

**Richiesta n. 17 – sig. Morsello Salvo**

<b>Area oggetto della richiesta</b>	N.C.T. Foglio 18 mappali 54 – 55 – 78 – 137 – 146
-------------------------------------	---

<b>Ambito territoriale</b>	Isolato, in regione Valdonica lungo la SP 201
----------------------------	---

<b>Superficie interessata</b>	16'950 mq
-------------------------------	-----------

<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	Tessuto agricolo – TA
---	-----------------------

<b>Fattibilità geologica</b>	In parte <i>Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni (Aree di frana attiva e di frana quiescente; aree di versante al contorno di frane attive/quiescenti)</i> in parte <i>Classe 5z2 – Area a rischio molto elevato – Zona 2 – PAI PS267 perimetrazione originaria o aggiornata 2006 (ex 3P in parte)</i>
------------------------------	--

<b>Destinazione urbanistica richiesta</b>	Ambito a verde privato
---	------------------------

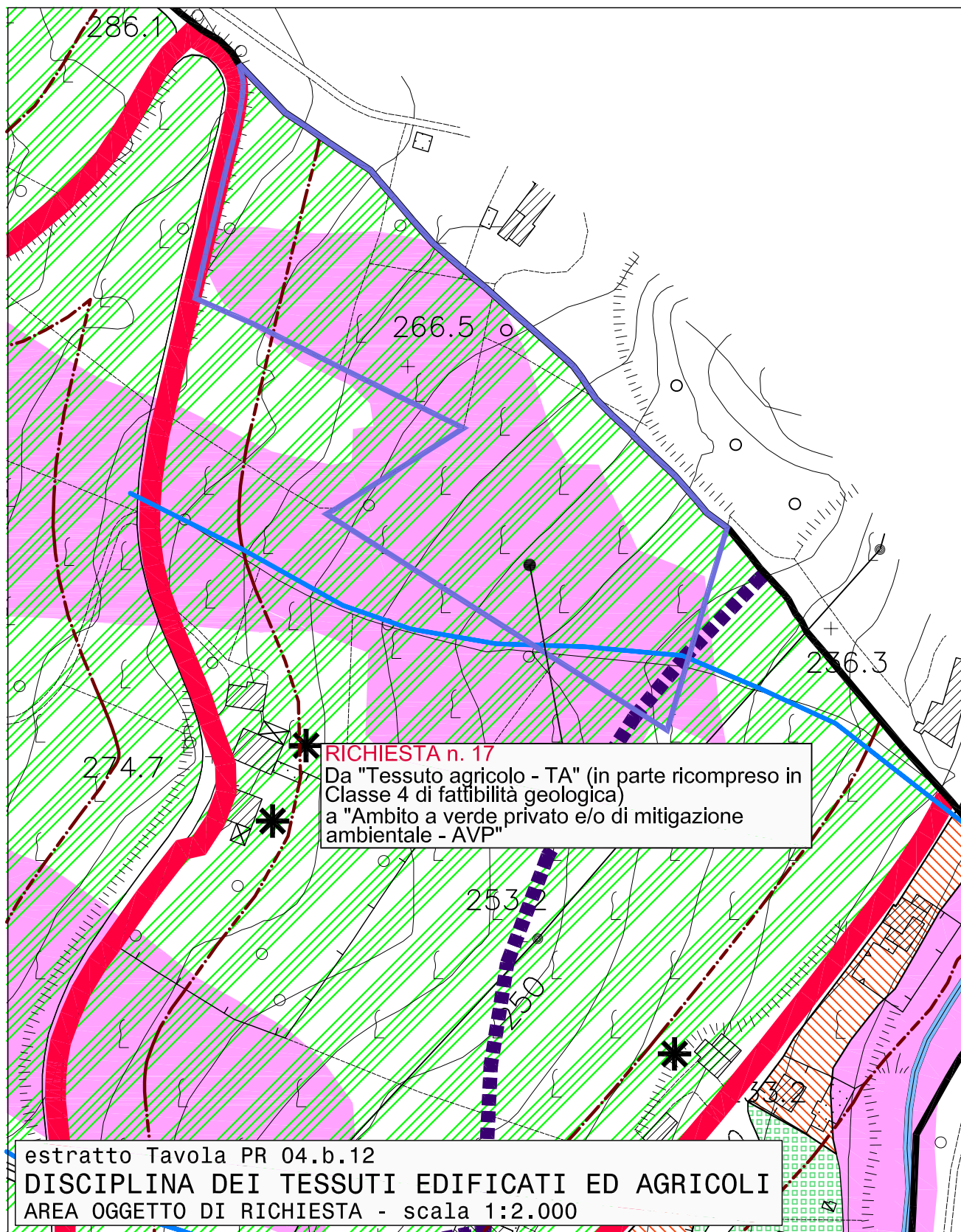
<b>Motivazione dichiarata</b>	Assenza di attività agricole in essere
-------------------------------	--

<b>Valutazione tecnico – amministrativa</b>	<b>ACCOLTA</b> Tenuto conto delle indicazioni fornite dal richiedente e verificato lo stato di fatto dei luoghi, dal quale si evince l'assenza di attività assimilabili ad uno sfruttamento di tipo agricolo dei terreni interessati, si procede all'accoglimento della richiesta attribuendo al comparto in esame la destinazione urbanistica di " <i>Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale</i> ". Si rammenta che le opportunità di realizzare gli interventi consentiti dall' <i>art. 70 Ambito a verde privato – AVP</i> delle vigenti NTA trovano difficile attuazione a causa dei vincoli di inedificabilità dovuti alla concomitante presenza dei corpi di frana e della fascia di rispetto stradale della SP 201.
---	--

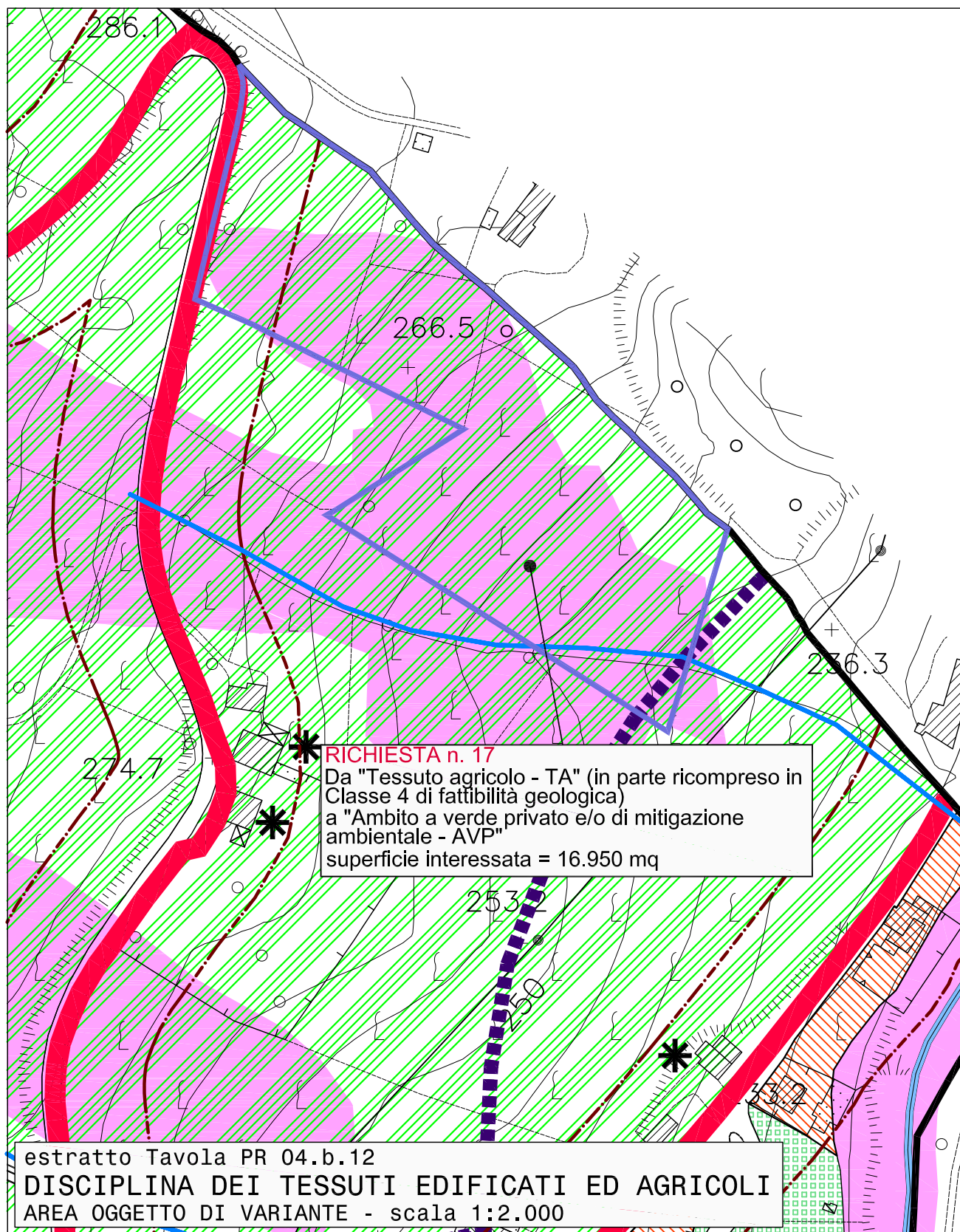
<b>Quantificazione della variazione urbanistica</b>	Da " <i>Tessuto Agricolo – TA</i> " a " <i>Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP</i> " → 16.950 mq.
---	--

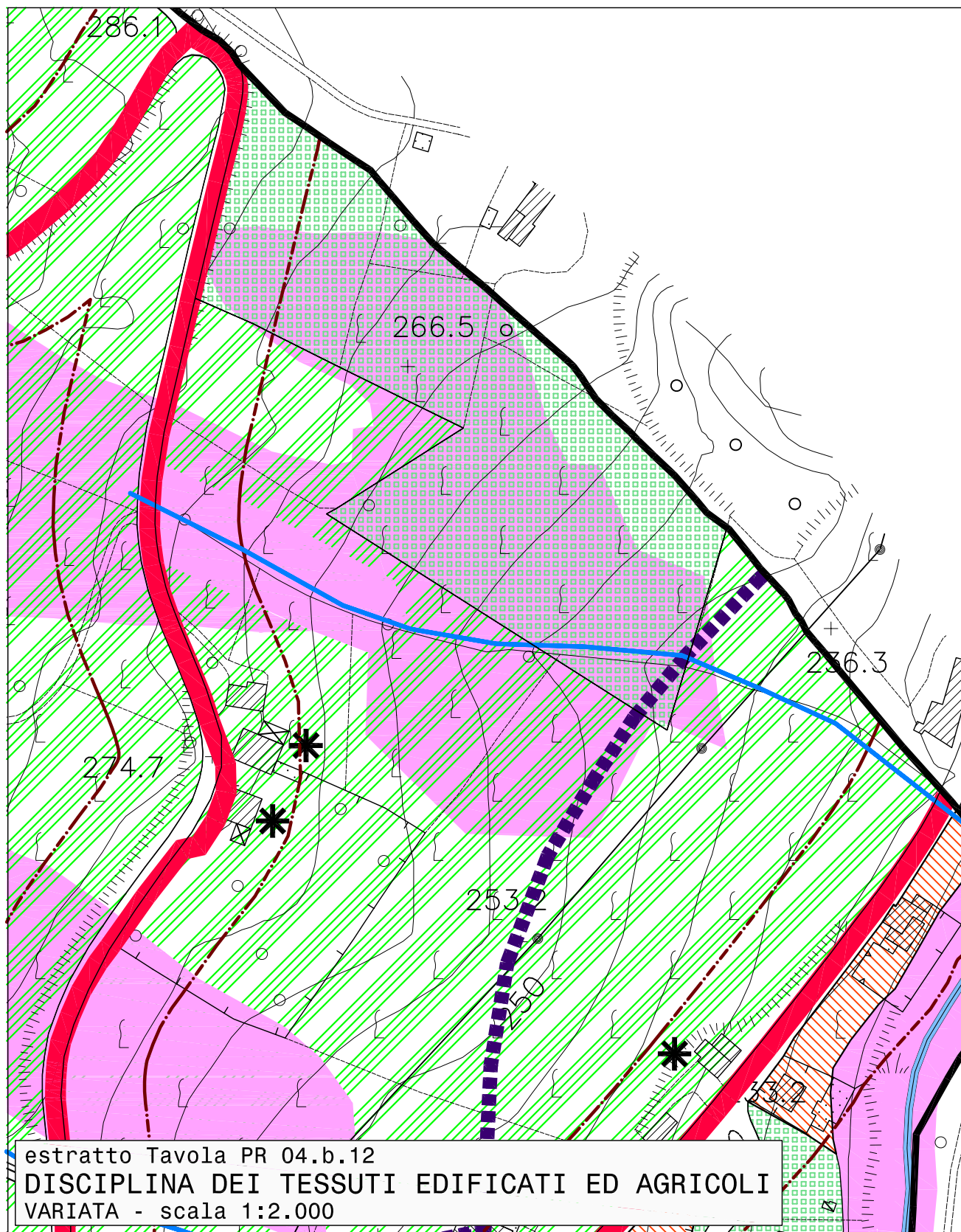
<b>Variazione della capacità insediativa</b>	Nessuna variazione
--	--------------------

<b>Variazione degli elaborati di PGT</b>	Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.2 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.12 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000
--	---





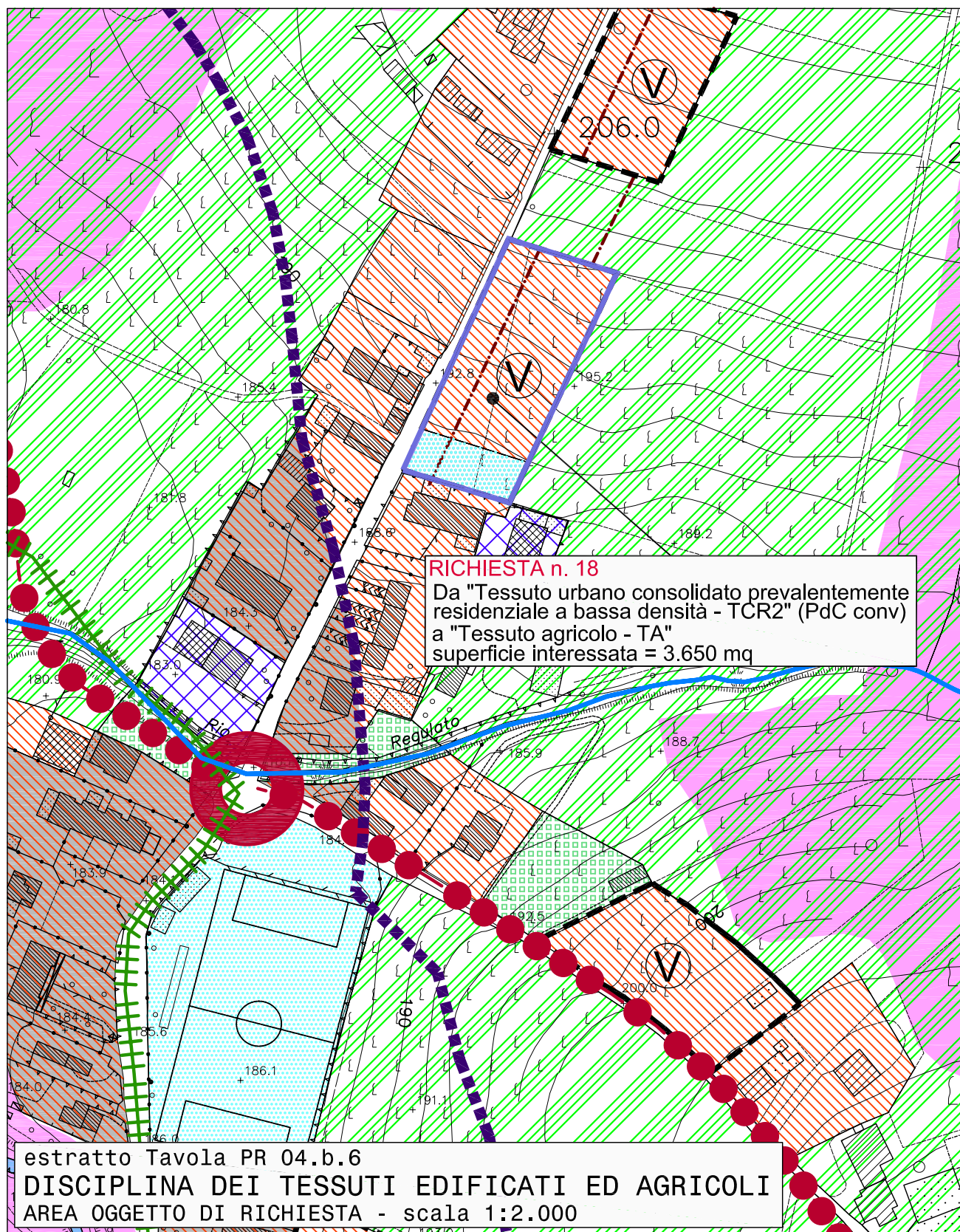




**Richiesta n. 18 – sig. Scarabelli Giuseppe**

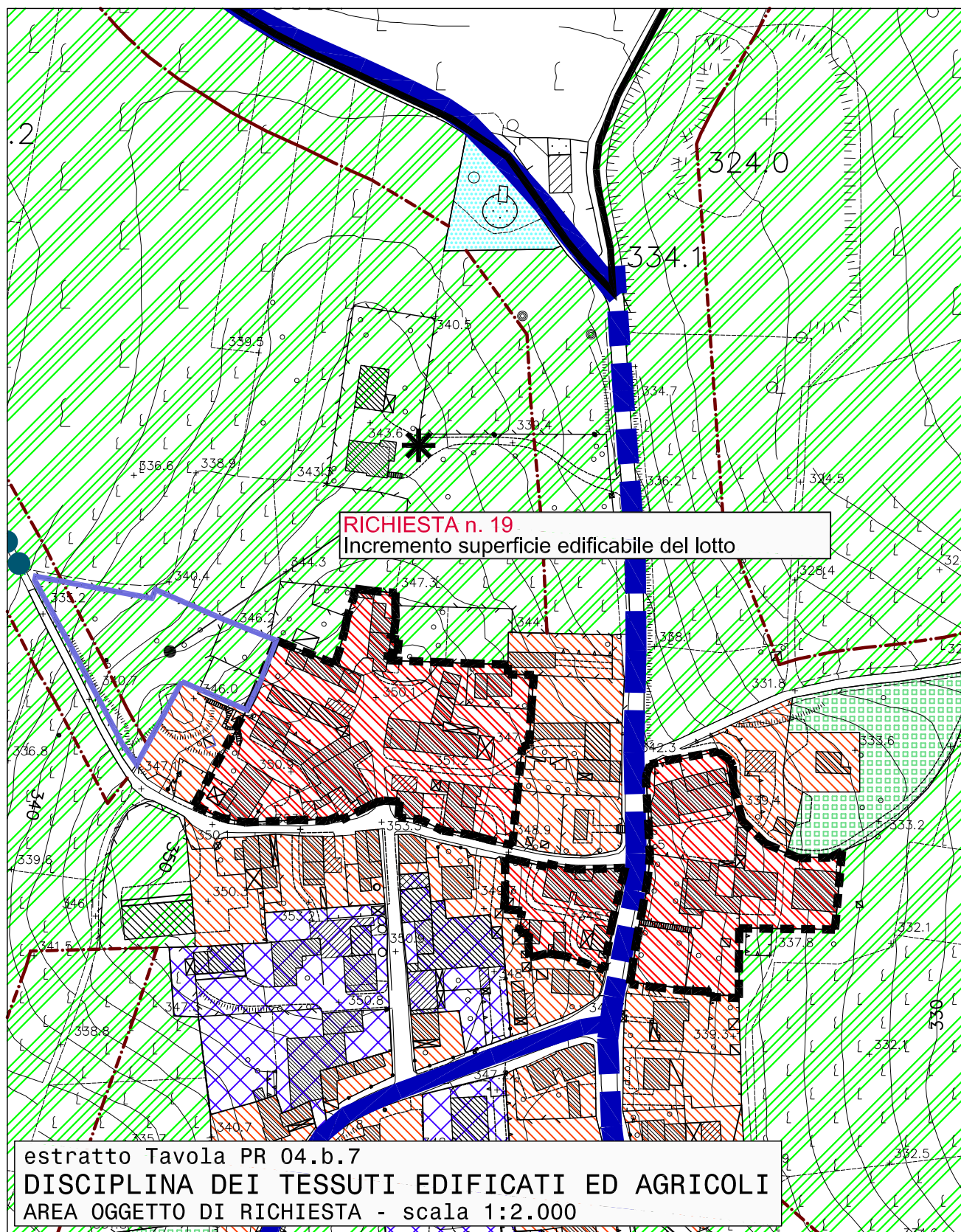
Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 6 mappali 126
Ambito territoriale	di margine, a est del capoluogo (strada comunale Della Buca)
Superficie interessata	3'650 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2 (Pdc conv.)
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni</i> in parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Tessuto agricolo – TA
Motivazione dichiarata	Terreno agricolo in affitto con necessità di ampliamento del reddito agricolo dell'azienda
Valutazione tecnico – amministrativa	<b>RESPINTA</b> L'attribuzione della vocazione edificatoria all'ambito in oggetto, classificato come tessuto residenziale di completamento su esplicita richiesta del proprietario (vd. Richiesta n. 05) durante la fase di approvazione del PGT in sede di controdeduzioni alle osservazioni, rappresenta, unitamente ai restanti lotti liberi edificabili introdotti nella medesima occasione lungo la Strada Comunale Della Buca (vd. Osservazioni n. 06 e n. 26a), una precisa scelta di carattere pianificatorio dell'Amministrazione Comunale: infatti, in quella sede, si è stabilito di procedere ad una riqualificazione ed ampliamento di un tratto della Strada Della Buca attraverso l'individuazione di una sequenza di lotti edificabili, assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni di tipo viabilistico. L'eventuale eliminazione di tale comparto edificabile, che rappresenta la previsione insediativa di maggiori dimensioni all'interno del contesto della Strada Della Buca, determinerebbe una ingiustificata ed illogica presenza dei restanti due lotti edificabili posizionati più a monte, i quali si verrebbero a trovare in posizione isolata e slegata dal tessuto consolidato. Per questo motivo, la richiesta non è accoglibile.
Quantificazione della variazione urbanistica	Nessuna variazione
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Nessuna variazione



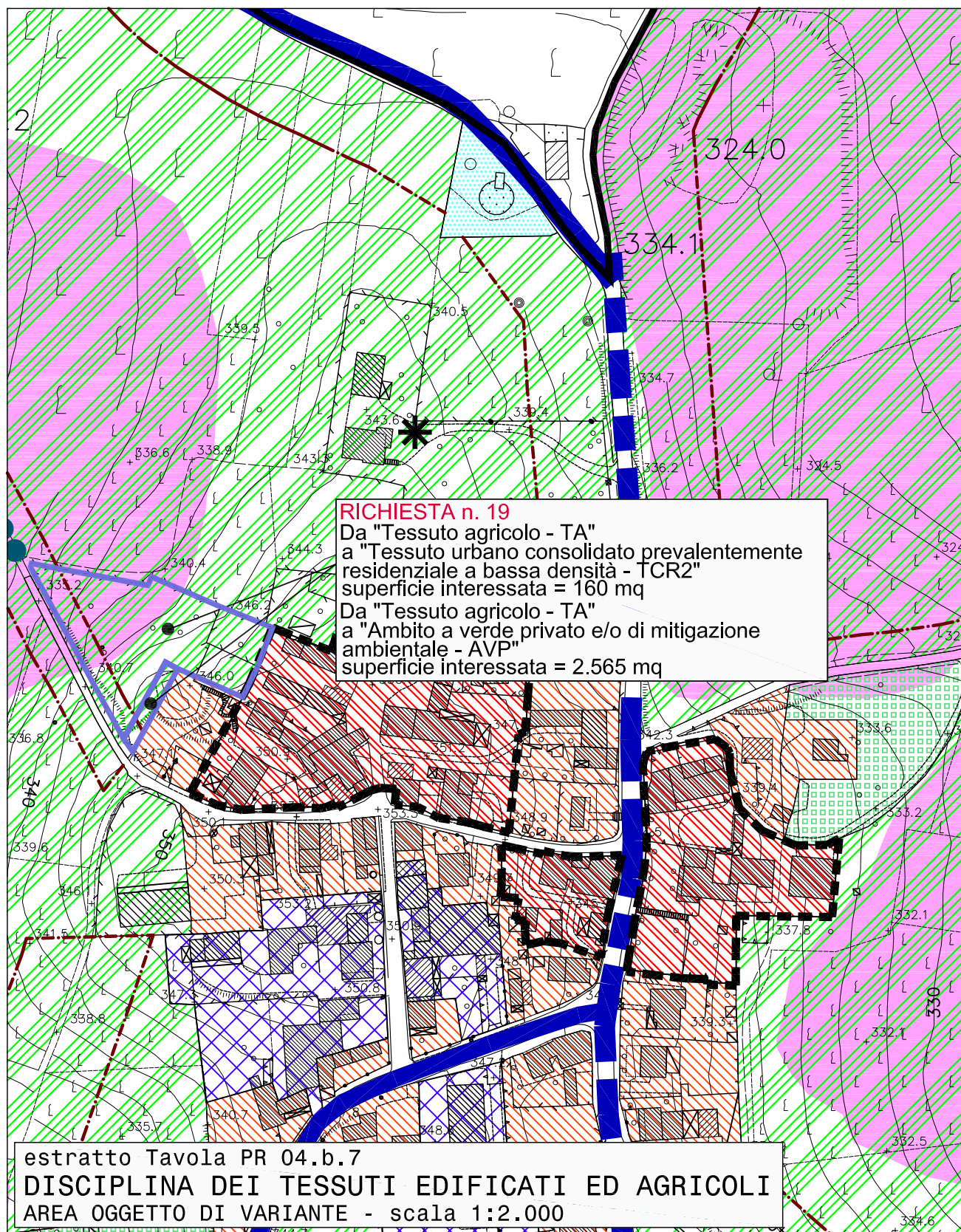


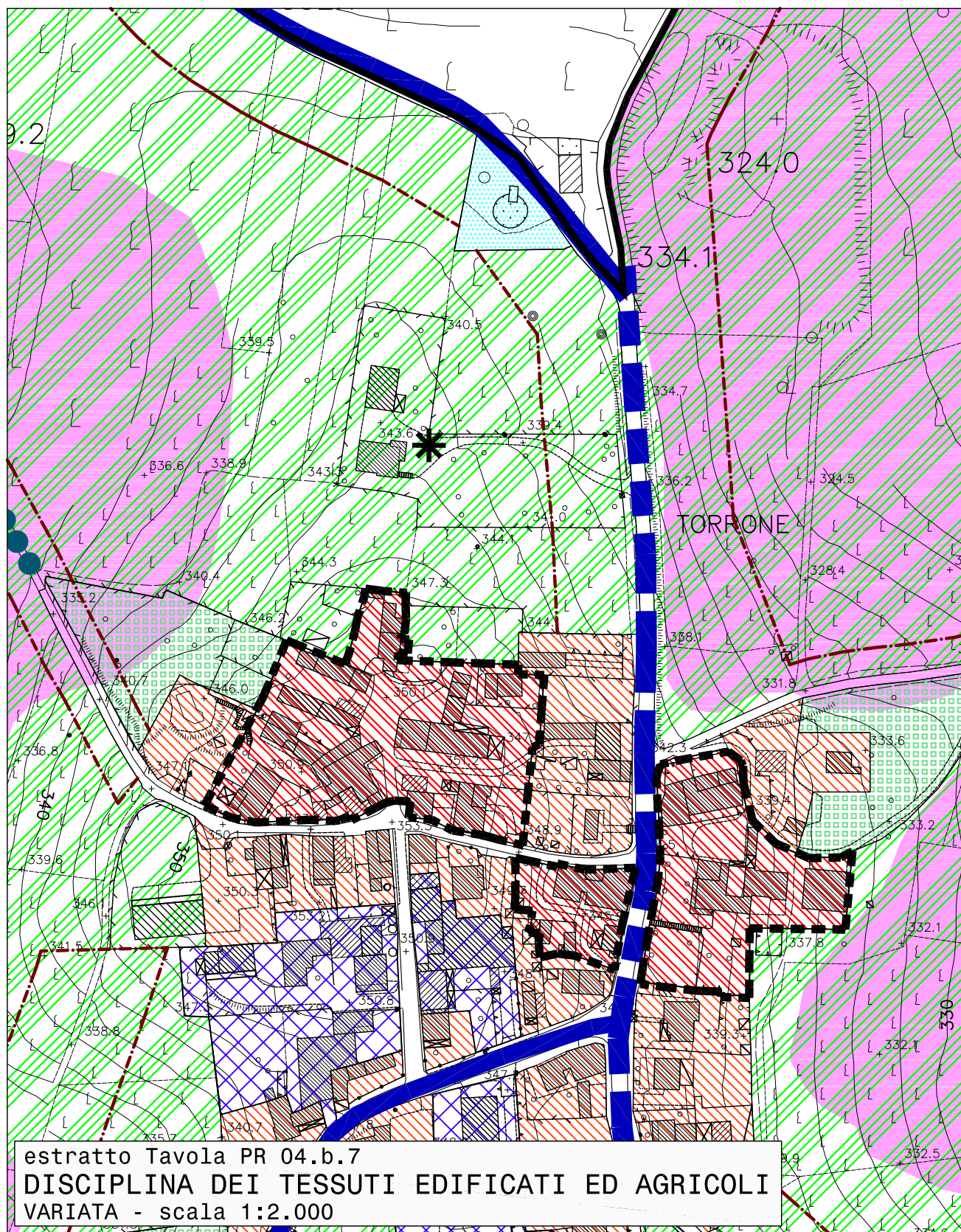
**Richiesta n. 19 – sig.ra Terramagra Elisa**

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappali 17 – 118 – 120
Ambito territoriale	di margine, a ovest della frazione Torrone (Strada vicinale Crosia)
Superficie interessata	4'200 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	in parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i> , in parte <i>Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Incremento della superficie residenziale del lotto
Motivazione dichiarata	Esigenze legate all'abitazione
Valutazione tecnico – amministrativa	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Tenuto conto dello stato di fatto dei luoghi, da cui si evince che l'ambito in esame non appartiene al Tessuto agricolo ma rappresenta il sedime di pertinenza di un fabbricato di civile abitazione (rappresentato da un giardino e da locali accessori), si ritiene di accogliere in parte la richiesta incrementando, in maniera contenuta per un profondità di ulteriori 5 m dall'attuale limite edificabile, la potenzialità edificatoria sul mappale 120 e destinando la restante porzione (mappali n. 17, 118 e 120) a verde privato.
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" → 160 mq. Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP" → 2.565 mq.
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.7 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000









**Richiesta n. 20 – sig. Riccardi Pierangelo**

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 7 mappale 822
------------------------------	-----------------------------

Ambito territoriale	di margine, a ovest del nucleo di Begoglio
---------------------	--

Superficie interessata	4'200 mq
------------------------	----------

Destinazione urbanistica attuale	In parte Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2 (PdC conv.) In parte Tessuto agricolo – TA
----------------------------------	--

Fattibilità geologica	Classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
-----------------------	--

Destinazione urbanistica richiesta	Destinazione urbanistica di tipo produttivo
------------------------------------	---

Motivazione dichiarata	Esigenze legate all'esercizio dell'attività imprenditoriale
------------------------	---

Valutazione tecnico – amministrativa	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<p>Verificato lo stato di fatto dei luoghi Tenuto e conto delle indicazioni fornite dal richiedente, oltre che della concomitante presenza di tessuti edificabili di completamento di tipo artigianale nelle immediate circostanze, si procede ad un parziale accoglimento della richiesta con le seguenti modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifica della destinazione d'uso della porzione parte del mappale n. 822, già classificata come tessuto residenziale di completamento, in tessuto produttivo di completamento</li> <li>- Parziale modifica della destinazione d'uso della porzione parte del mappale n. 822, classificata come tessuto agricolo, in tessuto produttivo di completamento, ad eccezione della porzione più prossima al torrente Versiggia per la quale viene mantenuto l'uso agricolo.</li> </ul> <p>Le succitate modificazioni consentono di individuare un unico comparto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato con prescrizioni relative alla viabilità ed agli aspetti mitigativi.</p>	

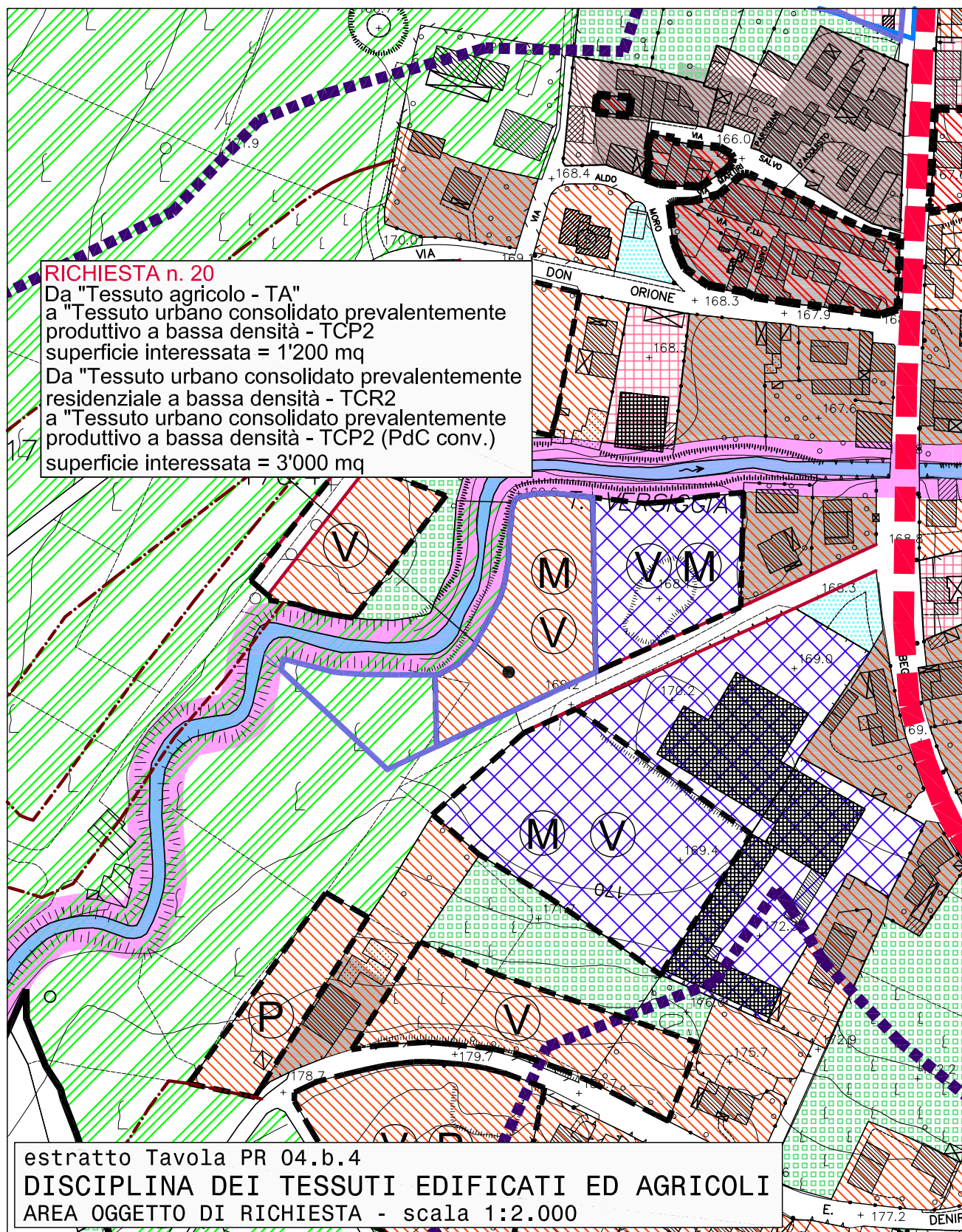
Quantificazione della variazione urbanistica
Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità – TCP 2" (PdC conv.) → 1.020 mq.
Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" a "Ambito Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità – TCP 2" (PdC conv.) → 3.000 mq.

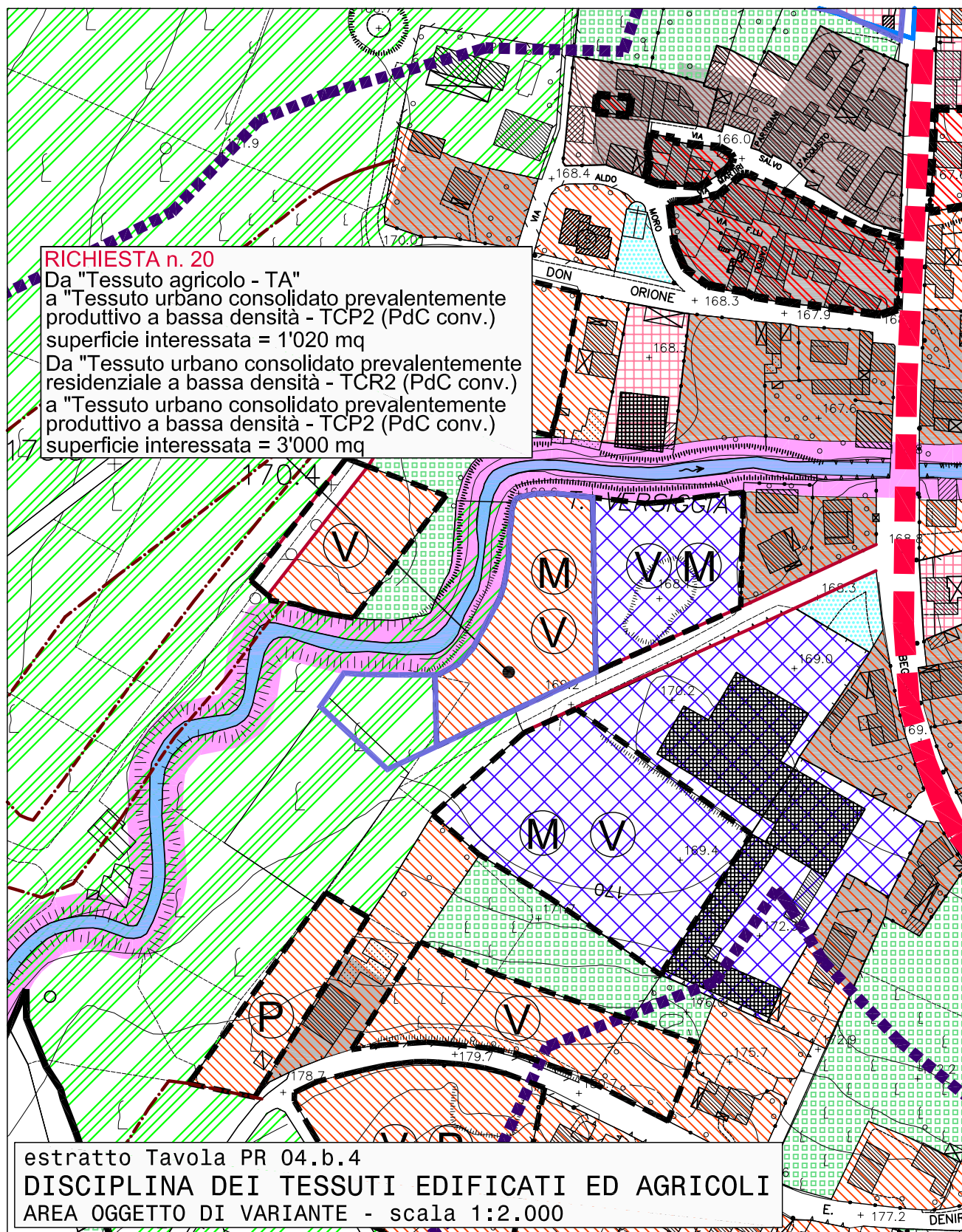
Variazione della capacità insediativa
L'accoglimento determina lo stralcio di un lotto libero edificabile previsto dal PGT, a cui consegue il seguente decremento della capacità edificatoria di P.G.T.
Decremento abitanti teorici = - 3.000 mq x 0,30 mq/mq : 50 mq/ab = - 18 ab
L'accoglimento determina l'incremento della capacità edificatoria produttiva, che viene così computato:
Nuova Su edificabile ad uso produttivo = 4.020 mq x 0,60 mq/mq = 2.412 mq

Variazione degli elaborati di PGT
Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale
A) DOCUMENTO DI PIANO
Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000
C) PIANO DEI SERVIZI
Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa
C) PIANO DELLE REGOLE
Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000
Tavola PR 04 b.4 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000

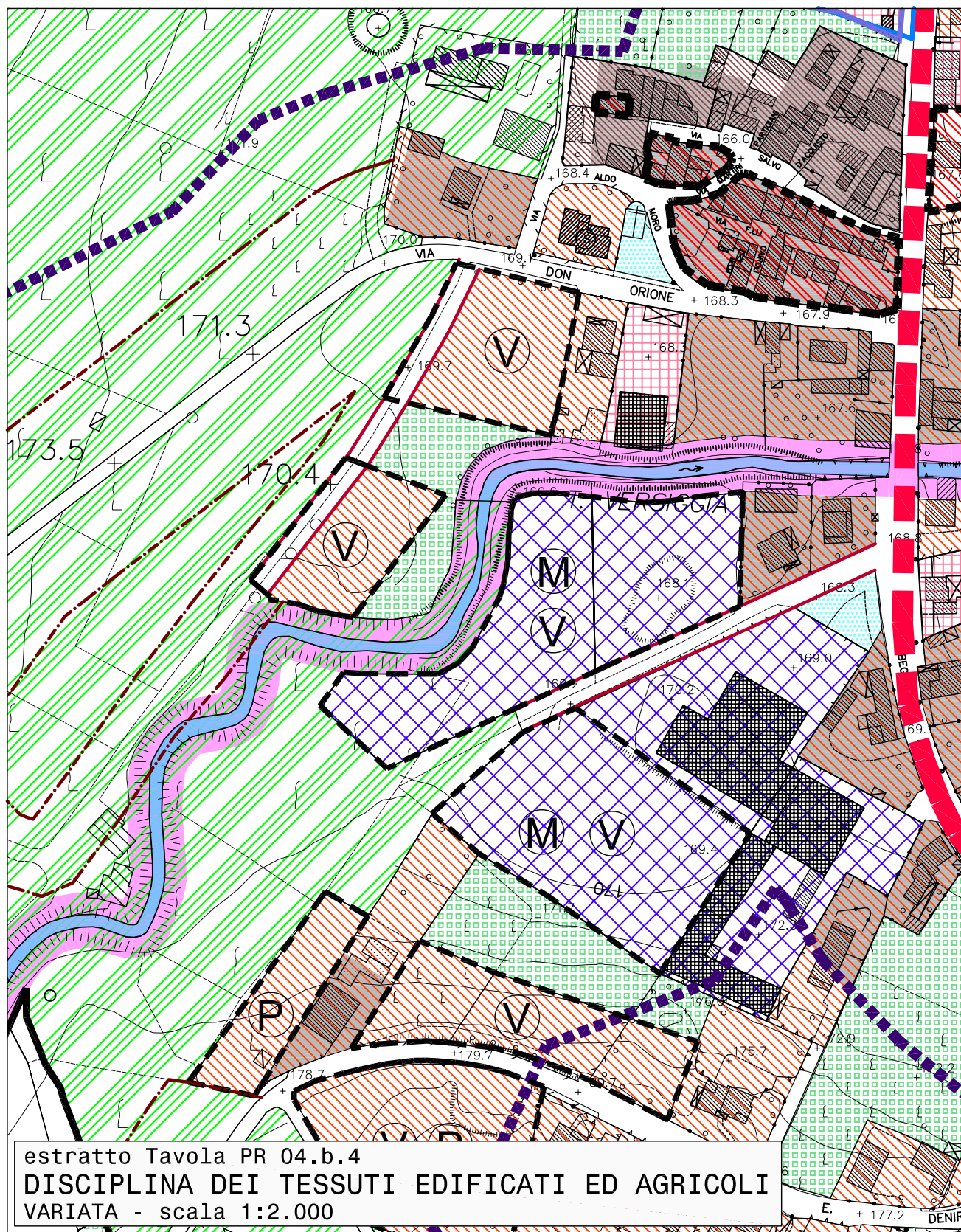


Tavola PR 06 a Individuazione dei lotti liberi edificabili. R. 1:5.000  
Elaborato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa





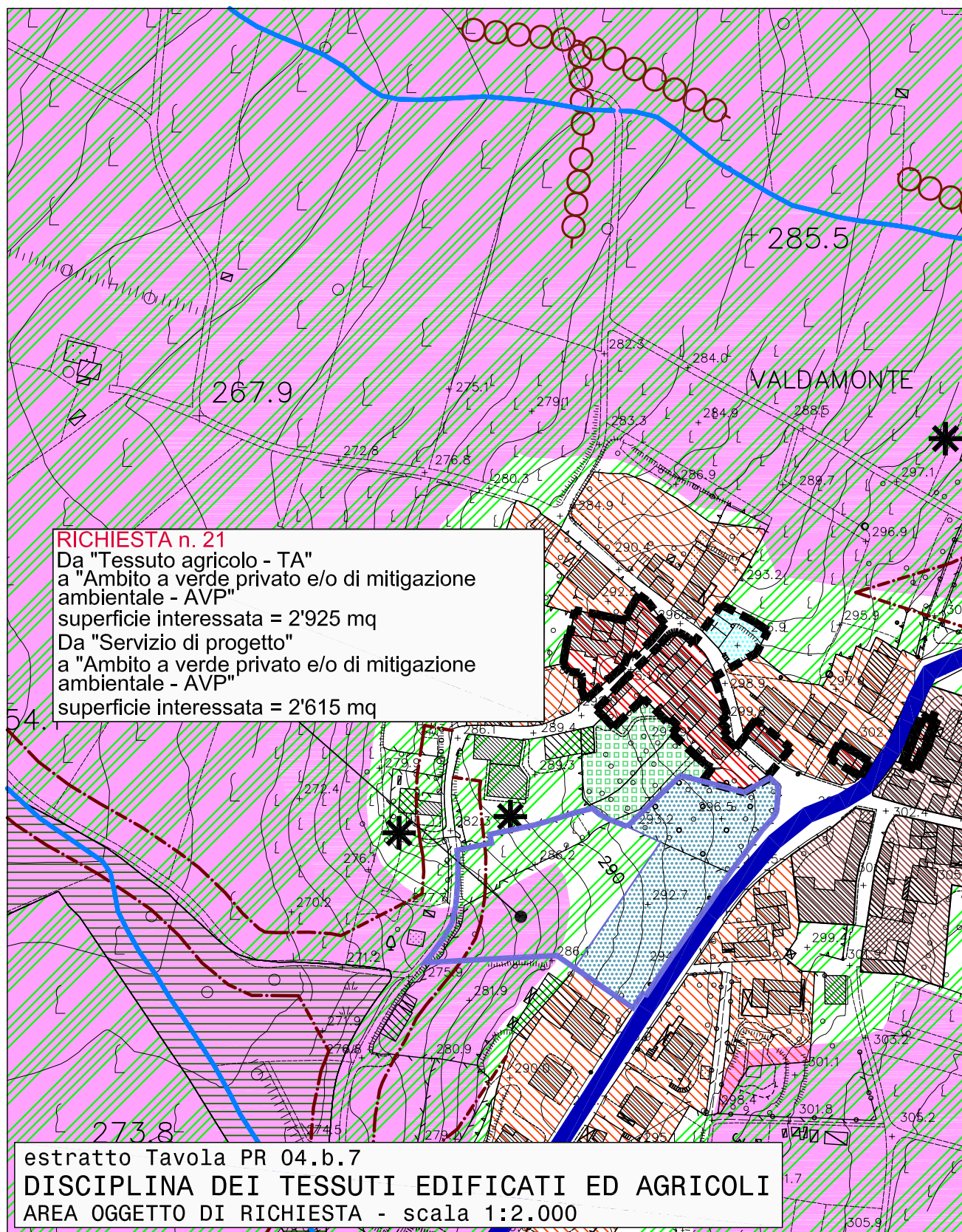




**Richiesta n. 21 – sig.ra Rettanni Maria Carla**

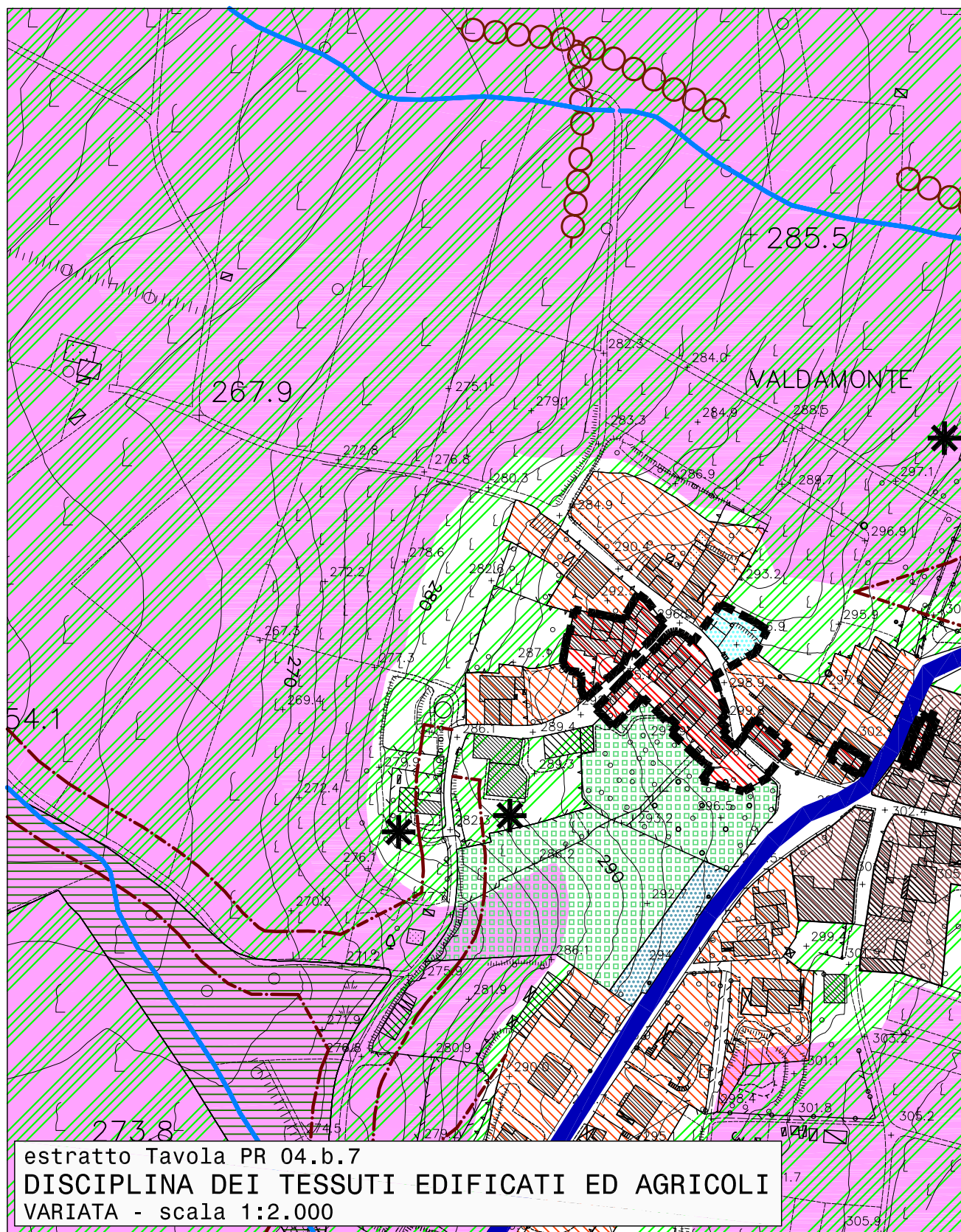
<b>Area oggetto della richiesta</b>	N.C.T. Foglio 5 mappali 32 – 63 – 95
<b>Ambito territoriale</b>	Nucleo frazionale di Valdamonte, lungo la SP 189
<b>Superficie interessata</b>	5'540 mq
<b>Destinazione urbanistica attuale</b>	In parte Servizio in progetto In parte Tessuto agricolo – TA
<b>Fattibilità geologica</b>	In parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (Aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i> In parte <i>Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni (Aree di frana attiva e di frana quiescente; aree di versante al contorno di frane attive/quiescenti)</i>
<b>Destinazione urbanistica richiesta</b>	Ambito a verde privato
<b>Motivazione dichiarata</b>	Parte di essi sono già ricompresi nella delimitazione del parco della villa esistente e che la rimanenza ne è una logica prosecuzione dello stesso dal quale peraltro si accede all'ingresso della villa.
<b>Valutazione tecnico – amministrativa</b>	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Tenuto conto delle indicazioni fornite dal richiedente e verificato lo stato di fatto dei luoghi, preso atto che l'Amministrazione Comunale non possiede le risorse economiche necessarie per la realizzazione della piazza pubblica in progetto, da trattare in parte a verde, in località Valdamonte, si procede al parziale accoglimento della richiesta attribuendo al comparto in esame la destinazione urbanistica di "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale", ad eccezione di una porzione di terreno lungo la SP 189 (parte dei mappali 32 e 63), per una profondità di 10 m al di fuori della recinzione del giardino, che mantiene l'uso "Servizio in progetto" per la futura realizzazione di parcheggi pubblici.
<b>Quantificazione della variazione urbanistica</b>	Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP" → 2.925 mq. Da "Servizio in progetto" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP" → 2.000 mq
<b>Variazione della capacità insediativa</b>	Nessuna variazione

<b>Variazione degli elaborati di PGT</b>
Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 C) PIANO DEI SERVIZI Elaborato PS 01 Relazione tecnico – illustrativa Tavola PS 02 Servizi esistenti e di progetto. R. 1:10.000 Tavola PS08 Rete ecologica comunale. R. 1:10.000 C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.7 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Elaborato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa









**Richiesta n. 22 – sig.ra Faravelli Monica**

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 19 mappali 13
Ambito territoriale	Nucleo frazionale di Soriasco, lungo la SP 42
Superficie interessata	4'350 mq
Destinazione urbanistica attuale	In parte Ambito boscato In parte Tessuto agricolo – TA
Fattibilità geologica	In parte <i>Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni (aree di versante e di dorsale non interessate direttamente da dissesti idrogeologici)</i> in parte in <i>classe 3P Aree di zona 1-2 PAI PS267, interessate da interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e verificate con studi geologico-geotecnici di dettaglio</i>
Destinazione urbanistica richiesta	Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo a bassa densità – TCP 2
Motivazione dichiarata	Realizzazione di un capannone artigianale per lo svolgimento dell'attività del figlio già presente in Soriasco (produzione di macchinari agricoli)

Valutazione tecnico – amministrativa	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b>
<p>Tenuto conto delle reali esigenze formulate dalla richiedente, verificata con attenzione l'ubicazione e la morfologia del mappale in esame in relazione al contesto paesaggistico e storico monumentale della frazione di Soriasco, l'Amministrazione Comunale ritiene di accogliere parzialmente la richiesta, limitando l'edificabilità alla porzione più orientale del comparto, nelle vicinanze di un fabbricato rurale esistente e al di fuori dei coni ottici di percezione del nucleo storico.</p> <p>L'edificabilità è subordinata alla prescrizione del ricorso procedimentale al Permesso di Costruire convenzionato, con disposizioni di carattere viabilistico e, alla luce della particolare sensibilità paesaggistica ed ambientale del sito, al rispetto di parametri di carattere edificatorio e tipologico specifici; a tal fine si procede alla modifica dell'art. 59 <i>Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo – TCP2</i>, inserendo la seguente prescrizione specifica al comma 3 lettera d)</p> <p><b>4. Per il comparto individuato con apposito simbolo grafico in frazione Soriasco, si prescrive la realizzazione di una quota di edificabilità max di Superficie Utile - Su = 300 mq; il medesimo dimensionamento è prescritto anche per il parametro della Superficie Coperta – Sc; l'altezza massima consentita è pari a H = 4 m; risultano prescrittive le disposizioni dell'art. 16 delle N.T.A., il cui assoluto rispetto, valutato dalla Commissione per il paesaggio, rappresenta condizione indispensabile per il rilascio del provvedimento abilitativo.</b></p>	

Quantificazione della variazione urbanistica
Da "Tessuto Agricolo – TA" a "Tessuto Urbano Consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo – TCP2" → 825 mq.

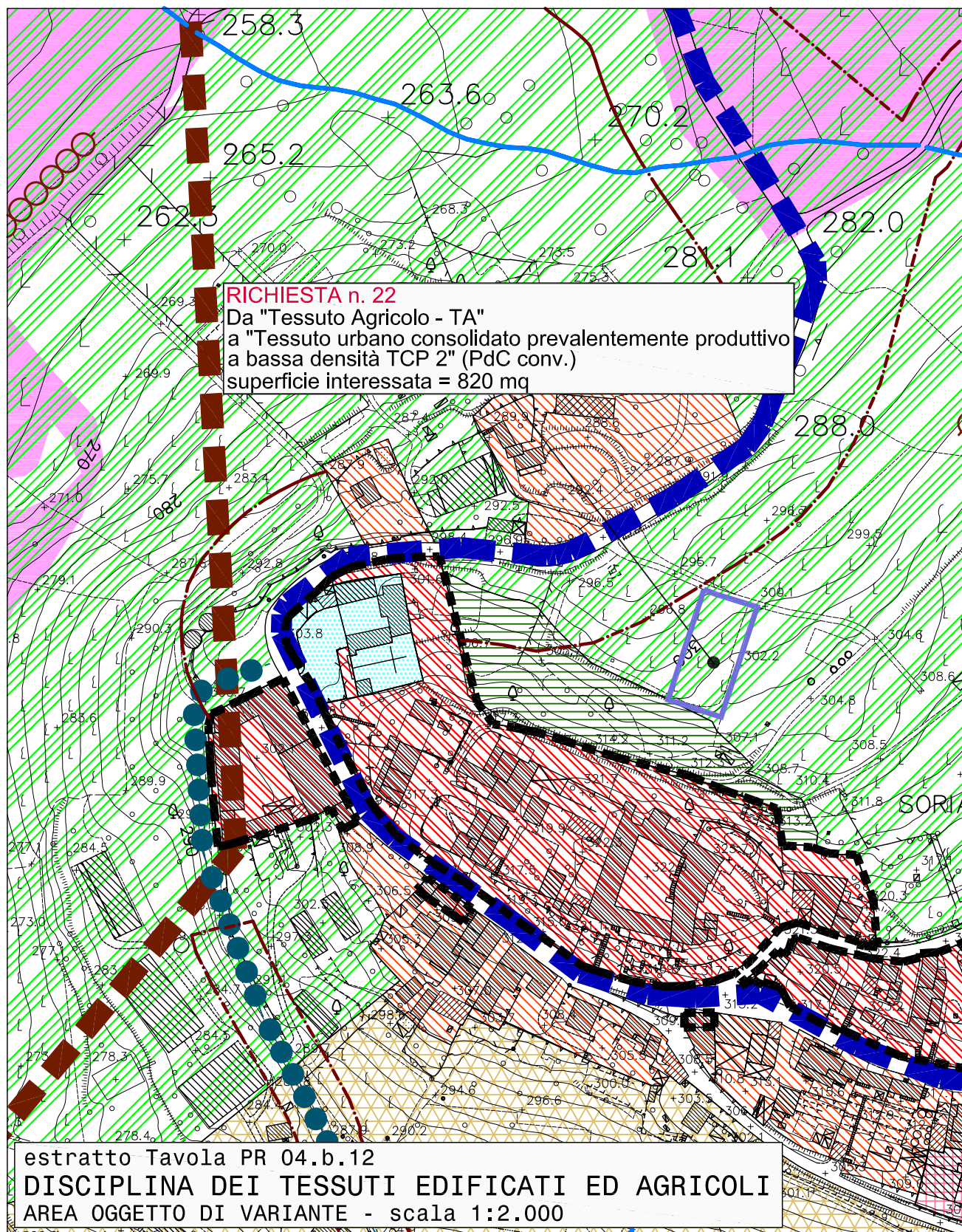
Variazione della capacità insediativa
L'accoglimento determina l'incremento della capacità edificatoria produttiva, che viene così computato: Nuova Su edificabile ad uso produttivo = 300 mq

Variazione degli elaborati di PGT
<p>A) DOCUMENTO DI PIANO                      Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000                      Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000</p> <p>C) PIANO DELLE REGOLE                      Tavola PR 04 a.2 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000</p>

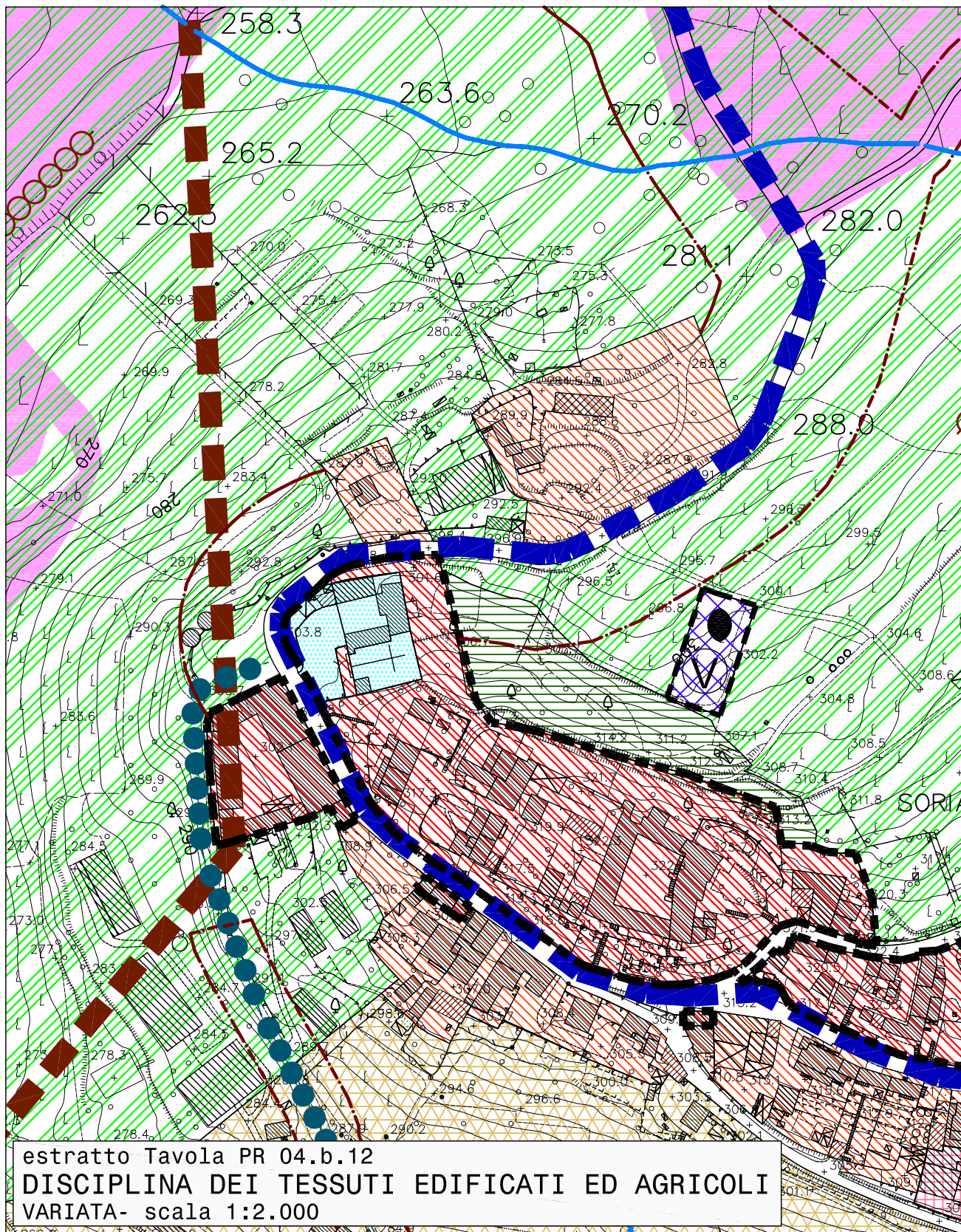


Tavola PR 04 b.12 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000  
Tavola PR 05 Individuazione degli ambiti agricoli strategici. R. 1:10.000  
Tavola PR 06b Individuazione dei lotti liberi edificabili – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000  
Allegato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa



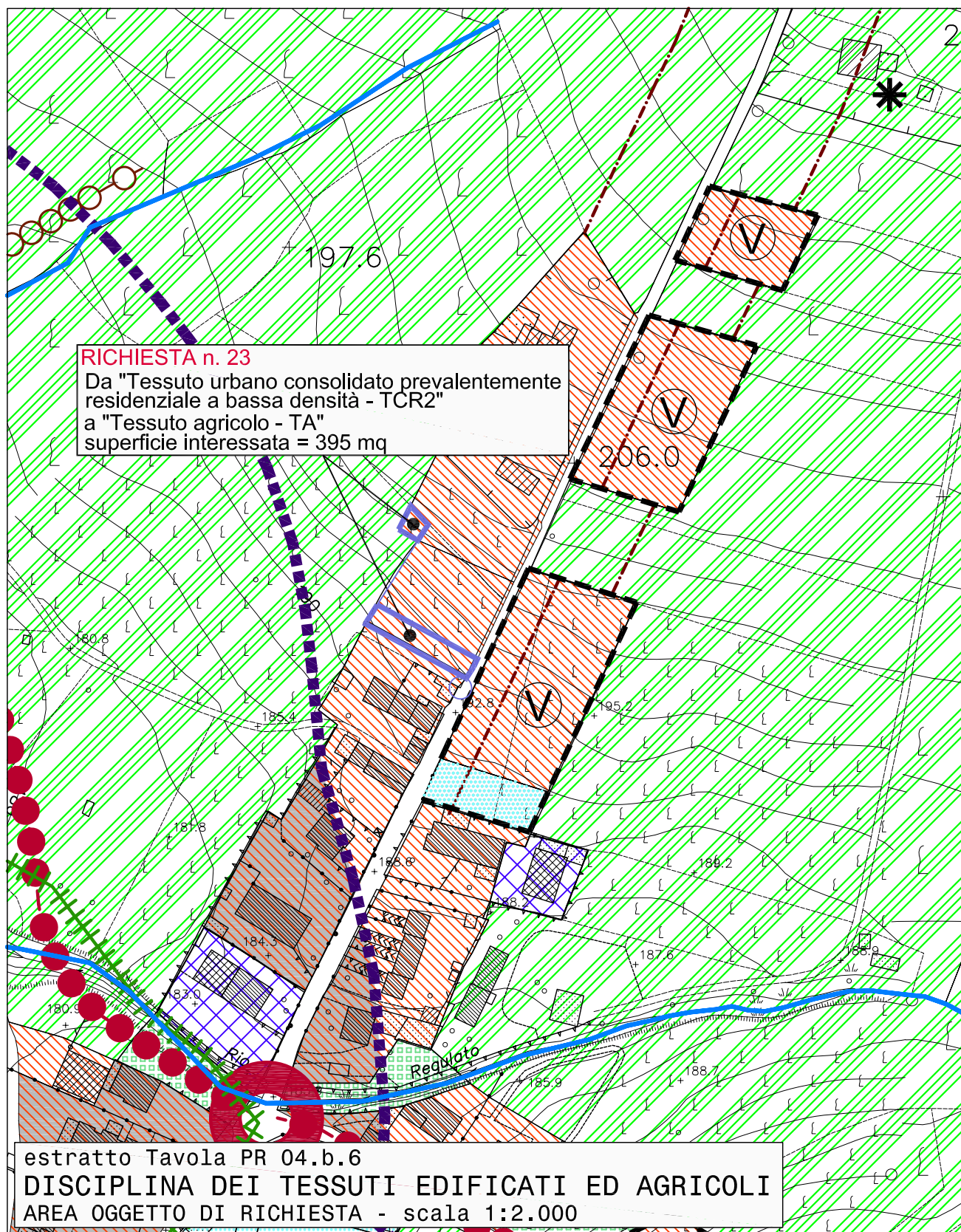




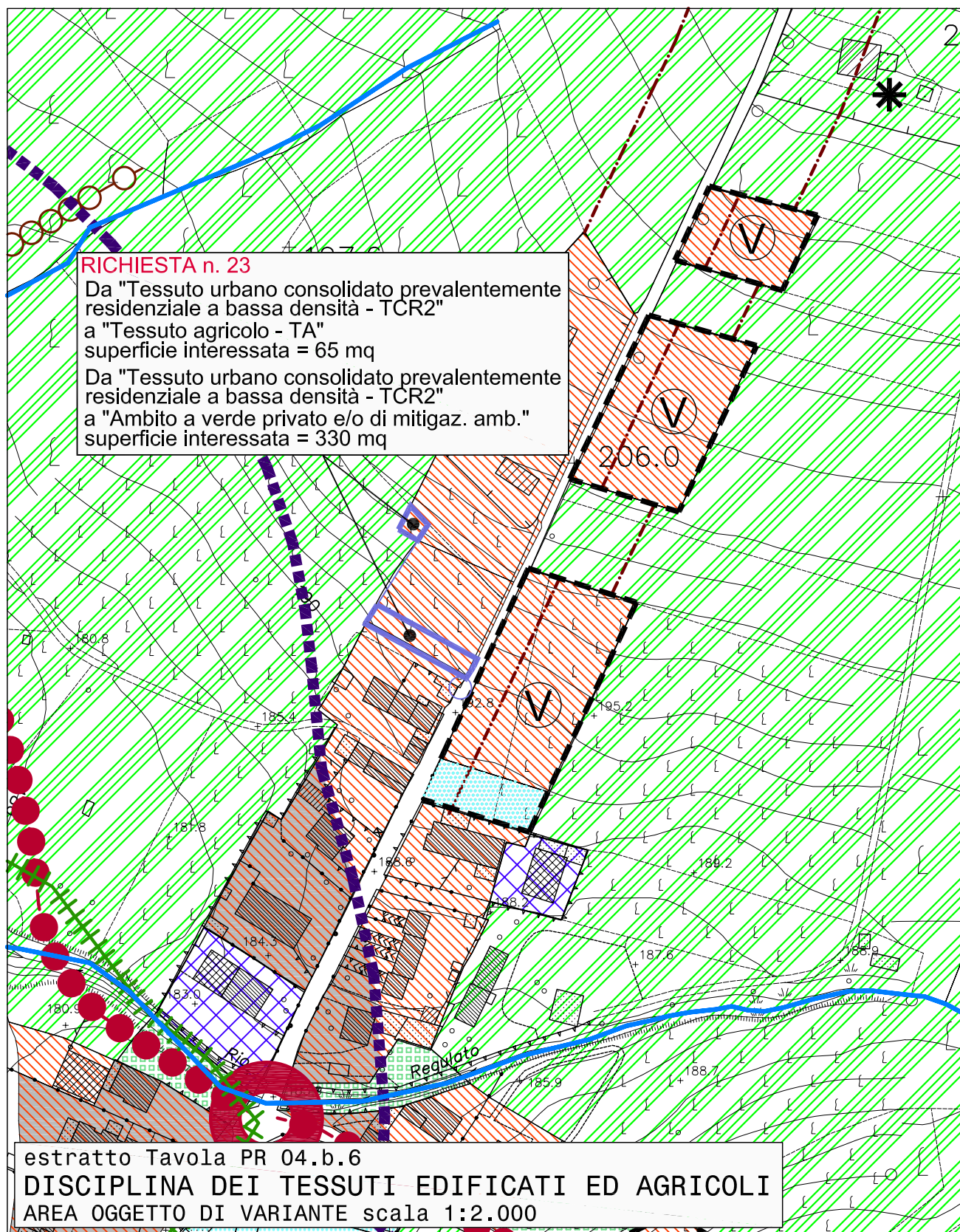


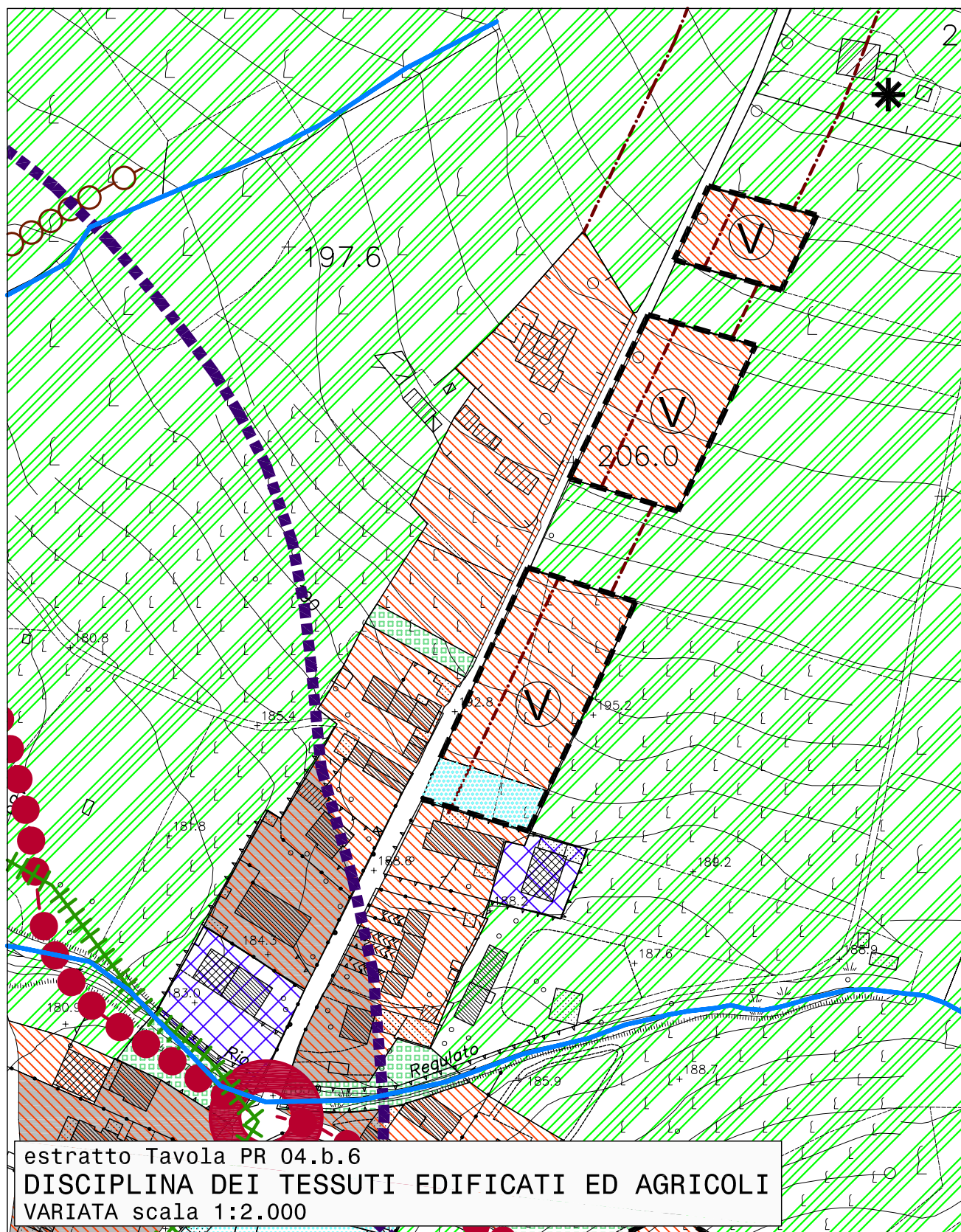
**Richiesta n. 23 – sig. Sacarabelli Giuseppe**

Area oggetto della richiesta	N.C.T. Foglio 3 mappale 488
Ambito territoriale	di margine, a est del capoluogo (strada comunale Della Buca)
Superficie interessata	395 mq
Destinazione urbanistica attuale	Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2
Fattibilità geologica	Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni
Destinazione urbanistica richiesta	Tessuto agricolo – TA
Motivazione dichiarata	Trattasi di un mappale attualmente utilizzato a vigneto e con quote residue di edificabilità non sufficienti per scopi edificatori.
Valutazione tecnico – amministrativa	<b>PARZIALMENTE ACCOLTA</b> Tenuto conto delle indicazioni fornite dal richiedente e verificato lo stato di fatto dei luoghi, l'Amministrazione Comunale accoglie parzialmente la richiesta stralciando le porzioni destinate all'uso residenziale e riconducendo le stesse, rispettivamente, a tessuto agricolo per quanto attiene il settore nord ovest e a verde privato nel settore sud (in corrispondenza della viabilità privata di accesso al fondo agricolo sottostante).
Quantificazione della variazione urbanistica	Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" a "Tessuto Agricolo – TA" → 65 mq. Da "Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità – TCR 2" a "Ambito a verde privato e/o di mitigazione ambientale – AVP" → 330 mq
Variazione della capacità insediativa	Nessuna variazione
Variazione degli elaborati di PGT	Le modifiche all'assetto urbanistico di piano generate dall'accoglimento delle presente istanza comportano la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale A) DOCUMENTO DI PIANO Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000 Tavola DP 13 Carta della sensibilità paesistica. R. 1:10.000 C) PIANO DELLE REGOLE Tavola PR 04 a.1 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:5.000 Tavola PR 04 b.6 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli – Comune di Santa Maria della Versa. R. 1:2.000 Elaborato PR 01 Relazione tecnico – illustrativa









## Segnalazioni Ufficio Tecnico Comunale

	Aree oggetto della richiesta	Ambiti territoriali	Superfici interessate
1.	Allegato N – Norme Tecniche di Attuazione		

	Destinazioni urbanistiche attuali	Destinazioni urbanistiche richieste
1.	Allegato N – Norme Tecniche di Attuazione	Modifiche art. 6 - 16

	Motivazioni espresse
1.	Difficoltà operative relative all'applicazione delle prescrizioni contenute nell'art. 16 (in particolare per quanto attiene alla realizzazione delle coperture)
2	<p>Errore materiale art. 6 paragrafo 1.4</p> <p>Ai fini di una possibile applicazione di tale disposto si rammenta che è, ad esempio, possibile mantenere il solaio di copertura piano (con altezza inferiore ai 2,50 m misurata all'intradosso) e di realizzare al di sopra di esso una copertura a falda in muricci e tavelloni avente le caratteristiche richiamate al <u>precedente</u> art. 16.</p> <p>Occorre sostituire precedente con successivo.</p>

Valutazione tecnico – amministrativa	ACCOLTA
<p>1. A seguito dell'esperienza conseguita nei primi anni di applicazione dello strumento urbanistico e con lo spirito di migliorarne le condizioni di applicabilità cercando di eliminare, il più possibile, elementi di criticità e di dubbia interpretazione delle prescrizioni ivi contenute, si procede alla modificazione dell'art. 16 <b>“Disposizioni edilizie di valenza ambientale a salvaguardia della componente paesaggistica del territorio”</b> comma 3 con le seguenti modalità:</p> <p><b>3.</b></p> <p>Ogni intervento edilizio, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;</li> <li>b. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;</li> <li>c. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U3 Uso Secondario, ad eccezione dei capannoni produttivi con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 200 m s.l.m.;</li> <li>d. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U4 Uso Terziario, ad eccezione dei capannoni commerciali con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 200 m s.l.m.;</li> <li>e. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero</li> </ul> <p>deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce. <b>Di norma</b> detti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 15, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;</li> <li>- coperture <b>esclusivamente preferibilmente</b> a falde, con pendenza minima pari al 30%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;</li> <li>- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;</li> <li>- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;</li> <li>- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;</li> <li>- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;</li> <li>- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;</li> <li>- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico;</li> <li>- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia);</li> </ul> <p><b>Sono ammesse deroghe alle suddette prescrizioni, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i fabbricati accessori, a condizione che le stesse siano valutate favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio.</b></p>	
1.	Si procede alla correzione dell'errore materiale riscontrato nell'art. 6 <b>“Distanze e altezze”</b> , con le seguenti modalità



	<p><b>1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito</b> (...) Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante. Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta di copertura, non sia superiore a m. 2,50 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine. Ai fini di una possibile applicazione di tale disposto si rammenta che è, ad esempio, possibile mantenere il solaio di copertura piano (con altezza inferiore ai 2,50 m misurata all'intradosso) e di realizzare al di sopra di esso una copertura a falda in muricci e tavelloni avente le caratteristiche richiamate al <b>precedente successivo</b> art. 16. (...)</p>
--	--

Quantificazione delle variazioni urbanistiche	
1.	Nessuna variazione

Variazione della capacità insediativa	
1.	Nessuna variazione

Variazione degli elaborati di PGT	
La modifica generata dall'accoglimento della presente richiesta comporta la variazione dei seguenti elementi costitutivi del P.G.T., che verranno aggiornati a seguito dell'avvenuta approvazione della Variante Parziale: Allegato N Norme Tecniche di Attuazione	

## 5. MODIFICHE DELLE N.T.A.

In rosso barrato sono indicate le parti del testo stralciate in blu le parti aggiunte.

### ART. 06 - DISTANZE ED ALTEZZE

#### 1. Distanze

La definizione generale delle distanze di cui al presente articolo, fa riferimento al concetto di distanza ed alle relative definizioni usate nella geometria. Le distanze si misurano dalla proiezione a terra del massimo ingombro dell'edificio, dei pilastri, dei muri e delle altre strutture ancorate a terra, escludendo gli aggetti quali balconi, gronde, scale, ecc. di sporgenza inferiore a m 1,70.

##### 1.1) Distacco tra gli edifici

Nel "Tessuto storico e Nuclei Frazionali di antico impianto", negli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di superfetazioni di epoca recente prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutti gli altri ambiti urbanistici è prescritta la distanza minima di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Negli ambiti a destinazione residenziale è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata o le pareti siano cieche, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12,00.

Per il sovrizzo di edifici esistenti che non fuoriesca dal perimetro dell'edificio medesimo, tra pareti entrambe non finestrate, se non sono costruite in aderenza, si osserva la distanza minima di m. 3,00.

Per le costruzioni accessorie, la cui altezza misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta di copertura non sia superiore a m. 2,50, si osserva la distanza minima dagli altri edifici di m. 3,00.

La distanza minima tra i fabbricati può essere ridotta a m. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, se preesiste parete in confine o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze minime tra edifici nei limiti previsti dalla normativa vigente.

##### 1.2) Distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade

Le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza massima del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di m. 5,00 per lato.

Tali distanze potranno anche essere inferiori:

- in presenza di allineamenti preesistenti (in tal caso, la distanza dal ciglio stradale potrà essere quella dell'allineamento preesistente)
- in caso di piani attuativi (lo strumento urbanistico dovrà indicare le distanze dalle strade prescritte per l'ambito)

### **1.3) Distanze minime dalle strade**

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade sono rapportate sia alla larghezza della sede stradale che alle prescrizioni del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 (Nuovo Codice della Strada).

Rispetto alla larghezza della carreggiata stradale (data dalle corsie di marcia e dai marciapiedi), le distanze minime degli edifici devono corrispondere almeno a:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00 e nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Tali distanze potranno anche essere inferiori (anche pari a m. 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti o in caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indica le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

Le prescrizioni dettate dall'art. 26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo codice della strada) le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A;
- 40 m per le strade di tipo B;
- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
- 10 m per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo B;
- 10 m per le strade di tipo C;

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 5 m per le strade di tipo A, B;
- 3 m per le strade di tipo C, F;

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza inferiore a 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm da suolo.



All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo A;
- 20 m per le strade di tipo D;

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a:

- 3 m per le strade di tipo A;
- 2 m per le strade di tipo D;

Nell'esecuzione degli interventi dovrà adottarsi la distanza maggiore tra quelle indicate nelle disposizioni elencate, fatto salvo il caso di allineamenti preesistenti per i quali l'Ufficio Tecnico Comunale prescriva di uniformarsi agli stessi.

Il PGT individua il *limite di rispetto stradale* nelle *Tavole PR.04 Disciplina dei tessuti edificati ed agricoli* sulla base della classificazione delle strade riportata nell'allegato "D" alle presenti NTA.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalle leggi vigenti.

#### **1.4) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di ambito**

In tutti gli ambiti regolamentati dal DP, dal PR e dal PS è prescritta una distanza minima tra i fabbricati e il confine di proprietà o i limiti di ambito pari alla metà dell'altezza dell'edificio e comunque non inferiore a m. 5,00.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali regolamentati dal PR sono tuttavia consentite distanze minime di m. 1,50 in caso di ampliamento e di sopraelevazione degli edifici esistenti, purché non fuoriescano dal perimetro esistente; inoltre, esclusivamente nel caso di sopraelevazioni finalizzate alla realizzazione di altezze interpiano abitabili, è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti. Per l'applicazione questa norma l'organismo edilizio deve essere rigorosamente conservato e non si può dar luogo a demolizioni totali.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei paragrafi precedenti, nel caso di Piano Attuativo e/o Permesso di Costruire Convenzionato con previsione planivolumetrica, in cui tali distanze siano relative alle previsioni interne all'intervento stesso.

Nei tessuti urbani consolidati residenziali e negli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi è ammessa la costruzione a confine del lotto di proprietà, in caso di presentazione di un progetto unitario e/o contestualità dell'edificazione sui lotti contermini.

In tutti gli ambiti è ammessa inoltre la costruzione in aderenza ad un fabbricato esistente a confine (con le opportune limitazioni della sagoma).

In tutti gli ambiti è ammessa la costruzione a confine con l'autorizzazione del confinante risultante da un atto registrato e trascritto

E' ammessa la costruzione a distanza inferiore a m. 5,00 dal confine di ambito e sul confine stesso, quando i terreni ricadenti nei due ambiti confinanti rientrano tra i tessuti urbani consolidati, i tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, gli ambiti a Verde Privato, e sono comunque rispettate le distanze minime dai confini di proprietà o con l'autorizzazione del confinante risultante da atto registrato e trascritto.

Nel caso in cui l'edificio sia costruito sul confine di un ambito appartenente ai tessuti extraurbani agricoli ed ambientali, nelle porzioni del lotto appartenenti a detti tessuti potranno essere realizzate esclusivamente aree a giardino con recinzioni in rete metallica e palizzata in legno; sono espressamente escluse, le strade, gli accessi alle autorimesse, le pavimentazioni, le opere pertinenziali quali piscine, gazebo, ecc.,.

Per gli edifici e gli impianti pubblici e/o di pubblico interesse è prescritta una distanza minima dal confine pari a metà dell'altezza dell'edificio o dell'impianto e comunque non inferiore a m. 5,00; sono ammesse distanze inferiori dal confine o la costruzione sul confine stesso con l'autorizzazione del confinante.

Nel caso di costruzioni accessorie la cui altezza, misurata nella facciata più alta all'intradosso della soletta di copertura, non sia superiore a m. 2,50 e la cui superficie coperta sia inferiore a 50 mq, è ammessa la costruzione a confine.

Ai fini di una possibile applicazione di tale disposto si rammenta che è, ad esempio, possibile mantenere il solaio di copertura piano (con altezza inferiore ai 2,50 m misurata all'intradosso) e di realizzare al di sopra di esso una copertura a falda in muricci e tavelloni avente le caratteristiche richiamate al ~~precedente~~ **successivo** art. 16.

Per le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di altezza non superiore a m. 3,00 (salvo casi di maggior altezza imposta da comprovati motivi tecnici) è ammessa la costruzione a confine.

## **2. Altezze**

Qualora un edificio sia costruito con più corpi aventi altezze diverse, ai fini del calcolo dell'altezza massima e delle distanze dai confini si utilizzerà l'altezza maggiore.

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per i diversi tessuti urbani consolidati, i diversi tessuti extraurbani agricoli ed ambientali e per gli ambiti di trasformazione, in relazione alle caratteristiche dell'ambito, agli indici di utilizzazione fondiaria, alle quantità edificatorie e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei corridoi, disimpegni e accessori è stabilita in m. 2,40.

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme relative alle altezze massime degli edifici, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

## ART. 08 - USI DEL TERRITORIO

### 1.

La classificazione dei singoli usi del territorio viene effettuata indicando i gruppi funzionali (es. U1 Uso Residenziale, U2 Uso Primario, ecc.) ed i singoli usi o destinazioni d'uso che compongono il gruppo funzionale (es. U1/1 Abitazioni, ecc).

Per la corretta interpretazione della classificazione sopradescritta si deve intendere che per ogni destinazione d'uso, sono comprese le relative attrezzature di servizio (ripostigli, locali tecnici, ecc.) nonché le relative pertinenze (autorimesse, recinzioni, rampe, cortili, giardini, ecc.) indispensabili al suo normale svolgimento.

### 2.

Le destinazioni d'uso eventualmente non comprese nell'elenco seguente devono essere classificate secondo criteri di analogia.

#### **U1 Uso Residenziale**

- U1/1 Abitazioni

#### **U2 Uso Primario**

- U2/1 Abitazioni agricole
- U2/2 Fabbricati di servizio
- U2/3 Allevamenti aziendali
- U2/4 Coltive aziendali in serra
- U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali
- U2/6 Attrezzature per l'agriturismo
- U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile

#### **U3 Uso Secondario**

- U3/1 Artigianato produttivo e industria
- U3/2 Depositi a cielo aperto
- U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi
- U3/4 Logistica ed autotrasporto
- U3/5 Magazzini
- U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli
- U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura e abitazione del proprietario e/o custode

#### **U4 Uso Terziario**

- U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato
- U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita
- U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita
- U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria
- U4/5 Commercio all'ingrosso
- U4/6 Pubblici esercizi
- U4/7 Uffici e studi professionali
- U4/8 Complessi terziari e direzionali
- U4/9 Artigianato di servizio
- U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

#### **U5 Uso Servizi**

- U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura
- U5/2 Esposizioni e fiere



- U5/3 Sedi istituzionali e amministrative
- U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi
- U5/5 Attrezzature culturali
- U5/6 Attrezzature scolastiche
- U5/7 Attrezzature per il verde
- U5/8 Attrezzature per lo sport
- U5/9 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
- U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali
- U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza
- U5/12 Attrezzature cimiteriali

#### **U6 Uso Mobilità e parcheggi**

- U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata
- U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
- U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti
- U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati

#### **U7 Uso Turistico-alberghiero**

- U7/1 Attrezzature ricettive
- U7/2 Attrezzature per il campeggio

#### **U1 Uso residenziale**

##### **U1/1 Abitazioni**

Per abitazioni si intendono oltre agli alloggi, gli spazi accessori di servizio, quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, nonché piccoli locali al servizio delle aree verdi (serre, ricoveri attrezzi, ecc.).

#### **U2 Uso Primario**

##### **U2/1 Abitazioni agricole**

Sono abitazioni agricole gli alloggi situati all'interno di un'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo professionale e dei dipendenti dell'azienda.

La costruzione di nuove abitazioni agricole è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte con interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per abitazione agricola si intende, oltre all'alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse.

##### **U2/2 Fabbricati di servizio**

Si tratta prevalentemente di:

- depositi di prodotti aziendali;
- depositi di materiali necessari alla produzione (quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, ecc.), anche in strutture verticali (silos o distributori di miscele e tettoie);
- ricoveri per allevamenti di animali domestici per autoconsumo;
- locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali di autoconsumo;
- locali per il ricovero, il rimessaggio e la riparazione di macchine e attrezzature agricole.

##### **U2/3 Allevamenti aziendali**

Sono allevamenti che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda, collegati allo sfruttamento del suolo aziendale, dei suoi prodotti, e collegati alla necessità di arricchimento del suolo, oltre che alla possibilità di smaltimento.

Si definiscono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% della base alimentare (unità foraggiere) consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda.

Per gli allevamenti suinicoli e zootecnici minori detta percentuale è del 20%.

A distanza inferiore a m. 300 dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi i nuovi insediamenti di imprese agricole dedite all'allevamento zootecnico. Non è altresì ammessa l'inclusione delle aree di spandimento dei liquami provenienti da allevamenti zootecnici.

A distanza inferiore a m. 200 (per le stalle bovine, ovine ed equine) e a 500 m (per gli allevamenti suinicoli ed avicoli) dai perimetri degli ambiti urbanistici non compresi nei "Tessuti extraurbani agricoli ed ambientali" di cui al capo V del Piano delle Regole, non sono ammessi gli ampliamenti degli allevamenti esistenti.

I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare la distanza minima di m. 50 dai corpi idrici esistenti.

**U2/4 Coltive aziendali in serra**

Questo uso comprende serre fisse e serre mobili destinate alla intensificazione del ciclo produttivo della coltura specializzata con copertura di porzioni di terreno coltivato.

Per serre fisse si intendono le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi; per serre mobili si intendono invece le strutture a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata.

**U2/5 Lavorazione di prodotti aziendali**

Questo uso prevede lo stoccaggio, la prima trasformazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici aziendali o interaziendali (cantine, frigoriferi, caseifici, mangimifici, macelli, ecc.) di comprovata produzione aziendale o interaziendale nell'ordine minimo di 3/4. Nel caso le suddette lavorazioni riguardino prodotti non provenienti per almeno 3/4 dalla produzione aziendale o interaziendale le attività sono da intendersi comprese nell'Uso Secondario U3/1 Artigianato produttivo e industria.

**U2/6 Attrezzature per l'agriturismo**

Per attrezzature per l'agriturismo si intendono gli spazi con ricettività turistica, integrati alle aziende agricole in attività o ad esse collegate, così come definite dalla normativa regionale.

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, sia commerciali che ricreativi.

Con apposito regolamento vengono previste apposite misure premiali per quanto riguarda l'insediamento di attività agrituristiche di aziende dotate del marchio di qualità ecologica ECOLABEL.

**U2/7 Abitazioni agricole recuperate all'uso civile**

Sono le abitazioni esistenti non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti di cui all'uso U2/1 - Abitazioni agricole. Per esse si configura un uso analogo al precedente U1/1- Abitazioni.

**U3 Uso Secondario**

**U3/1 Artigianato produttivo e industria**

L'artigianato produttivo e l'industria comprendono tutti i tipi di attività artigianali e industriali (che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano) per la produzione di beni. Nel territorio comunale non sono ammesse attività produttive definite a rischio di incidente rilevante ai sensi della normativa vigente, né attività produttive caratterizzate dalla produzione e/o stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione e gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio) sono compresi gli spazi:

- a. per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale, dei materiali, ecc.);
- b. per attività volte a produrre e/o formare l'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, formazione professionale, informatica, servizi di software, ecc.);
- c. per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

La quota di Su destinata alle attività di cui alle lettere a) e b) non può essere superiore al 50% della Su complessiva.

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

U3/2 Depositi a cielo aperto

Per depositi a cielo aperto si intendono gli spazi destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di cantiere, ferrosi (anche per commercializzazione), nonché spazi per depositi ed esposizioni di merci con o senza vendita (ad esempio roulottes, motocaravan, autoveicoli nuovi e usati, materiali edili, ecc.).

Nel territorio comunale non sono ammessi depositi a cielo aperto finalizzati allo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

U3/3 Attività finalizzate alla produzione e fornitura di servizi

Comprende le attività di ricerca, anche innovativa, per la produzione e la fornitura di servizi, i laboratori di ricerca, i laboratori d'analisi, i laboratori per la produzione di software e prodotti per l'innovazione tecnologica, ecc.). Sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

U3/4 Logistica ed autotrasporto

Comprende gli spazi coperti e scoperti per lo stoccaggio temporaneo finalizzato alla successiva distribuzione di merci e prodotti e gli spazi destinati al ricovero ed alla riparazione dei mezzi per il trasporto pubblico e privato. Nel territorio comunale non sono ammesse attività di logistica caratterizzate dallo stoccaggio di materiali e/o rifiuti pericolosi.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività connesse (imballaggio, confezionamento, ecc.); per le attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

U3/5 Magazzini

Per magazzini si intendono depositi, stoccaggi, centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci.

Sono compresi gli spazi destinati alle attività di organizzazione e gestione (uffici,) e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (mense, attività sociali, servizi igienici, assistenza medica).

U3/6 Trasformazione e vendita di prodotti agricoli

Comprende i fabbricati, le attrezzature e le infrastrutture destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli, alla loro conservazione e alla vendita, quando queste attività non siano direttamente legate alla conduzione del fondo.



U3/7 Attività produttive connesse all'agricoltura

Comprende tutti i tipi di attività artigianali ed industriali per la produzione di beni destinati ad essere utilizzati:

- nella lavorazione dei vigneti;
- nella produzione, trasformazione e conservazione del vino; sono comprese le officine per la produzione e riparazione di mezzi agricoli.

Dette attività devono comunque essere compatibili con l'ambiente urbano.

Oltre agli spazi per l'attività di produzione, sono compresi gli spazi per attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto e per il soddisfacimento delle esigenze del personale (servizi igienici e sanitari, ecc.).

~~E' inoltre compresa l'abitazione destinata unicamente al personale di custodia ed ai proprietari per un massimo di 150 mq di Slp.~~

E' ammessa la presenza di due abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di 150 mq di Su ciascuna.

U4 Uso Terziario

U4/1 Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "esercizi di vicinato" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita non superiore a 150 mq. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 73-79.

U4/2 Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "medie strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, ha superficie di vendita ricompresa tra 151 e 1'500 mq ed è ammessa nel solo comune di Santa Maria Della Versa.

E' ammessa la presenza di due abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su ciascuna.

Le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 73-79.

U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita.

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "grandi strutture di vendita" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare, definita dall'art. 4 del D. Lgs. 114/98, ha superficie di vendita superiore a quella stabilita per le medie strutture di vendita.

Il PGT non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita.

U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria

Per commercio al dettaglio deve intendersi l'attività svolta da chiunque professionalmente

acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

La tipologia distributiva "strutture di vendita organizzate in forma unitaria" per attività commerciali di tipo alimentare ed extralimentare indica una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria deve essere verificato in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Non è considerata struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

Tale tipologia distributiva è ammessa nel solo comune di Santa Maria Della Versa e le disposizioni relative all'urbanistica commerciale connesse al presente uso sono riportate nelle presenti NTA ai successivi articoli 73-79.

#### U4/5 Commercio all'ingrosso

Per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merce in nome o per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, e di importazione o di esportazione.

Le relative strutture edilizie sono magazzini e depositi, nei settori alimentari ed extralimentari, con relativi spazi di servizio e di supporto, uffici, mense ed altri servizi, nonché spazi destinati a processi produttivi strettamente complementari e di supporto all'attività.

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

#### U4/6 Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi pubblici esercizi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio, per l'insediamento di nuovi pubblici esercizi, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

#### U4/7 Uffici e studi professionali

Si intendono gli uffici pubblici e privati, gli studi professionali e agli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese di piccole e medie dimensioni, le attività amministrative, le agenzie, gli sportelli bancari e assicurativi.

Sono compresi nell'uso anche gli spazi di servizio e di supporto.

Per tali usi non vengono definite specifiche soglie dimensionali, comunque gli stessi possono essere insediati in edifici ove questi si integrino con altri usi, come quello residenziale o ricettivo.

Qualora queste attività interessino interi edifici, l'uso corrispondente è quello descritto al successivo punto U4/8 - Complessi direzionali e terziari.

#### U4/8 Complessi terziari e direzionali

I complessi terziari e direzionali comprendono tutte le attività di cui al precedente U4/7 - Uffici e studi professionali, quando interessino interi edifici.

#### U4/9 Artigianato di servizio

L'artigianato di servizio comprende tutte le attività di tipo artigianale che non esplicano funzioni produttive vere e proprie, ma di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane, in genere, compreso l'artigianato di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).

Comprende oltre agli spazi destinati alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

Sono assimilate all'artigianato di servizio anche quelle attività di piccola produzione tradizionalmente localizzate in aree residenziali per i rapporti che hanno con l'utenza residenziale.

E' ammessa la presenza di **due** abitazioni (U1/1) destinate al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di ~~un alloggio di~~ 150 mq di Su **ciascuna**.

#### U4/10 Centri di telefonia in sede fissa

In questo uso sono compresi i locali destinati ai centri di telefonia in sede fissa, compresi eventuali locali destinati all'attesa ed i relativi servizi. L'insediamento dei centri di telefonia negli ambiti dei tessuti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante l'utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

### U5 Uso Servizi

#### U5/1 Attrezzature per lo spettacolo e la cultura

In questo uso sono compresi i cinema, i teatri, i centri ricreativi, i centri congressuali polivalenti, i locali di pubblico spettacolo, le sale giochi, i locali da ballo, le sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici.

L'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo e di sale giochi negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti, è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuovi locali di pubblico spettacolo (discoteche, cinematografi, ecc.), la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

#### U5/2 Esposizioni, fiere

In questo uso si intendono compresi: esposizioni, mostre, fiere, comprensivi degli spazi per il pubblico, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica.

L'insediamento di locali espositivi o per mostre (ove si prevede grande affluenza di pubblico) negli ambiti consolidati governati dal PR, da attuarsi anche mediante utilizzo di strutture edilizie esistenti è subordinato alla verifica di compatibilità infrastrutturale di cui all'art. 10 delle presenti norme.

Nei restanti ambiti del territorio intercomunale, per l'insediamento di nuove esposizioni e spazi fieristici, la dotazione di posti auto dovrà essere correlata all'affollamento previsto nella struttura.

#### U5/3 Sedi istituzionali e amministrative

Le sedi istituzionali - amministrative comprendono le sedi istituzionali politiche, sindacali o di categoria, le sedi per gli organi decentrati dello stato, gli uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di servizi come bar, ristoranti, sedi associative, sale riunioni.

#### U5/4 Attrezzature di interesse comune per servizi civili e servizi religiosi

Le attrezzature di interesse comune per servizi civili comprendono le sedi decentrate dell'amministrazione locale, i servizi sociali di quartiere, gli organi decentrati dell'amministrazione



pubblica, gli uffici finanziari dell'amministrazione pubblica, gli ispettorati.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi costituiscono opere di urbanizzazione secondaria e comprendono:

- gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

I centri culturali con finalità religiose sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.

Le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi sono regolamentate dagli art. 70-73 della LR 12/2005 e s.m.i.

**U5/5    Attrezzature culturali**

Le attrezzature culturali comprendono sedi per mostre, sedi di centri culturali (ad eccezione di quelli con finalità religiose che rientrano nell'uso U5/4), centri ricreativi e per il tempo libero, scuole d'arte, musei, archivi e raccolte di cataloghi, biblioteche, sale lettura, auditori, sale audiovisive e cineteche, aule per incontri, ivi compresi spazi di servizio, di supporto e spazi tecnici.

**U5/6    Attrezzature scolastiche**

Le attrezzature scolastiche comprendono gli asili nido, le scuole materne, le scuole medie inferiori ed i complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, le università, i centri di orientamento allo studio, i servizi di formazione professionale per l'inserimento al lavoro e per i lavoratori, i centri di perfezionamento e riqualificazione, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

**U5/7    Attrezzature per il verde**

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali alternativi alle masse edificate quali i parchi territoriali, i parchi attrezzati, gli orti botanici, gli orti urbani, le dotazioni ecologiche ed ambientali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde di cui sopra, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, parterre, ecc.).

**U5/8    Attrezzature per lo sport**

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata.

Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/9    Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani**

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le piazzole ecologiche per i Rifiuti Solidi Urbani (RSU), le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

L'ubicazione delle attrezzature tecnologiche per i servizi tecnici urbani (pozzi idropotabili e relative opere di deposito e adduzione, impianti di depurazione e per il trattamento e smaltimento dei reflui

idrici, piazzole ecologiche, ecc.), deve comunque garantire il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di distanze dall'edificato, fasce di rispetto, zone di tutela, ecc.

E' ammessa dove necessario, la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/10 Attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali**

Le attrezzature sociali, sanitarie e socio-assistenziali comprendono ospedali, cliniche, ambulatori, residenze e comunità sociali - assistenziali per anziani, centri diurni e altri servizi per i minori e gli anziani, centri di aggregazione, per i disabili, day hospital, laboratori per analisi cliniche, centri di riabilitazione, ivi compresi spazi di servizio, di supporto, spazi tecnici. E' ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 150 mq di Su per il personale di custodia.

**U5/11 Attrezzature di pubblica sicurezza**

Le attrezzature di pubblica sicurezza comprendono le sedi operative degli organi preposti al mantenimento dell'ordine pubblico, della difesa militare, della protezione civile, della salvaguardia del territorio, della tutela dei diritti civili e dell'incolumità pubblica.

Le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici. E' prevista inoltre la presenza di alloggi e spazi quali mense, sale riunioni, palestre e locali ricreativi per il personale in servizio.

**U5/12 Attrezzature cimiteriali**

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli elaborati grafici prescrittivi del PGT individuano con apposita perimetrazione:

1. il perimetro del cimitero, che identifica il solo ambito all'interno del quale possono essere realizzate le attrezzature cimiteriali;
2. la fascia di rispetto cimiteriale, con la delimitazione autorizzata dagli organi competenti, all'interno della quale l'attività edilizia è regolamentata dalle disposizioni di legge vigenti.

**U6 Uso Mobilità e parcheggi**

**U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata**

Le attrezzature per la mobilità meccanizzata comprendono le sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, gli spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano.

Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali.

**U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile.**

Le attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile comprendono i marciapiedi, i portici, le gallerie, le piazze, i percorsi pedonali e ciclabili in sede propria.

**U6/3 Stazioni di servizio e distributori di carburanti**

Sono compresi in questo uso le attrezzature ed i servizi relativi alle attività di distribuzione carburante. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio, nonché le piccole attività commerciali limitate all'utenza automobilistica.

Gli usi di cui al presente articolo e gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti sono comunque regolati autonomamente dalle rispettive norme di legge.

**U6/4 Parcheggi a raso e attrezzati**

I parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garages

ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad uno o più livelli, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

## **U7 Uso turistico-alberghiero**

### **U7/1 Attrezzature ricettive**

Le attrezzature ricettive comprendono: alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc;), sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, ecc.).

### **U7/2 Attrezzature per il campeggio**

Per attrezzature per il campeggio si intende il complesso attrezzato per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo (caravan, autocaravan, ecc.).

Tale uso comprende gli spazi di servizio e di supporto, commerciali, ricreativi ed igienico-sanitari.

## ART. 16 - DISPOSIZIONI EDILIZIE DI VALENZA AMBIENTALE A SALVAGUARDIA DELLA COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO

### 1.

Le Amministrazioni Comunali di Canevino, Golferenzo, Montecalvo Versiggia, Santa Maria della Versa e Volpara ritengono il paesaggio una risorsa prioritaria da tutelare e da valorizzare.

A tal fine le stesse destinano una parte degli introiti finanziari dei contributi di costruzione per incentivare la realizzazione di interventi edilizi che perseguano il corretto inserimento nel contesto urbano, la qualità edilizia, la valorizzazione del paesaggio e la riqualificazione urbana, come specificato nel successivo art. 30.

### 2.

Gli interventi edilizi nel “*Tessuto Storico e nuclei frazionali – TS*”, sono regolamentati nel successivo art. 55.

### 3.

Ogni intervento edilizio, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardante:

- f. fabbricati con destinazione prevalente compresa nel gruppo funzionale U1 Uso Residenziale;
- g. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U2 Uso Primario, compresi quelli con tipologia prefabbricata;
- h. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U3 Uso Secondario, ad eccezione dei capannoni produttivi con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 200 m s.l.m.;
- i. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U4 Uso Terziario, ad eccezione dei capannoni commerciali con tipologia prefabbricata edificati al di sotto del limite altimetrico di 200 m s.l.m.;
- j. fabbricati compresi nel gruppo funzionale U7 Uso Turistico Alberghiero

deve garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inserisce.

**Di norma** ~~D~~etti interventi edilizi, pur soggetti all'esame paesistico dei progetti di cui al precedente art. 15, sono subordinati anche al rispetto delle seguenti prescrizioni, a salvaguardia delle componenti fruibili di carattere percettivo:

- utilizzo di materiali derivanti alla tradizione edilizia locale;
- coperture ~~esclusivamente~~ preferibilmente a falde, con pendenza minima pari al 30%, rivestite con manto in coppi o simil-coppi in laterizio o composto cementizio, nei cromatismi tipici della tradizione locale;
- gronde realizzabili in legno, cotto, pietra naturale, laterizio intonacato, cemento armato;
- grondaie e pluviali realizzabili in rame o lamiera verniciata;
- rivestimenti dei muri realizzabili con intonaco civile a base di calce o di cemento, con pietra naturale o mattoni a vista; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti e/o lucidi;
- zoccolature realizzabili in pietra naturale, o intonaco stollato;
- davanzali, soglie, spalle e architravi realizzabili in pietra naturale e in cemento a vista;
- tinteggiature realizzabili nei cromatismi tipici della tradizione locale, preferibilmente da scegliere nella gamma delle terre; ogni eccezione ai cromatismi della tradizione locale dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico;
- serramenti esterni realizzabili con infissi e telai in legno, in ferro o alluminio verniciato, nei cromatismi tipici della tradizione locale; imposte realizzabili nei medesimi materiali, preferibilmente nei tipi a persiana o ad antoni (sono ammessi gli avvolgibili nel caso in cui nel tessuto edilizio circostante sia caratterizzato da tale tipologia);

**Sono ammesse deroghe alle suddette prescrizioni, in particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per i fabbricati accessori, a condizione che le stesse siano valutate favorevolmente dalla Commissione per il Paesaggio.**

### 4.

Gli interventi edilizi, da attuarsi negli altri ambiti del territorio, riguardanti insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e agricoli con tipologia a capannone prefabbricato, potranno essere realizzati esclusivamente nelle zone del territorio ricadenti al di sotto del limite altimetrico di 200 m s.l.m..



Giova chiarire che tale prescrizione fa riferimento ai capannoni con “tipologia prefabbricata” e non realizzati con “tecnologia prefabbricata”: si tratta quindi di indicazioni relative alla morfologia dell’edificio e non alle tecniche costruttive da impiegarsi.

Questi interventi:

- devono comunque garantire la migliore integrazione nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale in cui si inseriscono;
- devono rispettare le disposizioni per la mitigazione ambientale e paesaggistica eventualmente prescritte nelle norme che regolano i singoli ambiti urbanistici.

## 5.

Nella progettazione degli edifici della filiera agricola che caratterizzano il territorio (cantine enologiche, agriturismi, ecc.), ubicati in ambiti di crinale o visibili da ampio raggio o da strade di interesse panoramico, dovrà essere posta particolare attenzione nelle scelte architettoniche e compositive, nell’inserimento nel contesto edilizio, paesaggistico ed ambientale e dovranno essere indicate le scelte cromatiche da adottare.

## 6.

Nella progettazione dei Piani Attuativi adiacenti a zone agricole identificate con Classi di Sensibilità Paesistica “Alta”, il progetto planivolumetrico dovrà fornire precise indicazioni tipologiche ed indicare i cromatismi da adottare nell’edificazione.

Dovrà inoltre essere prevista, a carico dei soggetti attuatori, una cortina di verde di ampiezza adeguata quale filtro di mitigazione ambientale, che verrà piantumata con specie arboree autoctone, di sviluppo verticale non inferiore a m. 5 verso gli ambiti agricoli.

## 7.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della “Viabilità di Struttura”, riportata nella *Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000*, che comprende i tracciati di grande comunicazione (SP 198, SP 201), valgono le seguenti prescrizioni:

- i nuovi insediamenti commerciali e produttivi fronteggianti su di essa devono essere debitamente controllati sotto l’aspetto della distribuzione planivolumetrica, onde evitare la disordinata disseminazione di manufatti eterogenei disposti casualmente; a tale fine si prescrive il rispetto di adeguati standard di qualità edilizia, come previsto nel presente articolo, oltre che la predisposizione di idonei schemi di piantumazione ed arredo. I progetti relativi a tali insediamenti dovranno essere valutati dalla Commissione per il paesaggio.
- ogni intervento deve garantire il controllo qualitativo del manufatto finale, che deve conseguire un razionale ed ordinato affaccio sull’asse viario.

## 8.

Per gli interventi previsti lungo i tracciati della “Viabilità di fruizione panoramica ed ambientale” riportata nella *Tavola DP 12 Sintesi delle previsioni di piano. R. 1:10.000*, che comprende i tracciati dai quali è possibile fruire il paesaggio con ampie e ricorrenti visuali ed i tracciati che attraversano per tratti significativi zone dotate di particolari caratteri paesistico – ambientali (tratto della SP 40 dalla SP 201 al capoluogo di Volpara, SP 41, SP 42, SP 153, SP 189), valgono le seguenti prescrizioni:

- all’esterno del perimetro del centro abitato dei tracciati collinari non è ammessa l’installazione di cartellonistica pubblicitaria nei tratti che attraversano o che determinano un rapporto visivo diretto con ambiti di rilievo paesistico, in particolare con le visuali paesaggistiche aperte sul territorio pianeggiante; per gli eventuali cartelli esistenti alla data di entrata in vigore della presente norma non possono essere rinnovate le concessioni in essere.
- nei tratti di maggiore interesse panoramico esterni al perimetro del centro abitato, il PR regola le altezze dell’edificio, al fine di garantire la corretta fruibilità delle vedute.

## ART. 57 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE – “TCR2”

1.

Trattasi del tessuto consolidato prevalentemente residenziale, posto a corona dei nuclei frazionali, caratterizzato da un'edilizia rada, frutto dell'attività di carattere edificatorio più recente.

2.

Il “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale – TCR2” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario (limitatamente al capoluogo del comune di Santa Maria Della Versa)

U3      Uso Secondario (ad eccezione dell'uso U3/5 Magazzini e U4/5 Commercio all'ingrosso)

U4      Uso Terziario (ad eccezione degli Usi U4/1 Esercizi di vicinato, U4/6 Pubblici esercizi, U4/7 Uffici e studi professionali, U4/9 Artigianato di servizio; e conformemente alle disposizioni dell'art. 75)

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,30 mq/mq

Rc massimo = 40 %

H massima = 7,50 m

N° massimo di piani fuori terra = 2

Per i lotti liberi identificati con apposito simbolo grafico nelle tavole prescrittive di PR, tenuto conto dell'uso residenziale insediabile prevalentemente correlato ad uso temporaneo e stagionale (realizzazione di “seconde case” per scopi turistici), il sopra riportato indice Uf viene ridotto a Uf = 0,20 mq/mq.

### c) Modalità di attuazione

Nel “Tessuto urbano consolidato a media densità prevalentemente residenziale” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

L'uso U4/9 è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al Decreto Ministeriale 5.9.1994 “Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.SS.” salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Per gli edifici esistenti conformi alle destinazioni di zona ma difformi rispetto all'indice Uf, sono consentiti interventi di ampliamento *una tantum*, per motivi di carattere igienico sanitario, per l'installazione di impianti tecnologici o per dimostrate esigenze di miglioramento della qualità abitativa, fino ad un massimo di 50 mq di Su per edificio.
2. Lungo i lati dei lotti che confinano con il Tessuto Agricolo e di valore ecologico e/o con zone edificabili aventi destinazioni d'uso diversa dalla residenza, si prescrive, quale opera di mitigazione ambientale,

la realizzazione di una fascia alberata, di larghezza pari a 3 m, dotata di essenze arboree autoctone ad alto fusto, le cui caratteristiche debbono costituire parte integrante e sostanziale della pratica edilizia oggetto del provvedimento abilitativo.

3. L'ambito pertinenziale oggetto di intervento deve prevedere una quota minima di superficie permeabile pari al 25% della Superficie fondiaria.

## ART. 59 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A BASSA DENSITÀ PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO – “TCP2”

1.

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni produttive artigianali ed industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive presente all'interno dei soli comuni di Santa Maria della Versa e di Montecalvo Versiggia.

Esso ricomprende, all'interno del comune di Santa Maria della Versa, un numero contenuto di lotti liberi, di dimensione contenuta, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi.

2.

Il “*Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo – TCP2*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U3      Uso Secondario

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U1      Uso Residenziale

U2      Uso Primario

U4      Uso Terziario (limitatamente agli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria; e conformemente alle disposizioni dell'art. 75)

U7      Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 50%

H massima = m 10,00 ad esclusione dei volumi tecnici, delle torri di lavorazione e degli impianti di carattere straordinario

### c) Modalità di attuazione

Nel “*Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo – TCP2*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

### d) Prescrizioni particolari:

1. Per ogni nuovo intervento edilizio, lungo il perimetro dei comparti dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
2. Tenuto conto che gli ambiti in esame risultano connotati dalla presenza di insediamenti produttivi, oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16, particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli



dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

3. Per il comparto individuato con apposito simbolo grafico in frazione Soriasco, si prescrive la realizzazione di una quota di edificabilità max di Superficie Utile - Su = 300 mq; il medesimo dimensionamento è prescritto anche per il parametro della Superficie Coperta – Sc; l'altezza massima consentita è pari a H = 4 m; risultano prescrittive le disposizioni dell'art. 16 delle N.T.A., il cui assoluto rispetto, valutato dalla Commissione per il paesaggio, rappresenta condizione indispensabile per il rilascio del provvedimento abilitativo.

## ART. 60 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE E RICETTIVO – “TCC”

### 1.

Trattasi del tessuto consolidato con prevalenza di funzioni di carattere commerciale e ricettivo, presenti all'interno dei soli comuni di Santa Maria della Versa e di Canevino.

Esso ricomprende, all'interno del comune di Santa Maria della Versa, un numero contenuto di lotti liberi, di dimensione contenuta, situati in adiacenza a tessuti consolidati produttivi e/o commerciali in esercizio, adeguatamente serviti da opere di urbanizzazione primaria e secondaria, all'interno dei quali risultano compatibili operazioni di carattere edificatorio a completamento degli insediamenti commerciali e ricettivi esistenti.

### 2.

Il “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo – TCC*” viene classificato come “Zona Omogenea B” sulla base del D.M. 1444/68.

### 3.

#### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

- U4      Uso Terziario (ad eccezione degli usi U4/3 Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita; U4/4 Commercio al dettaglio: strutture di vendita organizzate in forma unitaria e conformemente alle disposizioni dell'art. 75)
- U7      Uso Turistico-alberghiero

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

- U1      Uso Residenziale
- U2      Uso Primario
- U3      Uso Secondario (ad eccezione dell'Uso U3/5 Magazzini)

**Relativamente all'ambito ubicato in frazione Torrone, è ammesso il solo uso U7/2**

#### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di ristrutturazione edilizia:

Uf = Uf esistente

H = H esistente

In caso di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti di fabbricati esistenti e/o di sfruttamento della capacità edificatoria residua:

Uf = 0,60 mq/mq

Rc = 50 %

H massima = m 10,00

#### c) Modalità di attuazione

Nel “*Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ricettivo - TCC*” l'attività edilizia si svolge tramite interventi diretti e/o convenzionati.

#### d) Prescrizioni particolari:

1. In ogni intervento edilizio di nuova costruzione o di ampliamento è obbligatorio reperire le aree a standard prescritte dalla normativa vigente sulla base della tipologia di esercizio commerciale insediato come riportato nel successivo art. 76.
2. Oltre alle indicazioni contenute nell'art. 16 particolare attenzione dovrà essere prestata alle scelte dimensionali dei volumi, alla definizione degli allineamenti e delle altezze, delle caratteristiche costruttive e delle tipologie edilizie nonché alla scelta cromatica dei nuovi edifici che, in analogia a quelli

dei fabbricati limitrofi, dovranno contribuire a creare un comparto unitario, ben integrato ed armonizzato con il contesto esistente.

3. Per ogni nuova costruzione, lungo il perimetro del comparto interessato dovranno essere previste opportune opere di mascheramento ed inserimento ambientale con conseguenti misure di mitigazione estetico-visuale, come ad esempio fasce verdi aventi larghezza minima pari a 5 m e piantumate con essenze arboree autoctone, al fine di salvaguardare le zone limitrofe da fenomeni di intrusione e di occlusione ambientale.
4. Nei comuni di Canevino, Golferenzo, Montecalvo Versiggia e Volpara non è consentito l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di Vendita in quanto incompatibili con la struttura commerciale ed il contesto socio-economico; nel comune di Santa Maria Della Versa, per il medesimo motivo, non è consentito l'insediamento di Grandi Strutture di Vendita.

**5. Relativamente all'ambito ubicato in frazione Torrone di Santa Maria della Versa, gli interventi ammessi sono subordinati a specifica dimostrazione delle modalità di smaltimento dei reflui fognari**

## ART. 70 - AMBITO A VERDE PRIVATO - AVP

1.

Trattasi di zone destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per orti, giardini e parchi privati.

2.

L'“Ambito a verde privato” viene classificato come “Ambito non soggetto a trasformazione” ex L.R. 12/2005 e pertanto non risulta ricompreso in alcuna zona omogenea come previsto dal D.M. 1444/68.

3.

### a) Normativa funzionale:

Uso principale:

Destinazioni comprese nel seguente gruppo funzionale:

U1      Uso Residenziale

Usi vietati:

Destinazioni comprese nei seguenti gruppi funzionali:

U2      Uso Primario (limitatamente alle attività di carattere edificatorio)

U3      Uso Secondario

U4      Uso Terziario

U5      Uso Servizi (ad eccezione dell'uso U5/6 Attrezzature per il verde)

U6      Uso Mobilità e parcheggi (ad eccezione degli usi U6/1 Attrezzature per la mobilità meccanizzata, U6/2 Attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile, U6/5 Parcheggi a raso e attrezzati)

U7      Uso Turistico-alberghiero

### b) Parametri urbanistici ed edilizi:

Non sono consentite nuove edificazioni.

Fanno eccezione gli eventuali edifici presenti in queste zone, che possono essere ristrutturati ed ampliati con un incremento massimo *una tantum* di mq 50 di Superficie Utile (Su o SIp), finalizzato al miglioramento igienico e funzionale e dello standard abitativo, comunque nel rispetto della consistenza e della morfologia della vegetazione presente.

Si considera ampliamento anche la costruzione delle pertinenze quali box o legnaie anche se edificati in corpi staccati da quello principale esistente.

In detta zona è ammessa, con opportuno provvedimento abilitativo, la realizzazione di attrezzature sportive private scoperte (campo da tennis, piscina, ecc.) ad uso esclusivo del fabbricato di cui l'“Ambito a verde privato” è pertinenza. Gli eventuali locali accessori (spogliatoi ecc.) devono essere ricavati nell'ambito dei fabbricati esistenti, sulle aree edificabili limitrofe o applicando l'incremento di Su “una-tantum”.

### c) Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

### d) Prescrizioni particolari:

1. La vegetazione esistente deve essere mantenuta e curata, secondo le indicazioni di cui al precedente art. 17.

2. Per gli eventuali ampliamenti valgono, ai fini del rispetto della valenza paesaggistica del territorio, le prescrizioni di cui al precedente art. 16.

**3. Per l'ambito collocato lungo il lato ovest della Strada comunale della Buca, gli interventi ammessi sono subordinati a specifica dimostrazione delle modalità di smaltimento dei reflui**



## 6. VARIAZIONI INTERVENUTE

Le variazioni introdotte dalla presente Variante Parziale comportano alcune modificazioni nella quantificazione complessiva degli seguenti ambiti costitutivi il PGT, che vengono di seguito sintetizzate:

	DP			PS	PR						
VARIANTE n.	ATP	ATR	Viabilità in progetto	Servizio in progetto	TCR1	TCR2	TCP2	TCC	AVP	TA	TAR
	mq	mq			mq	mq	mq		mq	mq	mq
1						1.000				-1.000	
2											
3		-4.900				1.000				3.900	
4											
5						830				-830	
6											
7	14.295					-610					-13.685
8								1.400		-1.400	
9						1.850				-1.850	
10									1.500	-1.500	
11							3.250			-3.250	
12											
13											
14			-305		-480	-1.730			1.115	1.400	
15						-1.040				1.040	
16			420			2.450			1.060	-3.930	
17									16.950	-16.950	
18											
19						160			2.565	-2.725	
20						-3.000	4.020			-1.020	
21				-2.000					4.925	-2.925	
22							825			-825	
23						-395			330	65	
<b>Totale</b>	<b>14.295</b>	<b>-4.900</b>	<b>115</b>	<b>-2.000</b>	<b>-480</b>	<b>515</b>	<b>8.095</b>	<b>1.400</b>	<b>28.445</b>	<b>-31.800</b>	<b>-13.685</b>

Tabella 6: Riepilogo delle variazioni intervenute negli ambiti di PGT

## 7. RIDETERMINAZIONE DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE TEORICA DI PIANO. VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI RESIDENZIALI

Le variazioni determinate dalla presente Variante Parziale comportano una riduzione complessiva di abitanti teorici pari a **8 unità** (richiesta 1 → + 6 ab, richiesta 3 → - 19 ab, richiesta 5 → + 5 ab, richiesta 9 → + 12 ab, richiesta 14 → - 9 ab, richiesta 16 → + 15 ab, richiesta 20 → -18).

E' importante specificare come la riduzione di 8 abitanti teorici sia determinata dalla previsione di riduzione di un ambito di trasformazione (A.T.R. 3) contenuto nel Documento di Piano (richiesta n. 2 , che genera una

riduzione di 19 abitanti teorici), che risulta decisamente maggiore rispetto alle nuove previsioni edificatorie programmate nel Piano delle Regole (che comportano un incremento di 11 abitanti teorici).  
 La capacità insediativa residenziale teorica di P.G.T. diminuisce pertanto a (3.767 - 8) **3.759 abitanti**.

Per quanto riguarda la rideterminazione della dotazione di aree a standard, occorre precisare che la presente variante genera una riduzione del quantitativo di aree per servizi pari a **2.570 mq**, determinato sia dal parziale stralcio della previsione della piazza / verde pubblico a Valdamonte, per complessivi 2.000 mq, sia dalla riduzione di superficie dell'A.T.R. 3, che comporta una diminuzione di aree per servizi quantificabile in (- 19 ab x 30 mq /ab) 570 mq.

Ne consegue che la dotazione di aree per servizi viene così di seguito rideterminata:

SERVIZI	SUPERFICIE (mq)	POPOLAZIONE	ABITANTI INSEDIABILI	DOTAZIONE PRO-CAPITE
Esistenti	84.395	Stabilmente residente al 31.12.2008	2.612	(A : B) 26,47 mq/ab (*)
Di progetto (da PS)	(6.520 – 2.000) <b>4.520</b>	Insedicabile da Documento di Piano	(372-19) <b>353</b>	
Di progetto di quartiere (da DP)	(11.160 – 570) <b>10.590</b>	Insedicabile da Piano delle Regole	(783+11) <b>794</b>	
		Fluttuante per motivi turistici	<b>315</b>	
		Fluttuante per motivi di lavoro	<b>269</b>	
TOTALE SERVIZI LOCALI (A)	<b>99.505</b>	TOTALE CAPACITA' INSEDIATIVA (B)	<b>3.759</b>	

(\*) Dotazione pro – capite comprensiva della popolazione fluttuante  $99.505 : (315 + 269 + 3.759) = 22,91 \text{ mq /ab}$

**Tabella 7:** Nuova capacità insediativa residenziale teorica e dotazione di aree per servizi di P.G.T.

Si evidenzia, rispetto al quantitativo riferito al PGT vigente, una riduzione “decimale” della dotazione pro-capite di aree per servizi pubblici residenziali, con un decremento di 0,60 mq /ab circa (da 27,10 mq/ab a 26,30 mq/ab); un analogo decremento si registra nella dotazione dei servizi comprensiva della popolazione fluttuante (da 23,46 mq/ab a 22,91 mq/ab).

Dal punto di vista della capacità edificatoria produttiva, l'introduzione di un nuovo ambito di trasformazione nel Documento di Piano determina l'incremento di 5.718 mq di Su, mentre le modifiche apportate al Piano delle Regole comportano un ulteriore incremento di 2.712 mq di Su; complessivamente la Variante Parziale genera un **incremento di Su produttiva pari a 8.430 mq di Su**.

Conseguentemente, il totale della capacità edificatoria produttiva prevista dal PGT ammonta a [ DP → (7.040+5.718) + PR → (6.846+2.712)] **22.316 mq di Su**. Tale quantitativo tiene già conto della riduzione di capacità edificatoria determinata dalle modifiche conseguenti all'approvazione della recente Rettifica al PGT.

## 8. QUANTIFICAZIONE COMPLESSIVA

Le variazioni introdotte dalla presente Variante Parziale comportano alcune modificazioni nella quantificazione complessiva degli ambiti costitutivi il PGT, che vengono di seguito evidenziate. Si precisa che i sotto riportati quantitativi tengono conto delle variazioni apportate dalla recente Rettifica al PGT

Atto di P.G.T.	Ambito	Denominazione	Estensione (mq)	%
D.P.	ATR	Ambiti di trasformazione Residenziali	69'900	0,38
	ATP	Ambiti di trasformazione Produttivi	31'895	0,17
Totale			101'795	0,55
P.R.	TS	Tessuto storico e nuclei frazionali di antico impianto	106'800	0,58
	TCR 1	Tessuto urbano consolidato a media prevalentemente residenziale	151'070	0,82
	TCR 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente residenziale	719'205	3,92
	TCP 1	Tessuto urbano consolidato ad alta densità prevalentemente produttivo	36'450	0,20
	TCP 2	Tessuto urbano consolidato a bassa densità prevalentemente produttivo	84'345	0,47
	TCC	Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale	86'600	0,47
	PAR	Piano Attuativo in itinere prevalentemente residenziale	24'100	0,13
	TA	Tessuto Agricolo	14'607'600	79,71
	TAR	Aree di ricomposizione e riqualificazione della trama naturalistica	106'615	0,58
	TACc	Tessuto Agricolo di Consolidam. delle attività agricole e dei caratteri connotativi	935'900	5,11
	A4G	Ambito ricompreso in classe 4 di fattibilità geologica (sovrapposto ad altri ambiti)	(12'605'900)	(68,79)
	AVP	Ambito a Verde Privato	117'345	0,64
	AB	Ambito Boscato	1'159'200	6,33
Totale			18'135'230	98,96
P.S.	SE	Servizi esistenti	84'395	0,47
	SP	Servizi in progetto	4'520	0,02
	SQ	Servizi di quartiere (compresi nei Piani Attuativi)	(10'590)	(0,06)
Totale			88.915	0,49
TOTALE			18'325'940	100

Tabella 8: Quantificazione complessiva del P.G.T.

***9. ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE AL P.G.T.***

Fanno parte integrante della presente variante i seguenti elaborati:

- Allegato A – Relazione