

**COMUNE DI CANNETO SULL'OGLIO**

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

**INDICE**

<b>NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO</b>	<b>2</b>
1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio	2
2 Obiettivi del Documento di Piano	4
3 Elaborati del Documento di Piano	7
4 Efficacia del Documento di Piano	8
5 Criteri di perequazione e traslazione	9
6 Prescrizioni generali per i piani attuativi	10
7 Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati	12
8 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziali	15
9 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive	16
10 Area di trasformazione urbanistica: ATU01 "Polo metalmeccanico"	18
11 Area di trasformazione urbanistica: ATU02	21
12 Direttive per il settore commerciale	25
13 Direttive per il Piano dei Servizi	27
14 Direttive per il Piano delle Regole	29
15 Piani di settore	31
16 Parco dell'Oglio sud	32
17 Contrasti e deroghe	33
18 Rinvio ad altre disposizioni – Diffformità e contrasti tra disposizioni - errori	34

## **NORME RELATIVE AL DOCUMENTO DI PIANO**

### **1. Obiettivi e finalità del Piano di Governo del Territorio**

1.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale con le seguenti finalità:

- consolidare e potenziare il ruolo economico, sociale e culturale di Canneto s.O. nei confronti dell'ambito territoriale di appartenenza, in rapporto alla storica tradizione industriale del comune e alla crisi registrata dalla grande industria locale
- perseguire, la crescita competitiva del sistema produttivo locale e del contesto , territoriale e sociale che lo accoglie e lo alimenta ai sensi della legislazione regionale in materia, in particolare a potenziare e a incrementare i siti produttivi esistenti al fine di una corretta valorizzazione delle risorse pubbliche e private investite negli ambiti di sviluppo
- connettersi alle potenzialità offerte dai gangli infrastrutturali in corso di progettazione nel Padenese (passaggio della autostrada Cremona-Mantova e incrocio con la TIBRE) con la riqualificazione dell'offerta infrastrutturale di collegamento (FFSS compresa)
- mantenere e valorizzare i caratteri paesistico-ambientali del territorio fluviale e para-fluviale (Oglio e Chiese, SIC di Gerra Gavazzi) potenziandone la fruizione collettiva
- valorizzare la tradizione produttiva dell'agricoltura locale e in particolare del vivaismo
- mantenere e potenziare i livelli di abitabilità del territorio e l'offerta insediativa
- migliorare i servizi a carattere locale, la loro potenzialità d'uso e l'offerta intercomunale di alcuni
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio
- qualificare le opportunità degli abitanti anche dal punto di vista del sistema commerciale

1.2 Le finalità del Piano sono perseguite aderendo ai principi di: partecipazione; attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, composizione della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; valorizzazione delle risorse economiche locali; risparmio del suolo agricolo compatibilmente con la necessità di potenziamento produttivo

1.3 I contenuti del Piano di Governo del Territorio sono ispirati a criteri di: imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure, chiarezza delle scelte e riconoscibilità da parte dei cittadini; facile attuabilità delle scelte gestionali in rapporto alle potenzialità dell'apparato comunale e alle necessità di risparmio delle risorse

pubbliche; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici. Il Piano di Governo del Territorio si attua, col concorso delle differenti destinazioni di suolo urbano ai benefici economici derivanti dalla sua attuazione, applicando in modo circostanziato i principi di perequazione, traslazione e flessibilità, tra le diverse destinazioni del suolo, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali. La stesura del piano ricerca la massima semplificazione, comprensibilità (anche da parte del cittadino non esperto), delle scelte compiute e del conseguente apparato descrittivo ed esplicativo del piano stesso e delle indicazioni normative formulate al fine della migliore pratica attuativa.

1.4. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

1.5. Il Piano di Governo del Territorio:

- risulta compatibile con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia vigente, rispetto al quale ammette alcune integrazioni per quanto concerne l'individuazione delle aree di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva, e con il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia, disciplinando, anche tramite Piani Settoriali svolti e da svolgere, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione di Incidenza Ambientale;
- attraverso il Piano delle Regole individua e norma le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;
- attraverso il Piano dei Servizi, individua e norma le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, ivi compreso il sistema delle aree a verde atte a costituire corridoi ecologici di valore naturalistico, paesistico e di fruibilità da parte della popolazione e di tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

## 2 Obiettivi del Documento di Piano

2.1 Il documento di piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, proponendo alcune modifiche/integrazioni della programmazione provinciale che si ravvisano necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- e) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2.2 Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- e) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie e secondarie e terziarie, necessarie al mantenimento e al potenziamento dello standard economico raggiunto, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale,

paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

2.3. Il Documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

2.4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

2.5. Per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica nel periodo di 5 anni della sua validità una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartite:

a) destinazioni residenziali (aree libere) volume edificabile:

- mc. 277.787 (che diviso per una altezza media virtuale dà mq. 72.795 di Slp);

b) destinazioni terziarie e commerciali:

- quota parte della precedente slp e delle destinazioni produttive per un max come da norme specifiche

c) destinazioni produttive:

- 105.479 mq.di area per 65.517 mq slp;

d) dotazione di spazi destinati ai servizi pubblici, come da Piano dei Servizi, con le seguenti specificazioni relative ai contenuti del Documento di Piano:

- le aree di dotazione complessiva (residenza) per servizi è di mq. 218.466 ovvero 31,6 mq abitante (per 4.542 abitanti esistenti e 1.921 abitanti teorici insediabili)

- per le aree prevalentemente residenziali soggette a piano attuativo e a convenzione la dotazione di aree per servizi minima è di mq. 26,5 mq/abitante considerando 150 mc/abitante da individuare nel comparto o monetizzabili secondo le modalità e le quantità minime previste comparto per comparto, considerando comunque un minimo per parcheggi da ricavare nel comparto di 3 mq/abitante

- per le aree prevalentemente produttive la dotazione minima di aree per servizi, da sistemare prevalentemente a parcheggio e a verde pubblico è il 10% della Slp da ricavare interamente nel comparto

- per le aree commerciali la dotazione minima di aree per servizi, per almeno la metà a parcheggio, è fissata come da Piano dei Servizi;

Il dimensionamento relativo alle destinazioni prevalentemente produttive e a quelle prevalentemente residenziali calcolate su la base di fabbisogni decennali, sono attuabili nel primo quinquennio in base a priorità assunte dall'amministrazione.

Le tariffe di monetizzazione vengono deliberate dalla giunta comunale ai sensi di legge previa valutazione tecnica degli uffici competenti.

### 3 Elaborati del Documento di Piano

3.1 Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- DP0a - Relazione con tavole illustrative interne
- DP0b - Norme tecniche con indicazioni per comparti con relative tavole

Tavole allegate alla relazione:

- DP1 – Quadro Conoscitivo – Inquadramento Territoriale scala 1.25.000
- DP2 – Quadro Conoscitivo – Sintesi delle prescrizioni del PTCP e stato di attuazione del PRG vigente scala 1:25.000-1:5.000
- DP3 – Quadro Conoscitivo – Sistema dei vincoli e delle tutele scala 1.10.000
- DP4 – Quadro Conoscitivo – Sistema paesistico ambientale e uso del suolo  
scala 1:10.000
- DPT – Quadro Programmatico – Individuazione degli ambiti a trasformazione urbanistica  
scala 1:10.000

#### **4 Efficacia del Documento di Piano**

4.1. Il documento di piano, per le aree di trasformazione urbanistica, soggette a pianificazione attuativa preventiva, individua il perimetro, le quantità massime e minime, le modalità di individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa e gli impegni che ogni singolo comparto nei vari piani attuativi deve assumere per quanto concerne le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le prescrizioni funzionali, dimensionali e tecniche d'ordine generale degli stessi piani attuativi. Tali condizioni e indicazioni hanno valore vincolante. In fase attuativa possono essere apportati parziali adattamenti che rispondano comunque ai parametri e agli impegni fissati a fini applicativi e con l'obiettivo di migliorare, adeguare e dettagliare le prestazioni delle opere previste in accordo con le prescrizioni degli enti interessati e di controllo.

4.2. Per quanto riguarda le definizioni dei parametri edificatori e le norme specifiche di edificazione non contemplate nelle presenti norme tecniche si fa riferimento oltre che alla normativa comunale, regionale e statale (regolamenti edilizi e di Igiene, ecc.) per analogia alle norme tecniche del Piano delle Regole (in particolare: art. 3, art. 4, art. 5, art. 6.2) e del Piano dei Servizi.

## **5 Criteri di perequazione e traslazione**

5.1. In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 delle l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sono definiti i seguenti criteri.

5.2. La perequazione si applica comparto per comparto. Non è prevista perequazione tra comparti differenti.

5.3. La perequazione di comparto per le aree prevalentemente residenziali è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa con indici fondiari variabili come definito dalle presenti norme tecniche.

5.4. E' consentito per le aree prevalentemente residenziali traslare volumetrie tra i subcomparti edificatori nei limiti indicati traslandone altresì in proporzione gli impegni di urbanizzazione primaria e secondaria. In tal caso deve essere formulato atto sottoscritto dagli interessati debitamente trascritto.

## **6 Prescrizioni generali per i piani attuativi**

6.1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Le parti del territorio di trasformazione urbanistica nonché parti del tessuto consolidato sono soggette alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di area.

6.2 Nei piani esecutivi le convenzioni devono prevedere, a cura e spese degli aventi titolo, i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente

I Piani esecutivi dovranno di norma essere estesi all'intera area subordinata a pianificazione. ma la convenzione allegata potrà essere limitata ad una parte della stessa zona; il Comune potrà inoltre stabilire che siano redatti piani esecutivi, estesi ad un ambito opportuno, quando ne rilevi la necessità, in rapporto alla dimensione ed al tipo di interventi previsti ed al grado di urbanizzazione esistente. A tale scopo il Comune fissa con apposita delibera parametri e criteri dettagliati per l'individuazione di tali piani.

6.3 Tutti i piani esecutivi dovranno comprendere gli elaborati previsti dalla legislazione vigente e come individuati dalle Normative Comunali. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- lo studio relativo alla eliminazione delle barriere architettoniche per le aree stradali e gli accessi ai vari interventi
- lo studio delle condizioni di smaltimento dei reflui di ogni tipo in rapporto alla capacità di ricezione dei sistemi esistenti; in particolare il calcolo e lo schema degli scarichi di acque nere, saponate e piovane in rapporto alla pluviometria della zona nonché gli allacci agli impianti esistenti e/o alla rete idrica superficiale per le acque piovane, con i rilevamenti dello stato esistente; gli studi, i rilevamenti, i calcoli e le soluzioni dovranno essere concordati nelle modalità di svolgimento con le aziende e gli enti competenti in materia

- la compatibilità acustica, ai sensi di legge
- la fattibilità geologica e sismica, ai sensi di legge e delle norme di PGT relative
- le soluzioni adottate per rispondere alle problematiche paesistiche e ambientali quali terrapieni, barriere verdi, ecc.

6.4 I piani esecutivi previsti nelle apposite aree devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

6.5 All'interno dei perimetri dei piani attuativi vigenti o completati e scaduti (comunque riportati nelle planimetrie di piano) valgono le norme urbanistiche previste dai piani attuativi approvati. I piani vigenti potranno essere modificati su iniziativa dei privati interessati o dalla Amministrazione Comunale secondo le procedure di legge.

6.6 I piani attuativi devono essere impostati secondo i seguenti criteri che hanno valore orientativo:

- Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- Adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta ai fabbisogni e alla domanda differenziata evitando condizioni di ghettizzazione fisica e sociale
- Creazione di luoghi con forti centralità di quartiere
- Inserimento paesistico delle trasformazioni
- Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
- Cura della compatibilità ambientale degli interventi
- Recupero di sistemazione a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) e integrazione con il paesaggio agricolo nelle frange perimetriche
- Evitare la realizzazione di edifici privi di relazione con il contesto urbano
- Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
- Evitare gli usi impropri (quali depositi, discariche e orti urbani abusivi)
- Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti
- Realizzazione e potenziamento dei parcheggi
- Organizzazione dei percorsi ciclopedonali
- Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi con la creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche

- Integrazione tra servizi pubblici e tra servizi pubblici e servizi privati
- Cura della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti e della dotazione qualitativa di aree a verde, connessioni del verde coi servizi
- Rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano
- Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali urbani
- Inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali
- Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
- Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico
- Riduzione delle emissioni di gas climalteranti.
- Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- Contenimento dell'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elettromagnetici)
- Tutela della qualità dei terreni e della falda
- Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
- Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.
- Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es: solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori
- Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
- Mantenimento di superfici di drenaggio in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia
- Smaltimento delle acque bianche separato dalle acque nere e saponate tramite subirrigazione o nelle acque superficiali in accordo con le indicazioni degli enti e delle aziende competenti in materia

## **7 Individuazione di aree ed ambiti assoggettati a piano attuativo o atti autorizzativi convenzionati**

7.1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione urbanistica e le aree del tessuto consolidato

definite per comparti unitari all'interno dei quali gli interventi edilizi ed urbanistici sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Non sono subordinati all'approvazione di Piani attuativi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nell'ambito dei piani stessi, di manutenzione, ristrutturazione, risanamento e restauro nonché di ampliamento fino a un massimo del 20% e comunque non superiore a 300 mc.

7.2 Il privato presenta istanza per la attivazione del Piano attuativo indicando in via sommaria ciò che intende realizzare in termini di perimetrazione, di destinazioni e tipologie edilizie. Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta e indica le caratteristiche dell'intervento e la specificazione dei contenuti previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

7.3 Sulle aree soggette a pianificazione preventiva è consentita la individuazione di subcomparti di pianificazione attuativa nei limiti fissati comparto per comparto a condizione che:

- venga individuato un programma complessivo di realizzazione delle opere previste tramite studi di fattibilità estesi a tutto il comparto con piani finanziari complessivi relativi a tutte le opere da svolgere e per tutti i subcomparti ipotizzati;
- ad ogni subcomparto di pianificazione siano assegnate le opere spettanti rispetto al quadro complessivo in proporzione alla volumetria o alla superficie lorda da realizzare;
- la realizzazione per parti degli interventi previsti di urbanizzazione primaria e secondaria rappresentino lotti funzionali e funzionanti ad ogni singolo stadio di realizzazione attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona;
- vengano individuate tutte le condizioni amministrative e finanziarie per una equa ripartizione degli impegni tra tutti gli operatori del comparto e perché le opere previste siano completate in tutte le loro parti per essere funzionanti anche nelle fasi di attuazione parziale dei comparti e delle opere;

7.4 In sede di approvazione del piano attuativo sono consentite modifiche alle condizioni tecniche specifiche delle opere previste (andamento, posizione, dimensione, calibri, ecc.), qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, previo parere degli organi competenti, le

ritenga utili a conseguire una migliore disposizione, la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. - La posizione della viabilità, dei fossi, ecc. è pertanto da considerarsi indicativa in tal senso.

#### Piano per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

All'interno delle aree individuate nel PGT a destinazione prevalentemente produttiva l'amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi o richiedere all'operatore di mettere a disposizione dell'amministrazione pubblica una quota di lotti secondo le indicazioni per comparti:

Il P.I.P. può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P. prescrive norme planivolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

## **8 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente residenziali**

Non sono individuate aree in tal senso in quanto per la sua specifica struttura urbanistica il comune di Canneto Sull'Oglio presenta nuove possibilità edificatorie all'interno del tessuto consolidato inteso anche come sistema pianificatorio consolidato nel tempo e non solo come struttura edilizia.

## **9 Prescrizioni per le aree di trasformazione urbanistica prevalentemente produttive**

### 9.1 Caratteri generali

Riguardano aree generalmente poste esternamente all'abitato che implicano il potenziamento e l'integrazione del sistema produttivo esistente nonché la sua connessione con il sistema viario e che implicano il rapporto paesistico tra le aree edificate o edificabili, le aree agricole e di servizio;

### 9.2 Destinazione principale

- impianti produttivi artigianali e industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi, con esclusione di attività moleste dannose o inquinanti; depositi, magazzini, attrezzature per l'esposizione e la vendita di beni strumentali e di consumo all'ingrosso o al dettaglio e attività commerciali con le indicazioni delle norme specifiche sulle attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli, (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame) nonché per la lavorazione ed il commercio di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e similari compatibili con le destinazioni circostanti previo parere degli organi sanitari di controllo;

- abitazioni in numero di non più di due alloggi per ciascun impianto, ad uso del custode e del titolare dell'azienda o comunque del personale dell'azienda; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 40% del volume complessivo, con un massimo non superabile di mc.1500; le abitazioni devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo
- edifici per le attività florovivaistiche

### 9.3 Destinazioni complementari/compatibili

- esercizi commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande o attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive e ricreative; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali, esercizi commerciali, di somministrazione o paracommerciali di media superficie di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del settore commerciale;

#### 9.4 Destinazioni non ammissibili

- nuovi insediamenti residenziali oltre le tipologie e le dimensioni massime indicate, allevamenti agricoli, insediamenti commerciali di grande superficie di vendita.

#### 9.5 Modalità di intervento

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi con preventivo Piano Attuativo.

#### 9.6 Parametri edificatori

- l'indice medio di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è di 0,9 mq/mq;
- il rapporto di copertura  $R_c$  non deve superare 0,6 mq/mq;
- l'altezza massima è di mt. 10,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
- il lotto minimo di edificazione è di 1000 mq. Per l'edificazione isolata e di mq. 500 edificazione a schiera
- le aree per attrezzature comuni di servizio agli insediamenti produttivi, dimensionate secondo le leggi vigenti e le indicazioni del Piano dei Servizi, devono essere reperite all'interno del comparto e sistemate a parcheggio e verde con dimensioni e posizioni adeguate all'impianto complessivo

## **10 Area di trasformazione urbanistica: ATU01 “Polo metalmeccanico”**

### 10.1 Individuazione

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva a nord del capoluogo, sul confine con Casalromano., destinata alla creazione di un polo metalmeccanico di nuova costituzione, che è stato avviato a realizzazione con procedura di sportello unico ai sensi di legge.

### 10.2 Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive salvo diverse specificazioni. Le altezze massime dei fabbricati produttivi sono quelle necessarie al tipo di impianti previsti. Tale comparto, essendo stato interessato da procedura di approvazione particolare che è stata completata nella fase di studio del presente PGT è soggetto a tutte le prescrizioni fissate dagli accordi particolari fra i vari enti interessati nella procedura di approvazione, competenti per legge

### 10.3 Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati.

### 10.4 Opere di urbanizzazione secondaria

Le aree per servizi sono quelle individuate negli accordi avuti in fase di approvazione dell'intervento con procedura di sportello unico.

### 10.5 Modalità di intervento

La pianificazione attuativa è già stata avviata e posta in realizzazione come da accordi siglati nella procedura di sportello unico.

**LOCALIZZAZIONE AMBITO:**



ATU 01– AMBITO Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		Come da piano attuativo approvato
DESTINAZIONE PREVALENTE		produttiva
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Come da norme PGT
DESTINAZIONI AMMISSIBILI	NON	Come da norme PGT
INDICE TERRITORIALE medio		Non identificato

INDICE FONDIARIO		U.f max 0,9 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA		R.c max 0,6%
STANDARD TEORICI		10% di slp
SUBCOMPARTI		Divisibile in subcomparti (previo studio di fattibilità)
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE		Come da accordi con enti preposti

## 11 Area di trasformazione urbanistica: ATU02

### 11.1 Individuazione

Il comparto individua un'area di trasformazione urbanistica a destinazione prevalentemente produttiva legata alla escavazione degli inerti a nord del capoluogo,

### 11.2 Normativa

In questo comparto valgono le norme edilizie e funzionali stabilite nell'articolo relativo alle zone prevalentemente produttive con le seguenti specificazioni:

- sono ammesse unicamente edificazioni temporanee relative alla attività di escavazione (anche non in ambito locale) per uffici, ricoveri, tettoie, depositi, ecc. che devono essere dismessi e demoliti con la cessazione della attività di escavazione, con esclusione di quelli per la produzione e la commercializzazione di materiali edilizi, di prefabbricati, ecc. e di nuove residenze nonché di tutte le altre attività non indicate. In tale area gli indici sono ridotti a:
  - l'indice massimo di utilizzazione fondiaria  $U_f$  è di 0,2 mq/mq;
  - il rapporto di copertura  $R_c$  non può essere superiore ai 0,2 mq/mq;
  - l'altezza massima degli edifici è di mt. 9,50 con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili;
  - devono essere realizzate opere di mitigazione al contorno dell'ambito quali fasce di filari di alberi di alto fusto di adeguata profondità

### 11.3 Opere di urbanizzazione primaria

Il comparto, nel suo complesso, oltre alle opere viabilistiche e impiantistiche di prammatica per la distribuzione interna, è tenuto alla realizzazione completa delle opere concordate in sede di approvazione da parte degli enti competenti e interessati.

### 11.4 Opere di urbanizzazione secondaria

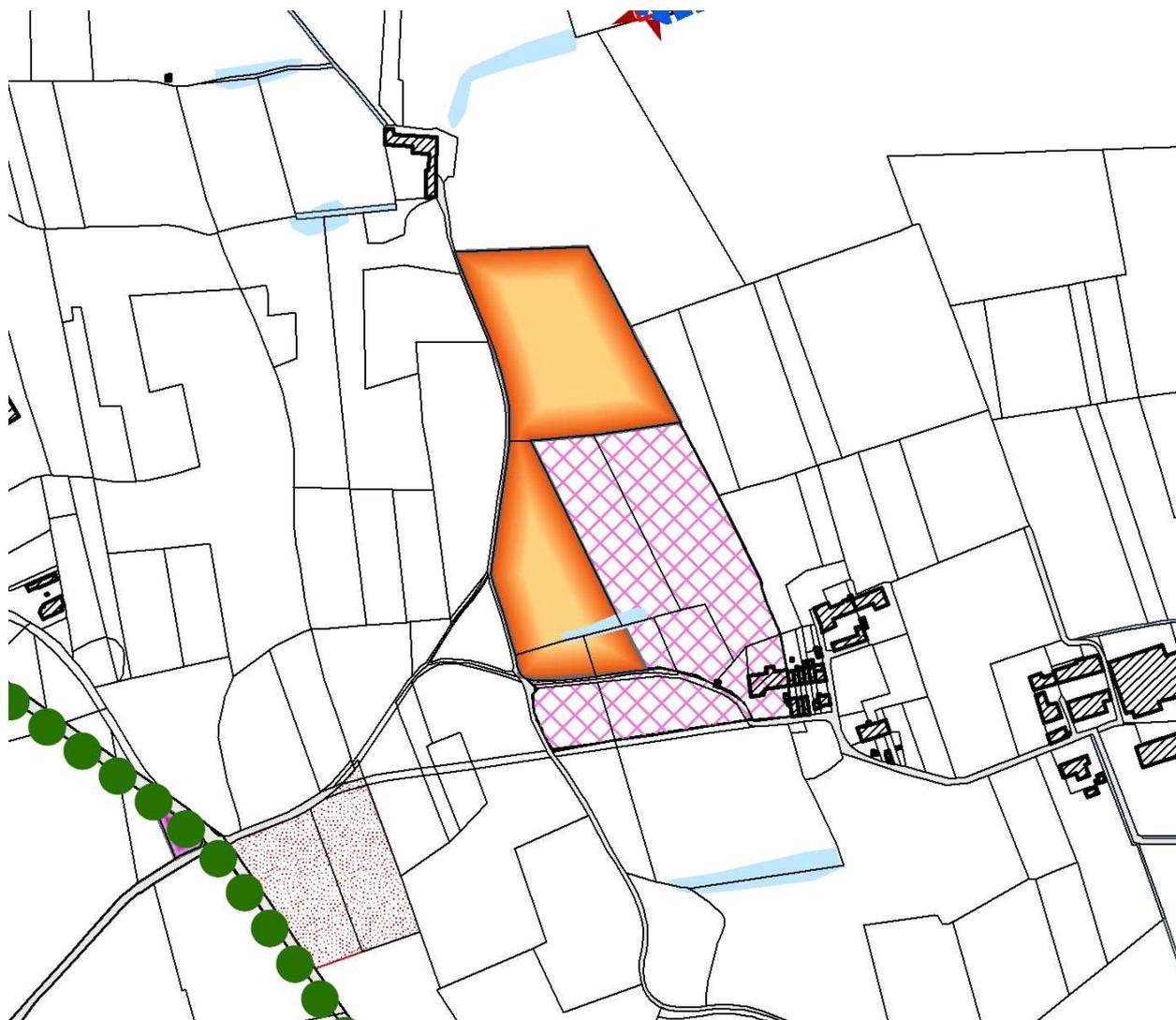
Le aree per servizi possono essere monetizzate .

### 11.5 Modalità di intervento

L'area necessita di pianificazione attuativa



**LOCALIZZAZIONE AMBITO:**



ATU 02– AMBITO Scheda illustrativa		
SUPERFICIE TERRITORIALE		32.000 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE		Attività legate alla escavazione
DESTINAZIONI AMMISSIBILI		Edificazioni temporanee relative alle attività di escavazione, come specificato nell'art. 11.2

DESTINAZIONI AMMISSIBILI	NON	Edificazione per la produzione e/o commercializzazione di materiali edili, di prefabbricati, ecc.; nuove residenze e tutte le altre attività non indicate quali destinazioni ammissibili, come specificato all'art. 11.2
INDICE TERRITORIALE medio		Non identificato
INDICE FONDIARIO		U.f. max 0,2 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA		Rc max 0,2 mq/mq
STANDARD TEORICI		10% di slp monetizzabili
SUBCOMPARTI		Non divisibile in subcomparti
OPERE DI MITIGAZIONE E/O COMPENSAZIONE AMBIENTALE		Da concordarsi con gli enti preposti

## **12 Direttive per il settore commerciale**

Ai sensi delle leggi in materia vengono stabilite per il tessuto urbano consolidato le norme che seguono

12.1 All'interno delle aree prevalentemente residenziali sono ammessi sempre gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita inferiore a 150 mq.; sono ammesse medie strutture di vendita, comprese le esistenti con superficie di vendita fino a 1500 mq. in numero massimo di:

- N. 3 fino a mq.1500 nella forma di centro commerciale eventualmente integrate con esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita

12.2 All'interno delle aree prevalentemente produttive terziarie e commerciali, sono ammessi:

- A) punti di vendita all'ingrosso
- B) punti di vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso per le tipologie commerciali di cui al Regolamento Regionale 21/7/2000 n.3 art.40
- C) Punti di vendita al dettaglio per tutte le tipologie commerciali non alimentari fino a mq. 1.500
- D) medie strutture di vendita fino a 800 mq. di superficie di vendita per gli alimentari

12.3 Nelle aree agricole sono ammesse unicamente le strutture di vendita al dettaglio (esercizi di vicinato inferiori a mq. 150 mq. di superficie di vendita) relative ai prodotti agricoli, salvo diverse prescrizioni per area

12.4 Per gli esercizi commerciali esistenti superiori a mq. 150 di vendita sono consentite ristrutturazioni, spostamenti e ampliamenti fino alla dimensione di 800 mq. di Superficie di vendita

12.5 La dotazione di attrezzature pubbliche relative agli insediamenti di cui al presente articolo sono normate dal Piano dei Servizi

12.6 Con apposita delibera l'amministrazione comunale può definire le tipologie di dettaglio dei prodotti consentiti e vietati nei vari tipi di esercizi commerciali, secondo le varie zone omogenee o parti di esse.

12.7 Le zone commerciali inserite nel tessuto urbano dovranno essere compatibili con eventuali aree residenziali circostanti dal punto di vista dell'inquinamento acustico e del traffico.

## 13 Direttive per il Piano dei Servizi

13.1 Il Piano dei Servizi assume le seguenti finalità strategiche per il comune di Canneto sull'Oglio:

- difesa delle potenzialità di uso dei servizi esistenti
- consolidamento dei livelli di servizio qualitativo e quantitativo raggiunti con i minimi di dotazione prescritti in altro articolo
- potenziamento, miglioramento, integrazione dei servizi esistenti in rapporto alle previsioni di sviluppo che ne valorizzino la dotazione e la utilizzabilità
- qualificazione dei servizi di comparto nell'ambito delle aree di trasformazione urbanistica
- dislocazione equilibrata dei servizi
- valorizzazione di alcuni servizi di utilizzabilità sovralocale (museo, teatro, ecc.)
- favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
- perseguire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica
- creare luoghi con forti centralità di servizi e commerciali nel centro e nei quartieri
- porre attenzione alle esigenze sia degli operatori sia dei cittadini
- curare l'inserimento paesistico delle trasformazioni
- operare per il contenimento del rischio di esondazione
- operare per la realizzazione di un sistema integrato di aree verdi
- sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione ai percorsi ciclopedonali europei
- dotazione di servizi di parcheggio capillare
- creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi
- realizzazione di punti di centralità nei vari settori urbani
- integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
- cura della dotazione differenziata di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi
- migliore dotazione di servizi (sosta, tempo libero, offerta culturale, animazione, promozione)
- cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti con la creazione di un polo interno a parco

- per il contenimento del rischio di esondazione: ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie
- per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi: salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici, creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree agricole esterne, introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti, creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate, recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate)
- per la valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici: introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori, curare la connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti, privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone e difendere le piantumazioni storiche esistenti
- valorizzazione del Parco dell'Oglio e salvaguardia del Chiese

## **14 Direttive per il Piano delle Regole**

14.1 Il Piano delle Regole definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua:

- a. le aree destinate all'agricoltura;
- b. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- c. le aree non soggette a trasformazione urbanistica

14.2 Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto consolidato quelle aree libere che per impegni precostituiti, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per integrazione coi servizi o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;

14.3 Il Piano delle Regole fissa criteri di progettazione architettonica e urbanistica tesi al risparmio e produzione energetica, miglioramento della qualità ambientale ed ecologia, promozione della integrazione funzionale, transizione tra territorio agricolo ed urbano

14.4 Il Piano delle Regole per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi, di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

14.5 Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e al fine della monetizzazione di standard, e degli incentivi inerenti la qualità degli interventi.

14.6 Il Piano delle Regole valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

14.7 Il Piano delle Regole assume le seguenti finalità generali:

- a) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- b) Adeguato livello qualitativo dell'offerta
- c) Creazione di luoghi con forti centralità
- d) Attenzione alle esigenze sia degli operatori che dei cittadini
- f) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- g) Tutela e valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e archeologico
- h) Contenimento del rischio di esondazione
- i) Contenimento del rischio geologico
- l) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
- m) Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici
- n) Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse

## 15 Piani di settore

15.1 Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o si impegna ad attivare:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), da redarre ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI e successive integrazioni e modificazioni
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, da redarre ai sensi del D.Lgs.n.285/92.
- Classificazione Acustica del territorio comunale, in vigore e da adeguare ai sensi della L.n.447/95 e della L.R.13/2001 e successive modificazioni
- Deliberazione relativa a eventuali ulteriori Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, da redarre ai sensi dell'Ari. 8, c.3 del D.LGS 114/98
- Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla L.r: n°30/03
- Normativa specifica, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, per la realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante

15.2 Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole pone alcune limitazioni alla localizzazione relativamente ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

**16 Parco dell'Oglio sud**

All'interno delle zone golenali e limitrofe del fiume Oglio è individuata un'area interessata dal Parco dell'Oglio, alla cui normativa si rimanda per la gestione delle aree stesse, salvo prescrizioni più restrittive delle NTA di PGT

All'interno del territorio comunale è individuata un'area di salvaguardia particolare per le sponde del fiume Chiese che prefigura l'assetto di un eventuale PLIS .

## **17      Contrasti e deroghe**

17.1 Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, anche in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ampliamenti una tantum per il 20% del volume esistente e comunque per un massimo di 300 mc. ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali

17.2 Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente

## **18 Rinvio ad altre disposizioni – Difformità e contrasti tra disposizioni - errori**

18.1 In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

18.2 Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e dell'ente Parco dell'Oglio Sud e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

18.3 In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

18.4 In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore,

18.5 In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

18.6 In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

18.7 Nel Documento di Piano le prescrizioni hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi;

18.8 Sono ammesse deroghe alle presenti norme tecniche solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

18.9 Gli eventuali errori cartografici materiali potranno essere corretti con semplice modificazione delle tavole previa procedura di valutazione da parte dell'ufficio tecnico dell'effettivo carattere di errore. Gli aggiornamenti cartografici, realizzati solo in parte e sotto la responsabilità dell'ufficio tecnico potranno essere svolti purchè non rappresentino alterazioni

degli eventuali impegni urbanistici, amministrativi, fiscali e non possono di per sè costituire sanatorie di irregolarità.