

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE di PIADENA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*pianificazione comunale ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 7 comma 1 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

Documento di Piano

approvato con D.C.C. n° _____ del _____
modificato a seguito accoglimento osservazioni

= DdP - Allegato 02 -
Norme Tecniche e
Tavola delle determinazioni
di piano – schede guida

**AMBITI DI CARATTERIZZAZIONE RESIDENZIALE
nel Tessuto Urbano Consolidato**

=====

**AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI
DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.
- SCHEDE GUIDA¹ -**

0.00 - INDIRIZZI GENERALI

Nota 0.01 : ai sensi e per gli effetti del comma 3 dell'art. 8 della L.R. n° 12/2005, gli ambiti di trasformazione, come qui oltre individuati dal DdP, **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico"

Nota 0.02 : in attuazione dell'art. 43 comma 2-bis della L.r. n° 12/2005, il Documento di Piano determina l'assoggettamento degli interventi di nuova costruzione, negli ambiti che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, allo specifico contributo suppletivo così come disposto dalla D.g.r. 22.12.2008 n. 8/8757² e D.g.r. 10.02.2010 n. 8/11297 ed ancorché per gli effetti del D.d.g. 15.11.2010 n. 11517 – direzione generale Sistemi Verdi e Paesaggio.

Nota 0.03 : in fase attuativa la superficie territoriale (S.t.) assegnata ad ogni ambito di trasformazione, può essere aumentata e/o diminuita sino ad un massimo del **10%** della sua estensione complessiva al fine di meglio corrispondere a condizioni reali rilevabili in loco o su mappe di scala maggiore (*confini di proprietà nello stato di fatto e di diritto, recinzioni, fossati, edifici, ecc.*); tale percentuale non implica alcuna modificazione del potenziale carico insediativo assegnato dal P.G.T., ma serve semplicemente a consentire di perimetrare al meglio tali ambiti, in fase attuativa, a scala di miglior dettaglio.

Nota 0.04 : in fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di **gas radon** in ambienti indoor, ai sensi e per gli effetti delle linee guida regionali di cui al Decreto n° **12678** del **21.12.2011** emesso dalla Direzione Regionale Sanità.

Nota 0.05 : l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire tramite l'azione perequativa interna all'ambito e, nella fattispecie, mediante l'assegnazione dello stesso indice territoriale (I.t.) che renda applicabile, alle singole proprietà ricomprese nell'ambito stesso, sia i diritti edificatori sia gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

Nota 0.06 : ai fini del **contenimento dell'uso del suolo** e del progressivo incremento insediativo, nella validità quinquennale del DdP, anche in ragione delle dinamiche demografiche, l'attuazione degli ambiti di trasformazione, così come definiti ed individuati dal DdP, deve avvenire con il criterio di sequenzialità temporale che ne fissa la loro attuazione ad avvenuta completa realizzazione dei piani attuativi "in itinere" alla data di adozione del P.G.T.; tuttavia la P.A. potrà definire ulteriori criteri attuativi in ragione della specificità degli interventi di pianificazione urbanistica legati alla pubblica utilità.

Nota 0.07 : in fase attuativa e/o di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la verifica di compatibilità dei luoghi nel rispetto delle **Norme Geologiche di Piano** [vedi: aggiornamento della componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 57 e D.G.R. VIII-7374/2008] e delle pertinenti Classi di fattibilità

¹ le norme e le indicazioni contenute nelle presenti schede hanno carattere prevalente sulle disposizioni generali del DdP e del PdR.

² vedi B.U.R.L. – S.O. n° 2 del 12.01.2009.

considerazioni generali in ordine alla disciplina geologico-sismica ed invarianza idraulica

sono considerate prescrittive le disposizioni e tutta la normativa pertinente lo **“studio geologico-sismico”** nell'intera sua consistenza e per le classi di fattibilità, cui fare riferimento in ogni progettazione;

le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa;

copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani Attuativi (L.R. n° 12/2005 art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. n° 12/2005 art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività/S.C.I.A.;

N.B.: si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 “Nuove Norme Tecniche per le costruzioni”;

la suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi obbligatoriamente per regolarne l'edificabilità;

nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l'esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all'accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., l'area corrispondente deve intendersi istantaneamente inserita in classe 4, con l'immediata sospensione dell'edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta;

nel caso in cui nell'area soggetta a trasformazione lo scarico delle acque avvenga in un corpo idrico superficiale, si applica il principio di invarianza idraulica;

nel caso in cui l'intervento preveda lo scarico in fognatura, il principio di invarianza idraulica si intende rispettato qualora il gestore della fognatura rilasci parere favorevole allo scarico stesso.

CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il Documento di Piano (DdP) del P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite “**ambiti di trasformazione**”) **esclusivamente** a destinazione “produttiva/commerciale/terziario” di solo valore endogeno [A.T.P.C.], nonché aree per interesse collettivo [F3 ed F4 destinate al PdS).

Il Piano delle Regole (PdR) **conferma invariate** le aree e gli ambiti a caratterizzazione residenziale, sia nel **N.A.F.** (disponendo il recupero dei volumi esistenti e con l'indicazione degli abitanti teorici insediabili), sia nel **T.U.C.** (assorbendone le aree libere ricomprese nei piani attuativi e con l'indicazione degli abitanti teorici insediabili).

Ai fini della verifica del “**consumo di suolo**” determinato dal DdP si assume un totale complessivo di **mq. 117.450** (mq. 116.200 + mq. 1.250) [*valore assunto al 100% del fabbisogno*] così come evidenziato negli schemi seguenti :

ambiti di trasformazione residenziale – attuale previsione di P.R.G.

Il DdP del P.G.T. **conferma**, dal P.R.G. vigente, le aree in espansione a destinazione residenziale, (**ex Zona “C”**) collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato e pertanto **non si determina nuovo fabbisogno di suolo**.

ambito di trasformazione produttiva – codice A.T.P.C.

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva **endogena**, dislocate oltre il tessuto urbano (*in fregio alla S.P.CR ex S.S. n° 10*) per un totale territoriale di **mq. 116.200** con una previsione di **n° 18 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambiti di trasformazione produttiva :*
= **A.T.P.C. 0.01** in S.t. di **mq. 116.200[*]** ed in **n° 18 ab. teorici**;
[caratterizzazione endogena] *pari al 98,90 % del fabbisogno*
[*] *a tale ambito, di mq. 116.200, si aggrega una superficie di mq. 29.300 finalizzata alla mitigazione ambientale (m.a.) da ricomprendere nel perimetro della pianificazione attuativa.*

ambito di trasformazione a servizi – codice 3.F3.

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree finalizzate ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo da trasferire nel Piano dei Servizi a caratterizzazione sovra-comunale; tale comparto è dislocato oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P. nonché nel perimetro del Parco Oglio Sud per un totale di **mq. 1.250 in ampliamento, per vasche di stoccaggio, dell'attuale impianto tecnologico destinato al pozzo di captazione dell'acqua potabile** e privo di previsione di **abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:


= ambito **3.F3.** in S.t. di **mq. 1.250** [*caratterizzazione sovra-comunale*] e privo di ab. teorici;
pari al 1,10 % del fabbisogno

Totale incidenza, verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 19.819.840, da P.G.T. (mq. 117.450 / mq. 19.819.840 x 100) = **0,592 % di consumo suolo.**

Al fine della compensazione del consumo di suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad “effetto di mitigazione”, da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

ambito di trasformazione a servizi finalizzati alla proposta progettuale della infrastruttura autostradale CR-MN – codice F4.

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree finalizzate ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo **al di fuori del Piano dei Servizi**, a caratterizzazione sovra-comunale; tale comparto è dislocato a sud oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P., nonché parzialmente ricompreso nella fascia di tutela (ex Galasso) ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera c) del D.Lgs. n° 42/2004 e destinato a servizio della infrastruttura autostradale e **privo di previsione di abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

-  = ambito **F4.** in S.t. di **mq. 68.000** [*caratterizzazione sovra-comunale assegnata nella procedura di V.I.A. del progetto autostradale*]

Documento di Piano
norme urbanistiche di piano
TITOLO I*

Nota di lettura :

^ le parti evidenziate in **giallo** e barrate sono soppresse;

^ le parti scritte in **rosso** sono di modifica approvata;

Art. 1.00.
Disposizioni generali del P.G.T.
Contenuti e finalità del Documento di Piano
Piani e Studi di Settore prevalenti e sovra-ordinati

- 1.01.** Nei Comuni con popolazione residente superiore a 2000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il P.G.T. è disciplinato secondo le disposizioni contenute negli Artt. 6 – 7 – 8 – 9 – 10 della L.R. 11.marzo.2005 n° 12 (*così come modificata e coordinata dalla L.R. 14.03.2008 n° 4*) e si articola nei seguenti elaborati :
- **il Documento di Piano – (DdP);**
 - **il Piano dei Servizi – (PdS);**
 - **il Piano delle Regole – (PdR).**
- 1.02.** Il **Documento di Piano**, il **Piano dei Servizi** ed il **Piano delle Regole** sono quindi articolazioni componenti l'intero **P.G.T.**; il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile; scaduto tale termine il Comune provvede all'approvazione di un nuovo Documento di Piano.
- 1.03.** Il Documento di Piano definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale comunale, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.
- 1.04.** Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della Legge Regionale n° 12/2005 il Documento di Piano **non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'applicazione e/o l'approvazione :
- ✓ *del Piano dei Servizi;*
 - ✓ *del Piano delle Regole;*
 - ✓ *dei Piani Attuativi Comunali che interessano gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.*
- 1.05.** Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il **DdP** fa riferimento e si avvale altresì dei seguenti Piani, Studi di Settore e Disposizioni vigenti e/o da redigere :
- a)** l'intera normativa sovra-ordinata del pertinente **Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)** e, nella l'intera normativa del caso riferita al **Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R. – Normativa e Indirizzi di Tutela**, nella fattispecie per la “*Bassa Pianura*”, nonché la Rete Ecologica Regionale (**R.E.R.**) ed ancorché gli elaborati finali di cui alla D.c.r. 09.07.2013 n° 78 (*di cui l'aggiornamento del PTR è un allegato fondamentale*) e del pertinente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), ancorché la specifica normativa che stabilisce la prevalenza delle norme stesse sulle norme locali di P.G.T.;
- b)** le Indicazioni di coerenza e di programmazione, in conformità al combinato disposto della L.R. n° 12/2005, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), **nonché nella fattispecie relativa alle prescrizioni poste dalla Tavola delle Tutele e delle Salvaguardie**; (*in particolare l'intera disciplina del P.T.C.P. relativamente alle tutele e salvaguardie di cui agli Artt. 14-15-16*)
- c)** Piano Provinciale della Mobilità, redatto da Provincia di Cremona in allegato al P.T.C.P.;
- d)** Piano Provinciale delle Cave ai sensi della L.R. n° 08.08.1998, n. 14;
- e)** Piano Generale del Consorzio di Bonifica Dugali; (*successivamente Comprensorio di Bonifica ed Irrigazione*)
- f)** Disciplina in materia di commercio, dettata dal D.Lgs. 31.03.98 n° 114, dalla L.R. 02.02.2010 n° 6 e s.m.i.³, nonché dal “Programma Triennale Regionale” per lo sviluppo del settore commerciale;
- g)** La “**tavola delle determinazioni di piano = schede guida**”, di cui al successivo **TITOLO II°**;
- h)** Regolamento Locale d'Igiene (**R.L.I.**) vigente in ambito comunale;
- i)** Piano Comunale Eliminazione Barriere Architettoniche (L. n° 41/1986 – P.E.B.A.).
- l)** Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo - **P.U.G.S.S.** – allegato al **Piano dei Servizi**;
- m)** Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005, ancorché con gli aggiornamenti posti dalla D.G.R. 28.05.2008 n° 8/7374;
- 1.06.** Il **DdP** recepisce la normativa sovraordinata del **PARCO Regionale Oglio Sud** che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; **pertanto la parte del territorio comunale interna al perimetro del Parco Oglio Sud è soggetta alla specifica normativa del Parco medesimo.**
- 1.07.** Gli interventi di trasformazione edilizia e dei suoli nell'intera area del Parco dell'Oglio Sud devono ottenere preventivamente l'Autorizzazione Paesaggistica.

³ - vedi L.R. 27.02.2012 n. 3;

- 1.08.** Il **P.G.T.**, nel DdP, recepisce il **Piano di Gestione** della **ZPS IT20B0401 "Parco regionale Oglio Sud"** ed il relativo Regolamento Unico di Gestione SIC e ZPS nella loro formulazione vigente, reperibili al sito: <http://www.ogliosud.net/parchi-naturali/1-servizi/34-piani-di-gestione-siti-natura-2000>;
- 1.09.** Il DdP recepisce ogni altro contenuto prescrittivo indicato nell'elaborato **"sistema dei vincoli"**.
- 1.10.** Il DdP recepisce l'**art. 4 comma 1 let. h)** della **Legge Quadro 22.02.2001 n° 36** e l'**art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003**, nonché il **D.M. 29.05.2008** Ministero dell'Ambiente e determina un corridoio posto a fascia di rispetto ed entro il quale non possono essere edificati fabbricati di qualsiasi natura, ad eccezione dei manufatti a servizio della linea dei conduttori elettrici stessi.
- 1.11.** Il DdP recepisce l'intera normativa riferita alle **"zone per impianti ferroviari"** ed ancorché nella fattispecie, il rispetto della normativa:
- a)** di cui al **D.P.R. 11/07/1980 n° 753** ivi compresa la fascia di tutela della linea ferroviaria di m. 30 dalla più vicina rotaia a dx. e sx. della linea medesima;
- b)** di cui all'art. 3 co. 2 del **D.P.R. 18/11/1998 n° 459** in merito all'obbligo, per le aree non ancora edificate, del titolare del Permesso di Costruire/D.I.A. di porre in atto, a proprio carico, tutti gli interventi per il rispetto dei limiti stabiliti per l'inquinamento da rumore avente origine dall'esercizio dell'infrastruttura ferroviaria e ciò all'interno delle fasce di pertinenza individuate al co. 1 del citato art. 3;
- c)** per le opere ferroviarie si richiama la **Legge 17/05/1985 n° 210** all'art. 25 che fissa le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbanistico delle opere stesse.
- 1.12.** Il DdP recepisce l'intera normativa nazionale e regionale in materia di "opere idrauliche" e "polizia fluviale" ed ancorché, nella fattispecie, il rispetto del **Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**.
- 1.13.** Il DdP recepisce l'intera normativa riferita alle fasce di rispetto dei **pozzi** per la captazione dell'acqua potabile in relazione al raggio di m. 200 ed alla tutela assoluta in relazione al raggio di m. 10.
- 1.14.** Il DdP recepisce i contenuti dell'**art. 16.7 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela, sino ad un intorno di m. 20, delle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di 1° e 2° livello indicati nell'Elaborato D – **carta tutele e salvaguardie** – P.T.C.P...
- 1.15.** Il DdP recepisce i contenuti dell'**art. 16.4 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela delle scarpate morfologiche.
- 1.16.** Il DdP recepisce i contenuti e l'intera normativa del **Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.)** elaborato dalla Provincia, ai sensi della L.R. n° 31/2008 ed approvato con D.C.P. n° 164 del 07.12.2011.
- 1.17.** Il DdP riconosce il **Fiume Oglio** quale corso d'acqua pubblica del Reticolo Idrico Principale.
- 1.18.** Il DdP recepisce i contenuti dell'**art. 10 e 19 della Normativa P.T.C.P.** per la tutela dei tracciati dei percorsi ciclabili della rete provinciale.
- 1.19.** Il DdP recepisce inoltre:
- a)** Indicazioni e normativa riferita al D.Lgs. n° 285/1992 (**N.C.d.S.**)⁴ ed il relativo regolamento di cui al D.p.r. n° 495/1992; (in particolare l'osservanza delle distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, così come specificato dall'art. 26 del D.p.r. n° 495/92);
- b)** Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione;
- 1.20.** Il DdP recepisce il combinato disposto dell'art. 102bis della L.R. n° 12/2005 in merito alla **salvaguardia del nuovo tracciato infrastrutturale della Autostrada CR-MN e Autostrada Ti-Bre.**

N.B. : a seguito dell'entrata in vigore del P.T.R., per effetto di Piano Paesaggistico del P.T.R. stesso, ai termini del D.Lgs. n° 42/2004 e s.m.i., il P.G.T. è redatto nel recepimento della normativa, ancorché sottoponendo il DdP alla disciplina paesaggistica, qui ritenuta parte prevalente.

⁴ ai fini di una più chiara e completa regolamentazione della materia trattata viene qui indicato quanto segue:

- = la definizione di confine stradale è dettata dall'art. 3 c. 1 punto 10 del D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) e la distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale e non dal ciglio stradale;
- = la normativa relativamente agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso, è dettata dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992;
- = le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, piantumazioni, l'apertura di canali, è individuata dall'art. 26 del D.P.R. n° 495/1992;
- = le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di m. 3,00 così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. n° 495/1992;
- = tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Art. 2.00.

Efficacia del Documento di Piano

2.01. Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel "Documento di Piano", compresa la Tavola delle "Determinazioni di Piano" e le Tavole degli elaborati grafici, sono considerate **prescrittive** e quindi **"prescrizioni"**.

Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- *l'individuazione degli ambiti di trasformazione sia a fini residenziali sia produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi;*
- *le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli e che dovranno essere recepite dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.*

2.02. Tutte le disposizioni che hanno lo scopo di orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano sono considerate **indicative** e quindi **indirizzi**.

Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

- *le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici e la conseguente progettazione planivolumetrica contenute nella Tavola delle "Determinazioni di Piano", secondo quanto ivi specificato;*
- *le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.*

Art. 3.00.

Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe

3.01. Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme, si rinvia nell'ordine:

- *agli altri atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e cioè: al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;*
- *agli strumenti di pianificazione di livello sovra-comunale per materie di loro competenza, in specie al P.T.C.P.;*
- *ai piani di settore di livello sovra-comunale;*
- *alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia edilizia, sanitaria, lavori pubblici ed ambiente;*
- *alle indicazioni ed alla normativa riferita al Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) vigente in ambito comunale.*

3.02. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, sono queste a prevalere.

In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- *le prescrizioni;*
- *le indicazioni o gli indirizzi.*

3.03. In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e le previsioni contenute nei piani di settore a livello comunale, prevalgono le previsioni di maggiore dettaglio.

3.04. Le deroghe alle presenti disposizioni sono ammesse solo nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia; per gli edifici di proprietà privata, la deroga è ammessa solo mediante atto di vincolo alla destinazione pubblica o di interesse pubblico, trascritto nei registri immobiliari.

3.05. L'attività edilizia della P.A. non è assoggettata al Permesso di Costruire ed è regolata dall'Art. 7 del D.P.R. 6.6.2001 n° 380 e dalla specifica normativa in materia di lavori pubblici, ancorché stabilita dall'art. 33 comma 3 della L.R. n° 12/2005.

3.06. L'attività edilizia dei soggetti privati, nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati, nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione il Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163. (*art. 16 co. 2-bis del D.P.R. 06.06.2001 n° 380*)

Art. 4.00.

Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

4.01. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge Regionale n° 12/2005, rimette al Piano dei Servizi (**PdS**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- *individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;*
- *recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;*
- *definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.*

4.02. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della L.R. n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole (**PdR**) le indicazioni e le prescrizioni per:

- *indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione;*
- *recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo dei tessuti consolidati o ambiti edificati;*
- *indicare le modalità operative per il completamento dei "Piani Attuativi in itinere" secondo il P.R.G. previgente, riconfermati dal P.G.T.;*
- *recepire le indicazioni contenute nella "Tav. A : carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale" del P.T.C.P..*

Art. 5.00.

Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole

5.01. In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;*
2. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;*
3. *disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.*

Art. 6.00.

Componente geologica, idrogeologica e sismica del DdP

6.01. Il Documento di Piano, ai sensi dell'Art. 57 comma 1 let. a) della L.R. n° 12/2005, recepisce e contiene lo **studio geologico-sismico del territorio comunale** e quindi ne assume per l'intero il suo contenuto nelle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico in esso descritte.

6.02. Le norme e le indicazioni contenute negli studi di cui ai commi precedenti, e riferite all'intero territorio comunale, sono rispettivamente recepite nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Art. 7.00.

Valenza paesistica del Documento di Piano - Caratteri e tipologie di tutela⁵

*(in ordine al disposto del **P.T.R.** approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19.01.2010 oltre ai successivi aggiornamenti, nonché P.T.C.P. Capo III° - nonché in ordine alla disciplina prevalente del **P.T.C.P.** vigente)*

7.01. Il Documento di Piano, riportando alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (**P.T.C.P.**), individua negli elaborati grafici di :

- = "Tav. A – carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale",
- = "Tav. D – carta delle tutele e delle salvaguardie",
- = "Allegato 3 – carta delle compatibilità ambientali",
- = Normativa – Capo III° - disciplina del territorio,

i contenuti generali paesistico-ambientali dell'intero territorio comunale.

7.02. Il DdP stabilisce altresì l'**analisi del paesaggio**, reso in riferimento alla Normativa vigente, per la definizione della sensibilità paesaggistica dell'intero territorio comunale ed a ciò finalizzata la redazione della "**carta di sensibilità paesistica**";

7.03. Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del P.G.T. ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (*Piano dei Servizi e Piano delle Regole*), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

7.04. Alle componenti paesistiche ambientali individuate negli allegati del Documento di Piano si applicano le disposizioni relative alla tutela, nonché tutte le prevalenti prescrizioni paesistico-ambientali del P.T.C.P.; **in particolare è posta la tutela** degli elementi vincolati dalla Normativa del P.T.C.P. ed in particolare, con esplicito riferimento alla cartografia di P.G.T. riportata nella "*Tavola del sistema dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinate*":

⁵ vedi altresì corrispondente normative delle Norme Tecniche del Piano delle Regole

- a)** è posta la tutela sino ad un intorno di **m. 20** delle aree di pregio naturalistico di cui alla disciplina del P.T.C.P. all'art. 16.7 ed ancorché è posta tutela alla Rete Ecologica Provinciale;
- b)** le "zone umide" sono soggette a regime di tutela ai sensi dell'art. 16.6 della Normativa P.T.C.P. sino ad un intorno di **50 metri**;
- c)** è posta la tutela [ex vincolo Galasso] ai sensi dell'art. 142 c. 1 let. c) del D.Lgs. n° 42/2004 sino a m. 150 di rispetto al Fiume Oglio ed al Canale Dugale Delmona Tagliata;
- d)** **gli orli di scarpata principale e secondaria**, individuati in cartografia del P.T.C.P. e, se del caso ricorrente, del P.G.T., sono tutelati ai sensi dell'art. 16.4 della Normativa del P.T.C.P. stesso e pertanto non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici per una fascia di **10 metri** in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate;
- e)** è posta tutela all'ambito del Monumento Naturale **"I Lagazzi"** a Piadena ai sensi dell'art. 24 della L.R. n° 86/83 **oltre alla tutela posta dall'art. 15.2.d della Normativa del PTCP**; nonché **è posta tutela** al sito palafitticolo preistorico dell'arco alpino, patrimonio UNESCO **"IT-LM-06"** - **"Lagazzi di Vho"**, con relativa "buffer zone" ai sensi dell'art. 23 del P.T.R., **oltre che è posta tutela ai sensi dell'art. 14.9 della Normativa del P.T.C.P. (fascia di inedificabilità assoluta pari a m. 150 dal limite della "buffer zone")**;
- f)** è posta tutela ai **"Siti Natura 2000"** e pertanto viene altresì posta in evidenza la procedura in merito al pertinente studio di incidenza;
- g)** sono sottoposti a salvaguardia i tracciati dei **percorsi ciclo-pedonali**, così come indicati negli elaborati del P.G.T., appartenenti alla rete provinciale e posti ad interesse sovra-comunale, rappresentati nella **"carta delle tutele e salvaguardie"** del P.T.C.P. qui ritenuti prevalenti e regolamentati all'art. 19.6 della Normativa del P.T.C.P.; in particolare si dispone che in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità; **è altresì posta tutela alle strade considerate percorsi panoramici (viabilità storica e infrastrutture storiche) ai sensi dell'art. 16.10 della Normativa del PTCP**;
- h)** è altresì prevalente la normativa paesistica dettata dal **P.P.R.** vigente, definitivamente approvato con D.C.R. n° 8/951 del 19/01/2010, nonché le relative **Norme di Attuazione**.
- i)** il territorio comunale è parzialmente sottoposto alla disciplina di fascia **"A" "B" "C"** del **P.A.I.** (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico);
- l)** **è posta tutela al geosito "Vallecole delle Gambine" con livello di tutela 1 ai sensi dell'art. 16.1 della Normativa del PTCP**;
- m)** **è posta tutela alla "stazione di sollevamento", al confine con il Comune di Calvatone, in quanto elemento di particolare pregio ingegneristico ai sensi dell'art. 16.11 della Normativa del PTCP**;
- 7.05.** è altresì prevalente la normativa del Piano di Gestione della **ZPS-IT20B0401** e relativo Reg.to di Gestione dei **SIC** e **ZPS** vigente.

Art. 8.00.

Ambiti di trasformazione

(esclusivamente a carattere produttivo e dei servizi)

8.01. Il Documento di Piano individua **"1"** ambito di trasformazione significativo, a destinazione produttiva endogena ad iniziativa pubblica (**P.I.P. - P.L.U.**), ed **"1"** ambito di limitata superficie finalizzata ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo da trasferire nel Piano dei Servizi a caratterizzazione comunale. La **"Tavola – Previsioni ed Azioni di Piano"** individua, con indice alfa/numerico, gli ambiti di trasformazione rispettivamente contornandone il perimetro.

8.01.01. Le specifiche di utilizzo degli ambiti, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e/o vietate, alla volumetria o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione sono qui più oltre indicate nella **"Tavola - Determinazioni di Piano"** del Documento di Piano mediante specifiche **"schede guida"** la cui identificazione è correlata all'indice alfa/numerico di cui al precedente capoverso.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuito una capacità edificatoria in termini di superficie copribile e/o volumetria assegnabile, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo. La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale/fondiarie dell'ambito, con l'applicazione dei **"bonus urbanistici"** che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno e nell'intorno dell'ambito. I **"bonus urbanistici"** sono rispettivamente indicati in ogni singola scheda d'ambito.

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi (**P.A.**) o del Permesso di Costruire (**PdC**) convenzionato. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali. Tali ambiti sono attuati per iniziativa pubblica, ovvero dichiarati di pubblica utilità dal Consiglio Comunale.

8.04. Il **Piano Attuativo** negli ambiti di trasformazione deve essere preceduto da un **<documento di inquadramento>**. A tale scopo dovrà essere allegata una relazione tecnico-paesistica⁶ di dettaglio che dimostri ogni indicazione richiesta per la compatibilità dell'intervento con il grado di qualità all'interno dell'area in attuazione e descriva le eventuali opere di riqualificazione ambientale esterne/interne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo altresì di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione tecnico-paesistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

La convenzione urbanistica per l'assegnazione delle aree nel Piano Attuativo regolerà ogni questo aspetto, sia come tempi di esecuzione sia come entità della garanzia fidejussoria.

8.05. La suddivisione in più stralci del Piano Attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- *la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;*
- *le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.*

8.06. Le norme contenute nelle specifiche schede della "Tavola delle Determinazioni di Piano" sono prevalenti, nonché integrative con i dispositivi del presente articolo.

8.07. Viabilità : al fine di evitare interferenze viabilistiche ed al fine di predisporre i necessari interventi di adeguamento e/o potenziamento, per tutti gli ambiti di trasformazione ivi previsti, comunque posti in fregio e/o in derivazione alla viabilità provinciale e/o comunale, sono da osservare le prescrizioni inerenti gli accessi ed in modo tale da definirsi preventivamente, con la Provincia e/o con il Comune, nella fase attuativa mediante adeguata progettazione, ancorché in ragione delle prescrizioni del Codice della Strada e del rispettivo Regolamento di Attuazione. **Prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere la preventiva autorizzazione all'esecuzione delle opere ed all'esecuzione del Piano Attuativo.**

Art. 9.00.

Compensazione

9.01. Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, se del caso ricorrente, l'attivazione dell'istituto della **<compensazione>**, in quanto a tutte le aree previste e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi e/o il Piano delle Regole potranno attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, ancorché differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02. Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in Piani Attuativi, ovvero in diretta esecuzione del P.G.T.. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono altresì liberamente commerciabili ai sensi dell'art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile ex Art. 5 co. 3 della Legge 12.07.2011 n° 106.

9.03. Con apposito Regolamento sono da definire le modalità di istituzione, aggiornamento, accesso e gestione del pubblico Registro Comunale ai fini della compensazione e della perequazione, ancorché per il trasferimento e l'acquisizione degli indici edificatori.

Art. 10.00.

Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01. L'istituto della **<perequazione>** viene utilizzato all'interno degli **"ambiti di trasformazione"** individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori all'interno dell'ambito di trasformazione, ancorché con l'acquisizione/cessione dei diritti edificatori direttamente dal pubblico Registro Comunale nei limiti definiti in ogni "Scheda Guida" della Tavola relativa alle Determinazioni di Piano.

10.02. La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari. Con apposito atto di determinazione, la P.A. potrà definire uno schema tipo di convenzione, comunque specificatamente definibile in ogni Piano Attuativo ovvero PdC convenzionato.

10.03. Il volume edificabile, ancorché la S.l.p., o la Superficie copribile (S.c.) assegnati a ciascun ambito di trasformazione, aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei *bonus urbanistici*, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

⁶ vedi specifico riferimento in ogni scheda della Tavola "determinazioni di piano"

Art. 11.00.
Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del P.G.T. vigente e secondo il P.R.G. previgente

11.01. Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite **Piani Attuativi** comunque denominati, nonché tramite Permesso di Costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

11.02. Il tipo di strumento attuativo da adottare per ogni ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, è indicato nella Tavola delle **"Determinazioni di Piano"**, rispettivamente in ogni **"scheda guida"** identificativa dell'ambito stesso.

11.04. Il completamento delle opere, nonché l'edificazione, previsti nei Piani Attuativi del P.R.G. previgente, vigenti e/o in itinere alla data di adozione del P.G.T. e da questo riconfermati, devono avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti :

- *dalla convenzione e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa, se già sottoscritta,*
- *ovvero, dallo schema di convenzione e da tutti gli allegati alla Deliberazione del C.C. di definitiva approvazione del P.A. stesso, fermo restando, pena la decadenza⁷, l'obbligo di stipula della convenzione entro tre mesi dalla citata Deliberazione di definitiva approvazione.*

11.05. Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai **Piani Attuativi vigenti**, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Art. 12.00.
Destinazioni d'uso

12.01. Al fine della prevalente applicazione dell'art. 51 "disciplina urbanistica" della L.R. n° 12/2005, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

12.02. Nella *"tavola delle determinazioni di piano"* di cui al successivo **TITOLO II°**, sono indicate, per ogni ambito di trasformazione, le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

12.03. Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli "ambiti di trasformazione" deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, in specie della "tavola delle determinazioni di piano", anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse.

Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il Permesso di Costruire Convenzionato deve essere incluso ed evidenziato il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

12.04. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a servizi, anche con monetizzazione, come indicato in ogni singola pertinente scheda della Tavola delle "Determinazioni di Piano" del Documento di Piano.

12.05. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi potrà determinare quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

12.06. Definizione delle destinazioni d'uso :

a) Residenziale : comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza). Rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

b) Attività agricola : comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

c) Attività Produttiva : comprende tutte le attività produttive del settore secondario (industriali ed artigianali) ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia

⁷ *L'eventuale decadenza comporta l'azzeramento di ogni potenzialità urbanistico-edificatoria, ritornando l'ambito privo di ogni capacità giuridica del suolo e da sottoporre a ripianificazione mediante procedura di P.G.T..*

e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, per il titolare o per il custode, può essere realizzata con un volume massimo di mc. 400,00.= per ogni lotto.

d) Artigianato di servizio : comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^a classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n° 1265/1934.

e) Attività terziarie : rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze. Le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

f) Attività commerciali : rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. *Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, esercitate in locali fino a mq. 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle aree a servizi per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.*

f.1) Parametri per gli esercizi commerciali : ⁸

Le previsioni di carattere commerciale e le relative superfici di vendita si distinguono nelle seguenti tipologie:

- a) Esercizi di Vicinato [ESV] – insediamenti con superficie di vendita non superiore a **150 mq.**;
- b) Medie Strutture di Vendita [MSV] – insediamenti con superficie di vendita maggiore di mq. 150 e non superiore a **mq. 1.500**; *(la disciplina è determinata dalla D.G.R. 05.12.2007 n° 8/6024)*
- c) Grandi Strutture di Vendita [GSV] – insediamenti con superficie di vendita **maggiore di mq. 1.500**;
- d) Centro Commerciale [CCC] – insediamento costituito da medie e grandi strutture di vendita nel quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Gli esercizi commerciali di vendita al dettaglio si distinguono inoltre nei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare / non alimentare / misto.

= definizione della superficie di vendita e criteri di misurazione

Le superfici di vendita si definiscono e si misurano così come di seguito:

- a) la superficie di vendita (S.V.) è tutta l'area destinata all'esercizio di attività di vendita, misurata al netto delle murature e dei pilastri e comprensiva della superficie occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature finalizzate all'attività;
- b) non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché l'eventuale superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce acquistata e che sia posta al di là della barriera casse, ove esistente;
- c) la superficie di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, chiaramente individuabile, separata e delimitata con fissa e riconoscibile soluzione di continuità rispetto a quella di eventuali altri punti di vendita anche se contigui; in ogni caso non deve essere possibile usufruire od accedere direttamente ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di uscita dal singolo esercizio;
- d) l'esercizio congiunto nello stesso locale sia della attività di vendita all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è possibile per i prodotti e secondo le modalità indicate dalle disposizioni regionali in materia (attribuzione del 50% della S.l.p. alla superficie di vendita);
- e) nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (nella misura di 1/8 della S.l.p.);

f.2) Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione ⁹ rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia ed, in particolare, in conformità alla Legge Regionale 02.02.2010 n° 6 *(in particolare al CAPO IV artt. 81 e seguenti)*.

⁸ vedi altresì specifica normativa nel Piano delle Regole in merito alla “disciplina del commercio”.

⁹ vedi specifica normativa nel Piano delle Regole.

Art. 13.00.

Parametri ed indici edilizi - Definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici

13.01. La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

13.02. Al fine di individuare correttamente le caratteristiche urbanistiche ed edilizie degli interventi operabili sul territorio comunale, sono assunti i seguenti parametri urbanistici, le relative definizioni, nonché gli eventuali criteri di misurazione successivamente indicati:

- 1. ALTEZZA DELL'EDIFICIO:** sulle vie o spazi pubblici si misura sulla facciata più alta a partire dallo spiccatto del marciapiede esistente; sugli spazi interni si misura dal piano di spiccatto del suolo circostante e comunque sino all'estradosso del solaio del piano praticabile più alto. Sulle vie o sui terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata. Nel caso di edificazione a gradoni l'altezza va considerata per ciascun corpo di fabbrica. Qualora terreno o strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza riferita al punto più basso del terreno interessato dalla costruzione. Qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale l'altezza è riferita al punto medio del suo estradosso. In caso di copertura piana l'eventuale parapetto di protezione dovrà avere un'altezza non superiore a m. 1,10.
- 2. ALTEZZA DELLE FRONTI:** è l'altezza determinata come al punto precedente, aumentata della eventuale maggior altezza del bordo superiore misurato dall'estradosso dell'ultimo solaio alla linea di gronda o del parapetto pieno o della media dei timpani.
- 3. AMBITO D'INTERVENTO:** è una parte del territorio la cui edificabilità è subordinata alla sua organizzazione o alla sua riorganizzazione edilizia e/o urbanistica con la eventuale previsione di nuove infrastrutture tecnologiche e sociali mediante un piano urbanistico attuativo o di dettaglio esecutivo.
- 4. BALCONE APERTO:** si intende aperto il balcone realizzato con una soletta completamente a sbalzo e quando è completamente aperto su tre lati.
- 5. BALCONE CHIUSO:** si intende chiuso il balcone che staticamente non è a sbalzo e quello che presenta parapetti o qualsiasi struttura muraria di altezza superiore a m. 1,50, anche se in corrispondenza di solo uno dei tre lati liberi. Un balcone chiuso può essere parzialmente aperto quando una parte della sua struttura è a sbalzo ed ha i tre lati liberi completamente aperti.
- 6. DESTINAZIONE D'USO:** è da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio; si dice principale la destinazione d'uso qualificante, complementare od accessoria o compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.
- 7. DISTANZA DALLE STRADE:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione, dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, piazze, fossi di colò e scarpate relative, ecc.) nell'osservanza di quanto sancito dal D.L. 30.04.92 n° 285 (nuovo codice della strada) e successivi regolamenti.
- 8. DISTANZA DAI CONFINI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che deve osservare l'edificazione dai confini di proprietà.
- 9. DISTACCO TRA FABBRICATI:** è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, che l'edificio deve osservare da altri edifici; costituisce distanza tra fabbricati anche il corpo aggettante di balcone aperto/chiuso.
- 10. EDIFICAZIONE:** costituisce edificazione un manufatto avente forma e funzione di edificio principale e/o accessorio qualunque sia la grandezza e comunque sia realizzato, indipendentemente dai materiali e dal sistema costruttivo eseguito. Si considera dunque "edificio" anche il prefabbricato smontabile che non necessita di fondazione, con specifica o generica funzione ed in qualsiasi zona esso sia posato o collocato o stabilmente infisso al suolo ed ogni altri manufatti così come indicati all'art. 27 c.1 let. e) della L.R. n° 12/05. Tuttavia, fatte salve le norme del **codice civile** e nel rispetto della definizione qui precedente, rimangono qui esclusi e non si considerano "**edificio**", gli elementi¹⁰ di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (ex art. 6 del D.P.R. n° 380/2001), ancorché in riferimento del Regolamento Edilizio Comunale vigente.

¹⁰ ogni elemento è da realizzarsi "una tantum" di pertinenza al fabbricato principale e per singolo lotto recintato ed esclude la possibilità dell'altro;

- 11. EDIFICIO O FABBRICATO RESIDENZIALE:** si intende l'edificio o il fabbricato destinato per non meno del 70 % della sua volumetria ad uso di abitazione.
- 12. FABBRICATO ACCESSORIO:** si dicono accessori quelle costruzioni non abitabili che sono destinate al servizio diretto di un fabbricato residenziale, commerciale o produttivo.
- 13. FRONTE DI UN EDIFICIO:** si definisce fronte il prospetto o la facciata di un edificio rispetto ad un elemento di riferimento, indipendentemente dalla sua forma.
- 14. INDICE TERRITORIALE (I.t.):** si misura in metri cubi su ettaro (mc./ha.) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie territoriale.
- 15. INDICE FONDIARIO (I.f.) :** si misura in metri cubi su metro quadrato (mc./mq.) e definisce il massimo volume convenzionale urbanistico costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.
- 16. INDICE UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (I.u.t.):** si misura in metri quadrati su ettaro (mq/ha) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie territoriale.
- 17. INDICE UTILIZZAZIONE FONDIARIA (I.u.f.)** si misura in metri quadrati su metro quadrato (mq./mq.) e definisce la massima superficie lorda complessiva di pavimento costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.
- 18. MISURA DELLA DISTANZA:** la distanza tra due elementi è equivalente al segmento orizzontale sotteso tra i loro punti più vicini; le norme sulle distanze non valgono per manufatti aventi sporti di modesta entità, contenuti nel limite max. di cm. 18, come : mensole, lesene, risalti verticali delle parti con funzione decorativa, nonché le canalizzazioni di gronda e loro sostegni, salvo che tutto questo possa ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.
- 19. NUMERO DEI PIANI DI UN EDIFICIO:** per numero dei piani si intende il massimo numero dei piani abitabili individuabili a qualsiasi livello nelle diverse sezioni verticali dell'edificio. Sono pertanto esclusi i seminterrati ed i sottotetti con altezza non abitabile ed i porticati aperti.
- 20. PORTICATI e PORTICO:** sono gli elementi caratteristici dell'impianto storico e della tipologia rurale, avamposti ai fabbricati principali e composti da un' unica falda, con struttura in legno e di forma rettangolare, che viene sorretta in uno dei due lati lunghi per mezzo di una serie di colonne o pilastri e conclusi nella parte di testata con muratura a tutta altezza, ovvero libera.
- 21. SUPERFICIE COPERTA (S.c.) :** è la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutti i fabbricati principali ed accessori edificati fuori terra e delimitata dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati, le tettoie, le verande ed i balconi chiusi.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta:
- a) i balconi aperti, i cornicioni, le gronde e le scale aperte, se hanno una sporgenza non superiore a **m. 1,20**; (nel caso di aggetti superiori verrà calcolata la sola superficie di eccedenza)
 - b) per le attività produttive: le pensiline d'ingresso aperte se non superano i **14,00 mq.** di superficie;
 - c) le autorimesse interrate per almeno $\frac{3}{4}$ della loro altezza lorda e comunque fuori terra non oltre m. 1,20, purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm. di terra coltivabile a prato, ovvero a tetto giardino o "tappeto sedum" ed inserite adeguatamente nella sistemazione delle aree libere circostanti;
 - d) le piscine e le vasche all'aperto nelle zone residenziali;fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile
 - e) i silos, le trincee, le concimaie e le serre accessorie in zona agricola, escluso le serre di coltivazione speciale e fatte salve le distanze dai confini previste dalle norme di zona.
 - f) i piani caricatori nelle zone produttive.
 - g) le vasche costituenti impianti tecnologici di prevenzione incendi. (fatte salve le distanze dai confini a norma del codice civile)
- 22. SUPERFICIE DI VENDITA (S.d.v.) :** vedi definizione al precedente Art. 13.06 – f.1).
- 23. SUPERFICIE FONDIARIA (S.f.):** espressa in mq. o in ha, è la superficie del lotto o dei lotti destinati alla edificazione, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti o previsti (strade, piazze, parcheggi, verde pubblico attrezzato. ecc.) e comprende pure le eventuali aree destinate a strade private ed al parcheggio di uso privato.
- 24. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O D'USO (S.l.p.):** espressa in mq., rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra o seminterrati, compresi entro il perimetro esterno dell'edificio e per la fruizione dei quali sia richiesta la licenza d'uso e di agibilità.

24.01. nel calcolo della S.l.p. non saranno conteggiati :

- a) i locali seminterrati ¹¹ od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studiolo, sala da gioco, sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a **m. 2,50** ~~e con soffitto in solaio di latero-cemento, ovvero in legno, (esclusa la controsoffittatura)~~ **misurata dal pavimento al solaio strutturale di soffitto (escluso tutti i tipi di controsoffittatura);**
- b) i portici interamente liberi su tre lati; le gallerie aperte al pubblico transito; cavedi o chiostrine; i locali accessori di pertinenza alle abitazioni **e** purché l'altezza media libera interna di **tutti** questi **elencati** non sia superiore a **m. 2,50**;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di **m. 1,20**;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a **m. 1,60**.
- e) per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono altresì esclusi:
 - gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche);
 - i serbatoi esterni;
 - gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - i soppalchi realizzati all'interno delle strutture per esigenze produttive o di stoccaggio che non occupino più del 20% del locale nel quale sono realizzati.

24.02. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo della S.l.p. sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

24.03. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474;

24.04. Sono esclusi dal computo della S.l.p. le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

24.05. Si escludono altresì dal computo della S.l.p. i garages seminterrati ¹² o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

25. SUPERFICIE TERRITORIALE (S.t.) : espressa in mq. o in Ha., rappresenta la superficie totale di un ambito d'intervento e comprende quindi:

- la superficie fondiaria destinata alla formazione dei lotti edificabili e quindi al processo edificatorio;
- la superficie stradale esistente o di progetto e per le opere di urbanizzazione ed aree a servizi.

26. VOLUME GEOMETRICO DELL'EDIFICIO: è il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno ~~dei muri~~ perimetrale⁴ (Slp) di un edificio per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccat del terreno e l'intradosso del solaio di copertura; nel caso in cui questo ultimo solaio sia inclinato, si calcola l'altezza al punto medio. **Nel caso di edifici esistenti, anche non residenziali e/o pertinenziali, e nel caso di traslazione di volumi con demolizione e ricostruzione, il volume degli edifici esistenti si calcola "Slp x H" dove H è l'altezza calcolata dallo spiccat fino all'intradosso di copertura.**

27. VOLUME EDIFICABILE O EDILIZIO: è il volume complessivo che si può costruire alla verifica degli indici e comprende le parti fuori terra insistenti sul lotto calcolate come al punto precedente, nonché la parte interrata, se destinata a residenza, uffici, negozi ed attività produttive e determinato in base alla densità edilizia fondiaria ammessa per le singole zone.

27.1. Nel calcolo del volume non saranno conteggiati :

- a) i locali seminterrati ¹³ od a piano terra, di pertinenza alle abitazioni, adibiti a studiolo, sala da gioco,

¹¹ di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

¹² fatta salva la verifica di compatibilità della falda come indicato alla precedente nota.

¹³ di norma non sono ammessi piani utilizzati interrati, mentre per i piani seminterrati l'edificazione è subordinata alla relazione geologica per la verifica della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

sala di lettura, verande e tavernette, nonché locali di servizio a sgombero, cantina, lavanderia e ripostigli, purché l'altezza media libera interna di tutti questi sia inferiore od uguale a **m. 2,50** e con soffitto in solaio di latero cemento, ovvero in legno, (esclusa la controsoffittatura) misurata dal pavimento al solaio strutturale di soffitto (escluso tutti i tipi di controsoffittatura);

- b) i portici interamente liberi su tre lati; le gallerie aperte al pubblico transito; cavedi o chiostrine; i locali accessori di pertinenza alle abitazioni e purché l'altezza media libera interna di tutti questi elencati non sia superiore a **m. 2,50**;
- c) i porticati e le logge, degli edifici residenziali, rientranti sino ad una profondità di **m. 1,20**;
- d) i vani sottotetto, purché l'altezza libera interna, in media di falda, sia inferiore od uguale a **m. 1,60**.

27.2. Le parti o l'edificazione escluse dal calcolo dei volumi sono comunque sottoposte alla verifica delle distanze e del rapporto di copertura.

27.3. Non vengono computati i volumi tecnici necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti (idrico, termico, elevatorio, di ventilazione etc..) in armonia con quanto espresso e precisato nella Circolare del Ministero dei LL. PP. 31.01.1973 n° 2474.

27.4. Sono esclusi dal computo dei volumi le torri di scale e di ascensore totalmente esterne dal fabbricato servente e le centrali termiche la cui realizzazione è dovuta per specifiche normative di sicurezza.

27.5. Si escludono altresì dal computo del volume i garages seminterrati ¹⁴ o tutto fuori terra, che abbiano altezza utile inferiore o uguale a m. 2,50, purché la superficie utile di pavimento non sia superiore a 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione residenziale di cui costituiscono pertinenza.

13.03. Ai fini della determinazione del "contributo di costruzione", (Art. 43 della L.R. n° 12/2005) si specifica che non sussiste alcuna relazione tra la verifica della Superficie lorda di pavimento (**S.l.p.**) e la determinazione della Superficie utile (**S.u.**) e Superficie complessiva (**S.c.**), in quanto la **S.l.p.** è considerata ai soli aspetti degli indici edilizio-urbanistici, mentre la **S.u./S.c.** è applicabile ai soli aspetti del **D.M. 10.05.1977 n° 801** ed ha quindi natura di prestazione patrimoniale imposta sull'obbligo tributario; i due procedimenti non sono tra loro commensurabili.

Art. 14.00.

Tipologie delle recinzioni

14.01. Le aree private fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico passaggio possono essere delimitate o recintate nel rispetto dell'allineamento consecutivo. Le recinzioni delle aree private non aperte al percorso pubblico devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente. Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione. La P.A. può chiedere al proprietario la modificazione della recinzione per motivi di sicurezza e di decoro. Si rimanda al PdR, nonché al regolamento Edilizio, per la definizione specifica delle tipologie applicabili.

Art. 15.00.

Strumenti di attuazione del P.G.T.

15.01. Negli ambiti dove è obbligatorio un Piano di Attuazione, l'approvazione dei progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano riferito obbligatoriamente almeno all'unità urbanistica minima, se individuata negli elaborati grafici del P.G.T..

15.02. Le modalità di adozione ed approvazione dei Piani di Attuazione del P.G.T. sono quelle prescritte dalle vigenti leggi nazionali e regionali, nonché, se del caso ricorrente, in conformità al combinato disposto dell'Art. 27 comma 5 della Legge 01.08.2002 n° 166¹⁵ (vedi anche art. 12 comma 4 della L.R. n° 12/2005).

¹⁴ fatta salva la verifica di compatibilità della falda con adeguata indagine geologica, purché in conformità alle prevalenti disposizioni dello studio geologico, ovvero siano impiegati particolari materiali od elementi atti a garantire l'efficacia dell'utilizzo stesso.

¹⁵ art. 27 c. 5 L. n. 166/77 : *Il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del relativo schema di convenzione. Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti. L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.*

15.03. L'autorizzazione dei Piani Attuativi è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, della convenzione prevista dall'art. 46 della L.R. 11.03.2005 n° 12.

15.04. All'interno dell'ambito del Piano Attuativo, e nei pertinenti sub-comparti, è ammessa la circolazione dei diritti edificatori, ancorché con trasferimento ex art. 2643 co. 2-bis del Codice Civile così come introdotto dall'art. 5 co. 3 del D.L. 70/2011 convertito in Legge 12.07.2011 n° 106; l'alienazione tra privati deve analiticamente dimostrare l'esubero disponibile di superficie da alienare in indice, al solo scopo dell'utilizzo immediato, fermo restando la non ammissibilità di trasferimento per facoltà di futuro intervento edificatorio.

Art. 16.00.

Attuazione dei P.A. e P.I.I. - Vantaggio pubblico - Requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale obbligatori per i fabbricati previsti

16.01. Ogni **P.A.**, nonché ogni Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**), contenuto nel DdP e riferito agli "ambiti di trasformazione", deve documentare e quantificare il **vantaggio pubblico** integrativo "**dovuto**" alla collettività da parte del proponente il Piano stesso.

Tale quantificazione prevede differenti entità in relazione all'intervento/i proposto/i, **al fine della acquisizione dei diritti edificatori assegnati ad ogni ambito**¹⁶, come espressamente qui riportato :



- a)** *cessione e/o monetizzazione* del **20%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per aree aventi **destinazione al commerciale, a servizi, al terziario**;
- b)** *cessione e/o monetizzazione* del **15%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per le proposte di P.I.I./P.A. con destinazione finale a **prevalenza residenziale**;
- c)** *cessione e/o monetizzazione* del **10%** della superficie territoriale del comparto, o porzione di esso, per le proposte di P.I.I./P.A. con destinazione finale a **prevalenza produttiva**;

16.02. La **cessione** si applica generalmente su aree libere, ovvero indicate dall'Amministrazione Comunale.

16.03. La **monetizzazione** avviene con l'applicazione del parametro aggiornabile di **30,00 €/mq.** alla parte di area sopra definita. (*Risulta evidente come nel caso l'Amministrazione Comunale approvi la cessione delle aree quale vantaggio pubblico, NON si provvederà alla relativa monetizzazione*).

16.04. Per le richieste di incremento dell'indice fondiario (I.f.) si applica :

= compensazione attuativa, con monetizzazione e/o realizzazione di opere pubbliche ai sensi della normativa vigente in materia, calcolata sull'incremento (I.V.) tra il valore fondiario (V.1) del suolo allo stato post esecutivo ed il valore fondiario (V.0) del suolo allo stato ante esecutivo, come segue:

-  $I.V. = V.1 - V.0 \times 10\% \text{ di S.f. per le proposte con incremento sino al } 15\% \text{ sull'I.f.}$
-  $I.V. = V.1 - V.0 \times 15\% \text{ di S.f. per le proposte con incremento sino al } 20\% \text{ sull'I.f.}$

La **compensazione attuativa** avviene con l'applicazione del parametro annualmente aggiornabile non inferiore ad € **30,00** per il valore "V.1" e non inferiore ad € **15,00** per il valore "V.0".

16.05. La possibilità della cessione, della monetizzazione, della compensazione attuativa, è consentita dall'insindacabile univoca scelta dell'Amministrazione Comunale che alternativamente tra esse, ovvero congiuntamente tra esse, può definirne l'applicazione. L'entità del vantaggio pubblico viene intesa quale **valore minimo** con possibile "negoiazione" tra le parti. Il vantaggio pubblico risulta comunque elemento integrativo rispetto agli oneri e cessioni previste per legge in relazione ai singoli interventi edilizi proposti.

16.06. Ogni **P.A.** e/o **P.I.I.** deve rispettare i seguenti requisiti edilizio-urbanistico-architettonici di confort ambientale, obbligatori per i fabbricati previsti nel piano stesso e per i casi ricorrenti :

- ❖ Posti auto in n. 1 per ogni u.a., con obbligo di reperire gli spazi al piano terra (*senza aumento di altezza complessiva del fabbricato*) all'interno della proiezione dell'edificio; nel caso di posti auto nel sottosuolo esterno alla proiezione dell'edificio, obbligo di realizzare giardino pensile.
- ❖ Orientamento degli edifici residenziali in prevalenza con facciate a soleggiamento di maggior durata, ancorché disposte in asse eliotermico¹⁷;
- ❖ Obbligo di disporre nei singoli regolamenti condominiali/rogiti disposizioni conformi in termini di installazione tende, zanzariere, impianti di condizionamento, schermature vegetali, ecc..
- ❖ Obbligo di differenziare con variazioni cromatiche, di finiture ed architettoniche, i singoli fabbricati residenziali nel caso il P.I.I. ne preveda la costruzione in numero superiore a 3.

¹⁶ *gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP non determinano effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo sono acquisiti i diritti edificatori, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "vantaggio pubblico";*

¹⁷ il sole definisce un asse che si discosta dalla "geografia umana" : l'asse eliotermico che, inclinato di 18° rispetto all'asse N/ S, rappresenta l'asse per il miglior irraggiamento solare stesso.

- ❖ Obbligo di razionalizzare gli spazi destinati ad abitazione evitando u.a. di superficie utile inferiore a 40 mq. *(per evitare la realizzazione di assembramenti di fabbricati formati da una moltitudine di monolocali)*.
- ❖ In caso di giardini privati, obbligo di realizzare preventivamente adeguate ed opportune canne fumarie *(conformi alle norme per l'esalazione dei fumi)* per l'installazione di futuri barbecue e di "casette attrezzi" conformi alle disposizioni vigenti in termini di distanze ed indici.
- ❖ Per tutti gli interventi edilizi ed urbanistici da intraprendere, si applicano le vigenti disposizioni di legge in materia di protezione dell'ambiente in riferimento all'emissione di odori, rumori, fumi e polveri, di attingimento ed uso dell'acqua ed alla raccolta e smaltimento, con eventuale trattamento, delle acque reflue e di prima pioggia – con riferimento ai regolamenti regionali n 2, 3 e 4 del 24 marzo 2006 – come trovano applicazione, se del caso, le disposizioni vigenti in materia di valutazione dell'impatto ambientale (V.I.A.).

Art. 17.00.

Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del P.G.T.

17.01. Il Documento di Piano e le relative varianti, ai sensi della Direttiva 2001/42 CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, sono sottoposti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio. Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.

17.02. Nel Rapporto Ambientale sono inoltre riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, per valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

=====

Documento di Piano
tavola delle determinazioni di piano
= schede guida =
TITOLO II•

ambito di trasformazione a caratterizzazione produttiva – commerciale – terziario di servizio codice **A.T.P.C. 0.01 – P.A. / P.I.P./P.L.U.**

a) descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione del P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni e nella fattispecie si determina in :

– identificativo **A.T.P.C. 0.01**, collocato in prossimità del limite a sud della Strada ex Statale n° 10 ed il DdP propone il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale e di collegamento; l'ambito è altresì collocato a sud dell'attuale zona produttiva/commerciale (di contenuta estensione) e tale da costituirne un comparto che quasi si fronteggia; il comparto pertanto costituisce altresì un naturale comprensorio con ruolo economico-occupazionale; l'ambito è attualmente inserito nel P.R.G. con condizione urbanistica agricola ed è esteso su un'area pressoché regolare ed a morfologia pianeggiante; il comparto è esterno agli ambiti agricoli strategici così definiti ex art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo e non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito non riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore; l'ambito è attraversato diagonalmente dalla linea del metanodotto;

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree in prossimità di zone produttive e/o miste di interesse generale, esistenti, **ancorché coordinandone uno studio teso alla determinazione degli obiettivi di sviluppo, in stretta correlazione con lo stato di fatto dei comparti P.A.3 e P.A.10, ancor prima di dare corso alla attuazione dell'ambito in parola;**
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale e viabilistica;
- ✓ realizzazione di aree a destinazione endogena mediante convenzionamento e/o Piano per Insediamenti Produttivi finalizzati alla occupazione su scala comunale, ancorché a destinazione mista commerciale;
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata;
- ✓ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto (ipotesi di ciclo-pedonale e di strada di arroccamento);
- ✓ localizzazione di filare arbustivo - alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna, mediante altresì la completezza con opere di mitigazione ambientale

c) dati tecnici assegnati all' ambito :

1. AMBITO A.T.P.C. 0.01 assoggettato a **P.A.** (Piano Attuativo ad iniziativa privata) ovvero **P.I.P.** (Piano Insediamenti Produttivi), nonché a **P.L.U.** (Piano di Lottizzazione d'Ufficio)

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 116.200**
 - Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.t.**): **1,00 mq./mq. di S.t.** (*è la S.l.p. max. costruibile per ogni mq. di S.t., ripartibile su più piani, a valere per produttivo e/o commerciale e pertinenti abitazioni ammesse*)
 - Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f.
[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale]
 - Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di **S.f.**
 - Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : max. 12,00 m. (*escluso volumi tecnici*)
 - Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : **20%** di S.f. *ma con max. mq. 350*, subordinata al reperimento di parcheggi esclusivi pari al 100% della S.l.p. da realizzare;
 - Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
 - Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
 - Distanza dalle strade : m. 7,50;
 - Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto.
- =====
- In questa zona sono ammessi con **destinazione d'uso**, da definire preventivamente nel Piano attuativo:
= *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva a carattere misto industriale-artigianale, con relativi uffici; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; edifici per le attività commerciali per il settore alimentare e non alimentare¹⁸, edifici e/o locali per la som-*

¹⁸ purché rispondenti e conformi al R.L.I.

ministrato di alimenti e bevande, negozi di vicinato, medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita compatibilmente con la disciplina regionale di cui alla L.R. n° 6/2010, edifici commerciali e centri commerciali suddivisi in più piastre di vendita; edifici a destinazione di uffici e di terziario di servizio in genere e terziario avanzato; impianti di distribuzione dei carburanti e servizi complementari; altre destinazioni da definire nel P.A., purché compatibili con il R.L.I..

= **destinazioni d'uso non ammesse** : le attività insalubri non alimentari; le discoteche e disco-bar; le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività non indicata tra quelle ammesse ed ancorché in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

d) altre indicazioni e prescrizioni :

= indicazione/indirizzo –

dotazione di spazi pubblici funzionali :

- ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella **misura del 10%** della superficie lorda di pavimento (S.I.p. ammessa);
- in caso di destinazioni commerciali/direzionali/servizi, la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il **60%** destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante **40%**. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione;

altre indicazioni :

- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo consentito del **50%** dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- **gli interventi si attuano** : mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., a seguito di Piano Attuativo ad iniziativa privata e/o pubblica e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T..
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- **a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse**, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 100 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 25 max. e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.

e) = prescrizioni per l'attuazione e la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in velette/pannelli frontali e perimetrali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero tegole di cemento color cotto naturale a sagoma del coppi tradizionale;

2. - **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali **possono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;

3. - nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;

✚ la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;

✚ la salvaguardia dei connotati esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;

✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano stesso;

✚ la caratterizzazione di "area produttiva ecologicamente attrezzata" (vedi riferimento alla scheda successiva)

c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.

d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

f) lo strumento attuativo deve prendere atto della maggiorazione del **"contributo di costruzione"** così come definito con adeguata deliberazione comunale ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis della L.R. n° 12/2005.

g) preventivamente all'attuazione dell'ambito, dovrà essere verificata la funzionalità dell'intersezione esistente con la S.P.CR ex S.S. n° 10 tramite opportune analisi e studi di traffico e che considerino nel complesso l'ambito, con scenari a breve-medio-lungo periodo; tali analisi e studi dovranno essere condivisi con il Settore Viabilità della Provincia e qualora dovessero emergere criticità o problematiche dovranno essere proposte, a cura e spese degli attuatori dell'ambito, le soluzioni volte ad eliminare tali criticità; **le modalità di accesso dell'ambito lungo la viabilità provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Settore Programmazione opere e servizi amministrativi della Provincia di Cremona e supportate dagli studi e dalle analisi di traffico; in ogni caso l'ambito non dovrà avere accessi diretti dalla ex S.S. n° 10 e conseguentemente eventuali accessi esistenti dovranno essere definitivamente chiusi e dismessi; la costruzione degli edifici all'interno dell'ambito dovrà avvenire all'esterno della fascia di rispetto stradale determinata dalla ex S.S. n.10;**

h) le aree destinate all'agricoltura, finalizzate a **"mitigazione ambientale"** (**m.a.**), poste in coerenza al **A.T.P.C. 0.01** corrispondono agli ambiti di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e visuale; in tali aree è possibile attrezzare spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato o a corridoi bio-climatici, con dimensione e disegno da verificare in sede di attuazione degli interventi di pianificazione che dovrà presentare adeguate soluzioni attuative, ancorché mediante acquisizione delle aree e realizzazione progressiva di specifico progetto ambientale ed agronomico; ad ogni 1.000 mq., o frazione di mq. 1.000 di S.c. da realizzare nell'ambito **A.T.P.C. 0.01** deve corrispondere il 10% minimo di aree da reperire e realizzare in ambito di **m.a.**;

- **il Piano Attuativo dovrà altresì farsi carico della specifica progettazione e realizzazione di opere di "mitigazione ambientale" nell'entità di superficie all'uopo individuata dalla cartografica del P.G.T.; in tal senso il P.A. dovrà essere sottoposto preventivamente a procedura di "Valutazione di Incidenza" ai sensi della Direttiva 92/43/CEE del Consiglio del 21.05.1992 relativa alla "conservazione degli habitat naturali e seminaturali e delle flora e della fauna selvatiche";**
- **la gestione diretta ed indiretta dell'intero ambito posto a mitigazione ambientale (m.a.) sarà proposta all'iniziativa del Parco Oglio Sud;**
- **il Piano Attuativo dovrà altresì verificare i livelli di soglia acustica pertinenti lo studio redatto dalla Provincia in merito alla "Mappatura Acustica delle Strade Provinciali";**

i) il **DdP** individua ed affida tale ambito di **"m.a."** ad interesse pubblico e di pubblica utilità, ancorché sottoposto a procedura espropriativa ai sensi della pertinente legislazione vigente.

l'ambito di **"m.a."** asservito al **A.T.P.C. 0.01** (di cui all'art. 46.01.01 N_T del PdR,) è assoggettato ad interesse pubblico e pertanto gli interventi in esso definiti dovranno essere sottoposti a preventivo studio ambientale; l'Amministrazione Comunale approva il progetto ambientale ed agronomico e ne dichiara la pubblica utilità, determinandone la procedura espropriativa ai sensi della legislazione vigente; eventuali edificazioni, ricomprese nel piano ambientale, sono assoggettate ai seguenti indici planivolumetrici :

= rapporto di copertura	:	7% della S.f. interessata
= altezza max. delle costruzioni	:	m. 3,30
= distanza dai confini	:	m. 7,50
= distanza da corsi d'acqua	:	m. 10,00
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50

f) = acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia¹⁹ :

al fine della acquisizione di capacità edificatoria²⁰ assegnata, e quindi del diritto conformativo degli indici edificatori assegnati all'ambito, nella fase di attuazione, deve essere **"ceduta e/o monetizzata"** una entità di superficie pari a :

= A.T.P.C. 0.01 - S.t. mq. 116.200 al 10% = mq. 11.620 cessione in loco²¹ o monetizzazione;

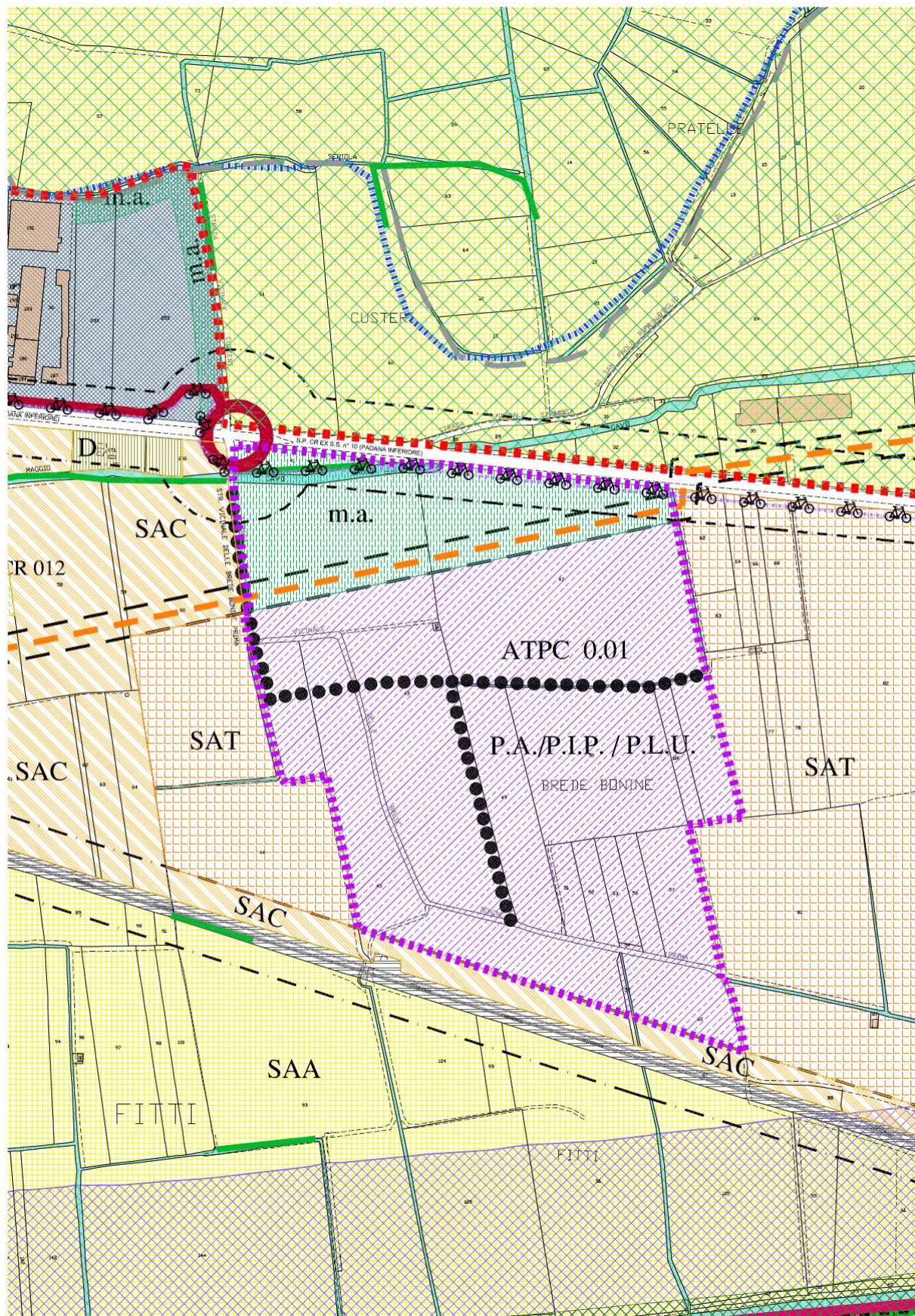
Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

¹⁹ esemplificazione limitata alla acquisizione degli indici edificatori a prevalenza produttiva.

²⁰ di cui all'art. 16 delle presenti norme oltre la verifica della dotazione minima degli standard;

²¹ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

... estratto planimetrico dell'ambito A.T.P.C. 0.01 ...

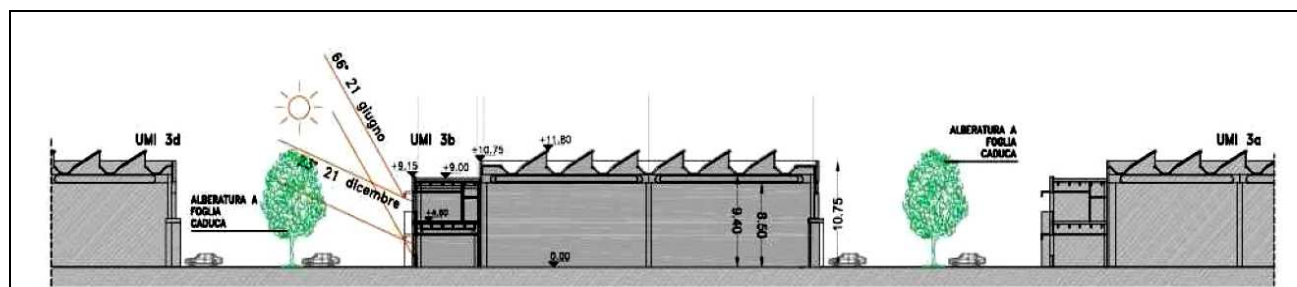
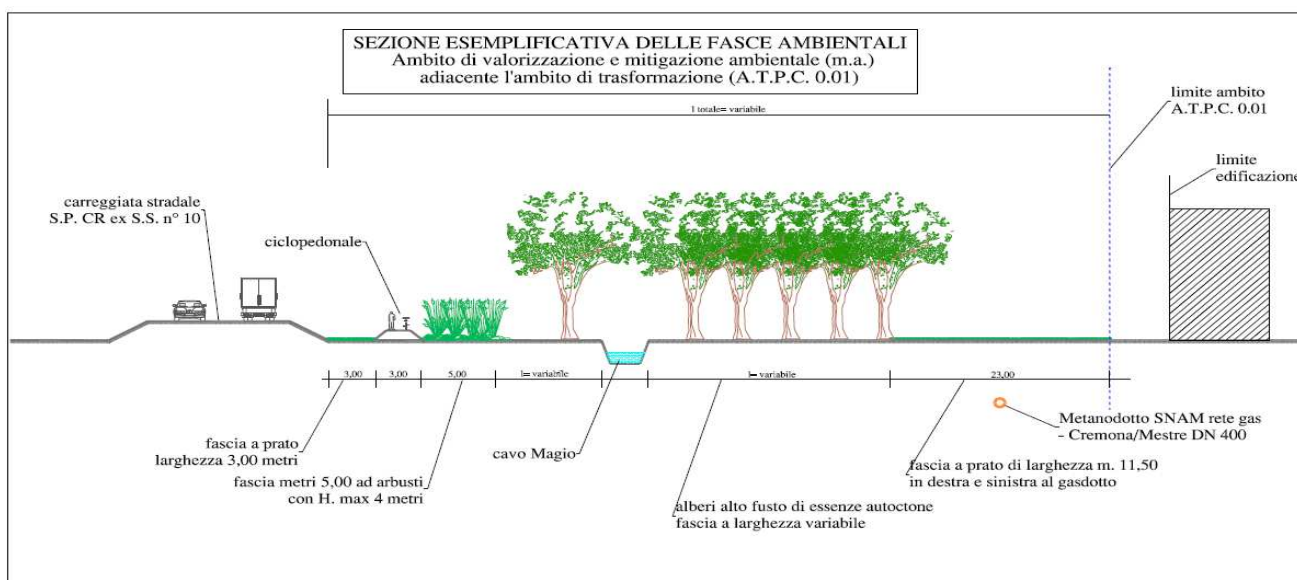


... segue schema esemplificativo ...

A.T.C.P. 0.01
ambito di trasformazione a caratterizzazione
produttiva – commerciale – terziario di servizio
 ~~~~~  
**realizzazione di**  
**“Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata”**  
**A.P.E.A.**

*[ sono aree produttive dotate di sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ed hanno come obiettivi la riduzione dei consumi di energia primaria, il riutilizzo a recupero delle acque meteoriche, la valorizzazione ambientale, le coperture a shed predisposte ad ospitare pannelli ed impianti fotovoltaici ]*

**ipotesi di sezioni esemplificative . . .**



## estratto dal vigente Piano Acustico e Mappatura Acustica delle Strade Provinciali

(redatto dalla Provincia di Cremona – Ufficio Tecnico)



area di intervento dell'ambito **A.T.C.P. 0.01**

## **ambiti di trasformazione a servizi - codice 3.F3.** **di interesse sovra-comunale – attrezzature tecnologiche**

### **a) dati tecnici assegnati all' ambito :**

Il DdP del P.G.T. individua nuove aree finalizzate ad opere ed interventi di interesse pubblico e collettivo da trasferire nel Piano dei Servizi a caratterizzazione sovra-comunale [*acquedotto di Piadena e Drizzona*]; tale comparto è dislocato oltre il tessuto urbano e ricompreso negli ambiti agricoli strategici del P.T.C.P. nonché nel perimetro del Parco Oglio Sud per un totale di mq. 1.250 in ampliamento, per vasche di stoccaggio, dell'attuale impianto tecnologico destinato al pozzo di captazione dell'acqua potabile e privo di previsione di abitanti teorici e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

**= ambito 3.F3. in S.t. di mq. 1.250 [caratterizzazione sovra-comunale] e privo di ab. teorici;**

Indice di utilizzazione ammissibile (I.u.t.): **0,80** mq./mq. di S.t. (*è la S.l.p. costruibile per ogni mq. di S.t. e ripartibile su più piani*)

Rapporto di copertura (R.c.) [S.c. / S.t.] : max. **0,50** di S.t.

Altezza massima : m. 8,00 al colmo

Distanza dai confini : m. 5,00

Distanza dalle strade : m. 7,50

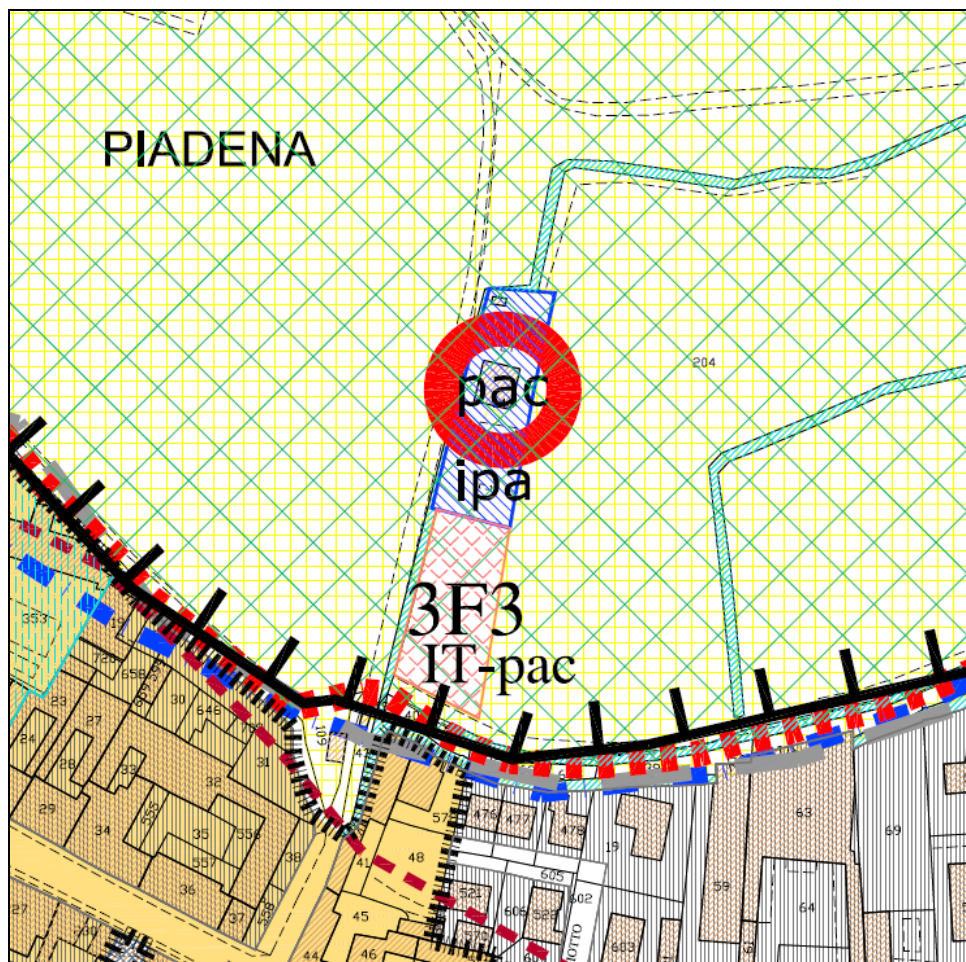
Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza

Distanza dalle Rogge del R.I.M. : **m. 10,00** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)

#### **Prescrizioni :**

1. – su tre lati, il fabbricato deve risultare mascherato con filare di alberi ad alto fusto e una siepe di essenze autoctone miste;
2. – il progetto attuativo dell'ambito 3.F3 dovrà essere sottoposto preventivamente a procedura di verifica da parte del parco Oglio Sud.

*Indicazione* : l'ambito così individuato è di interesse pubblico con vincolo preordinato all'esproprio.



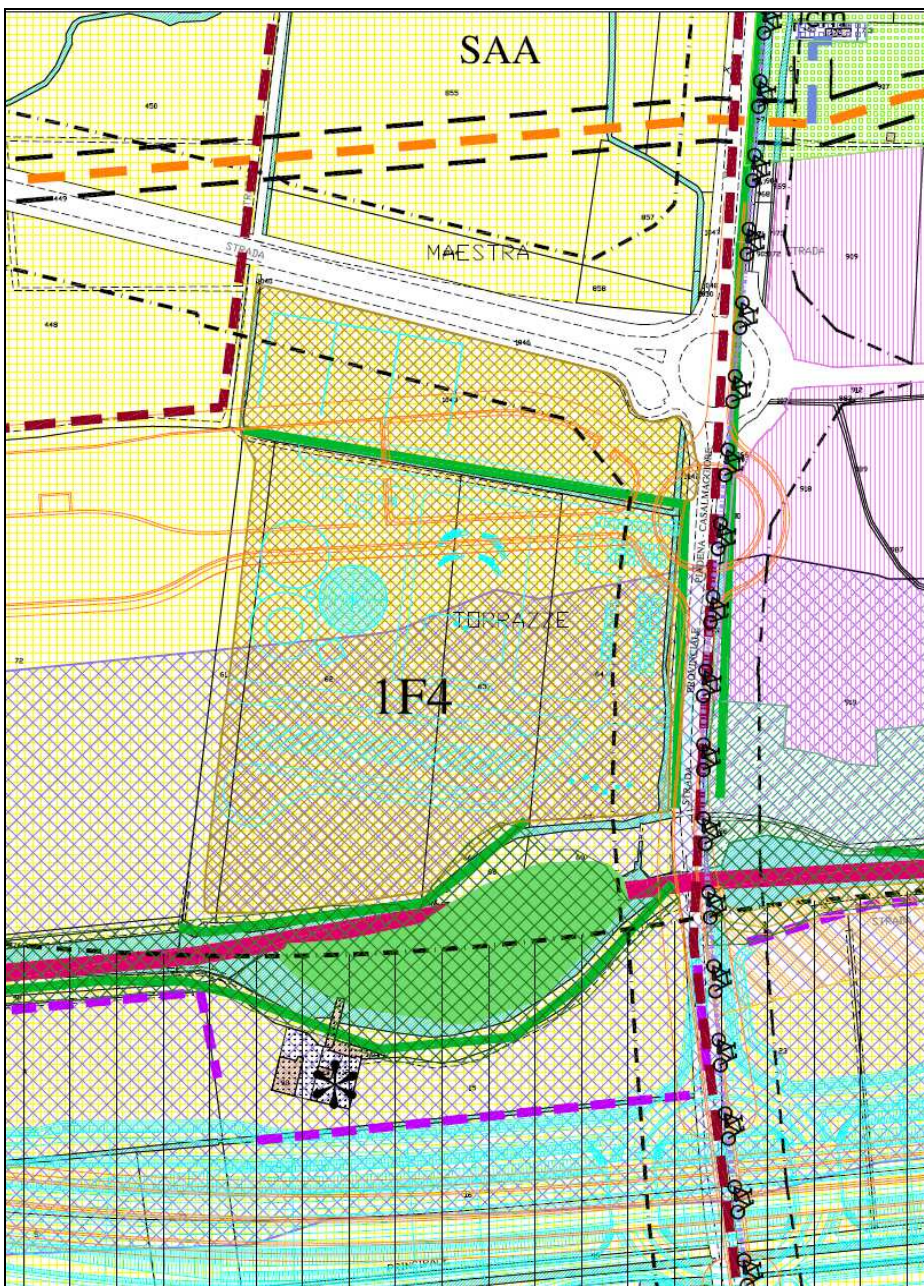




a)

11

tal

$$=$$


=====

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P\_G\_T\COMUNE DI PIADENA\03\_P\_G\_T - Ok  
\_2014\_approvato\01\_DdP\_approvazione\DdP\_All\_02\_NT+Sk-Guida\_approvazione.doc