



# COMUNE DI CHIEVE

PROVINCIA DI CREMONA

UFFICIO TECNICO

prot. **4233**

Chieve, **01/06/2023**

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Rilasciato ai sensi dell'art. 30 del DPR 06/06/2001 n. 380 e s.m.i.

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta pervenuta in data **24/05/2023** prot. **4007**, da parte del dott. Ing. Giorgio Venturelli, in qualità di tecnico esperto nominato nella P.E.I. n. 61/2020 del Tribunale di Cremona, di certificazione urbanistica delle aree site in territorio di questo Comune, contraddistinte in Catasto, con il **Foglio 1, Mappale 1010**;

- Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con delibera C.C. n. 35 del 05/07/2010, divenuto esecutivo in seguito alla pubblicazione sul BURL n. 35 del 31/08/2011;

- Viste le prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante puntuale al P.G.T., approvata con deliberazione del C.C. n. 48 del 17/12/2015, divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione sul BURL n. 32 del 10/08/2016;

- Viste le prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante puntuale al P.G.T., approvata con deliberazione del C.C. n. 31 del 26/10/2017, divenuta esecutiva in seguito alla pubblicazione sul BURL n. 1 del 03/01/2018;

- Viste le prescrizioni urbanistiche di cui alla Variante n. 2 al P.G.T., approvata con deliberazione del C.C. n. 3 del 03/06/2020, in fase di pubblicazione sul BURL;

Vista la delibera n. 33 del 30.03.2021 avente ad oggetto: "Avvio del procedimento di variante al piano di governo del territorio e contestuale avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica";

Visto che su tale area il Comune di Chieve con Deliberazione della Giunta Comunale 79 del 13 giugno 2006, esecutiva ai sensi di legge, adottava il Piano di Lottizzazione: "PL1"

Vista la Delibera del Consiglio Comunale di Chieve n. 34 del 25 settembre 2006, esecutiva ai sensi di legge, in cui si approvava definitivamente il "PL1".

Vista la Convenzione Edilizia (cod. 117) di Piano di Lottizzazione Residenziale di iniziativa Privata denominato "PL1" registrato al Rep. N. 704/2007 del 09/05/2007;

Visto che il Piano di Lottizzazione già approvato e convenzionato è scaduto e che dopo la sua scadenza per tali aree ed edifici, nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, come nel caso seguente ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale, assistito da apposita fidejussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

### ATTESTA

1. che l'area censita in Catasto di questo Comune al **Foglio 1 mappale 1010**, della superficie catastale di Ha. 00.02.86, è compresa in "**AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE**".

Gli interventi edificatori sull'area sopra indicata, sono disciplinati dall'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

## DICHIARA

Al momento del rilascio del presente C. D. U. è in corso la variante generale del P.G.T. e che per l'area in oggetto l'Amministrazione potrebbe optare di disciplinare in modo differente, da quanto previsto nell'art. 33 delle N.T.A. vigenti, l'ambito in questione.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Zanotti Davide

### Allegati:

- artt. 33 e 32 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente.

*Si rilascia in esenzione del bollo ai sensi dell'art. 4 tab. all. B) - DPR 26/10/72 n. 642 e s.m.i.*

**NOTA:** Il presente certificato conserva validità di un anno dalla data di rilascio, a condizione che, in detto arco temporale, non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici.



### ART. 33 AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE

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

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

La presente copia conforme di n. ....<sup>5</sup>..... pag.  
è conforme all'originale esistente presso questo  
Ufficio.



IL SEGRETARIO COMUNALE



## ART. 32 AMBITO CONSOLIDATO RESIDENZIALE

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

### 32.1 Indici urbanistici

- |                           |     |       |                                 |  |
|---------------------------|-----|-------|---------------------------------|--|
| - Indice fondiario        | I f | 1,50  | m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> |  |
| - Rapporto di copertura   | Rc  | 50%   | s.f.                            |  |
| - Altezza max edifici     | H   | 10,50 | m                               | Seguendo le modalità previste dallo studio geologico (allegato alle presenti norme)                      |
| - Distanze dai confini    | Dc  | 5,00  | m                               | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6   |
| - Distanze tra fabbricati | Df  | 10,00 | m                               | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6   |
| - Distanze dalle strade   | Ds  | 5,00  | m                               | e comunque in coerenza con quanto disposto dal precedente art. 6   |
| - Distanza dalle rogge    |     |       |                                 | Secondo quanto previsto dalla normative del R.I.M. (Reticolo Idrico Minore) allegata alle presenti norme |
| - Parcheggi privati       |     |       |                                 | 1 m <sup>2</sup> ogni 10 m <sup>3</sup> di costruzione   |
| - Area verde / drenante   | 1/3 |       |                                 | della S f. del lotto .   |
- L'area libera all'interno del lotto dovrà essere sistemata a verde o parcheggio
  - E' possibile usufruire di un incremento volumetrico del 5%, che potrà essere utilizzato una sola volta e solo nel caso in cui la proprietà non abbia usufruito dei benefici previsti dalla L.R. 13 / 2009, a fronte della realizzazione di edifici che rispondano alle caratteristiche di risparmio energetico, rientrino cioè nella Classe "A" del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i.



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

### 32.2 Destinazioni d'uso:

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

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



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

### 32.3 Modalità di intervento

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

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

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

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

I fabbricati accessori:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

