REGIONE LOMBARDIA

Provincia di Cremona

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

P. G. T.

Piano di Governo del Territorio

= VARIANTE GENERALE 2022 =

reso ai sensi e per gli effetti della L.R. 11.03.2005 n° 12

Documento di Piano

****

adozione D.C.C. n° ___ del _____

DdP = *Allegato 03* -
Tavola delle Determinazioni
di Piano - *schede guida* -

---

arch. mario gazzoli – 26012 castelleone – via quadelle 2/a

AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.
- SCHEDE GUIDA[1] -

0.00 - INDIRIZZI GENERALI ED INDICAZIONI DI COMPATIBILITA' CON IL PTCP - NORMATIVA DI RIFERIMENTO PRESCRITTIVA -

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. 8/8757[2] 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, nonché in attuazione dell'Art. 19 co. 1 della L.R. n° 37/2017.

Nota 0.03 : in fase attuativa la superficie territoriale (**ST**) 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, nonché della L.R. 10/03/2017 n. 7 modificata ed integrata dalla L.R. 03.03.2022 n. 3.

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 (**IT**) 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.

---

[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.*

Nota 0.07 : gli obiettivi della Variante generale presentano una sostanziale coerenza con gli obiettivi generali del PTCP vigente e le strategie urbanistiche di nuova espansione del P.G.T. non vanno ad incidere negativamente sul sistema delle tutele e salvaguardie, indicate sull'elaborato "**D**" del PTCP (Carta delle tutele e salvaguardie) quali contenuti di carattere prescrittivo; quest'ultimi si devono sono recepiti integralmente negli atti di P.G.T. stesso e ne costituiscono prevalenza sia a livello cartografico sia normativo.

Nota 0.08 : la Variante generale recepisce ed applica nella sua fase attuativa, sia a livello cartografico sia normativo, le indicazioni della Carta "A" del PTCP (Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale) che, nella fattispecie, si richiamano pertinenti in riferimento a :

- *il sostanziale mantenimento del profilo del terreno;*
- *la valorizzazione degli elementi e dei segni visibili della centuriata;*

in proposito il DdP recepisce nella Tavola dei vincoli sovraordinati e ne detta le prescrizioni nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole riferite a:

- *le strade (consorziali, interpoderali, ecc.) e i canali coincidenti con i limites centuriati;*
- *le linee centuriati segnalate da confini agrari, filari arboreo-arbustivi od altro dovranno garantire la permanenza dell'elemento identificativo; nel caso di filari arboreo-arbustivi questi potranno essere utilizzati secondo la tradizionale prassi agroforestale con l'obbligo di reimpianto di analoghi complessi vegetali sui medesimi allineamenti;*
- *anche se non espressamente riportati nelle cartografie di P.G.T., eventuali edicole, cappelle o tabernacoli sorti all'incrocio degli assi centuriati dovranno essere mantenuti e/o restaurati secondo le norme per i monumenti di rilevanza storico-paesaggistica;*
- *variazioni di destinazione del contesto paesaggistico circostante le tracce centuriati.*

Nota 0.09 : la Variante generale recepisce e conferma la tutela del patrimonio storico, artistico, monumentale, paesaggistico ed archeologico, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. n° 42/2004 e, nella fattispecie, i beni immobili aventi oltre 70 anni e di proprietà pubblica, o di altri enti dotati di personalità giuridica e senza fini di lucro e di proprietà ecclesiastica, sono soggetti a tutela del sopracitato Decreto, fino a verifica dell'interesse culturale; altresì si sottopone a tutela "le pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico"; si prescrive inoltre che, ai sensi dell'art. 11, affreschi, stemmi graffiti, lapidi iscrizioni, tabernacoli e altri elementi decorativi di edifici, esposti e non alla pubblica vista, pur non essendo qualificabili come beni culturali in senso stretto, tuttavia vengono assoggettati dal legislatore, a una disciplina speciale che ne consenta la protezione come beni culturali nei limiti di quanto previsto dal combinato disposto dell'art. 11 e dell'art. 50 del Codice.

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

Il Documento di Piano (DdP) del P.G.T. **sottrae** alcuni ambiti già definiti dal P.G.T. vigente, ne **conferma** alcuni già definiti dal P.G.T. vigente ed inoltre **individua** nuove aree in espansione (definite "**ambiti di trasformazione**") a destinazione d'uso *residenziale*, di valore esclusivamente endogeno. - - *(nel BES il risultato è negativo)* - -

Il Documento di Piano del P.G.T. individua inoltre le aree di previsione, **per interesse pubblico e collettivo**, destinate al PdS e di valore esclusivamente endogeno.

Complessivamente si determina la Superficie Territoriale (**ST**) in un totale di **mq. 46.150** (*mq. 32.850 + mq. 13.300*) *[valore assunto al 100% del fabbisogno]* e con un numero di **332 abitanti teorici**, come evidenziato negli schemi seguenti.

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

Il DdP del P.G.T. conferma **tre** aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 32.850** con **n° 329 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

• aree ambiti di trasformazione residenziale :

= **A.T.R. 01** in ST di mq. 20.850 SL mq. 8.340 Vol. mc. 25.020 ed in n° 209 ab. teorici;

= **A.T.R. 02** in ST di mq. 4.200 SL mq. 1.680 Vol. mc. 5.040 ed in n° 42 ab. teorici;

= **A.T.R. 03** in ST di mq. 7.800 SL mq. 3.120 Vol. mc. 9.360 ed in n° 78 ab. teorici;

= **Totale aree A.T.R.** mq. **32.850 - Vol. mc. 39.420** ed in n° **329** ab. teorici.
pari al 71,18 % del fabbisogno

* Superficie Lorda assegnata da P.G.T. (SL) : **0.40 di ST**

* Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (**IT**) : **1,20 mc./mq.**

* Verifica dimensionale di **1** abitante teorico insediabile corrispondente a **120 mc.** di volume urbanistico ammissibile**.**

ambito di trasformazione a servizi (PdS) – codice 1F3

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 del sistema comunale.

Il PdS individua complessivamente n° **tre** ambiti con codice "**F3**" di cui due (**2F3** ed **3F3**) sono ricompresi nel Tessuto Urbano Consolidato e quindi non determinano nuovo consumo di suolo e pertanto esulano dalla verifica al dimensionamento.

Il comparto in oggetto "**1F3**" é dislocato a ridosso del tessuto urbano con un totale di Superficie Territoriale pari a **mq. 13.300** con una previsione di **n° 3 abitanti teorici;**

l'Ambito si evidenzia nel seguente schema:

= **Ambito 1F3** in ST di mq. **13.300;**

*[gli Ambiti **2F3** e **3F3** sono già individuati nel P.G.T. vigente e riproposti nel P.G.T. in itinere e pertanto ininfluenti sulla verifica di nuovo consumo di suolo]*

= **Totale aree determinate (nel solo ambito 1F3)** mq. **13.300** ed in n° **3** ab. teorici
pari al 28,82 % del fabbisogno

^^^

il Documento di Piano fa esplicito riferimento
all'estratto dallo studio geologico sismico ed al R.I.M.

---

in merito alla componente geologica – idrogeologica – sismica
ed al reticolo idrico minore
ogni intervento determinante uso dei suoli è sottoposto a preventiva
verifica di conformità e compatibilità qui pertinente

- schede a modello attuativo -

criteri e prescrizioni, con indici urbanistici, degli ambiti di trasformazione

ATR 0.01 – nel vigente P.G.T. e confermato nella Variante P.G.T. in itinere

ATR 0.02 – nel vigente P.G.T. (ex PdS) e confermato nella Variante P.G.T. in itinere

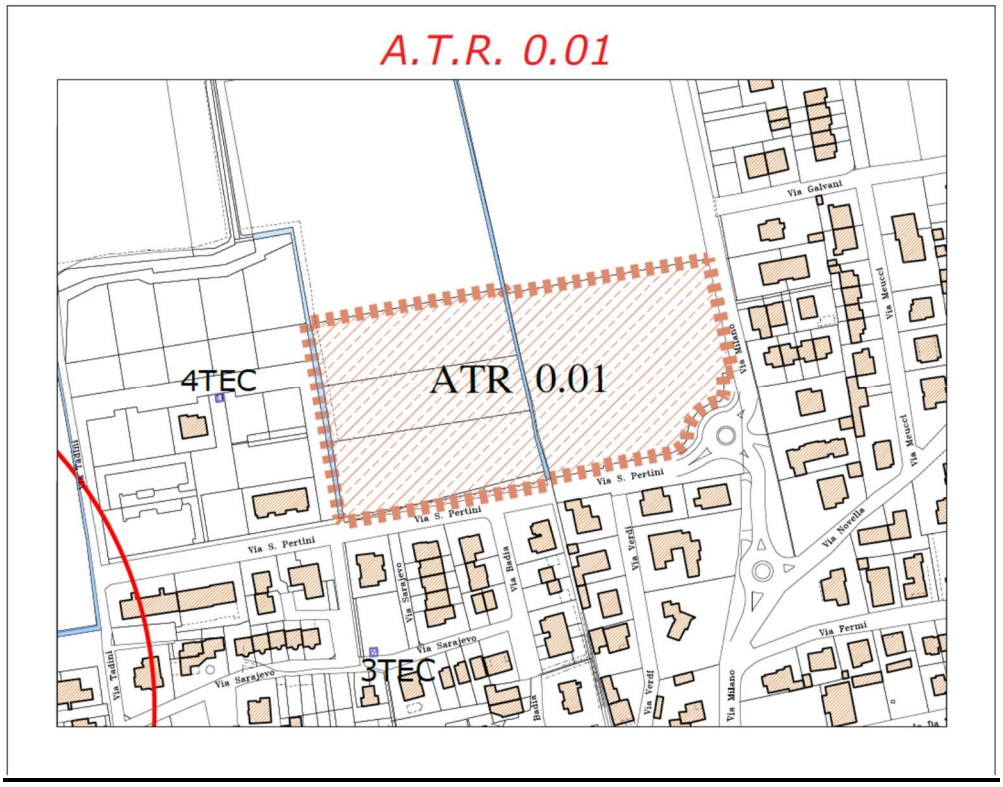
ATR 0.03 – individuato, ex novo, nella Variante P.G.T. in itinere

1F3 – ambito di trasformazione a servizi endogeni (PdS) individuato ed inserito, ex novo, nella Variante P.G.T. in itinere

ambiti di trasformazione residenziale :

codice **ATR. 0.01** - codice **ATR. 0.02** - codice **ATR. 0.03 -**

ambito di trasformazione residenziale



a) stato di fatto :

il comparto qui considerato è collocato a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione residenziale; l'ambito è esteso su aree di forma regolare e morfologia pianeggiante;

in fase attuativa, l'ambito è sottoposto alla preventiva valutazione e verifica della "fattibilità geologica" dello studio geologico-sismico; l'ambito non ricade negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

lo strumento attuativo deve prendere atto della possibile maggiorazione del "contributo di costruzione" così come definito ai sensi dell'art. 43 comma 2-bis e 2-sexies della L.R. n° 12/2005;

l'ambito così ricompreso a ridosso dell'abitato-urbanizzato, non genera pressioni sul territorio e rappresenta un limitano consumo di suolo.

b) obiettivi dell'attuazione dell'ambito :

- √ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T;
- √ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;
- √ **l'attuazione del Piano di Lottizzazione**, in conseguenza al previgente atto di "**convenzione quadro**" a rogito dott. Mauro Boschiroli Rep. 4438/3601 del 16/09/2017, **mantiene le condizioni e gli impegni, per tutto il periodo fissato dalla convenzione stessa, sicché continuano a valere le prescrizioni, gli indici ed i parametri edilizi in essa fissati**;
- √ tuttavia, l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U.), nei casi di inerzia della proprietà. [[*Cons. Stato Sez. IV n. 5501 del 10 ottobre 2011. In linea generale la formazione d'ufficio del piano di lottizzazione ai sensi del penultimo comma dell'art. 28 L. 17 agosto 1942 n. 1150, è sempre legittima nel caso in cui i proprietari delle aree non abbiano realizzato le opere di urbanizzazione. In tali ipotesi, il piano di lottizzazione d'ufficio è infatti preordinato a rimuovere gli ostacoli e le limitazioni alla realizzazione delle previsioni del P.G.T,, che nascono dall'inerzia o dall'opposizione dei proprietari delle aree interessate, i quali, impedendo di attuare le previsioni urbanistiche del comparto, finiscono per dar luogo, di fatto, ad una sorta di arbitrario vincolo di inedificabilità con durata indeterminata]*

c) dati tecnici e prescrizioni applicabili all'ambito, da applicarsi alla scadenza dei termini dell'accordo quadro 4438/3601 del 16-09-2017:

Alla scadenza della durata della convenzione quadro (16 settembre 2027) si dovrà procedere con nuovo convenzionamento, per adeguare l'ambito alla disciplina del P.G.T., è consentito un nuovo convenzionamento, mediante procedura ai sensi dell'art. 14 della L.R. n° 12/2005; gli indici edificatori sono riconducibili al dimensionamento in ragione dei seguenti dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (**SL**) : **ST** x **0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup. Lorda (**V** / **SL**) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : **1,20 mc./mq.** ai fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Superficie accessoria (**SA**) : nel limite del **30%** di Superficie Lorda (SL)
- Rapporto di copertura (**IC**) : **0,40 di SF** [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 25% di S.f. *[cui partecipa alla verifica all'invarianza idraulica di cui al R.R. n° 7/2017]*
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 8,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 10,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto abitabile
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazio destinati pubblici : ai sensi del D.M. 1444/1968
- Il trasferimento dei diritti edificatori all'interno del Piano Attuativo è regolato ai sensi dell'art. 2643 comma 2 del Codice Civile, nel rispetto degli indici massimi ammissibili.
- Applicazione del principio di equità di cui all'art. 8 dell'accordo quadro del 16-09-2017 rep. 4438 racc. 3601 a firma notaio Mauro Boschiroli: "*Il principio di equità da attribuire a tutte le U.M.I. viene stabilito dal rapporto tra il valore delle opere di urbanizzazione della U.M.I. 1 e la Superficie Fondiaria (S.F.) della U.M.I. 1.*"
- Il 20 % della volumetria del piano attuativo dovrà essere rivolta alla realizzazione di edilizia convenzionata.

= destinazioni d'uso ammesse

- **prevalente:** residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza,
- **secondaria:** studi professionali, farmacia, esercizi di vicinato alimentare e/o non alimentare, pasticceria, bar e/o ristorante, ricettivo alberghiero, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio **(*)** alla residenza e loro magazzini di deposito;

[ogni attività secondaria è assoggetta alla verifica e/o realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi, assegnati ad uso pubblico, in ragione di : 1mq ogni 5mq. di Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente]

(*) per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica;*

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **22,00**/abitante insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00**/abitante insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (**P.L.**) convenzionato e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.

Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2) L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. (Art. 12 c. 1 della L.R. n° 12/2005)

= prescrizioni per la progettazione :
a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o tegole similari; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.
b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.
c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +15 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.L.**;

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 una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*
- *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*
- *le opere previste per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*
- *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

c) 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;

d) 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;

e) lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente.

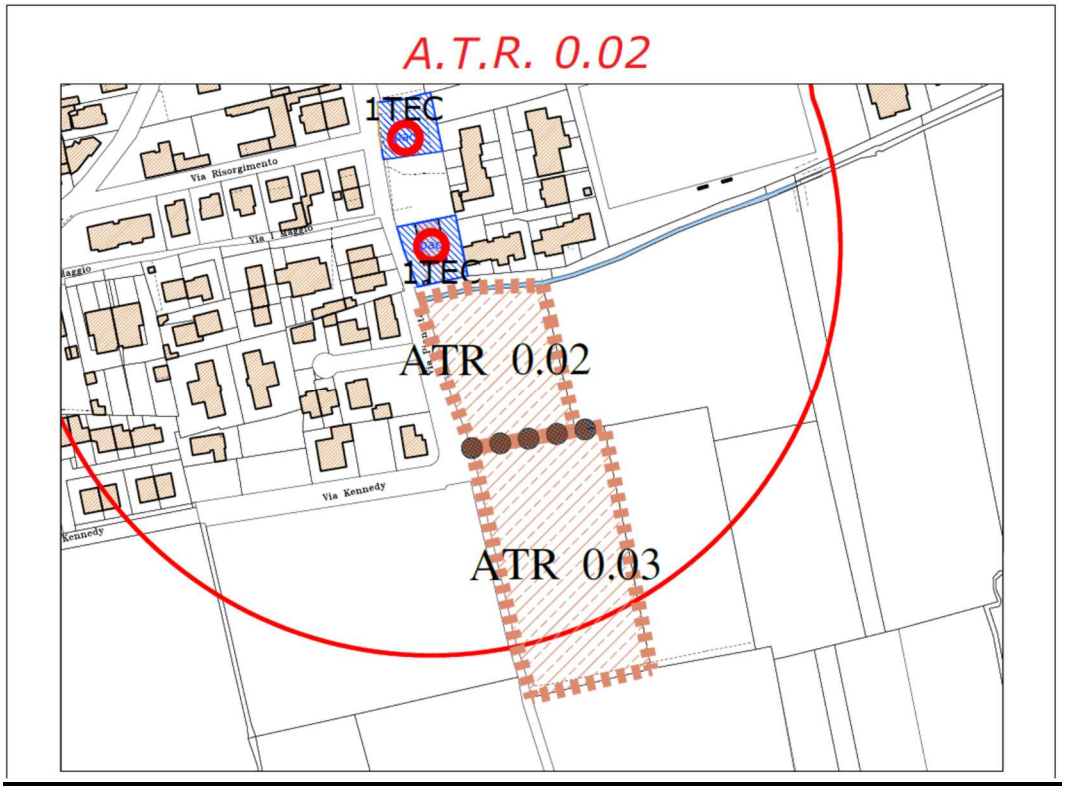
f) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale;

g) Applicazione del principio di equità di cui all'art. 8 dell'accordo quadro del 16-09-2017 rep. 4438 racc. 3601 a firma notaio Mauro Boschiroli: "Il principio di equità da attribuire a tutte le U.M.I. viene stabilito dal rapporto tra il valore delle opere di urbanizzazione della U.M.I. 1 e la Superficie Fon¬diaria (S.F.) della U.M.I. 1."
h) Il 20 % della volumetria del piano attuativo dovrà essere rivolta alla realizzazione di edilizia convenzionata.

[***nota 1***] per riqualificazione paesistica, si intende :
- promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[***nota 1***] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :
- mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

ambito di trasformazione residenziale



a) stato di fatto :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che, per i comparti qui considerati, trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione residenziale; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

in fase attuativa, l'ambito è sottoposto alla preventiva valutazione e verifica della "fattibilità geologica" dello studio geologico-sismico; l'ambito non ricade negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- √ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T;
- √ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (**SL**) : **ST** x **0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup_Lorda (**V** / **SL**) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : **1,20 mc./mq.** ai fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Superficie accessoria (**SA**) : nel limite del **40%** di Superficie Lorda (SL)
- Rapporto di copertura (**IC**) : **0,40 di SF** [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 25% di S.f. *[cui partecipa alla verifica all'invarianza idraulica di cui al R.R. n° 7/2017]*
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 8,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 10,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 3
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazio destinati pubblici : ai sensi del D.M. 1444/1968

d) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse

- **prevalente:** residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza,
- **secondaria:** studi professionali, farmacia, esercizi di vicinato alimentare e/o non alimentare, pasticceria, bar e/o ristorante, ricettivo alberghiero, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio **(*)** alla residenza e loro magazzini di deposito;

[ogni attività secondaria è assoggetta alla verifica e/o realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi, assegnati ad uso pubblico, in ragione di : 1mq ogni 5mq. di Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente]

(*) per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica;*

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **22,00**/abitante insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00**/abitante insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (**P.L.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **ATR.** e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.
Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo deve individuare, con numerazione al suo interno, aree o sub-comparti o unità di intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.L. ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150.

3) L'esecuzione del Piano Attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge. (Art. 12 c. 1 della L.R. n° 12/2005)

4) Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o tegole similari; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +15 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.L.**;

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 una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*
- *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*
- *le opere previste per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*
- *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

c) 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;

d) 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;

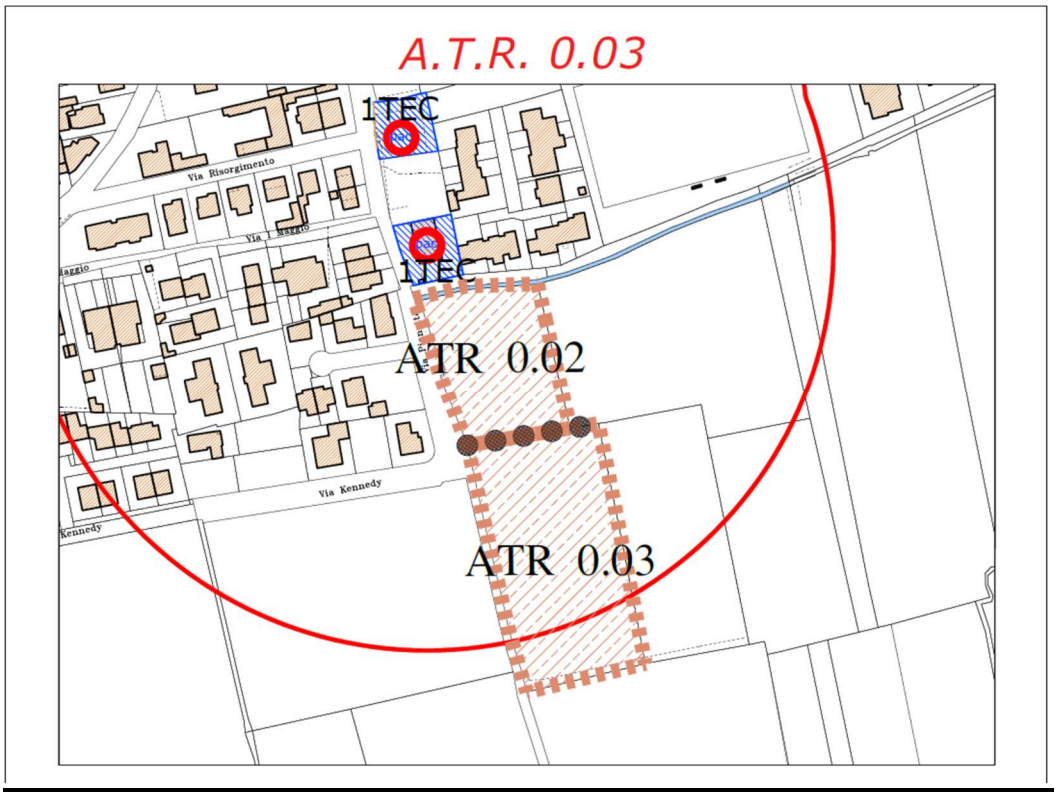
e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento **predisporre d'ufficio** un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente,

h) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale; 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 e 2-sexies della L.R. n° 12/2005.

ambito di trasformazione residenziale



a) stato di fatto :

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; inoltre si evidenzia che, per i comparti qui considerati, trattasi di previsioni insediative prevalentemente a "completamento" di aree a destinazione residenziale; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

in fase attuativa, l'ambito è sottoposto alla preventiva valutazione e verifica della "fattibilità geologica" dello studio geologico-sismico; l'ambito non ricade negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

gli ambiti così ricompresi, a ridosso dell'abitato-urbanizzato non generano pressioni sul territorio e limitano altresì il consumo di suolo agricolo strategico.

b) obiettivi dell'attuazione degli ambiti :

- √ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.G.T;
- √ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;

c) dati tecnici comuni ed applicabili agli ambiti :

= dati tecnici :

- Superficie lorda ammissibile (**SL**) : **ST** x **0,40 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e Sup_Lorda (**V** / **SL**) = coefficiente 3
- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. : **1,20 mc./mq.** ai fini della determinazione degli "*abitanti teorici*" calcolati con il parametro di 120 mc./ab.
- Superficie accessoria (**SA**) : nel limite del **40%** di Superficie Lorda (SL)
- Rapporto di copertura (**IC**) : **0,40 di SF** [S.c. / S.f.]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 25% di S.f. *[cui partecipa alla verifica all'invarianza idraulica di cui al R.R. n° 7/2017]*
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 8,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 10,50 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 3
- Distanza degli edifici dalle strade e dagli spazio destinati pubblici : ai sensi del D.M. 1444/1968

d) prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito :

= destinazioni d'uso ammesse

- **prevalente:** residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza,
- **secondaria:** studi professionali, farmacia, esercizi di vicinato alimentare e/o non alimentare, pasticceria, bar e/o ristorante, ricettivo alberghiero, uffici amministrativi, B&B, artigianale di servizio **(*)** alla residenza e loro magazzini di deposito;

[ogni attività secondaria è assoggetta alla verifica e/o realizzazione e/o monetizzazione dei parcheggi, assegnati ad uso pubblico, in ragione di : 1mq ogni 5mq. di Superficie Utile (SU) dell'attività corrispondente]

(*) per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, pizzeria da asporto, gelateria, lavanderia, riparazione di cicli e motocicli, idraulico ed elettricista ed ogni altra attività artigianale a diretto servizio della residenza e non destinata alla produzione specifica di merci o prodotti bensì al servizio di persone e famiglie e che comunque in ogni caso siano ammesse dal R.L.I. e compatibili con il Piano Comunale della Zonizzazione Acustica;*

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito e/o magazzinaggio o logistica;*
- *ogni altra attività non ricompresa in ammissibile e/o in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- il parametro è determinato in mq. **22,00**/abitante insediabile;
- area minima per parcheggi : mq. **8,00**/abitante insediabile, ricavata all'interno dell'ambito;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Attuativo e nel rispetto della superficie minima di cessione.
- è data la facoltà all'Amministrazione Comunale, in fase di adozione ed approvazione del P.L., di chiedere superfici eccedenti il minimo di mq. 8/ab. nel caso di più funzioni d'uso assegnate nel P.L. ed è concessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

= pianificazione attuativa [P.A.] :

1) Piano di Lottizzazione (**P.L.**) convenzionato, per gli ambiti enucleati **ATR.** e così come definito nelle Norme Tecniche DdP (Strumenti di attuazione del P.G.T.) e normato dall'Art. 14 della L.R. n° 12/2005.
Le previsioni contenute nello strumento attuativo convenzionato, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2) Al fine di determinare un coordinato e progressivo sviluppo insediativo, lo strumento attuativo deve individuare, con numerazione al suo interno, aree o sub-comparti o unità di intervento in cui l'edificazione è progressivamente attuata in fasi temporali, stabilendone le percentuali di attuazione e/o di completamento; il tutto costituisce elemento determinante contenuto nella stipula della convenzione attuativa del P.L. ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n° 1150.

3) L'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del Permesso di Costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.

4) Non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

= prescrizioni per la progettazione :

a) privilegiare tipologie edilizie tradizionali con pendenze di falda del tetto non inferiori al 30%, con manto in coppi o tegole similari; se del caso ricorrente, prevedere la localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema agricolo di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

b) i locali pertinenziali ed i fabbricati accessori devono essere prevalentemente ricavati ed incorporati armonicamente all'edificio principale, costituendone un unico tipo edilizio.

c) non sono consentiti edifici che abbiano piani seminterrati e/o interrati; il Piano terra deve essere a quota minima di +15 cm. dal piano finito della sede stradale principale.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.L.**;

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 una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*
- *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*
- *le opere previste per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato;*
- *inoltre lo strumento attuativo, con apposita tavola grafica planimetrica, deve individuare un filare alberato, con essenze autoctone, a perimetrazione dei lati esterni dell'intero comparto.*

c) 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;

d) 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;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento **predisporre d'ufficio** un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve obbligatoriamente predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ai sensi della normativa regionale vigente,

h) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.L., a richiesta dell'Amministrazione Comunale; 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 e 2-sexies della L.R. n° 12/2005.

[***nota 1***] per riqualificazione paesistica, si intende :

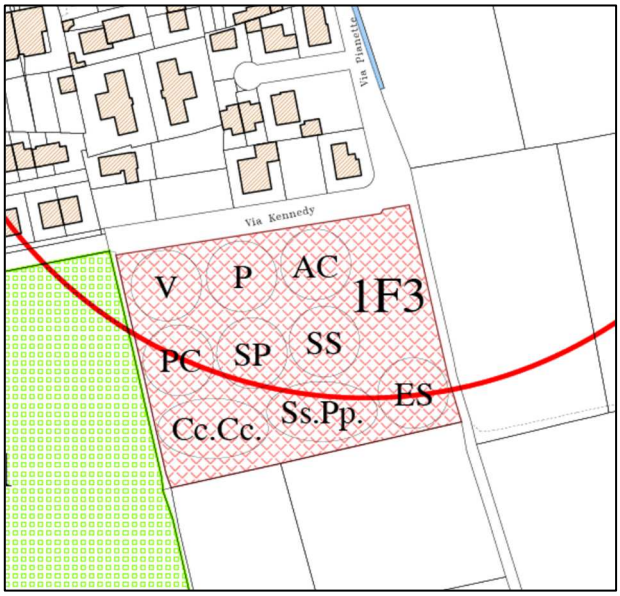
- promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzandone il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

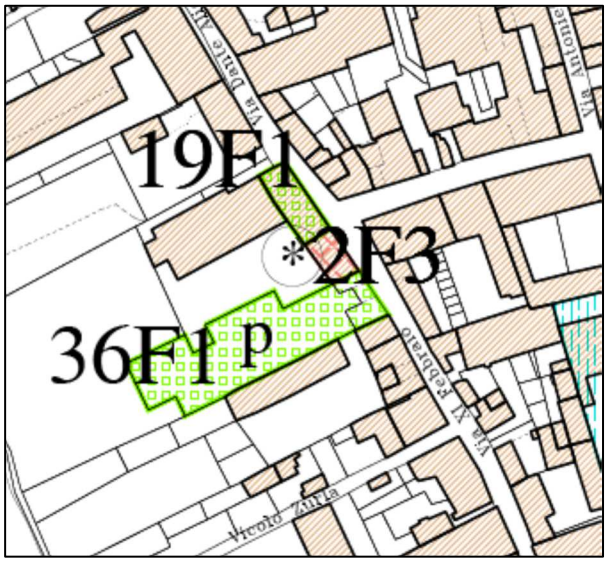
[***nota 1***] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

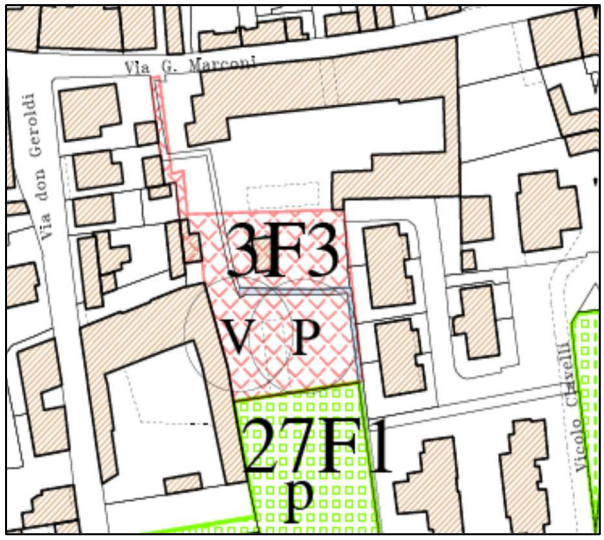
- mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sambuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

==========

- **ambito di trasformazione a servizi**
  – codice 1F3 – codice 2F3 — codice 3F3 –







N.B.: *gli Ambiti* ***2F3*** *e* ***3F3****, di nuova previsione, appartengono nel P.G.T. vigente al Tessuto Urbano Consolidato e pertanto risultano ininfluenti sulla verifica di "nuovo consumo di suolo" da parte del Documento di Piano nel procedimento del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) –* ***il DdP considera qui il solo ambito 1F3***

^^^

b) dati tecnici applicabili ed indicazioni attuative :

= dati tecnici :

Nell'ambito **1F3**, destinato a titolo di proprietà pubblica, gli interventi edilizi sono assoggettati ai seguenti indici plani-volumetrici:

*= densità volumetrica territoriale (**I.t.**) max.*	:	*3,00 mc./mq. (30.000 mc./Ha.)*
*= rapporto di copertura (**Rc**) max.*	:	*40% della S.f. interessata*
= altezza max. delle costruzioni	:	*m. 10.00 ovvero in deroga*
= distanza dai confini	:	*m. 7,50 ovvero in deroga – comunque ai sensi del D.M. n. 1444/1968*
= distanza tra edifici	:	*m. 10,00 ovvero in deroga*
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	*m. 7,50 ovvero in deroga*

= destinazioni prevalenti assegnate:

Sportivo in generale e piscina comunale, culturale, verde attrezzato, scolastico, ambientale, parcheggi, attrezzature sociali e/o socio-assistenziali, impianti ed attrezzature a servizio collettivo in convenzione privata, aree per attività circensi, centri culturali, strutture polivalenti, fiere per eventi in genere.

= ai sensi e per gli effetti del comma 15 dell'Art. 9 della L.R. n° 12/2005,

la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente individuate, nell'ambito, dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.