



COMUNE DI BAONE

**PIANO
DEGLI INTERVENTI
VARIANTE PUNTUALE
N° 4**

**PER RECEPIMENTO
ACCORDO N° 1**

**NORME TECNICHE OPERATIVE
ELAB. 15
ESTRATTO ART. 21**

GENNAIO 2020

IL SINDACO
Francesco CORSO

UFFICIO URBANISTICA
responsabile UTC
geometra Antonio BARALDO
architetto Silvia STEVANIN

REDAZIONE
urbanista Mauro COSTANTINI

Estratto NTO art. 21 – modifica in rosso

ART. 21 – ZTO C1 COMPLETAMENTO EDILIZIO

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Piano di Assetto del Territorio

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Elab. 01	Tav. 1.1 Zonizzazione intero territorio comunale - Nord	scala 1:5.000
- Elab. 02	Tav. 1.2 Zonizzazione intero territorio comunale - Sud	scala 1:5.000
- Elab. 03	Tav. 2.1 Zonizzazione Zone significative Baone	scala 1:2.000
- Elab. 04	Tav. 2.2 Zonizzazione Zone significative Calaone	scala 1:2.000
- Elab. 05	Tav. 2.3 Zonizzazione Zone significative Rivadolmo	scala 1:2.000
- Elab. 06	Tav. 2.4 Zonizzazione Zone significative Valle San Giorgio	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A e B per le quali il PI prevede il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti liberi edificabili, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti.

MODALITÀ DI INTERVENTO

2. In tali zone il piano si attua attraverso l'intervento edilizio diretto nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del presente articolo e delle altre norme ad esso collegate.
3. Nelle zone residenziali di completamento C1 oltre agli interventi sull'edilizia esistente di cui all'art. 17, sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento nel rispetto della densità fondiaria e dell'altezza della zona:
4. Gli indici e i parametri da osservare nelle edificazioni in questa zona sono i seguenti:
 - indice di fabbricabilità fondiaria.....mc/mq. 1.00
 - altezza massimam. 8.50
 - distanza dalla strada per le strade principalim. 10.50
 - distanza dalla strada per le strade minori ovvero per quelle con sede (esclusi i marciapiedi) di larghezza non superiore a m. 6.00m. 7.50
 - distanza dai confinim. 5.00
 - distanze dai fabbricati tra pareti finestratenon inferiore a m. 10.00
 - distanze dai fabbricati in caso di pareti prospicienti non finestratenon inferiore a m. 6.00.
5. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per le residenze indicate all'art. 6.
6. La nuova edificazione potrà essere ammessa alla distanza dai confini inferiore a quella sopra precisata, previo accordo tra le parti con vincolo di asservimento urbanistico registrato e trascritto.
7. Nel caso di nuove costruzioni o ampliamenti di edifici esistenti ricadenti su fondi di proprietà interessate da più zone con diversa normativa urbanistica stabilita dal P.I., il corpo di fabbrica potrà essere costruito al limite di zona, quando tale limite non sia un confine tra proprietà diverse o con aree a destinazione pubblica.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

8. Nell'area C1/R (di cui alle osservazioni 15 e 62 del PRG approvato con DGR 1139/2005) gli interventi devono sottostare alle seguenti prescrizioni:
 - l'accessibilità all'area deve avvenire dalla viabilità interna alla lottizzazione;
 - il nuovo volume edificabile, nel rapporto di 1.0 mc/mq deve essere eseguito in aderenza al fabbricato esistente;
 - tutte le opere di urbanizzazione a servizio del nuovo volume, devono essere allacciate alla lottizzazione esistente;
 - gli interventi di edificazione sono subordinati alla esecuzione di puntuali indagini geologiche e geotecniche che attestino l'assenza di rischio per la sicurezza delle costruzioni.

LOTTE INEDIFICATI

9. All'interno delle zone C1, il P.I. conferma i lotti inediticati già presenti nello strumento precedente, utilizzabili per nuova edificazione mediante intervento diretto.
10. Le aree individuate contengono i lotti indicati nelle tavole 1 (scala 1:5.000) e tavola 2 (scala 1:2.000) di P.I. e consentono l'edificazione massima, per singola area, riportata nella seguente tabella:

n. lotti	Superficie fondiaria	Volume massimo	Indice Fondiario
5 - 6	Mq. 4.250	mc. 3.150	Mc/mq. 0.74

11. La destinazione d'uso è quella residenziale, come definita dalle presenti norme.
12. E' consentita l'edificazione a blocco isolato di fabbricati mono o plurifamiliari.
13. I parametri da osservare nelle edificazioni in questi lotti sono i seguenti:
 - altezza massimam. 7.50
 - distanza dalla strada.....m. 10.00
 - distanza dai confinim. 5.00
 - distanze dai fabbricatim. 10.00

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

14. Per i lotti inediticati numero 8 (piano di lottizzazione le Campanate Valle San Giorgio) e numero 9 (PEEP Le Fiorentine Calaone) i volumi, e/o gli indici di edificazione fondiaria di riferimento per l'edificazione, sono quelle dei relativi piani attuativi approvati e convenzionati.
15. Per l'ambito della ZTO C1/67 valgono le norme specifiche di cui alla scheda Ac-01 dell'elaborato 14 Schede Aree di Trasformazione. Per quanto non specificamente previsto dalla scheda valgono le norme generali di Piano