2 - cliniche e ambulatori veterinari; B4.4 - strutture associative; B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo; B4.5.1 teatri; cinematografi; B4.7 - attrezzature religiose; B6 – attrezzature di parcheggio, C4 – artigianato di servizio, E1 – attività ricettive alberghiere; E2 - attività ricettive non alberghiere,
Destinazioni d'uso non ammesse :	A2 – residenza rurale B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali; B2.4 – commercio di carburanti per veicoli; B4.3.3 – ricoveri per animali; B4.5.2 – sale di ritrovo e da gioco; B4.5.3 – grandi strutture di intrattenimento; B4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo; B4.6 – attrezzature sportive; B4.8 – attrezzature cimiteriali; B5 – attrezzature tecnologiche; C1 – attività manifatturiere; C2 – attività di spedizione e trasporto; C3 – attività produttive agricole; D1 – Ordinaria coltivazione del suolo; D2 – zootecnia; D3 – attività ricettive agricole,

31.4.2 Modalità di intervento

Gli immobili dovranno valorizzare il porticato esistente, quale memoria storica della tipologia edilizia costituente il nucleo urbano; è consentita l'occupazione di parte del porticato ai sensi del precedente art 30.4 e la sostituzione delle parti degradate.



31.5 Tipologia TIPO “C2” Edificio con vincolo di conservazione di prospetto di matrice storica

Gli edifici ricadenti in questa tipologia presentano un prospetto di particolare interesse che già anche il precedente strumento urbanistico aveva posto sotto tutela in quanto ritenuto di matrice storica.

31.5.1 Modalità di intervento

Gli interventi riguardanti questi immobili, dovranno essere approntati per valorizzare e conservare il prospetto esistente sulla via pubblica per il valore ambientale dello stesso: non sono ammesse nuove aperture; è ammessa la riapertura di porte o finestre esistenti alla data d’impianto o la rimessa in pristino di porte o finestre realizzate e modificate in epoca successiva purchè coerenti con la tipologia dell’edificio e la normativa generale del nucleo di antica formazione; la quota ed il filo della gronda e dei colmi del tetto vanno mantenuti inalterati; è ammessa la rettifica e la rimessa in pristino di interventi realizzati in epoca successiva alla data d’impianto purchè coerenti con la tipologia dell’edificio e la normativa generale del nucleo di antica formazione.

31.6 Tipologia TIPO “D” Edilizia trasformata o di recente formazione senza valore ambientale

Ricadono in questa tipologia gli edifici trasformati che hanno portato ad un fabbricato profondamente diverso dall’originale o gli edifici di recente realizzazione che non hanno nessun valore ambientale.



31.6.1 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale : A1 – residenza ordinaria
B1 – direzionali
- Destinazioni compatibili : B2.1 – esercizi di vicinato; B2.2 – medie strutture di vendita; B2.5 – commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche; B2.6 – esposizioni merceologiche ; B3 – pubblici esercizi; B4.1 – attrezzature sociali e culturali, pubbliche e private; B4.2 – attrezzature scolastiche, pubbliche e private; B4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso; B4.3.2 - cliniche e ambulatori veterinari; B4.4 - strutture associative; B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo; B4.5.1 teatri; cinematografi; B4.7 - attrezzature religiose; B6 – attrezzature di parcheggio, C4 – artigianato di servizio, E1 – attività ricettive alberghiere; E2 - attività ricettive non alberghiere,
- Destinazioni d'uso non ammesse : A2 – residenza rurale
B2.3 – grandi strutture di vendita e centri commerciali; B2.4 – commercio di carburanti per veicoli; B4.3.3 – ricoveri per animali; B4.5.2 – sale di ritrovo e da gioco; B4.5.3 – grandi strutture di intrattenimento; B4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo; B4.6 – attrezzature sportive; B4.8 – attrezzature cimiteriali; B5 – attrezzature tecnologiche;
C1 – attività manifatturiere; C2 – attività di spedizione e trasporto; C3 – attività produttive agricole;
D1 – Ordinaria coltivazione del suolo; D2 – zootecnia; D3 – attività ricettive agricole,

31.6.2 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.
- nuove costruzioni solo per ciò che attiene alle autorimesse secondo le prescrizioni precedentemente indicate e piscine interrato.



Negli interventi si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni :

- Manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 11 delle presenti N.T.A.;
- Manutenzione straordinaria ai sensi dell' art. 11 presenti delle N.T.A. con le seguenti precisazioni e limitazioni:

è consentito l'aumento delle unità immobiliari esistenti alla data di presentazione del progetto a condizione che siano contigue tra di loro ed appartenenti ad un unico proprietario, secondo il seguente prospetto

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI	AUMENTO NUMERO DI UNITA' IMMOBILIARI
1	1
2	1
3	1
4	1
5	1
Da 6 in poi	2

In ogni caso, per incrementare le unità immobiliari esistenti in numero superiore a due, si dovrà procedere alla presentazione di un Piano di Recupero interessante l'intera area di proprietà.

Dovranno essere garantiti/reperiti gli spazi pertinenziali di parcheggio ai sensi della L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

L'incremento delle unità abitative (in assenza di P.d.R.) è ammissibile una sola volta e richiede la sottoscrizione da parte del richiedente di un atto unilaterale d'obbligo debitamente registrato e trascritto con cui il richiedente medesimo si impegna ad asservire l'incremento delle unità abitative una sola volta; detto atto unilaterale d'obbligo sarà valido per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

E' consentita la possibilità di mutare la destinazione d'uso nel limite del 25% della S.I.p. esistente a condizione che si realizzi una destinazione consentita dalle norme.

Risanamento conservativo ai sensi dell'art 11 delle presenti N.T.A. anche in questo caso valgono le limitazioni previste per gli interventi di manutenzione straordinaria;

Restauro ai sensi dell'art 11 delle presenti N.T.A. si precisa che la possibilità di mutare la destinazione d'uso è consentita nel limite del 25% della S.I.p. esistente a condizione di realizzare una destinazione consentita dalle norme.



Ristrutturazione ai sensi dell'art 11 delle presenti N.T.A. con le seguenti precisazioni:

- la possibilità di mutamento d'uso è consentito nel limite del 25% della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) ;
- è ammesso l'aumento delle Unità Immobiliari esistenti con le limitazioni previste sopra (vedasi Manutenzione straordinaria);
- è ammessa la demolizione e la ricostruzione con la stessa volumetria dell'edificio nel rispetto delle tipologie esistenti ;
- non deve incrementarsi la superficie coperta di sedime;
- è ammesso il tamponamento parziale dei porticati secondo quanto stabilito al precedente art. 30.4;
- è richiesto il mantenimento dell'allineamento stradale precedente;
- possibilità di nuove costruzioni solo per ciò che attiene alle autorimesse secondo le prescrizioni precedentemente indicate e piscine interrato.

31.7 Tipologia TIPO "E" Fabbricati accessori

I fabbricati ricadenti in questa tipologia sono solitamente edifici minori nati con funzioni accessorie all'edificio principale, svolgono prevalentemente la funzione di autorimesse, lavanderia, ripostiglio, rustico.

Gli edifici di questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale.

31.7.1 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso assentita è quella esistente.

Gli accessori con destinazione d'uso diversa dall' autorimessa potranno essere trasformati in autorimesse, dietro regolare acquisizione di titolo abilitativo.



31.7.2 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia.
- demolizione e ricostruzione

31.8 Tipologia TIPO "F" Edilizia da sostituire con recupero della volumetria

Gli edifici individuati in questa tipologia nell'elaborato grafico P.R. 32 dovranno essere demoliti, la relativa volumetria potrà essere recuperata nell'ambito del lotto.



ART. 32 AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

E' costituito dalle parti del territorio urbanizzato nelle quali preesistono, sia una già diffusa edificazione prevalentemente a carattere residenziale, sia lotti ancora liberi.

32.1 Indici urbanistici

- Indice fondiario I f 1,50 m³ / m²
 - Rapporto di copertura Rc 50% s.f.
 - Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
 - Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
 - Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
 - Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
 - Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme
 - Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
 - Area verde / drenante 1/3 della S f. del lotto .
-
- L'area libera all'interno del lotto dovrà essere sistemata a verde o parcheggio
 - E' possibile usufruire di un incremento volumetrico del 5%, che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13 / 2009, a fronte della realizzazione di edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico, rientrino cioè nella Classe "A" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i.



- Per gli edifici e le aree assoggettate, nel precedente strumento urbanistico a P.L. o P. d R. , per i parametri relativi alle distanze dai confini, distanze da spazi pubblici e privati, tipologie, e altezze dei fabbricati, dovranno essere rispettati quelli previsti nelle convenzioni di Piano Attuativo approvato.

32.2 Destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso principale :	A 1 Residenza ordinaria
Destinazioni compatibili :	B 1 direzionali - B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merceologiche- B 3 pubblici esercizi B 4. 1 attrezzature sociali e culturali - B 4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso – B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari – B 4.4 strutture associative – B 4.5.1 locali di spettacolo - B 6 attrezzature di parcheggi C 4 artigianato di servizio E attività ricettive
Destinazioni d'uso non ammesse :	A 2 Residenza rurale B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 4.2.1 asili nido, scuole materne – B 4.2.2 scuole primarie e secondarie – B 4.3.3 ricovero per animali – B 4.5.2 sale di ritrovo e da gioco - B 4.5.3 discoteche – B 4.5.4 impianti per spettacoli sportivi – B 4.6 attrezzature sportive - B 4.7 attrezzature religiose – B 4.8 attrezzature cimiteriali – B 5 attrezzature tecnologiche C 1 attività manifatturiere – C 2 attività di spedizione, trasporto ecc. – C 3 attività produttive agricole D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazioni di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e nelle modalità previste dal successivo art. 54 (Piano dei Servizi). Tali aree potranno essere ricavate anche all'interno dei cortili, ma dovranno comunque essere rese accessibili a tutti gli utenti.



Potrà essere richiesta la monetizzazione di parte o dell'intera superficie da cedere, istanza sulla quale l'Amministrazione Comunale (a seguito di approfondita valutazione) potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

32.3 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire , Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

E' possibile procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la presentazione di un Piano Attuativo che comprenda più edifici.

Le definizioni delle suddette modalità di intervento sono riportate nell'art 11 delle presenti N.T.A.

I fabbricati accessori:

- dovranno essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale tranne dimostrata impossibilità tecnica, in quest'ultimo caso dovranno essere posti ad una distanza uguale o superiore di mt. 5 dal fabbricato principale,
- dovranno rispettare gli indici di edificabilità tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.,
- nel caso vengano realizzati a confine dei lotti contigui dovranno avere una altezza massima pari a mt. 2,60 misurata dal colmo del fabbricato accessorio alla quota del terreno;
- dovranno distare mt. 5,00 dalle vie pubbliche e dagli spazi pubblici

Non è consentita la realizzazione di accessori in lotti liberi o prima della realizzazione dell'edificio principale.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con cancellate in ferro con colorazione autorizzata dall' ufficio tecnico, di altezza massima pari a mt. 1,50 ancorate su un muretto avente altezza massima pari a mt. 0,50 dal piano del marciapiede.



Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici agricoli presenti nella zona possono incrementare la superficie coperta di porticati o vani tecnici sino al 20% di quella esistente all'epoca di adozione del presente P.G.T. , purchè non si siano già avvalsi di questo incremento con il precedente strumento urbanistico P.R.G..

Non è consentito l'incremento di peso vivo del bestiame allevato nei complessi agricoli collocati nell'Ambito residenziale consolidato.

La superficie coperta complessiva va comunque verificata con la superficie copribile massima di zona.

Sono individuati, ai sensi dell'art. 27 della Legge n° 457/78, 2 (due) Ambiti di intervento soggetti a preventiva Pianificazione Attuativa o Piano di Recupero.

Questi due Ambiti sono rispettivamente contraddistinti negli elaborati grafici PR 29 e PR 30 con le sigle PA 11 e PA 12 e sono relativi ad aree incluse nell'ambito consolidato che attualmente sono occupate da aziende agricole.

Ogni intervento da attuarsi in questi due ambiti, con l'esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, è subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Inoltre tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T. .



ART. 33 AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE

Fanno parte di questo Ambito alcune aree, poste in posizione nord-ovest dell'Ambito Consolidato Residenziale, (denominati P.L.1; P.L.2 1° lotto; P.L.2 2° lotto) che risultano disciplinate da Piani Attuativi (Piani di Lottizzazione) già approvati e convenzionati, per le quali si applicano, fino alla loro scadenza, le previsioni riportate nell'atto di convenzione sottoscritto dalle parti.

Dopo la loro scadenza per tali aree ed edifici, si applicano le norme degli Ambiti Consolidati Residenziali. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.



ART. 34 AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

E' costituito dalle parti di territorio urbanizzato nelle quali sono presenti insediamenti produttivi relativi ad attività artigianali, industriali e terziarie non nocive o moleste.

34.1 Indici urbanistici

- Superficie lorda di
pavimento max SIp 100% S.f
- Rapporto di copertura Rc 60% S.f
- Altezza max edifici H 12,00 m Seguendo le modalità
previste dallo studio
geologico (allegato alle
presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto dal
precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m
- Distanze dalle strade Ds 10,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto dal
precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del
R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle
presenti norme
- Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
Il calcolo del volume al fine della
determinazione della superficie da adibire a
parcheggio privato si determina moltiplicando la
S I p per un'altezza "teorica" di m 3,00
- L'area libera all'interno del lotto dovrà essere sistemata a verde o parcheggio



34.4 Destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso principale : C 1 attività manifatturiere
- Destinazioni compatibili : A 1 residenze per il custode e dei titolari *
B 3 pubblici esercizi –
C 2 attività di spedizione e trasporto –
C 4 artigianato di servizio
E 1 attività ricettive alberghiere
- Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria -A 2 residenza rurale
B 1.1 strutture private direzionali – B 1.2 strutture direzionali a concorso pubblico – B 2.1 esercizi di vicinato – B 2.2 medie strutture di vendita – B 2.3 grandi strutture di vendita, centri commerciali – B 2.4 commercio di carburanti – B 2.5 commercio al dettaglio ambulante – B 2.6 esposizioni merciolgiche – B 4 di servizio, attrezzature pubbliche o private per attività diverse –
C 3 attività produttive agricole
D 1 coltivazione del suolo – D 2 zootecnia – D 3 attività ricettive agricole
E 2 attività ricettive non alberghiere

* Sono ammesse per ogni unità produttiva della dimensione minima di 500 mq. di S.l.p., le residenze del personale di custodia e dei titolari in numero massimo di due alloggi di superficie utile lorda pari a mq. 150 cadauno oltre all'autorimessa ex L.N. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Le attività produttive non devono riguardare attività insalubri, così come previsto dal D.M. della Sanità del 05/09/1994.

Relativamente alle attività consentite, a compendio e ad esse strettamente conseguenti, sono ammesse le attività commerciali al dettaglio non contingentate, uffici direttivi e simili, nella misura massima del 30% della S l p ammissibile, a condizione che venga effettuata la produzione in loco del bene da commercializzare.

Nell'ambito produttivo consolidato posto a sud dell'abitato di Chieve lungo la "Via dei Pianoni" le attività che potranno insediarsi dovranno essere compatibili con le funzioni residenziali del circostante Ambito Consolidato Residenziale, in particolare le attività insediabili non dovranno creare rumori e odori molesti all'abitato circostante.



Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazioni di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e nelle modalità previste dal successivo art. 54 (Piano dei Servizi). Potrà essere richiesta la monetizzazione dell'intera superficie (o di parte) da cedere, istanza sulla quale (a seguito di approfondita valutazione) l'Amministrazione Comunale potrà esprimersi in senso positivo o negativo a seconda delle opportunità e delle esigenze della zona.

34.5 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

E' possibile procedere ad interventi di ristrutturazione urbanistica, mediante la presentazione di un Piano Attuativo che comprenda più edifici.

Le definizioni delle suddette modalità di intervento sono riportate all' art 11 delle presenti N.T.A.

Alla richiesta di Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, devono essere allegati :

- relazione descrittiva dell'attività che si intende svolgere;
- relazione sulle caratteristiche degli eventuali rifiuti solidi, liquidi e/o gassosi;
- ove il tipo di lavorazione lo richieda, la relazione e/o progetto di massima dell'impianto di depurazione.

I fabbricati accessori:

- dovranno essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale tranne dimostrata impossibilità tecnica,
- dovranno rispettare gli indici di edificabilità tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.,
- nel caso vengano realizzati a confine dei lotti contigui dovranno avere una altezza massima pari a mt. 2,60 misurata dal colmo del fabbricato accessorio alla quota del terreno circostante;
- dovranno distare mt. 5,00 dalle vie pubbliche e dagli spazi pubblici



Non è consentita la realizzazione di accessori in lotti liberi o prima della realizzazione dell'edificio principale.

Le recinzioni prospicienti aree pubbliche dovranno essere realizzate con cancellate in ferro con colorazione autorizzata dall'ufficio tecnico, di altezza massima pari a mt. 1,50 ancorate su un muretto avente altezza massima pari a mt. 0,50 dal piano del marciapiede.

E' consentita la recinzione chiusa avente altezza massima pari a mt. 2,60 sul confine di due lotti ricadenti nello stesso ambito omogeneo fino al confine della fascia di rispetto stradale questa esclusa.

Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno inoltre rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T.

ART. 35 - omissis -



ART. 36 AMBITO AREE AGRICOLE DI RISPETTO ALL' ABITATO

Sono aree meritevoli di tutela, in considerazione del loro ruolo di connessione tra gli ambiti edificati e gli ambiti agricoli strategici. Queste aree, per la loro particolare contiguità agli insediamenti urbani esistenti, potrebbero, in futuro, essere interessate da ulteriori espansioni urbanizzative, pertanto, è bene che restino libere da qualsiasi edificazione, anche di carattere agricolo.

Tali aree sono tuttavia computabili ai fini edificatori con gli indici prescritti per gli ambiti agricoli di interesse strategico e sono pertanto asservibili al fine di consentire edificazioni su terreni non classificati di riserva urbana.

36.1 Indici urbanistici

- Altezza max edifici a H 8,70 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normativa del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme
- Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
Il calcolo del volume al fine della determinazione della superficie da adibire a parcheggio privato si determina moltiplicando la S l p per un'altezza "teorica" di m 3,00
- Le recinzioni dovranno essere metalliche e con H max 2,00 m.



36.2 Destinazioni d'uso

- Destinazione d'uso principale : D funzioni agricole
- Destinazioni compatibili : B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari; B 4.3.3 ricoveri per animali;
- Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 residenza ordinaria
B 1 direzionali; B 2 commerciali; B 3 pubblici esercizi; B 4.1 attrezzature pubbliche; B 4.2 attrezzature scolastiche; B 4.3.1 ambulatori; B 4.4 strutture associative; B 4.5 attrezzature ricreative e di spettacolo; B 4.6 attrezzature sportive; B 4.7 attrezzature religiose; B 4.8 attrezzature cimiteriali; B 5 attrezzature tecnologiche; B 6 attrezzature di parcheggio;
C funzioni produttive
E funzioni ricettive

36.3 Modalità di intervento

Non è consentita alcuna forma di utilizzazione edilizia diretta, salvo nel caso di edifici agricoli preesistenti all'adozione del Piano di Governo del Territorio, al fine di garantirne la razionalizzazione del ciclo produttivo, nonché il benessere del bestiame esistente, congruentemente ed in conformità con le disposizioni normative sopravvenute e vigenti di settore, nel rispetto delle distanze indicate dal RLI, onde evitare l'insorgere di inconvenienti igienici o controversie di vicinato.

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del P.G.T. , sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e interventi per il miglioramento igienico sanitario.

Non è consentito l'aumento del peso vivo del bestiame e del numero dei capi allevati, non sono altresì ammessi nuovi insediamenti suinicoli, allevamenti intensivi di vitelli, ovini e avicunicoli, nè la trasformazione in intensivi degli allevamenti esistenti.

Solo per porticati o vani tecnici, preesistenti alla data di adozione del P.G. T. , sono ammessi incrementi di superficie coperta pari al 30% della superficie degli stessi, purchè non si siano già avvalsi di questo incremento con il precedente strumento urbanistico P.R.G..



Eventuali ulteriori nuove costruzioni di attrezzature produttive potranno avvenire nei limiti di cui alla L.R. 12 / 2005 e s.m.i. titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura” .

E’ altresì assentita la realizzazione dell’abitazione dell’imprenditore agricoli nei limiti di cui alla L.R. 12 / 2005 e s.m.i. titolo III “Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura” .

I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi con cambio d’uso a residenza con il recupero di attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli .

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Altresì tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore allegati al presente P.G.T. (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore)

Per i fabbricati indicati con l’asterisco vale quanto indicato nel precedente articolo relativo agli Ambiti del Nucleo di Antica Formazione



ART. 37 AMBITO AREE AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO

Sono aree sottoposte a salvaguardia, nelle quali è previsto il mantenimento della destinazione agricola dei suoli (così come disciplinato dall'art 19bis della Normativa del P.T.C.P.).

Questo ambito che interessa il sistema rurale-paesistico-ambientale, comprende la parte di territorio prevalentemente libero da insediamenti e non urbanizzato, dedicato agli usi produttivi primari, cioè all'attività agricola.

37.1 Indici urbanistici

Per abitazioni agricole:

- su terreni a coltura orticola o floricola specializzata
Indice fondiario I f 0,06 m³ / m²

- Su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo-prato permanente
Indice fondiario I f 0,01 m³ / m²

- Sugli altri terreni agricoli
Indice fondiario I f 0,03 m³ / m²

Rapporto di copertura per attrezzature ed infrastrutture produttive*

- Attrezzature agricole in genere
Rapporto di copertura Rc 10% dell'intera superficie aziendale

- Attrezzature orto-floro-vivaistiche
Rapporto di copertura Rc 20% dell'intera superficie aziendale

- serre
Rapporto di copertura Rc 40% dell'intera superficie aziendale

- Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri urbanistici sopra indicati sono incrementati del 20% così come previsto dalla L.R. 12 / 2005 e s.m.i. art. 59 comma 4bis .



- Altezza max per H 8,70 m edifici residenziali Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Altezza max per H 12,00 m edifici produttivi Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normativa del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme

* per attrezzature ed infrastrutture produttive si intendono: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli, ecc..

- Le recinzioni dovranno essere metalliche e con H max 2,00 m.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni dell'azienda, previste e normate dal Regolamento Locale d'Igiene .

Le distanze degli allevamenti zootecnici, di cui al comma precedente, hanno carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso di suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni del suolo localizzati in comuni adiacenti.



Al fine del computo della capacità edificatoria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

37.2 Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale :	D funzioni agricole
Destinazioni compatibili :	B 4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari; B 4.3.3 ricoveri per animali;
Destinazioni d'uso non ammesse :	A 1 residenza ordinaria B 1 direzionali; B 2 commerciali; B 3 pubblici esercizi; B 4.1 attrezzature pubbliche; B 4.2 attrezzature scolastiche; B 4.3.1 ambulatori; B 4.4 strutture associative; B 4.5 attrezzature ricreative e di spettacolo; B 4.6 attrezzature sportive; B 4.7 attrezzature religiose; B 4.8 attrezzature cimiteriali; B 5 attrezzature tecnologiche; B 6 attrezzature di parcheggio; C funzioni produttive E funzioni ricettive

37.3 Modalità di intervento

Nelle aree destinate all'agricoltura, qualsiasi intervento edilizio, è disciplinato nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dalle disposizioni contenute negli art. 59 e 60 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i.

Al fine di salvaguardare il territorio agricolo, eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati principalmente all'interno dei corpi di fabbrica degli edifici costituenti il corpo della cascina attualmente esistenti, anche riconvertendo rustici, fienili, utilizzando materiali tradizionali e mantenendo la struttura morfologica della cascina

Saranno ammessi in via straordinaria nuovi edifici qualora venga dimostrata l'impossibilità di utilizzare e riconvertire gli edifici esistenti per soddisfare le esigenze emerse.



Gli edifici o parte di edifici indicati con l'asterisco individuati nell'elaborato grafico PR 33 sono meritevoli di tutela perchè presentano qualificate caratteristiche architettoniche o di memoria storica: gli interventi su tali edifici deve essere effettuato nel rispetto delle disposizioni previste dall'art. 30.4 delle presenti N.T.A. e con le modalità di cui precedente art. 31. 3 *“Tipologia TIPO “C” Edilizia storica e/o cascinali e fabbricati di valore ambientale*

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno inoltre rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore allegati al presente P.G.T. (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore)



ART. 38 EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI NON DESTINATI AD USO AGRICOLO (DEFINITI EDIFICI SPARSI)

I fabbricati esistenti (alla data di Adozione del P.G.T.) in Ambiti Agricoli o comunque esterni agli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato con destinazione d'uso diversa da quella agricola sono confermati e sottoindividuati e sugli stessi è possibile intervenire con le sottoindicate modalità:

38.1 Indici urbanistici

- Incremento volume o
S I p esistente max + 30%
- Incremento Superficie
copribile rispetto
all'esistente + 30%
- Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità
previste dallo studio
geologico (allegato alle
presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto dal
precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto dal
precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 10,00 m e comunque in coerenza con
quanto disposto dal
precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del
R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle
presenti norme
- Parcheggi privati 1 m² ogni 10 m³ di costruzione
Il calcolo del volume al fine della
determinazione della superficie da adibire a
parcheggio privato si determina moltiplicando
la S I p per un'altezza "teorica" di m 3,00
- L'area libera all'interno del lotto dovrà essere sistemata a verde o parcheggio



- Relativamente all'edificio contrassegnato con la lettera "D", nei limiti di incremento di volume ammissibile / superficie utile lorda pari al 30% rispetto all'esistente, è ammissibile la realizzazione di una unità abitativa per il custode – proprietario uso guardiania nonché di n.1 laboratorio veterinario.

L'unità abitativa potrà avere una superficie utile lorda di pavimento massima di mq. 150 ed essere disposta su un unico piano abitabile fuori terra.

Il laboratorio veterinario potrà avere una superficie utile lorda di pavimento massima di mq. 150 ed essere disposto su unico piano fuori terra.

Sia l'unità abitativa che il laboratorio veterinario dovranno rispettare le caratteristiche costruttive definite all'art 30.4 delle presenti N.T.A.. e dovranno altresì essere formalmente asserviti, tramite atto pubblico, all'attività in essere di allevamento e custodia piccoli animali.

Gli incrementi previsti nel presente articolo sono consentiti purchè non si sia già avvalso di questo incremento con il precedente strumento urbanistico P.R.G.

38.2 Destinazioni d'uso:

Edificio A:	destinazione d'uso attuale:	residenziale
	Destinazione compatibile:	residenziale
Edificio B:	destinazione d'uso attuale:	residenziale
	Destinazione compatibile:	residenziale
Edificio C:	destinazione d'uso attuale:	artigianale – industriale
	Destinazione compatibile:	quella prevista negli "Ambiti consolidati produttivi"
Edificio D:	destinazione d'uso attuale:	allevamento e custodia di piccoli animali
	Destinazione compatibile:	allevamento e custodia di piccoli animali con possibilità di formazione n. 1 unità



		abitativa per custode/proprietario uso guardiana e n. 1 laboratorio veterinario.
Edificio E:	destinazione d'uso attuale:	terziario-commerciale
	Destinazione compatibile:	quella prevista negli "Ambiti consolidati produttivi"
Edificio F:	destinazione d'uso attuale:	artigianale-industriale
	Destinazione compatibile:	quella prevista negli "Ambiti consolidati produttivi"
Edificio G:	destinazione d'uso attuale:	residenziale
	Destinazione compatibile:	residenziale
Edificio H:	destinazione d'uso attuale:	residenziale
	Destinazione compatibile:	residenziale
Edificio I:	destinazione d'uso attuale:	residenziale
	destinazione compatibile:	residenziale

38.3 Modalità di intervento

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di nuova costruzione.

Le definizioni delle suddette modalità di intervento sono riportate nell'art 11 delle presenti N.T.A.

I fabbricati in ampliamento dovranno essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale. Se per motivi tecnici o ambientali non fosse possibile rispettare questa



prescrizione, potranno essere assentiti edifici anche disgiunti dal corpo principale solo se accompagnati da apposita relazione esaustiva che dimostri l'impossibilità del rispetto della regola. In questo caso si dovranno rispettare i parametri relativi agli Ambiti Consolidati Residenziali.

I fabbricati accessori:

- dovranno essere realizzati uniti al corpo dell'edificio principale tranne dimostrata impossibilità tecnica,
- dovranno rispettare gli indici di edificabilità tranne i casi di esclusione previsti dalla legislazione vigente e dalle presenti N.T.A.,
- nel caso vengano realizzati a confine dei lotti contigui dovranno avere una altezza massima pari a mt. 2,60 misurata dal colmo del fabbricato accessorio alla quota del terreno circostante;
- dovranno distare mt. 10,00 dalle vie pubbliche e dagli spazi pubblici

Le recinzioni prospicienti aree pubbliche dovranno essere realizzate con cancellate in ferro con colorazione autorizzata dall'ufficio tecnico, di altezza massima pari a mt. 1,50 ancorate su un muretto avente altezza massima pari a mt. 0,50 dal piano del marciapiede.

Gli immobili aventi destinazione d'uso diversa da quelle ammesse possono essere oggetto di soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutti gli interventi edilizi dovranno essere conformi a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizi previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno inoltre rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore allegati al presente P.G.T. (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore)



ART. 39 AREE A VERDE PRIVATO - GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE NATURALISTICO

Negli elaborati di Piano sono individuate alcune aree che, per l'importanza del patrimonio vegetale esistente o per l'esigenza urbanistica di svilupparne la presenza, ospitano o sono destinate ad ospitare giardini e parchi alberati di uso e proprietà privata.

In queste aree (definite Verde Privato) l'eventuale modifica dell'impianto arboreo della conformazione dei viali e dei giardini dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità preposte; sono ammesse esclusivamente piccole costruzioni a carattere decorativo, e la realizzazione di piscine interrato.

Gli edifici esistenti possono essere oggetto dei seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione senza incremento di volume né cambio di destinazione.

Eventuali abbattimenti di alberi d'alto fusto dovranno essere autorizzati preventivamente e sarà obbligatorio la loro sostituzione con altri esemplari preferibilmente della stessa analoga essenza e nel rispetto del disegno originale.

La pavimentazione del terreno con materiale impermeabile non potrà superare il 5 % del totale.

E' consentito l'intervento edilizio diretto a mezzo di richiesta di Permesso di Costruire, D. I. A. o altro titolo abilitativo, fatti salvi i necessari nullaosta superiori nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale.

Destinazioni d'uso non ammesse : A 1 – residenza ordinaria; A 2 – residenza rurale;
B 1.1 – strutture private direzionali; B 1.2 – strutture concorso pubblico; B 2.1 – esercizi di vicinato; B 2.2 – medie strutture di vendita; B 2.3 – centri commerciali; B 2.4 – commercio di carburante; B 2.5 – commercio al dettaglio ambulante; B 3.1 – bar, caffè; B 3.2 – osterie, ristoranti; B 4.1.1 – musei; B 4.1.3 – biblioteche; B 4.1.4 – archivi; B 4.2.1 – asili nido, scuole materne; B 4.2.2. – scuole primarie e secondarie; B 4.3.1 – ambulatori e centri di primo soccorso; B 4.3.2 – cliniche ed ambulatori veterinari; B 4.3.3 – ricovero per animali; B 4.4 – strutture associative; B 4.5.1 – teatri, cinematografi; B 4.5.2 – locali da ballo; B 4.5.3 – discoteche; B 4.5.4 – impianti per lo spettacolo sportivo; B 4.6 – attrezzature sportive; B 4.7 – attrezzature religiose; B 4.8 – attrezzature cimiteriali; B 5 – attrezzature tecnologiche; B 6. 2 – autorimesse



mono o multi piano;

C 1 – attività manifatturiere; C 2- attività di spedizione e trasporti; C 3 – attività agricole; C 4 – artigianato di servizio;

D 1 – ordinaria coltivazione del suolo; D 2 – zootecnia; D 3 – attività ricettive agricole;

E 1 – attività ricettive alberghiere; E2 – attività ricettive non alberghiere;



ART. 40 AMBITI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE TUTELE E SALVAGUARDIE

Negli elaborati grafici del P.G.T. sono individuati con apposito segno grafico gli Ambiti di valore paesistico – ambientale tutele e salvaguardie che sono:

- orli di scarpata
- rete ecologica provinciale
- reticolo idrico minore

Questi ambiti riguardano aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale.

La tutela di queste aree ha come obiettivo il mantenimento e, dove è possibile, l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. Tali aree non devono essere quindi oggetto di interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale.

In tali ambiti è pertanto esclusa ogni forma di nuova edificazione.

Nel caso vengano effettuati interventi che compromettano anche in modo parziale le aree della rete ecologica di primo e secondo livello, dovranno essere effettuati interventi di ripristino delle precedenti condizioni delle aree danneggiate o, in alternativa, in opere di compensazione o in risarcimenti equivalenti al danno causato.

Orli di scarpata (art. 16.4 N.T.A. PTCP)

Sono emergenze morfologiche naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono elementi di notevole interesse paesistico.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Si ritengono inaccettabili interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione per una fascia di m. 10,00 in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, sono invece consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole, che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita di riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.



La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire, in base alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla normativa e in particolare all'Appendice D "individuazione dei contenuti minimi del PGT sugli aspetti sovracomunali".

Rete ecologica provinciale (art. 16.7 N.T.A. PTCP)

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello, costituiscono elementi di interesse prioritario per la costruzione della Rete ecologica provinciale.

Per le aree di pregio naturalistico, coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20,00 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, nè sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.



Reticolo idrico principale e minore

In attuazione della L.R. n° 1 / 2000 e secondo la D.G.R. n° 7 / 7868 del 25 / 01 / 2002, così come modificata dalla D.G.R. 7 / 13950 del 01 / 08 / 2003, è stata eseguita l'individuazione del Reticolo Idrico Minore di pertinenza del Comune di Chieve.

L'elaborazione delle carte con l'individuazione del Reticolo Idrico Minore e l'indicazione delle fasce di rispetto e le relative norme tecniche, permettono l'effettuazione dell'attività di "Polizia Idraulica".

Quest'ultima si configura come attività di controllo degli interventi di gestione e di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, perseguendo il duplice obiettivo di salvaguardia del Reticolo Idrico del territorio comunale e di protezione dell'ambiente dai rischi naturali o da quelli conseguenti alle sue modifiche e/o trasformazioni.

Per la normativa si fa riferimento alle N.T.A. del Reticolo Idrico Minore che sono allegate e fanno parte integrante del P.G.T.



ART. 41 ZONE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE

Negli elaborati di Piano sono indicate le zone che sono assoggettate a rispetto stradale e cimiteriale.

Qualsiasi intervento ammissibile in queste zone dovrà essere conforme a quanto previsto, per le rispettive classi di fattibilità geologica, dalla normativa dello studio geologico allegata alle presenti norme.

Tutti gli interventi ammissibili previsti e le funzioni insediate e insediabili dovranno inoltre rispettare le prescrizioni e le norme contenute nei piani di settore (Piano di Zonizzazione Acustica; Piano Illuminazione; Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo; Reticolo Idrico Minore) allegati al presente P.G.T.

Rispetto Stradale

Per fascia di rispetto stradale s' intende la striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte del proprietario del terreno, di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili (art. 3 comma1 punto 22 del D. Lgs 285/92 e s.m.i.).

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno 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 (art. 3 comma1 punto 10 del D. Lgs 285/92 e s.m.i.).

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono riportate negli elaborati del Piano delle Regole PR 29; la larghezza va misurata dal confine stradale.

Nelle zone di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori terra, fatta eccezione, previa approvazione degli enti competenti, la realizzazione di :

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione di carburanti e autolavaggi nel rispetto della normativa di cui all'art. 43 delle presenti NTA.
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche di fognatura, metanodotti, gasdotti;
- parcheggi pubblici a raso.

Sono altresì consentiti, previa autorizzazione degli enti competenti:

- nuove strade o corsie di servizio;
- percorsi pedonali e ciclabili;



- piantumazioni e sistemazione del verde;
- conservazione dello stato di natura.

Dovrà essere rispettata la normativa di cui agli art. 16 e 17 del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e del relativo regolamento di attuazione in merito agli atti vietati ed alle aree di visibilità nelle intersezioni stradali.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per recinzioni, piantumazioni, apertura di canali, dovranno rispettare quanto stabilito dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

Le zone di rispetto devono essere mantenute in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale, discariche di detriti e rifiuti, ecc.

L'ampiezza della fascia di rispetto misurata dal confine stradale esterna alla delimitazione del centro abitato per la strada S.P C.R. ex SS n° 235 Crema –Lodi è pari a mt. 30,00 per parte

L'ampiezza della fascia di rispetto misurata dal confine stradale esterna alla delimitazione del centro abitato per la strada S.P n° 62 Capergnanica – Chieve è pari a mt. 20,00 per parte.

L'ampiezza della fascia di rispetto misurata dal confine stradale esterna alla delimitazione del centro abitato per la strada S.P n° 17 Bagnolo – Casaletto Ceredano, è pari a mt. 20,00 per la parte est, mentre per la parte ovest è riportata negli elaborati grafici P.R. 29 e P.R. 30 .

Limitatamente alla fascia di rispetto, posta in lato Ovest della S.p. n° 17, è prevista la possibilità di costruzione di edifici pubblici o di uso pubblico fino al limite di mt. 15,00 dal ciglio stradale al fine di garantire l'adeguamento delle superfici minime di legge previste per l'esecuzione di detti complessi pubblici e delle relative aree di pertinenza.

Per le sole unità abitative esistenti alla data di adozione del P.G.T. si dispone la possibilità di realizzazione di strutture accessorie alle abitazioni stesse e ad esse confinanti (pergolati, tettoie in legno) fino al limite di mt. 15,00 dal ciglio stradale della S.p. n° 17. Dette strutture dovranno avere aspetto decoroso e armonizzarsi stilisticamente con gli edifici esistenti.

I fabbricati accessori dovranno rispettare gli indici di edificabilità dell'ambito limitrofo ed avere un' altezza massima pari a mt. 2,60 misurata dal colmo del fabbricato



accessorio alla quota del terreno circostante, il tutto nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 del D.P.R. 495/92 e s.m.i.

La presente disposizione integrativa non si applica nelle zone di intersezione stradale della S.p. n° 17 .

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all' altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Il limite delle fasce di rispetto stradale equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. Le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità. Le aree di rispetto stradale possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita in ambito agricolo.

Rispetto Cimiteriale

Nelle aree ricomprese in questa zona è vietata la costruzione di qualsiasi edificio non inerente con opere relative alle diverse forme di sepoltura e servizi tecnici annessi.

Le aree ricadenti nella zona di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge.

In tali zone è consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo per l'edificabilità consentita in ambito agricolo; è altresì consentita l'utilizzazione a parcheggio pubblico per le aree prospicienti la rete viaria pubblica.

Nelle aree della fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di strade, percorsi ciclo-pedonali, l'ampliamento e la riorganizzazione di servizi e impianti pubblici esistenti.

L'intera area, ricadente nella zona di rispetto dovrà essere mantenuta in condizioni decorose, sono ammesse piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura. E' assolutamente vietato realizzare depositi privati di qualsiasi tipo di materiale.

E' ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo , purchè realizzati in materiali leggeri e smontabili. Se l'installazione di tali strutture viene richiesta e realizzata da privati, è necessario un convenzionamento che contenga esplicitamente il vincolo di precarietà, e l'obbligo da parte della proprietà di



rimozione a propria cura e spesa su esplicita ed insindacabile richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

Rispetto dal pozzo dell'acquedotto

Ai sensi del D.P.R. n. 236/88 e s.m.i. è istituita una zona di rispetto intorno al pozzo di emungimento dell'acquedotto comunale, la cui estensione è indicata in azzonamento e negli elaborati dello studio geologico.

Edifici esistenti nelle aree di rispetto

Per gli edifici che alla data di adozione del P.G.T., risultano inseriti in zone e fasce di rispetto, possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art 11 delle presenti N.T.A. . Non sono consentiti aumenti delle volumetrie esistenti.

Gli interventi potranno essere assentiti solo previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.



ART. 42 ZONE PER LA VIABILITA'

Il P.G.T. indica negli elaborati grafici, le aree già occupate o destinate ad essere occupate dalla rete delle vie di comunicazione stradale.

Tali aree non sono in alcun modo edificabili e possono venire usate solamente nei modi già in atto alla data di adozione del Piano.

42.1 viabilità carrale

I nuovi tracciati stradali, indicati negli ambiti di trasformazione, sono intesi come previsioni di massima, tali tracciati potranno subire variazione anche mediante correzioni di tracciato, a seguito delle indicazioni contenute nei progetti esecutivi predisposti dagli Enti preposti.

Nella progettazione edilizia ed urbanistica dovranno osservarsi criteri a tutela della viabilità esistente e di progetto, allontanandone le edificazioni e le recinzioni, unificando e razionalizzando gli accessi, garantendone un'adeguata dotazione di parcheggi, parte dei quali esterna alla recinzione.

Nel caso che il piano preveda correzioni di tracciato dall'attuale viabilità extraurbana, l'obbligo di osservare le distanze di rispetto si applicherà, fino ad avvenuta realizzazione della variante, anche ai tracciati da abbondare ed anche in assenza di una specifica indicazione delle tavole di azzonamento.

La posizione e la forma delle recinzioni sarà indicata dall'Ente proprietario della strada avendo riguardo delle esigenze di visibilità, scorrevolezza e sicurezza del traffico, degli eventuali programmi di ampliamento della rete stradale e dell'opportunità di garantire omogeneità di forma, dimensioni e materiali dei vari manufatti.

Al di fuori del perimetro del centro edificato, riportato sulle tavole di azzonamento, gli accessi alla grande viabilità pubblica saranno di norma distanziati tra di loro di almeno 300 ml. ed ad essi saranno fatti convergere, attraverso idonee strade di arroccamento, insediamenti più ravvicinati.

Per ogni altra definizione, modalità di intervento, autorizzazione, etc., si deve far riferimento al Nuovo Codice della Strada.

42.2 Strade bianche e secondarie comunali

Negli elaborati grafici del P.G.T. vengono individuate alcune strade bianche, secondarie comunali, vicinali, consortili, che, per le loro particolarità storiche e/o



naturalistiche, per la loro funzione di servizio all'attività agricola, sono meritevoli di tutela e valorizzazione e possono essere utilizzate per la formazione di una rete viaria ciclopedonale secondaria tale da potersi raccordare ad un progetto di rete ciclabile provinciale.

Queste strade sono soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, in quanto dotate di forte connotazione naturalistica. Qualsiasi tipo di intervento su esse e sul patrimonio arboreo posto sul confine di queste strade dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, sentiti i pareri degli enti di competenza.

42.3 Percorsi ciclo-pedonali

Negli elaborati di P.G.T. è individuata, con apposito segno grafico, la rete di percorsi ciclo-pedonali di interesse comunale e sovra comunale.

Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia pubblici che privati.

La realizzazione di questi percorsi è soggetta all'approvazione, da parte dell'Amministrazione Comunale e/o degli organismi competenti, di apposito progetto esecutivo, che dovrà definire l'esatto tracciato e garantire la continuità fisica e funzionale.

Nella progettazione e nella realizzazione la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali coerenti con l'ambiente circostante, dovranno altresì essere osservate e rispettate tutte le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il D.P.R. 24.07.1996 n° 503 in attuazione dell'art. 27 della L. 118 / 71, nonché per quanto applicabili, la L.R. 13 / 89 ed il Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n° 236 del 1989 e s.m.i.

Negli elaborati di P.G.T. è individuata, con apposito segno grafico, la rete di percorsi ciclo-pedonali di interesse comunale e sovra comunale.

Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia pubblici che privati.



42.4 Previsione strategica della mobilità sovracomunale (potenziamento e ridefinizione)

Per quanto riguarda la “Previsione strategica della mobilità sovracomunale (potenziamento e ridefinizione)” prevista negli elaborati grafici P.R. 29 e P.R. 30 del Piano delle Regole, ogni intervento dovrà essere coordinato con la previsione di una nuova intersezione a rotatoria all’intersezione tra la ex S.S. n. 235 e la SP. n. 17, nella quale far confluire, tramite la costruzione di una strada di servizio, la S.C. di Bagnolo Cremasco “Via Lodi”.

La progettazione della suddetta rotatoria dovrà essere preceduta da uno studio di fattibilità tecnica ed economica, corredato da opportune analisi e conteggi di traffico, che permetta di individuare le soluzioni necessarie per rispettare la normativa regionale vigente in materia di costruzione delle strade e l’art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano della Viabilità Provinciale.

In particolare, lo studio di cui al punto precedente dovrà:

- a) considerare la SP. n. 17 posta nel Comune di Chieve, indicativamente dall’intersezione con la ex S.S. n. 235 fino alla progressiva km 1+571 della S.P. n. 17, e la ex SS. n. 235 dall’intersezione con la S.C. “Via Lodi” fino al confine con il Comune di Crema
- b) valutare unitariamente la ex S.S. n. 235 in lato destro e sinistro, considerando gli insediamenti esistenti e quelli futuri previsti negli strumenti urbanistici comunali di Bagnolo Cremasco e Chieve.

Le caratteristiche tecnico—geometriche dei sopra citati interventi inerenti la rotatoria e lo studio di fattibilità dovranno essere concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell’Ufficio Tecnico Provinciale.

42.5 Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d’interesse paesaggistico

Ai sensi dell’art. 26 del Piano Paesaggistico del PTR la strada che collega l’abitato di Chieve con l’abitato di Casaletto Ceredano, specificatamente per il tratto compreso tra il Cimitero comunale fino al limite sud del territorio comunale di Chieve; la “*Strada per Capergnanica*” per il tratto - bivio per Capergnanica intersezione con la sp. n° 17- ;le strade che nelle tavole del PGT sono individuate come “strade bianche e secondarie comunali”; tutte queste strade sono da considerarsi tracciati di viabilità storica , di fruizione panoramica e rilevanza paesaggistica, in quanto la loro presenza nella prima



levata delle tavolette IGM, la permanenza, la continuità e la leggibilità del tracciato antico, sono considerati di per sé valori meritevoli di tutela.

Pertanto il Piano si prefigge l'obiettivo di mantenere il carattere storico e di strada panoramica e percorso nel verde.

E' vietata in qualsiasi modo la soppressione di dette strade.

Dovranno essere mantenuti i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, opere di presidio e simili.

Nella fascia di rispetto prevista negli elaborati del PGT, è esclusa ogni forma di edificazione, gli interventi previsti nel rispetto delle normative vigenti dovranno essere effettuati nell'ottica di contenere al massimo l'inserimento e l'utilizzo di materiali non in sintonia con l'ambiente, privilegiando i prodotti ecocompatibili.



ART. 43 DISPOSIZIONE PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa, previa approvazione degli enti competenti in materia, la realizzazione di impianti di lavaggio per autovetture e impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. n° 24 / 2004 e successivo Regolamento Regionale n° 5 / 2004 e s.m.i.

Negli impianti per la distribuzione del carburante è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative quali Bar, rivendite di giornali e similari. Queste attività non potranno avere superficie superiore a 100 m² per ogni impianto.

Gli impianti di distribuzione dovranno rispettare una distanza minima di 100 m dalle abitazioni esistenti, fatte comunque salve ulteriori disposizioni esistenti in materia di sicurezza che impongono distanze maggiori.



ART. 44 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 / 11 / 2002 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.



ART. 45 ZONE DI RISPETTO DI METANODOTTI

Sono fasce destinate alla protezione di cose e persone dai rischi connessi dalla presenza di infrastrutture di trasporto gas in pressione.

Comprendono quelle aree interessate da un fascia di rispetto, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, in cui sono vietati interventi di nuova costruzione o ampliamento di fabbricati esistenti.



ART. 46 ZONE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Sono fasce di rispetto che comprendono aree destinate alla protezione delle linee elettriche aree di trasporto dell'alta tensione ed hanno anche la funzione di protezione delle persone dai rischi derivanti dall'esposizione di onde elettromagnetiche.

Nella fasce di rispetto, proiettata al suolo, identificabile dall'applicazione della specifica normativa di settore, non sono ammesse realizzazioni edilizie di alcun genere, eccezion fatta per quelle esistenti alla data di adozione del P.G.T..

In queste fasce è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi, percorsi ciclo-pedonali, sistemazione a verde e piantumazione (per questi due ultimi casi si dovrà attenere l'autorizzazione da parte dell'ente gestore dell'infrastruttura).

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a permesso di costruire , tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione Comunale, avendo particolare riguardo nella salvaguardia della aree con caratteristiche di pregio ambientale.



ART. 47 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

La costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) Il volume delle cabine non viene computato al fine della densità edilizia;
- 2) La superficie coperta delle cabine non viene computata al fine del rapporto di copertura;
- 3) Le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle N.T.A.;
l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 mt. salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all' approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nei vari ambiti dalle norme tecniche di attuazione;
- 4) Le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970. e s.m.i

Negli Ambiti di Trasformazione sia residenziale che produttivo devono essere riservate aree apposite per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica secondo le normative vigenti in materia al momento della realizzazione.



ART. 48 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI : AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI

La L. R. 12 / 2005 e s.m.i. ,agli articoli 63 e 64, regola “il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti” con l’obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Ai fini del recupero dei sottotetti esistenti si applicano le norme e le procedure previste dagli articoli di cui sopra.



ART. 49 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI

Su tutto il territorio di Chieve, non sono ammessi nuovi insediamenti di attività commerciali relativi alle grandi strutture di vendita.

Per quanto riguarda le attività commerciali si rimanda al Piano Commerciale attualmente vigente nel comune.



ART. 50 ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE

Tutti i progetti relativi alle costruzioni di nuovi edifici, ovvero alla straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica di interi edifici (siano essi, nel primo e nel secondo caso, destinati ad uso abitativo e non), compresi anche quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, dovranno essere adeguati alle prescrizioni tecniche ed alle norme delle seguenti leggi e regolamenti:

- Edifici pubblici: D.P.R. 27.4.1978 n. 384

Tutti gli altri edifici:

- Legge 9.1.1989 n. 13
- Legge 27.2.1989 n. 62
- Legge regionale 20.2.1989 n. 6 e relative PRESCRIZIONI TECNICHE DI ATTUAZIONE
- D.M. 14.6.1989 n. 236.

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, si considerano tre livelli di qualità dello spazio costruito:

- ACCESSIBILITA'
- VISITABILITA'
- ADATTABILITA'

Come definiti dall'art. 3 del D.M. 1.6.1989 n. 236 e art. 14 della legge regionale 20.2.1989 n. 6.

Le norme di cui alle leggi e regolamenti citati si applicano anche nel caso di urbanizzazioni e di Piani di Attuativi.

Gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni di accessibilità, visitabilità e adattabilità di cui al punto precedente.

In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici, atti a garantire il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.



Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati tecnici devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per l'eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

E' fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione, a firma di un professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi delle leggi citate (art. 1 comma 4 legge 9.1.1989 n. 13).

Il responsabile dell'area tecnica nel rilasciare la licenza di agibilità ai sensi dell'art. 221 del R.D. 27.7.1934 n. 1265, deve accertare che le opere siano state realizzate nel rispetto della legge.

A tal fine egli può richiedere al proprietario dell'immobile una dichiarazione resa sotto forma di perizia giurata redatta da un tecnico abilitato.

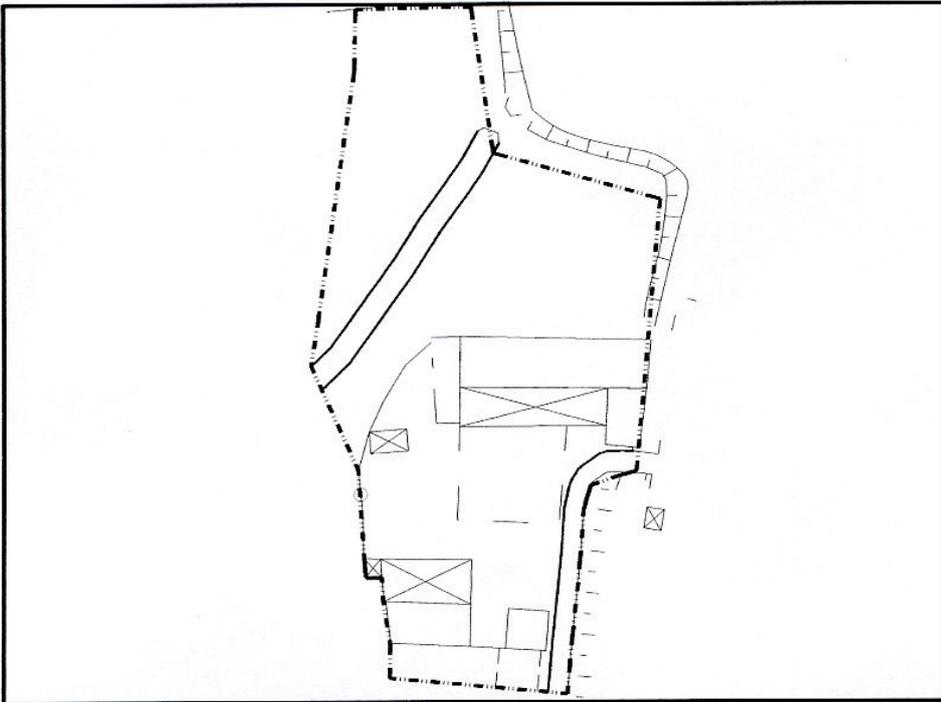


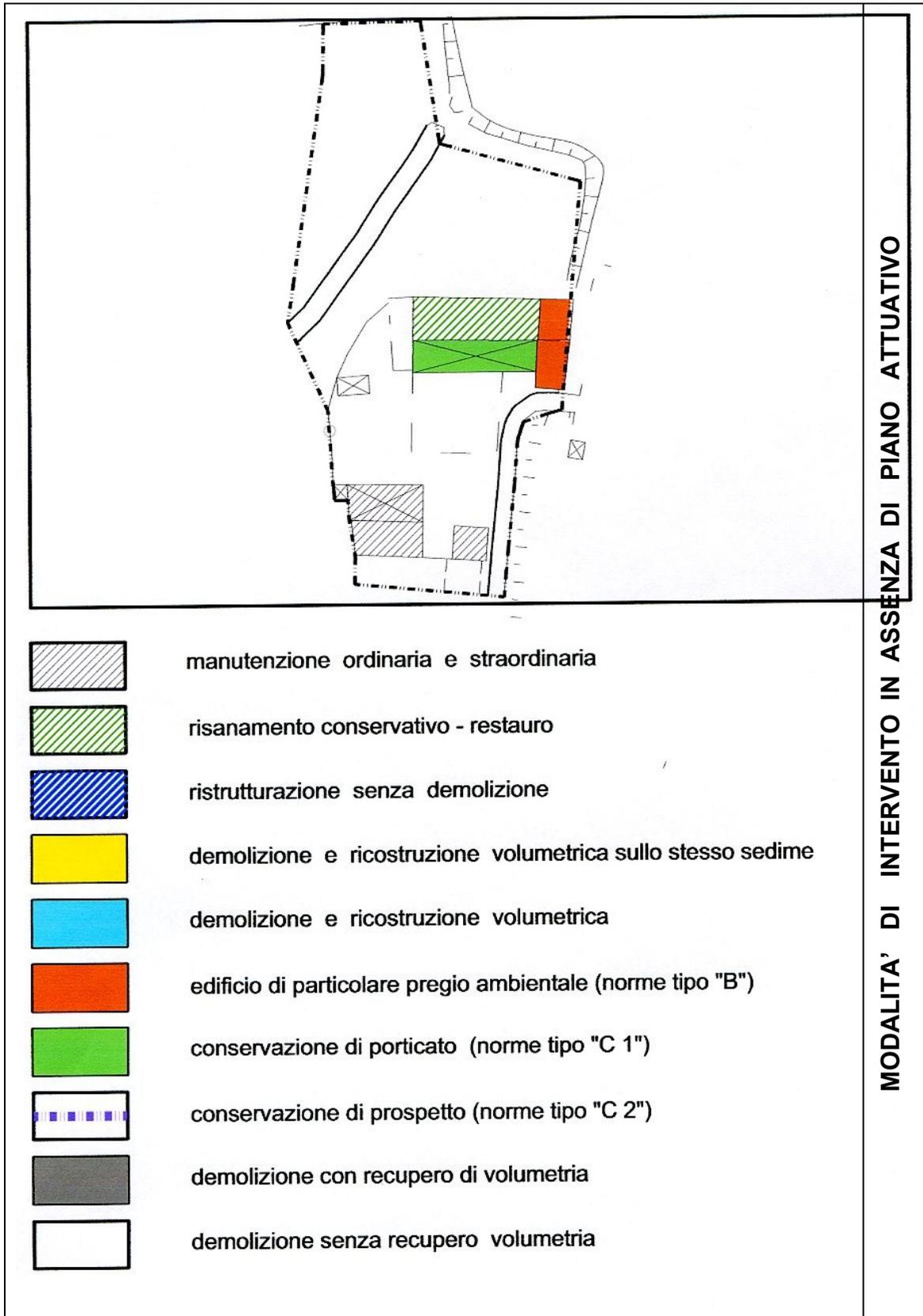
SCHEDE PIANI ATTUATIVI

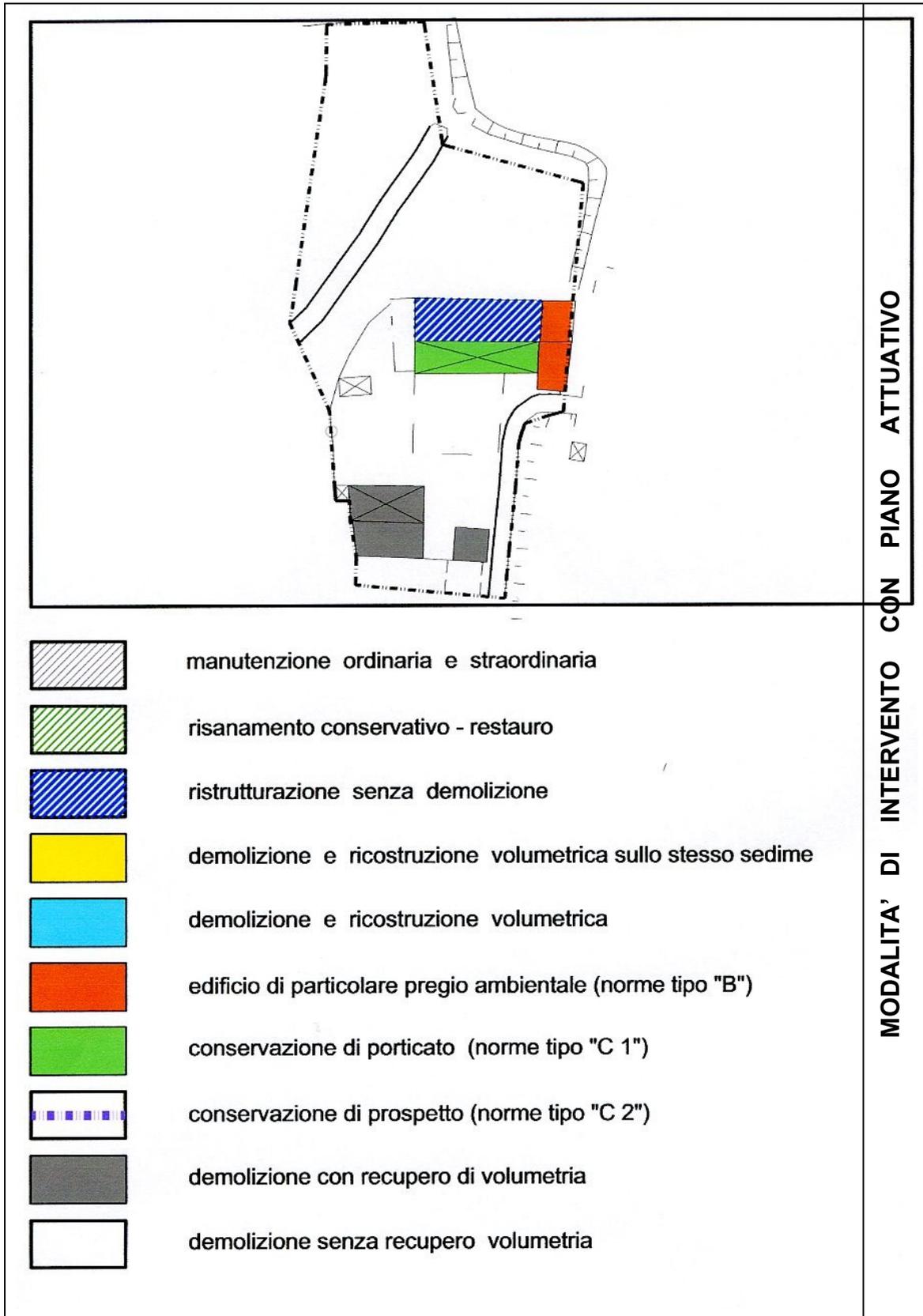


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 1



<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p>PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 1</p>
---	---	---------------------------------------





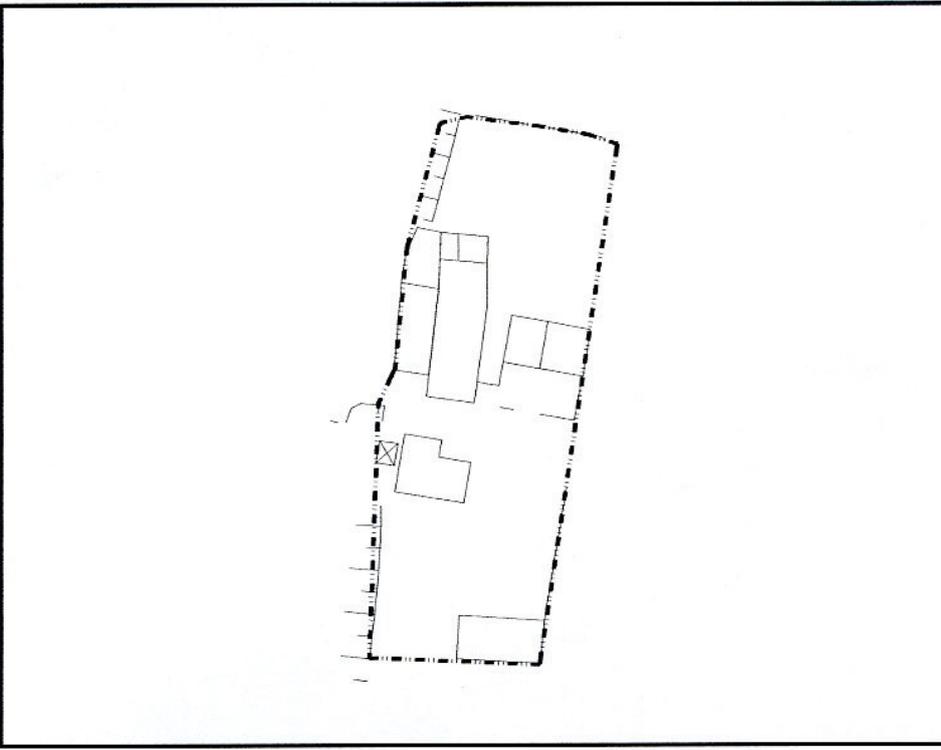


PIANO ATTUATIVO 1	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- per l'edificio di pregio si applicano le norme del tipo "B"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	



SCHEDA PIANO ATTUATIVO 2



<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p>PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 2</p>
---	---	---------------------------------------

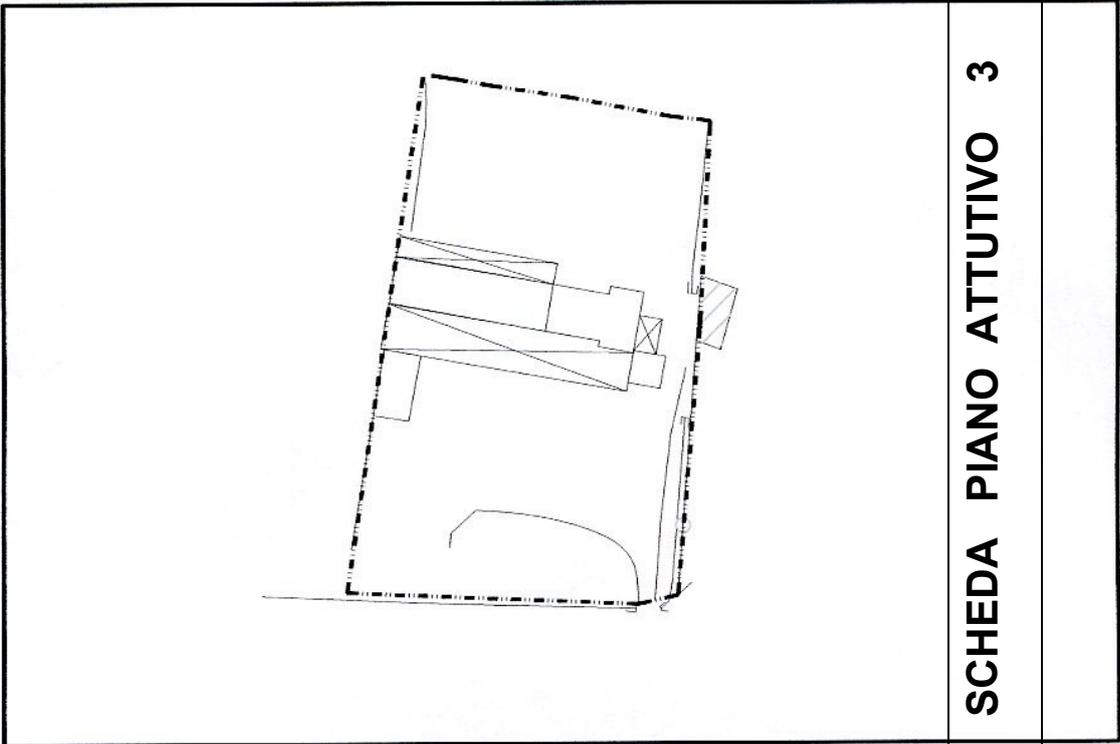


PIANO ATTUATIVO 2	Sono consentiti interventi di:	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	Sono consentiti interventi di: <u>Si applicano le norme del Piano di Recupero già approvato</u>	CON PIANO ATTUATIVO	

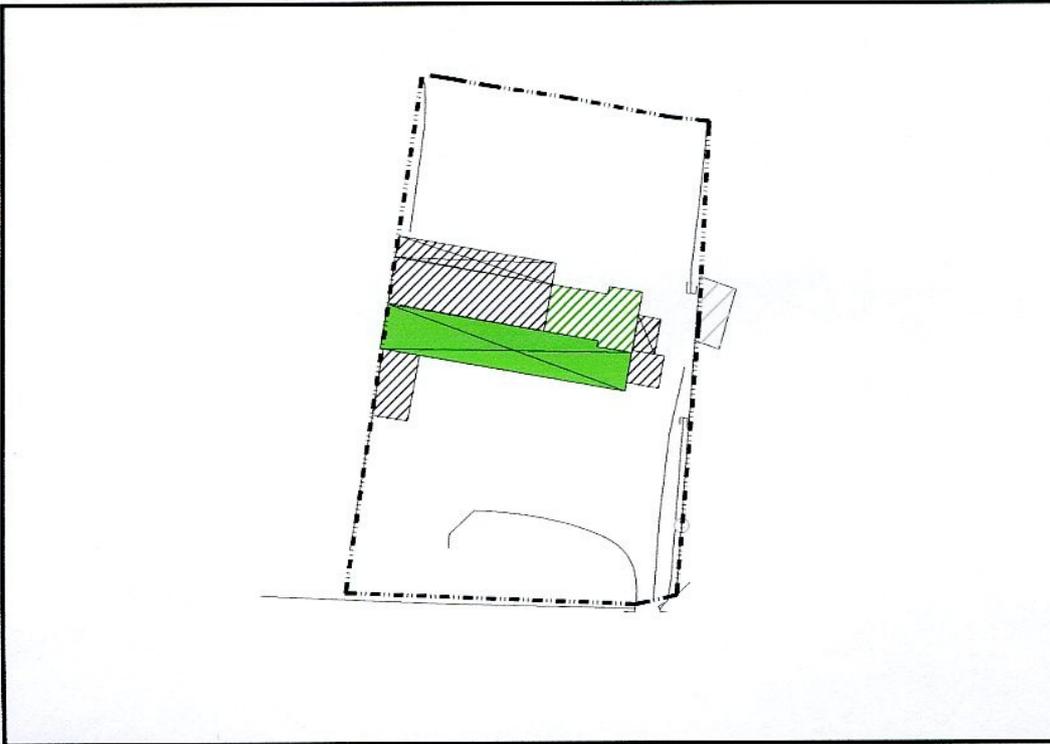
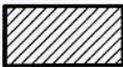
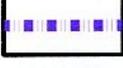


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 3

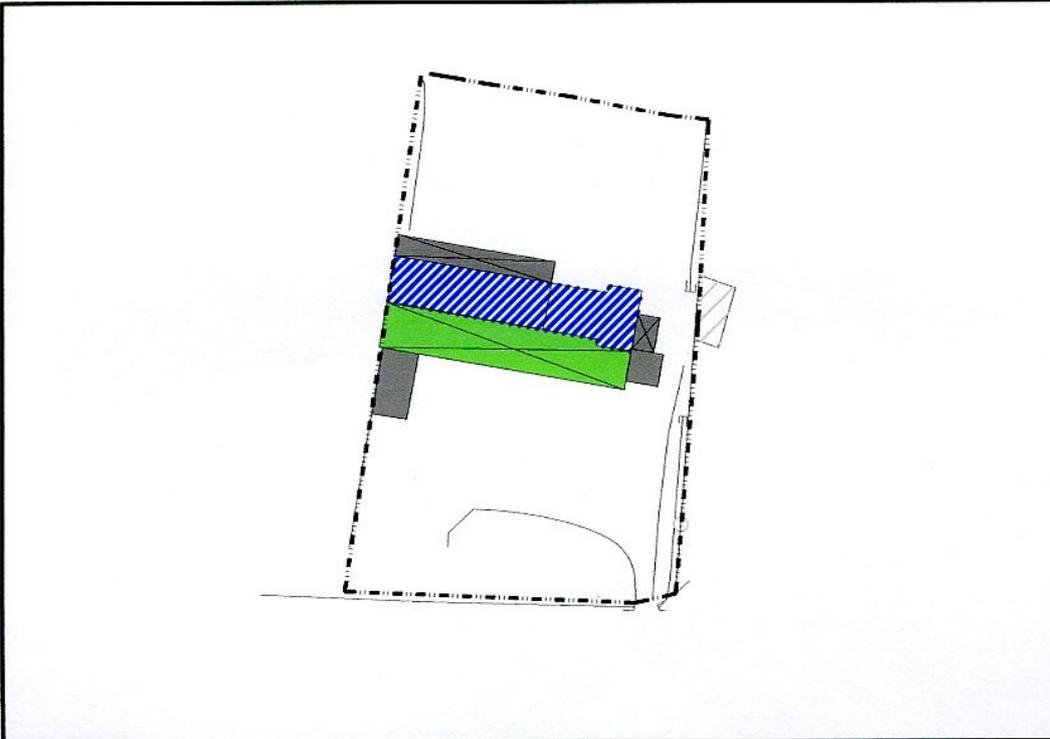
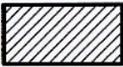
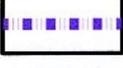
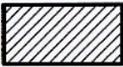
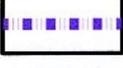
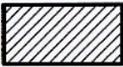
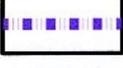


<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p>PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 3</p>
---	---	---------------------------------------



	MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO
	manutenzione ordinaria e straordinaria
	risanamento conservativo - restauro
	ristrutturazione senza demolizione
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime
	demolizione e ricostruzione volumetrica
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")
	demolizione con recupero di volumetria
	demolizione senza recupero volumetria



	MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO																				
<table border="0"><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				

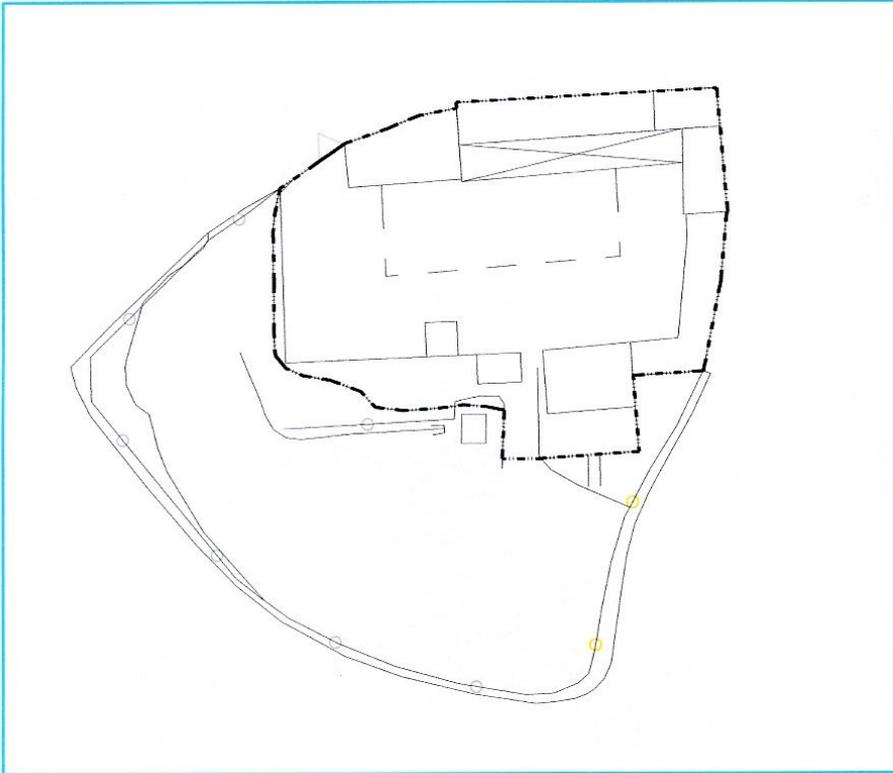


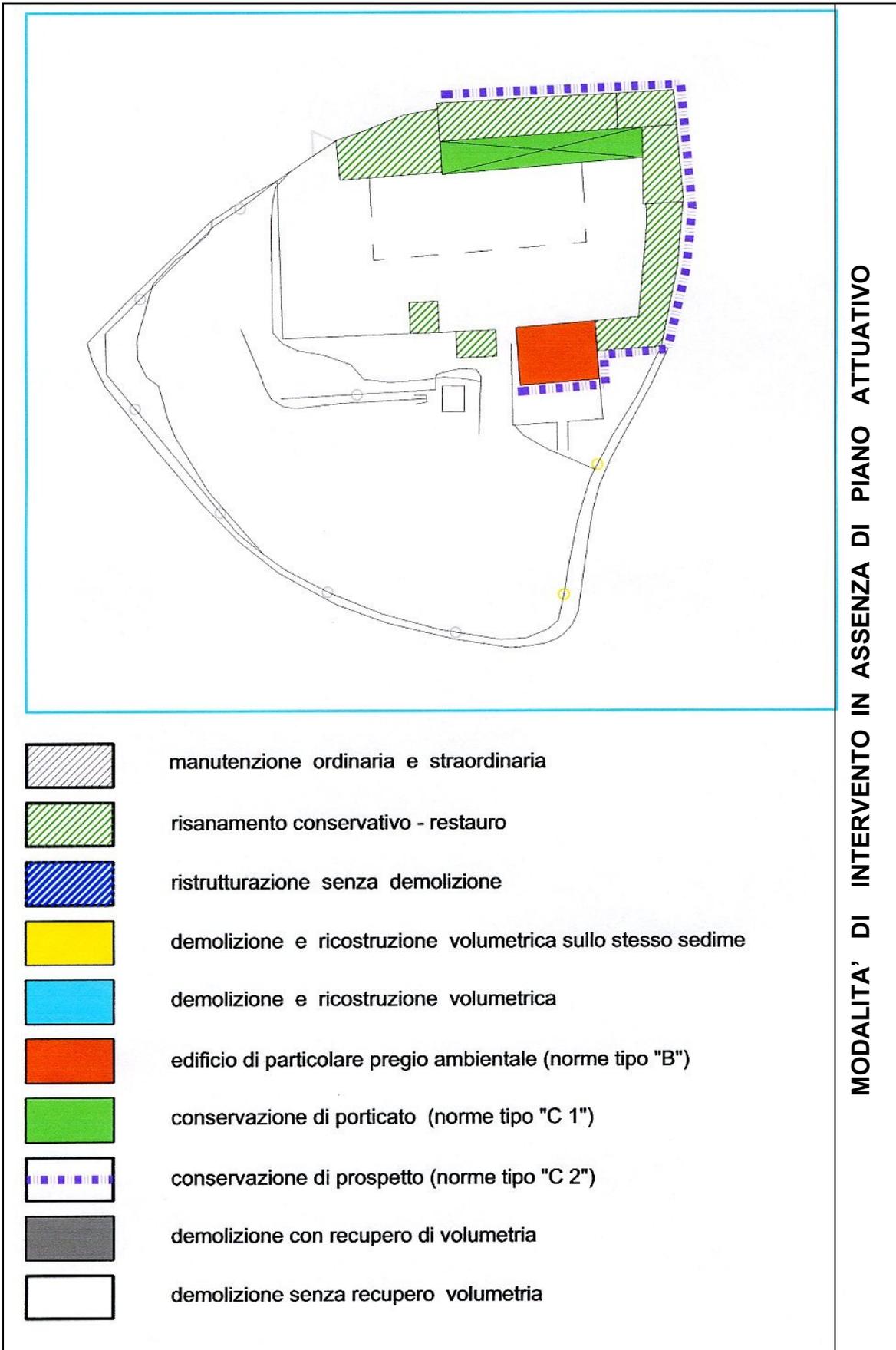
PIANO ATTUATIVO 3	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	



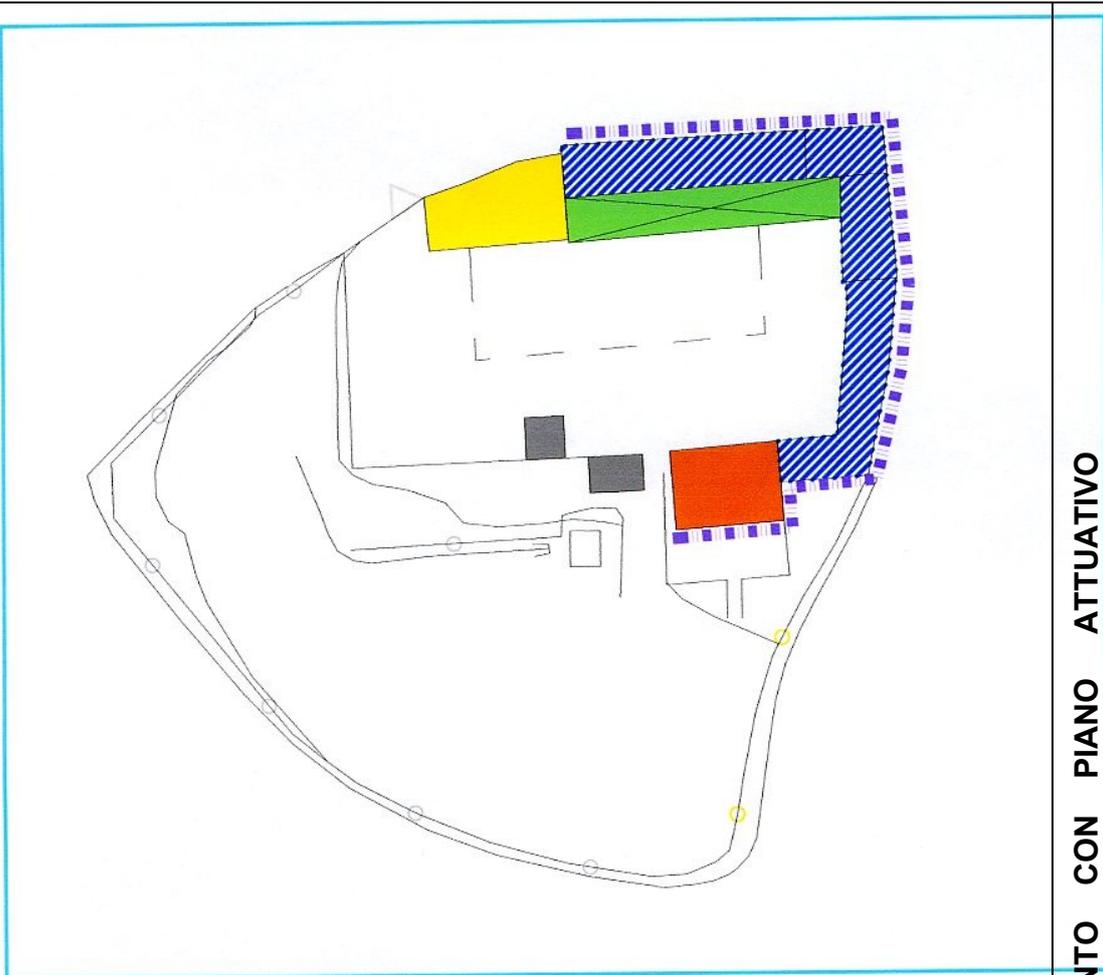
SCHEDA PIANO ATTUATIVO 4

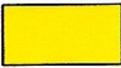
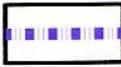


<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p style="text-align: center;">PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 4</p>
---	---	---------------------------------------



MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO



- | | |
|---|---|
|  | manutenzione ordinaria e straordinaria |
|  | risanamento conservativo - restauro |
|  | ristrutturazione senza demolizione |
|  | demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime |
|  | demolizione e ricostruzione volumetrica |
|  | edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B") |
|  | conservazione di porticato (norme tipo "C 1") |
|  | conservazione di prospetto (norme tipo "C 2") |
|  | demolizione con recupero di volumetria |
|  | demolizione senza recupero volumetria |

MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO

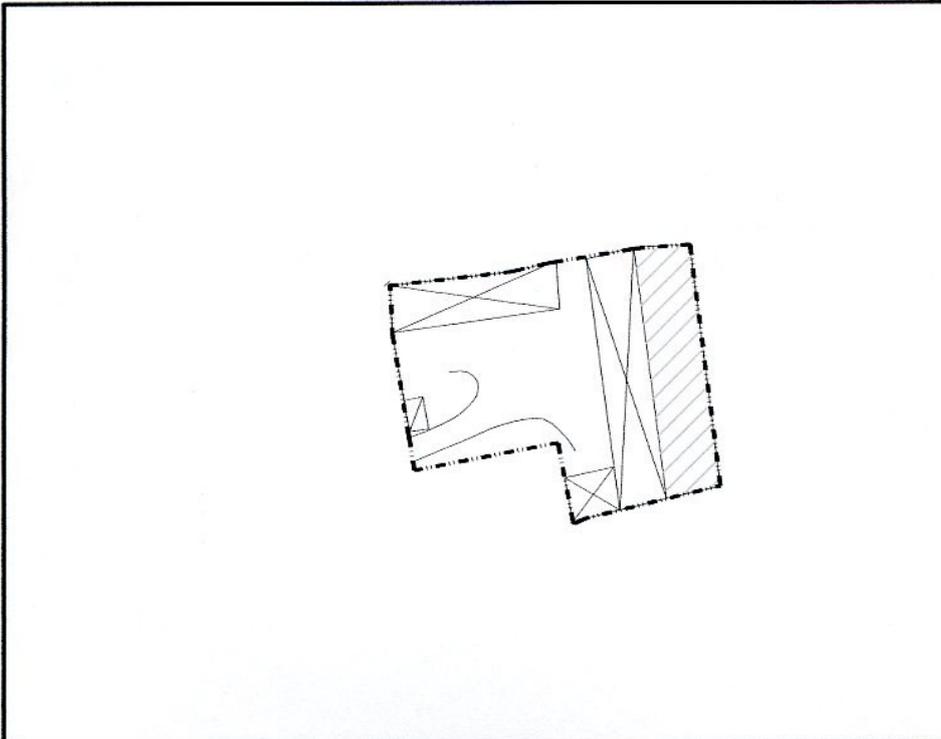


PIANO ATTUATIVO 4	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- per l'edificio di pregio si applicano le norme del tipo "B"- particolare attenzione deve essere posta alla conservazione dei prospetti vedasi norme tipo "C2"	CON PIANO ATTUATIVO	

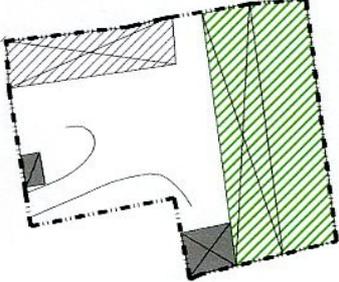


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 5

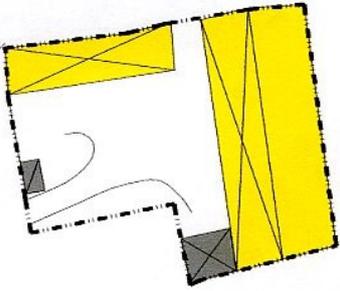


PIANO DELLE REGOLE SCHEDE	PLANIMETRIA	
		5 PIANO ATTUTIVO SCHEDE



	MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO
	manutenzione ordinaria e straordinaria
	risanamento conservativo - restauro
	ristrutturazione senza demolizione
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime
	demolizione e ricostruzione volumetrica
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")
	demolizione con recupero di volumetria
	demolizione senza recupero volumetria



	MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO
	manutenzione ordinaria e straordinaria
	risanamento conservativo - restauro
	ristrutturazione senza demolizione
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime
	demolizione e ricostruzione volumetrica
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")
	demolizione con recupero di volumetria
	demolizione senza recupero volumetria

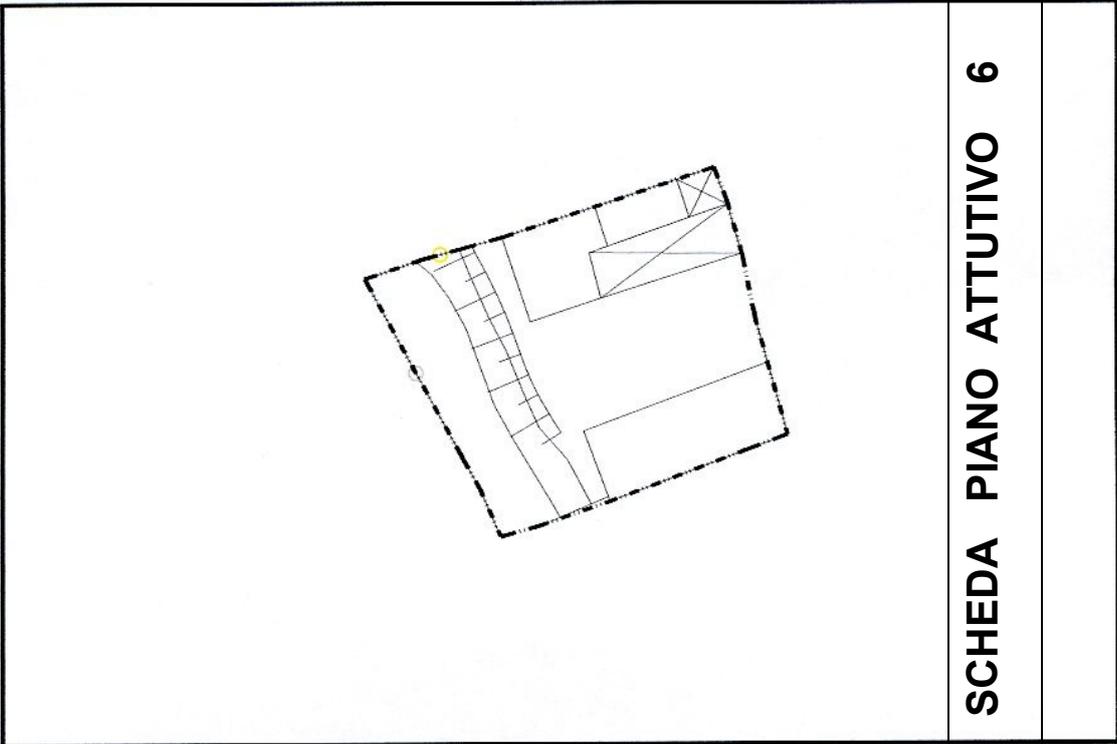


PIANO ATTUATIVO 5	Sono consentiti interventi di: <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	Sono consentiti interventi di: <ul style="list-style-type: none">- demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime- demolizione con recupero volumetrica	CON PIANO ATTUATIVO	



SCHEDA PIANO ATTUATIVO 6

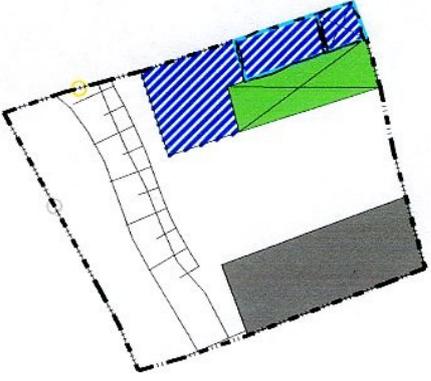
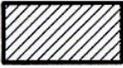
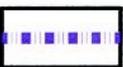
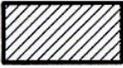
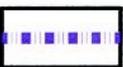
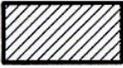
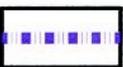


PIANO DELLE REGOLE SCHEDE	PLANIMETRIA	
		6



	MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO
	manutenzione ordinaria e straordinaria
	risanamento conservativo - restauro
	ristrutturazione senza demolizione
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime
	demolizione e ricostruzione volumetrica
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")
	demolizione con recupero di volumetria
	demolizione senza recupero volumetria



	MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO																				
<table border="0"><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				

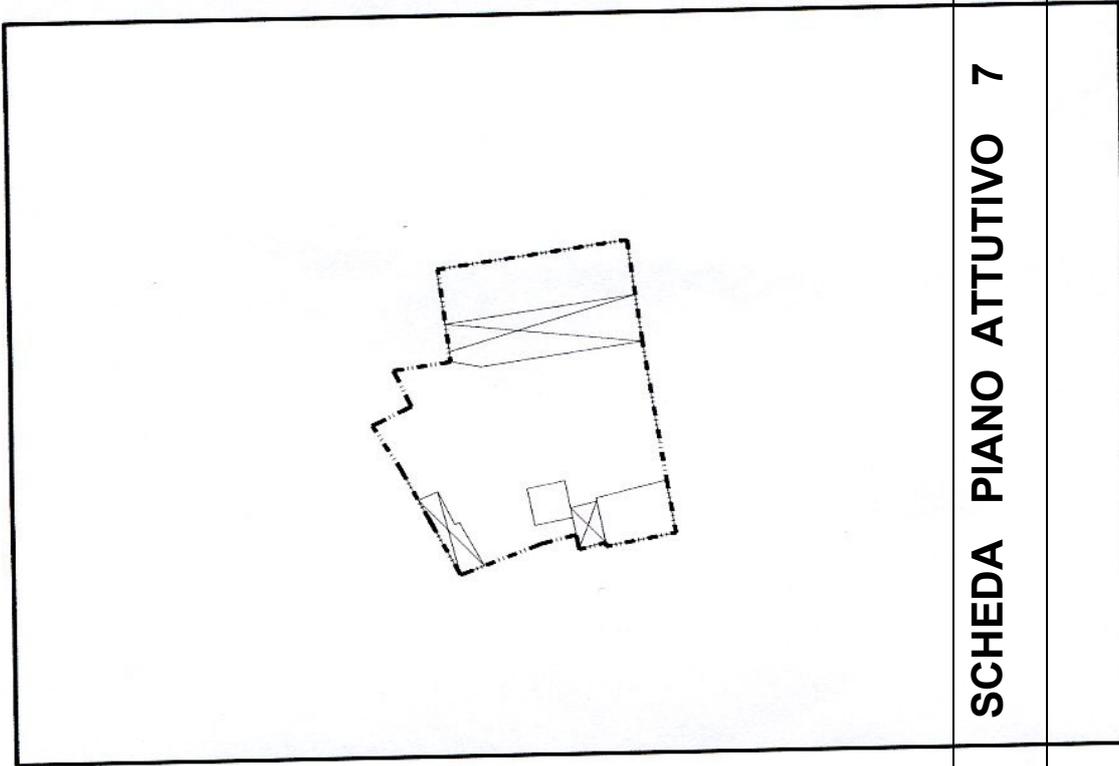


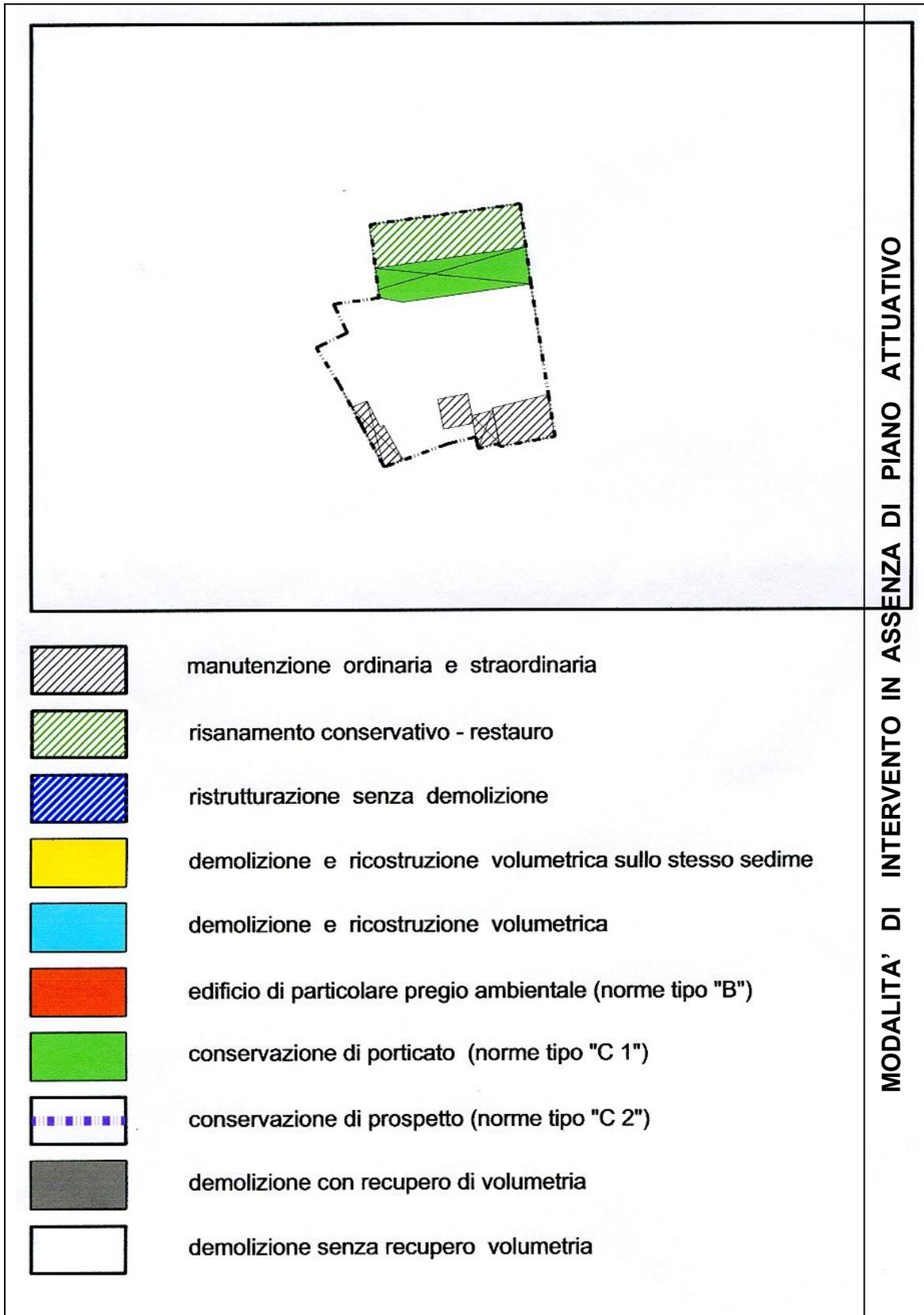
PIANO ATTUATIVO 6	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	

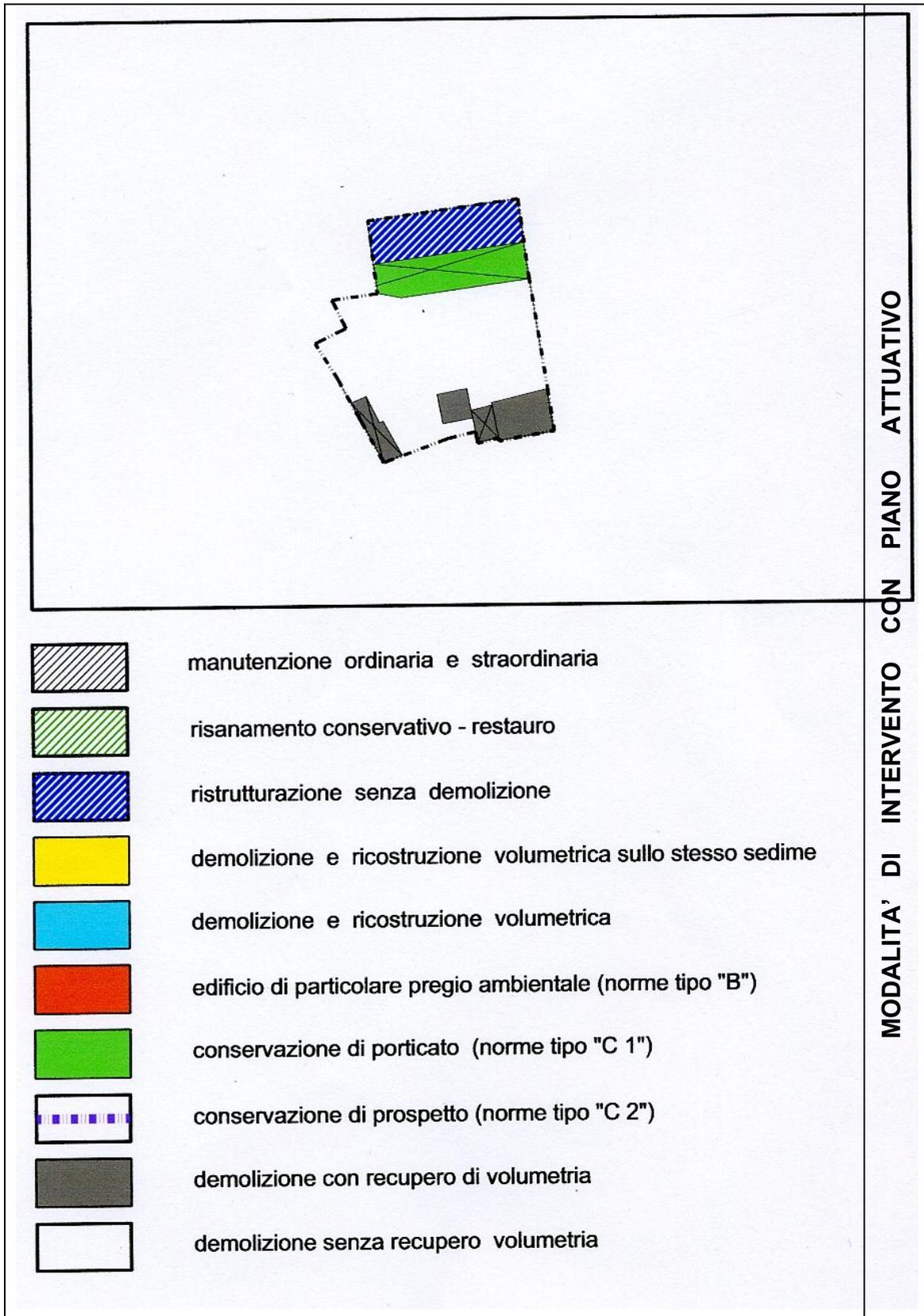


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 7



<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p>PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 7</p>
---	---	---------------------------------------





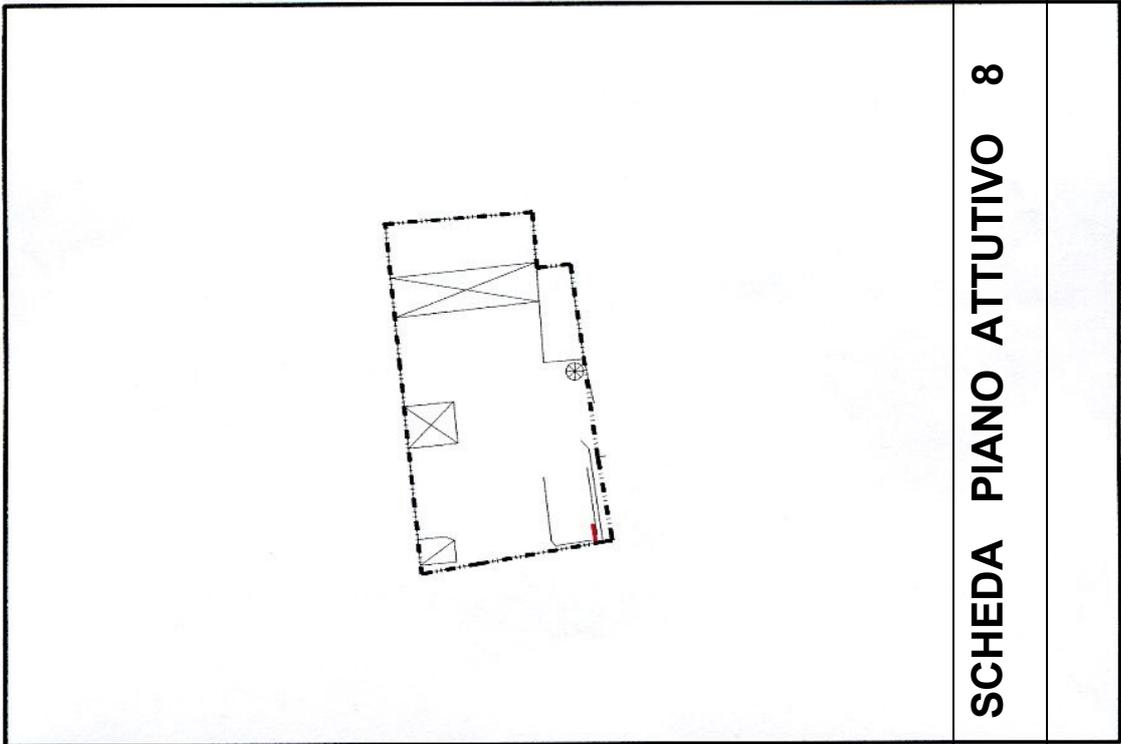


PIANO ATTUATIVO 7	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	

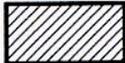
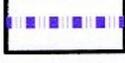
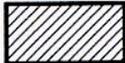
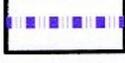
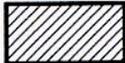
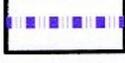


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 8

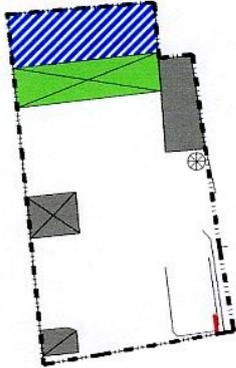
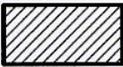
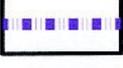
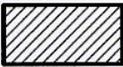
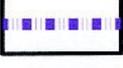
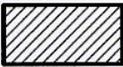
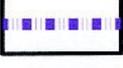


<p>PIANO DELLE REGOLE SCHEDE</p>	<p>PLANIMETRIA</p> 	<p>SCHEDA PIANO ATTUTIVO 8</p>
---	---	---------------------------------------



	MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO																				
<table border="0"><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				



	MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO																				
<table><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				

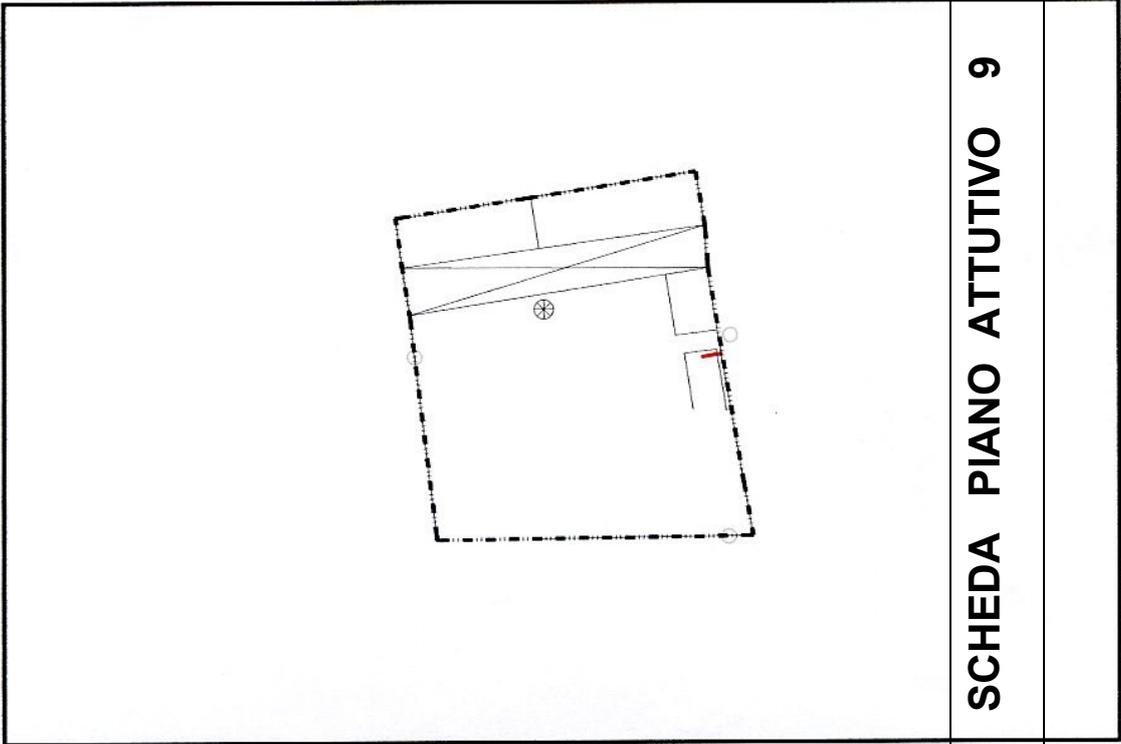


PIANO ATTUATIVO 8	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	

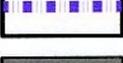
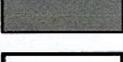
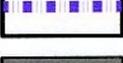
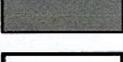
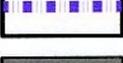
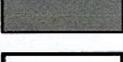


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 9

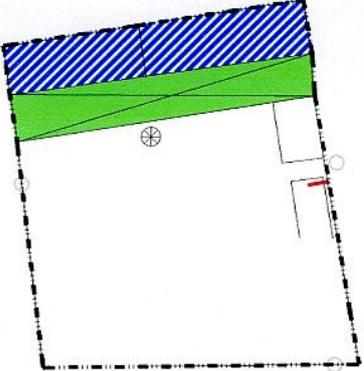
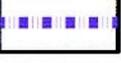
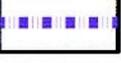
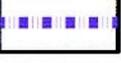


PIANO DELLE REGOLE SCHEDE	PLANIMETRIA	
		SCHEDA PIANO ATTUTIVO 9



	MODALITA' DI INTERVENTO IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO																				
<table border="0"><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				



	MODALITA' DI INTERVENTO CON PIANO ATTUATIVO																				
<table border="0"><tr><td></td><td>manutenzione ordinaria e straordinaria</td></tr><tr><td></td><td>risanamento conservativo - restauro</td></tr><tr><td></td><td>ristrutturazione senza demolizione</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime</td></tr><tr><td></td><td>demolizione e ricostruzione volumetrica</td></tr><tr><td></td><td>edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di porticato (norme tipo "C 1")</td></tr><tr><td></td><td>conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")</td></tr><tr><td></td><td>demolizione con recupero di volumetria</td></tr><tr><td></td><td>demolizione senza recupero volumetria</td></tr></table>			manutenzione ordinaria e straordinaria		risanamento conservativo - restauro		ristrutturazione senza demolizione		demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime		demolizione e ricostruzione volumetrica		edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")		conservazione di porticato (norme tipo "C 1")		conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")		demolizione con recupero di volumetria		demolizione senza recupero volumetria
	manutenzione ordinaria e straordinaria																				
	risanamento conservativo - restauro																				
	ristrutturazione senza demolizione																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime																				
	demolizione e ricostruzione volumetrica																				
	edificio di particolare pregio ambientale (norme tipo "B")																				
	conservazione di porticato (norme tipo "C 1")																				
	conservazione di prospetto (norme tipo "C 2")																				
	demolizione con recupero di volumetria																				
	demolizione senza recupero volumetria																				

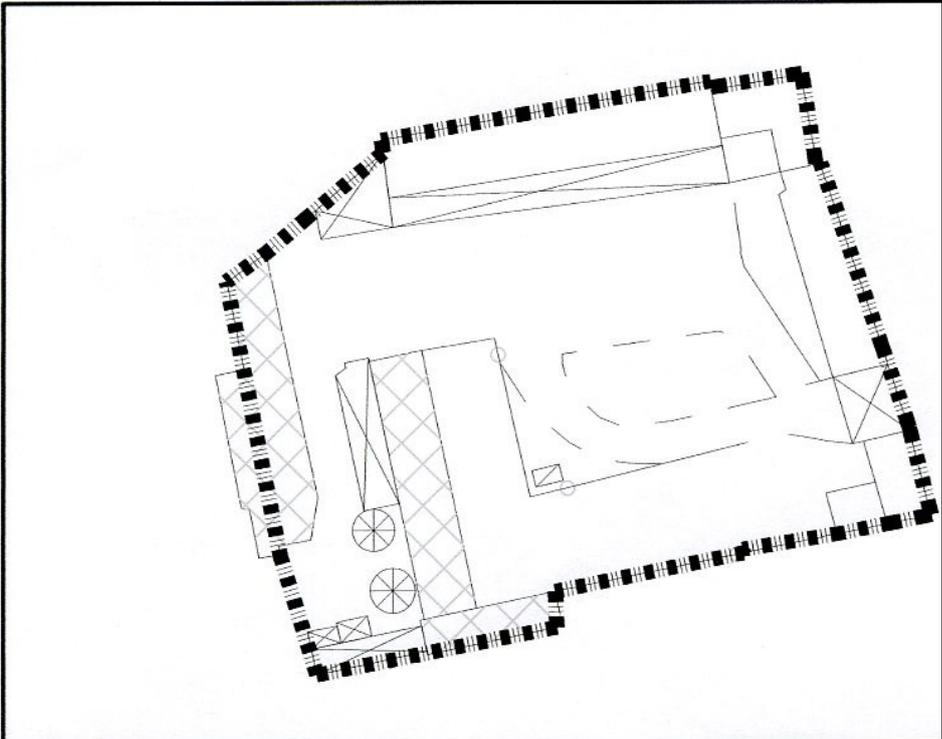


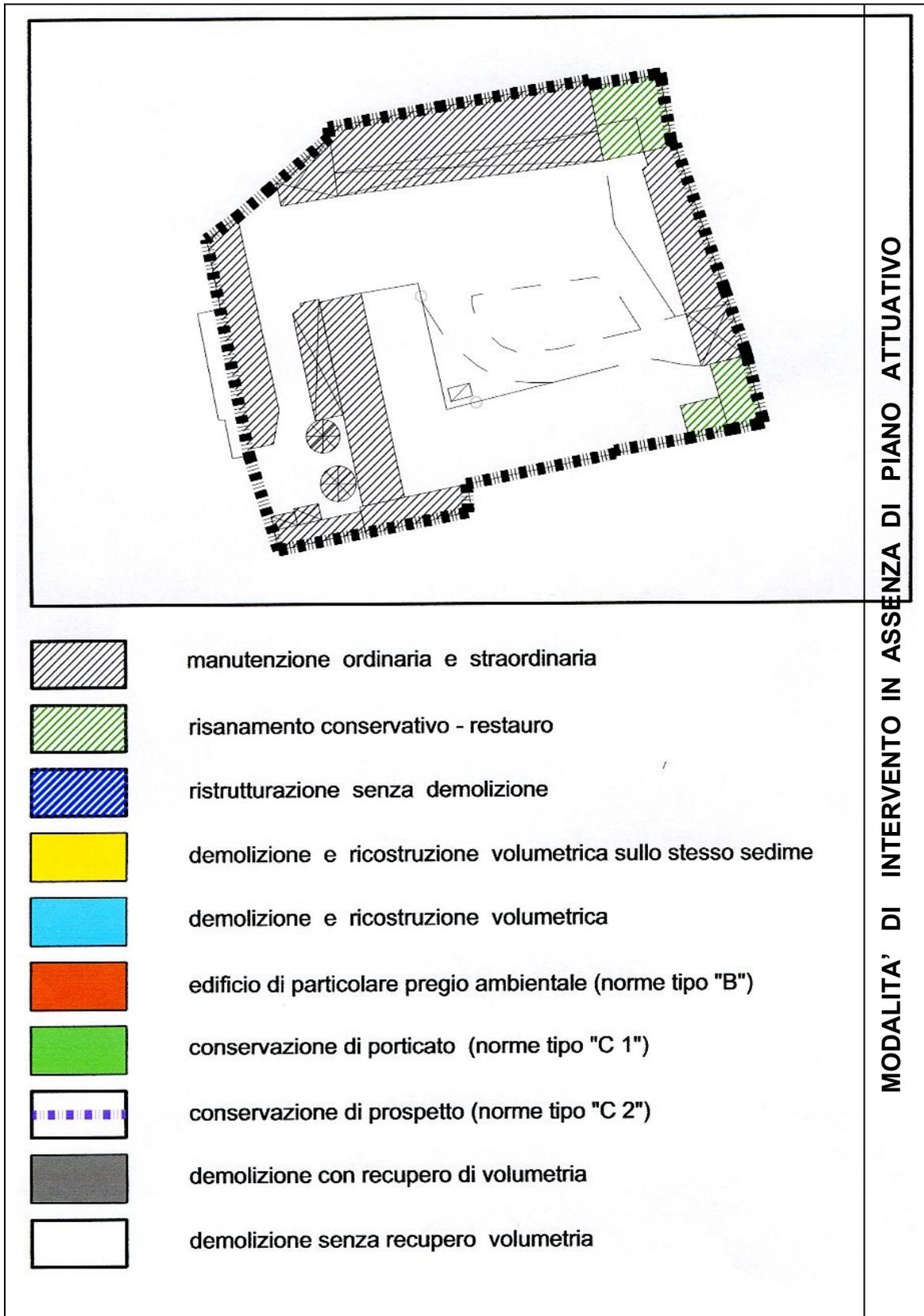
PIANO ATTUATIVO 9	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ristrutturazione senza demolizione- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"	CON PIANO ATTUATIVO	

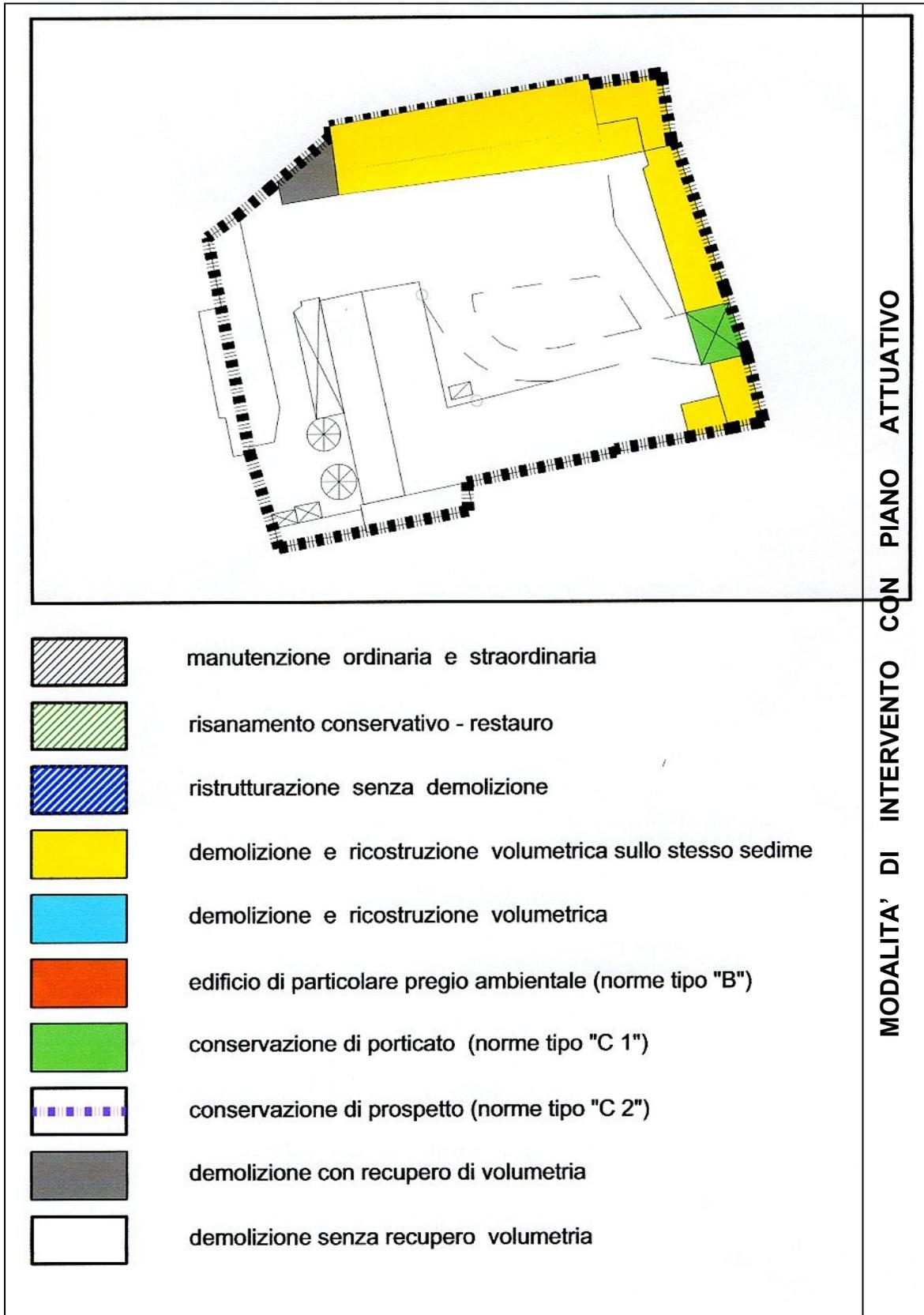


SCHEDA PIANO ATTUATIVO 10



PIANO DELLE REGOLE DELLE SCHEDE	PLANIMETRIA		
		SCHEDA PIANO ATTUTIVO 10	







PIANO ATTUATIVO 10	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- manutenzione ordinaria straordinaria- risanamento conservativo	SENZA PIANO ATTUATIVO	MODALITA' DI INTERVENTO
	<p>Sono consentiti interventi di:</p> <ul style="list-style-type: none">- demolizione e ricostruzione volumetrica sullo stesso sedime- per il porticato si applicano le norme del tipo "C1"- demolizione con recupero volumetria	CON PIANO ATTUATIVO	



P G T

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DEI SERVIZI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DEI SERVIZI

(modificate a seguito di recepimento prescrizioni ed
accoglimento osservazioni)



ART. 51 GENERALITA' - FINALITA' - PRINCIPI E ATTUAZIONE

Il Piano dei Servizi, definito dagli art. 9 e 10 bis, dalla L. R. 12 / 2005 e s.m.i., ha come finalità essenziale quella di “assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica nonché i servizi necessari alla popolazione ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste”.

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano la dotazione delle attrezzature e dei servizi esistenti, e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione delle aree indicate negli elaborati PS 36 e PS 37 . L'acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte di privati dei diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento dell'amministrazione pubblica.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per il potenziamento, il mantenimento e la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico e generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi ha durata indeterminata ed è sempre modificabile.



ART. 52 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI NEL PIANO DEI SERVIZI

Principi Generali

Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico, che verranno cedute all'Amministrazione Comunale, dovranno in tutti i casi, rispondere ai requisiti di reale fruibilità ed accessibilità pubblica.

Negli elaborati del P.G.T. viene individuata una nuova area soggetta ad essere utilizzata per servizi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico. Anche a questa area, non compresa negli Ambiti di Trasformazione, è stato attribuito un indice volumetrico a titolo compensativo, pertanto una capacità volumetrica. La volumetria che scaturisce da questo indice è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione, traducendosi in diritti volumetrici nel momento in cui le aree vengono cedute gratuitamente al comune per la realizzazione di infrastrutture e/o servizi pubblici.

I diritti volumetrici (o di edificazione) generati dalla cessione gratuita dell'area e ricevuti a titolo di compensazione sono pienamente commerciabili, pertanto i proprietari di tali diritti potranno cederli a titolo oneroso agli Ambiti di trasformazione residenziale previsti nel Documento di Piano al fine del raggiungimento dell'Indice di edificazione di ambito.

Nelle aree comprese in Piani Attuativi, definiti dal documento di Piano come **Atr1** e **Atr3**, sono previsti due indici per poter procedere all'edificazione dell'area, il primo definito **Indice territoriale** (It che esprime il volume in m³. che si può costruire su ogni m². di area edificabile a prevalente carattere residenziale); il secondo definito **Indice di edificazione d'ambito** (Iea che determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo).

La differenza tra la volumetria derivante dall'applicazione dell'*Indice di edificazione d'ambito* e l'*indice territoriale* determina la volumetria mancante nell'ambito che deve essere obbligatoriamente reperita attraverso il meccanismo dell'acquisizione dei diritti volumetrici o edificatori derivanti dalle aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici.

Negli elaborati grafici del P.G.T. (Documento di Piano e Piano dei Servizi) sono riportate le aree di proprietà del Comune di Chieve e destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

Le aree classificate dal Piano dei Servizi, *aree a Verde non attrezzato* e *Standard generico* sviluppano complessivamente una superficie pari a m² 15.278 che



determinano una potenzialità volumetrica pari a m^3 29.660, quantità derivanti da m^2 7.032 (*aree a verde non attrezzato con I.f 0,7*) che generano una potenzialità volumetrica pari a m^3 4.922 e m^2 8.246 (*Standard generico con I.f 3,0*) che generano una potenzialità volumetrica pari a m^3 24.738.

Della volumetria di cui sopra m^3 12.369 potranno essere utilizzati dall'Amministrazione Comunale per effettuare opere di ampliamento del cimitero comunale e m^3 2.461 per eventuali realizzazioni di manufatti inerenti a servizi ed attrezzature pubbliche per la sistemazione della aree, da effettuarsi sulle aree a verde non attrezzato, la parte residua pari a m^3 14.830 potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale sottoforma di diritti edificatori, a privati che ne facciano richiesta per poter attuare gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione Atr 1 e Atr 3 .

Il valore dei diritti volumetrici, di cui al precedente comma, verrà stabilito da apposita deliberazione comunale e aggiornato periodicamente.

I proventi derivanti dalla cessione di questi diritti devono essere obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree destinate ad attrezzature pubbliche o servizi pubblici, nonchè alla riqualificazione e/o realizzazione di infrastrutture pubbliche individuate nel Piano dei Servizi.

L'acquisizione dei diritti volumetrici dovrà avvenire tramite atto pubblico regolarmente trascritto.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione d'ambito, deve essere documentato nella convenzione allegata al Piano Attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

I proprietari delle aree individuate nel PdS come aree per attrezzature e servizi pubblici, potranno, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici o edificatori, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione Comunale, in tal caso i diritti volumetrici insistenti sull'area oggetto di cessione, andranno ad integrare la dotazione di volumetria a disposizione dell'Amministrazione Comunale.



ART. 53 CRITERI DI COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

All'area individuata nel Piano dei Servizi nell'elaborato PS 37 come area per strutture e servizi pubblici in previsione (Sp1) che deve essere acquisita alla proprietà pubblica e che non risulta compresa ne negli Ambiti di trasformazione, nè negli Ambiti assoggettati a Piani Attutivi, è stato attribuito un indice volumetrico a titolo compensativo pari a $0,7 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ per l'area ceduta gratuitamente alla pubblica amministrazione.

La volumetria che scaturisce da questo indice è trasferibile nelle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale . I detentori di diritti volumetrici hanno la facoltà di cederli agli ambiti di trasformazione, traducendoli così in benefici economici.

La generazione dei diritti volumetrici avviene nel momento in cui detta area o parti di area viene ceduta gratuitamente al comune.



ART. 54 DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

A seguito delle analisi condotte sulla situazione esistente, relativamente alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche, vengono stabilite le quantità minime di aree dovute, in caso di interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o modifica della destinazione d'uso comportanti modifiche del peso insediativo, contribuiscono, in forma diretta o attraverso la monetizzazione, alla realizzazione e/o al potenziamento delle opere di urbanizzazione, dei servizi e delle attrezzature di interesse generale e pubblico e al reperimento delle aree stesse.

La dotazione minima delle quantità di aree per servizi ed infrastrutture pubbliche è la seguente:

A – FUNZIONE ABITATIVA (A1)

26,5 m² / abitante, nei casi previsti dalla legge, di cui almeno 4,5 m² / abitante dovrà essere destinata a parcheggio pubblico .

Nessuno standard è dovuto per la residenza rurale (A2).

B – FUNZIONI TERZIARIE

B1 – direzionali

B1.1 strutture private,
100% superficie utile lorda, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B1.2 strutture a concorso pubblico,
100% superficie utile lorda, di cui almeno 2/3 a parcheggio pubblico

B2 – commerciali

B2.1 esercizi di vicinato:
nel Nucleo di Antica Formazione nessuna previsione di dotazione di parcheggi oltre agli standard minimi stabiliti dalla L.R. 1/2001 con la possibilità di monetizzazione totale;

nell'ambito consolidato residenziale 50% S.l.p. da adibire a parcheggio



negli altri ambiti 100% s.u.l., da adibire a parcheggio pubblico.

B2.2 medie strutture di vendita

nel Nucleo di Antica Formazione sono ammessi solo gli esercizi esistenti e la formazione di centri commerciali naturali per accorpamento degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi dovranno essere reperiti standard del 100% S.l.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico. E' consentita la monetizzazione parziale delle aree a verde pubblico nella misura massima del 50% degli standard richiesti, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. Nessuna monetizzazione è possibile per le aree di uso pubblico.

nell'ambito consolidato residenziale per gli ampliamenti degli esercizi esistenti, per la realizzazione di nuovi esercizi, per la trasformazione degli edifici esistenti dotazione del 110% di aree standard, la facoltà di monetizzazione sarà concedibile solo in presenza di rilevanti progetti pubblici di creazione di nuovi parcheggi, nelle altre zone dotazione di standard del 150% con la facoltà di monetizzazione per le aree a verde.

B2.3 grandi strutture di vendita e centri commerciali:

200% S.l.p., a parcheggio pubblico;

B2.4 commercio di carburanti per veicoli:

100% S.l.p., di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B2.5 commercio ad dettaglio ambulante in aree pubbliche:

non richiesto

B2.6 esposizioni merceologiche: 1

00% S.l.p, interamente destinato a parcheggio pubblico

B3 – pubblici esercizi

B3.1 bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione:

200% S.l.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B3.2 osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie, pub; tavole calde; rosticcerie; fast-food, ecc.:

200% S.l.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

B 4 – attrezzature di servizio,

B4.1 attrezzature di servizio

B4.1.1 musei:

in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto



- auto ogni 3 utenti
- B4.1.2 sedi espositive:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.1.3 biblioteche:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.1.4 archivi:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2 – attrezzature scolastiche
- B4.2.1 asili nido, scuole materne:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.2 scuole primarie, scuole secondarie inferiori:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.3 scuole secondarie superiori:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.2.4 università:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.3 – attrezzature sanitarie ed assistenziali
- B4.3.1 ambulatori e centri di primo soccorso:
10% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.2 cliniche e ambulatori veterinari:
75% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.3.3 ricoveri per animali:
50% S.I.p, di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.4 – strutture associative:
100% s.u.l., di cui almeno la metà a parcheggio pubblico
- B4.5 – attrezzature ricreative e di spettacolo
- B4.5.1 teatri; cinematografi; auditorium; locali di spettacolo,
locali diversi:



- in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.5.2 sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.5.3 grandi strutture di intrattenimento, quali discoteche e
simili:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al
200% della S.I.p
- B4.5.4 impianti per lo spettacolo sportivo, quali stadi, palasport
e simili:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 2 utenti e comunque in misura non inferiore al
200% della S.I.p
- B4.6 – attrezzature sportive:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.7 – attrezzature religiose:
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B4.8 – attrezzature cimiteriali
in base all'utenza potenziale contemporanea, 1 posto
auto ogni 3 utenti
- B5 – attrezzature tecnologiche
non richiesto
- B6 – attrezzature di parcheggio
non richiesto

C - FUNZIONI PRODUTTIVE

- C1 – attività manifatturiere:
30% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico
- C2 – attività di spedizione e trasporto;
30% S.I.p, di cui almeno il 20% a parcheggio pubblico
- C3 - attività produttive agricole:
non richiesto



C4 – artigianato di servizio:

100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

D – FUNZIONI AGRICOLE (D1),

non richiesto

D3 – attività ricettive agricole:

100% S.I.p, di cui almeno metà a parcheggio pubblico

E – FUNZIONI RICETTIVE,

E1 – attività ricettive alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 200% della S.I.p di
cui la metà a parcheggio pubblico

E2 – attività ricettive non alberghiere:

in base all'utenza potenziale contemporanea e
comunque in misura non inferiore al 100% della S.I.p

Per utenza potenziale contemporanea si intende un posto auto ogni 2 utenti, questo in tutti gli ambiti territoriali del comune e in caso di cambio di destinazione d'uso urbanistica.



ART, 55 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE CONSEGUENTE AI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

La L. R. 12 / 2005 e s.m.i. definisce e regola, agli art. 51 e 52, le destinazioni d'uso ed i loro mutamenti.

Le destinazioni d'uso in tutti i casi devono essere conformi a quanto previsto dalla normativa del P.G.T. nei vari ambiti.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso in atto a condizione di realizzare una destinazione consentita dalla normativa di ambito.

Il P.G.T. indica, ai sensi dell'art. 51 comma 2 della L.R. 12 / 2005 e s.m.i., i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso, comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche, e precisamente:

- da residenza ad attività commerciali e/o direzionali
- da attività produttive a residenza
- da attività produttive a attività commerciali e/o direzionali
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) a residenza
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) ad attività produttive sia artigianali che industriali
- da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, barchessali, ecc...) ad attività commerciali e direzionali

I mutamenti di destinazione d'uso da una categoria urbanistica ad un'altra, a condizione di realizzare una destinazione ammissibile dalla normativa d'ambito, sono soggetti a presentazione di richiesta di Permesso di costruire, o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, ed alla relativa corresponsione degli oneri concessori.

I mutamenti d'uso e di modifica del peso insediativo, con e senza opere, non in contrasto con la normativa d'ambito prevista dal P.G.T., riguardanti unità immobiliari o parti di esse, esperite le dovute verifiche in riferimento alla dotazione di standard già attribuito alla precedente destinazione ed quello dovuto per la nuova destinazione, nel caso in cui l'esito della verifica comporti l'acquisizione di standard aggiuntivi, questi dovranno essere reperiti da parte dei soggetti richiedenti il titolo abilitativo.



La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili, prescritta dalla presenti norme, deve essere fatta in caso di presentazione di permesso di costruire, denuncia di inizio attività o altro titolo abilitativo, con riferimento alla Superficie utile dell'edificio o della parte di edificio interessato e in caso di piani urbanistici attuativi con riferimento alla Superficie utile complessiva da essi prevista.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere devono essere oggetto di preventiva comunicazione al Comune.

In tutti i casi sono fatte salve le limitazioni delle destinazioni d'uso per i beni culturali e monumentali previste dalle disposizioni dall'art. 20 comma 1 del D.lgs 22 / 01 / 2004 n° 42 .

Nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività, spetta al dichiarante effettuare la verifica della dotazione di standard previsti e, nel caso, proporre le modalità di reperimento degli stessi.

Nel caso si verifichi l'impossibilità di reperire le aree per infrastrutture e servizi pubblici dovute a seguito di un intervento, l'Amministrazione Comunale potrà valutare la cessione di un' area anche al di fuori del perimetro di intervento, nel caso quest' area venga ritenuta idonea esplicherà la propria decisione mediante atto formale pubblico.

E' ad esclusivo ed insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale valutare quali aree possono essere oggetto di cessione gratuita, al fine di soddisfare le esigenze di dotazione scaturite dai suddetti mutamenti di destinazione d'uso, valutando quelle che, per grandezza, forma ed ubicazione, possano realmente essere utilizzate per soddisfare le esigenze di attrezzature e servizi pubblici.

Qualora si verificasse l'impossibilità di reperimento di aree per infrastrutture e servizi pubblici ed eventuali aree proposte in cessione non soddisfino le esigenze pubbliche, è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare la possibilità di accettare la monetizzazione delle quantità dovute. In questo caso l'importo sarà commisurato al valore economico dell'area da acquisire.

Nel caso in cui l'Amministrazione comunale, dopo attenta e motivata valutazione, non ritenga ammissibile, sia la cessione di aree alternative, sia la monetizzazione, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.



ART. 56 AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Le aree così classificate sono destinate esclusivamente alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette.

Per le nuove aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico, se realizzate da privati, l'Amministrazione Comunale potrà, indicare la pavimentazione, gli elementi di arredo urbano, l'illuminazione ed i corpi illuminanti, l'apposizione o meno di eventuali insegne.

Nell'ambito dei Piani Attuativi dovrà essere assicurata la dotazione minima di aree, stabilita nel precedente art. 54 "Dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche"

Aree per Attrezzature scolastiche (As)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinati ad ospitare strutture con funzioni scolastiche di ogni ordine e grado (scuole dell'infanzia, scuole primarie, scuole secondarie di primo grado) pubbliche e/o private, comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...)

- Indice fondiario I f 3,00 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50%
- Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme



Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree per Strutture pubbliche generali (Sg)

Le aree e gli edifici compresi in questo ambito sono destinate ad ospitare edifici con funzioni amministrative, sociali, culturali, assistenziali (municipio, biblioteca, medico sociale, dispensario farmaceutico, ufficio postale, ecc...), comprensivi degli spazi di pertinenza (aree a verde, parcheggi, mense, ecc...)

- Indice fondiario I f 3,00 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f.
- Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze tra fabbricati Df 10,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme



Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'acquisizione dei competenti pareri (se dovuti) previsti per legge ed espressi dagli organismi preposti in materia Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali, e fatto salvo quanto previsto dal D.L. n° 42 del 22. 01. 2004 .

Aree per Strutture religiose (Sr)

Le aree e gli edifici classificati in questa tipologia sono destinate ad ospitare edifici per il culto, per la residenza del personale addetto, delle attrezzature connesse all'attività di culto, religiosa ed educativa.

- | | | | | | |
|---|-------------------------|-----|-------|---------------------------------|---|
| - | Indice fondiario | I f | 3,00 | m ³ / m ² | |
| - | Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | |
| - | Altezza max edifici | H | 10,50 | m | Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme) |
| - | Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6 |
| - | Distanze tra fabbricati | Df | 10,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6 |
| - | Distanze dalle strade | Ds | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6 |



- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Gli interventi di cui sopra sono comunque subordinati all'acquisizione dei competenti pareri (se dovuti) previsti per legge ed espressi dagli organismi preposti in materia Sovrintendenza ai Beni Ambientali e Monumentali, e fatto salvo quanto previsto dal D.L. n° 42 del 22. 01. 2004 .

Aree per Strutture tecnologiche e cimitero (St)

In queste aree trovano posto il cimitero, le strutture ed i servizi pubblici di carattere tecnologico, smaltimento rifiuti, piazzole ecologiche, cabine per pozzi, acquedotto, cabine trasformazione del gas- metano, cabine elettriche; il cimitero come area destinata alla sepoltura, ai servizi tecnici annessi nonchè agli edifici per il culto.

- Indice fondiario I f 3,00 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f.
- Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6



- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme

Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree per Strutture sportive (Ss)

Queste aree ospitano e sono destinate ad ospitare strutture di carattere sportivo e ricreativo .

- Indice fondiario I f 3,00 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f.
- Altezza max edifici H 10,50 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme



Modalità di intervento:

Le modalità d' intervento tramite Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o altro titolo abilitativo, sono :

- *interventi di manutenzione ordinaria;*
- *interventi di manutenzione straordinaria;*
- *interventi di restauro e di risanamento conservativo;*
- *interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *interventi di nuova costruzione.*

Aree a Verde attrezzato giardini (Va) ed Aree a Verde non attrezzato (Vn)

Le aree classificate in questa tipologia sono destinate al verde pubblico, giardini pubblici, parchi pubblici, ed attrezzature per il gioco e per il tempo libero. In queste aree potranno essere realizzate strutture per il gioco, piccoli chioschi, servizi igienici e strutture di servizio.

- Indice fondiario I f 0,70 m³ / m²
- Rapporto di copertura Rc 50% S.f.
- Altezza max edifici H 6,00 m Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)
- Distanze dai confini Dc 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme



Prescrizioni particolari

Le aree classificate dal Piano dei Servizi a *Verde non attrezzato (Vn)* sviluppano complessivamente una superficie pari a m^2 7.032 che determinano una potenzialità volumetrica pari a m^3 4.922, derivante dall'applicazione sulla superficie dell'indice I.f 0,7 m^3 / m^2 .

Della volumetria di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva m^3 2.461 per la realizzazione di manufatti inerenti a servizi ed attrezzature pubbliche per la sistemazione delle aree stesse; la parte residua pari a m^3 2.461 potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale come diritti edificatori, a privati che ne facciano richiesta per poter attuare gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione Atr 1 e Atr 3.

Aree Standard generico (Stg)

Queste aree (Stg 2) sono destinate ad ospitare eventuali espansioni del cimitero comunale, è altresì consentita, per la parte di esse prospicienti la via pubblica, la realizzazione di parcheggi pubblici.

E' ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo, purchè realizzati in materiali leggeri e smontabili, e con superficie non superiore a m^2 25,00. Se l'installazione di tali strutture venga richiesta e realizzata da privati, è necessario un convenzionamento che contenga esplicitamente il vincolo di precarietà, e l'obbligo da parte della proprietà di rimozione a propria cura e spesa su esplicita ed insindacabile richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

- | | | | | |
|-------------------------|-----|-------|-------------|---|
| - Indice fondiario | I f | 3,00 | m^3 / m^2 | |
| - Rapporto di copertura | Rc | 50% | S.f. | |
| - Altezza max edifici | H | 10,50 | m | Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme) |
| - Distanze dai confini | Dc | 5,00 | m | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6 |



- Distanze dalle strade Ds 5,00 m e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6
- Distanza dalle rogge Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme

Prescrizioni particolari

Le aree classificate dal Piano dei Servizi, a *Standard generico* sviluppano complessivamente una superficie pari a m^2 8.246 che determinano una potenzialità volumetrica pari a m^3 24.738, derivante dall'applicazione sulla superficie dell'indice I.f $3 m^3 / m^2$.

Della volumetria di cui sopra l'Amministrazione Comunale si riserva m^3 12.369 per effettuare opere di ampliamento del cimitero comunale, la parte residua pari a m^3 12.369 potrà essere ceduta dall'Amministrazione Comunale come diritti edificatori, a privati che ne facciano richiesta per poter attuare gli interventi previsti negli Ambiti di trasformazione Atr 1 e Atr 3.



ART. 57 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

Negli elaborati di Piano vengono indicate le aree sia esistenti che previste, deputate alla viabilità (strade, piazze, parcheggi) e a spazi aperti pubblici generali .

In queste aree, non è consentita l'edificazione, salvo rari casi, in cui sarà possibile, previo attento studio, la realizzazione di piccole strutture e/o manufatti che si rendessero necessarie per un migliore utilizzo e fruizione di questi spazi.

Per gli spazi pubblici di proprietà comunale, l'Amministrazione Comunale potrà, con apposita ordinanza e/o regolamento, indicarne l'uso, la pavimentazione, gli elementi di arredo urbano, l'illuminazione ed i corpi illuminanti, l'apposizione o meno di eventuali insegne.



ART. 58 IMPIANTI DI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE

L'introduzione di antenne e tralicci per impianti di ricetrasmisione e telecomunicazione nel contesto urbano è ammessa qualora non sia di disturbo o contrasto con l'ambiente circostante e non sia dannosa per la salute dei cittadini.

Per questi motivi prima della loro installazione è obbligatorio acquisire il parere dell'ARPA e sottoporre a valutazione paesaggistica i progetti .



ART. 59 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

I progetti per la realizzazione di servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, se sviluppati su aree diverse da quelle previste dal Piano dei Servizi, devono essere approvati in Consiglio Comunale in quanto, in questo caso, non costituiscono variante al Piano stesso.



INDICE

	DOCUMENTO DI PIANO	Pag.	1
- Art.	1 IL P.G.T.: DISPOSIZIONI GENERALI	Pag.	2
- Art.	2 IL PGT : DOCUMENTI COSTITUENTI LO STRUMENTO URBANISTICO	Pag.	3
- Art.	3 IL PGT: ELABORATI	Pag.	4
- Art.	4 PRINCIPI INTERPRETATIVI – RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI – DEROGHE	Pag.	7
- Art.	5 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	Pag.	8
- Art.	6 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME	Pag.	14
- Art.	7 NORME GENERALI DEFINIZIONI	Pag.	17
- Art.	8 ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	Pag.	18
- Art.	9 DESTINAZIONI D'USO	Pag.	19
- Art.	10 IDENTIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	Pag.	20
- Art.	11 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	Pag.	26
- Art.	12 COMPONENTE GEOLOGICA	Pag.	28
- Art.	13 PIANI DI SETTORE	Pag.	29
- Art.	14 RETICOLO IDRICO	Pag.	30
- Art.	15 NORMATIVA DOCUMENTO DI PIANO	Pag.	31
- Art.	16 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	Pag.	33
- Art.	17 DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	Pag.	34
- Art.	18 PEREQUAZIONE URBANISTICA	Pag.	36
- Art.	19 COMPENSAZIONE URBANISTICA	Pag.	37



-	Art.	20	DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE	Pag.	38
-	Art.	21	INCENTIVAZIONE	Pag.	40
-	Art.	22	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Pag.	41
-	Art.	23	DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)	Pag.	45
-	Art.	24	SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO	Pag.	46
-	Art.	25	MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	Pag.	47
			SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE	Pag.	48
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 1 Atr 1	Pag.	49
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2 Atr 2	Pag.	62
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3 Atr 3	Pag.	74
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 1 Atp 1	Pag.	87
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 1 Atp 2	Pag.	100
			AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 1 Atp 3	Pag.	113
			PIANO DELLE REGOLE	Pag.	125
-	Art.	26	GENERALITA' - FINALITA' - PRINCIPI - CONTENUTI	Pag.	126
-	Art.	27	NORME GENERALI	Pag.	127
-	Art.	28	DISCIPLINA PER I PIANO ATTUATIVI VIGENTI	Pag.	128
-	Art.	29	IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	Pag.	129
-	Art.	30	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	Pag.	130
-	Art.	31	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE : CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA	Pag.	138
-	Art.	32	AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE	Pag.	151
-	Art.	33	AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE	Pag.	155
-	Art.	34	AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	Pag.	156
-	Art.	36	AMBITO AREE AGRICOLE DI RISPETTO ALL'ABITATO	Pag.	160
-	Art.	37	AMBITO AREE AGRICOLE DI INTERESSE STRATEGICO	Pag.	163
-	Art.	38	EDIFICI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI NON DESTINATI AD USO AGRICOLO (DEFINITI EDIFICI SPARSI)	Pag.	167



-	Art.	39	AREE A VERDE PRIVATO – GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE NATURALISTICO	Pag.	171
-	Art.	40	AMBITI DI VALORE PAESISTICO – AMBIENTALE TUTELE E SALVAGUARDIE	Pag.	173
-	Art.	41	ZONE DI RISPETTO STRADALE E CIMITERIALE	Pag.	176
-	Art.	42	ZONE PER LA VIABILITA'	Pag.	180
-	Art.	43	DISPOSIZIONE PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	Pag.	184
-	Art.	44	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	Pag.	185
-	Art.	45	ZONE DI RISPETTO DI METANODOTTI	Pag.	186
-	Art.	46	ZONE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI	Pag.	187
-	Art.	47	CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA	Pag.	188
-	Art.	48	RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI: AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI	Pag.	189
-	Art.	49	INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI	Pag.	190
-	Art.	50	ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE	Pag.	191
			SCHEDA PIANI ATTUATIVI	Pag.	193
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 1	Pag.	194
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 2	Pag.	199
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 3	Pag.	202
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 4	Pag.	207
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 5	Pag.	212
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 6	Pag.	217
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 7	Pag.	222
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 8	Pag.	227
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 9	Pag.	232
			SCHEDA PIANO ATTUATIVO 10	Pag.	237
			PIANO DEI SERVIZI	Pag.	242
-	Art.	51	GENERALITA' – FINALITA' – PRINCIPI E ATTUAZIONE	Pag.	243
-	Art.	52	TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI NEL PIANO DEI SERVIZI	Pag.	244
-	Art.	53	CRITERI DI COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	Pag.	246
-	Art.	54	DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	Pag.	247



-	Art.	55	VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE CONSEGUENTE AI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	Pag.	252
-	Art.	56	AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE	Pag.	254
-	Art.	57	AREE PER STRADE PIAZZE PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI	Pag.	262
-	Art.	58	IMPIANTI DI RICETRASMITTENTI E TELECOMUNICAZIONE	Pag.	263
-	Art.	59	VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	Pag.	264