

# Comune di Derovere

Provincia di Cremona

# P.G.T.

## Documento di Piano (DdP)

### B.02 - Norme tecniche.



*Il Direttore tecnico:*  
**Arch. Maurizio Zaglio**



*Il Sindaco:*  
**Sig. Massimo Suardi**

*Segretario comunale:*  
**Dott.ssa Claudia Pelizzoni**

data: aprile 2014

### **MODIFICATA COME DA OSSERVAZIONI ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Adozione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Approvazione	deliberazione C.C.	n. _____ del _____
Pubblicazione	BURL	n. _____ del _____



### **Art. 1 - Finalità del Documento di Piano.**

Compito del Documento di Piano è dichiarare gli obiettivi generali dell'assetto del territorio comunale e definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.

A tale proposito le presenti norme contengono:

- a) le disposizioni per gli indirizzi per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
- b) le prescrizioni e gli indirizzi per l'attuazione degli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione insediativa (ATU) individuati dalla Tav. B.03 Carta delle azioni di piano – territorio e nella Tavola B03.1 Carta delle azioni di piano – capoluogo/frazioni.

Poiché il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti e diretti sul regime dei suoli, le individuazioni e le prescrizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della configurazione dei diritti privati, solo attraverso l'approvazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

### **Art. 2 - Rinvio a disposizioni di legge.**

Per tutte le materie non trattate dalle presenti norme si rimanda:

- a) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
- b) agli strumenti di pianificazione a livello sovra comunale per le materie e gli indirizzi di loro specifica competenza;
- c) ai documenti costituenti il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole;
- d) agli strumenti attuativi (ATU) di livello comunale ed ai regolamenti comunali.

### **Art. 3 - Difformità fra disposizioni diverse.**

In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, prevalgono quest'ultime.

In caso di difformità fra previsioni di diversa cogenza, prevalgono nell'ordine:

- 1) le prescrizioni di piano;
- 2) gli indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e quelle contenute nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggiore specificazione.

### **Art. 4 - Deroghe.**

Sono ammesse deroghe alle disposizioni del presente Documento di Piano soltanto nelle modalità previste dalle leggi nazionali e regionali vigenti.

### **Art. 5 - Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni.**

Sono prescrizioni tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano, così nelle sue tavole grafiche come nelle presenti Norme di Attuazione.

La modifica di una prescrizione vincolante in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano dei Servizi o di Piano delle Regole o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano.

Hanno altresì valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- 1) l'individuazione degli ambiti di trasformazione urbanistica e la capacità volumetrica minima attribuita a ciascuno comparto;
- 2) le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri ed indici urbanistici contenuti nelle presenti norme che dovranno essere recepite dal Piano delle Regole.

#### **Art. 6 - Efficacia del Documento di Piano: indirizzi.**

Sono indirizzi le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano.

Ha altresì valore di prescrizione la seguente disposizione:

- le indicazioni per redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

#### **Art. 7 - Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.**

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio le stesse prescrizioni dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:

- a) disposizioni contenute nel Piano dei Servizi in ragione della loro preminente finalità pubblica;
- b) disposizioni contenute nel Piano delle Regole per valore confermativo delle stesse;
- c) disposizioni contenute nel Documento di Piano.

#### **Art. 8 - Indirizzi per la stesura del Piano dei Servizi.**

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge regionale, il compito:

- 1) di recepire le aree per i servizi e delle infrastrutture individuate all'interno del tessuto consolidato e negli ambiti di trasformazione urbanistica;
- 2) di precisare le azioni da intraprendere per la riqualificazione del sistema degli spazi pubblici centrali;
- 3) di definire gli interventi per la costruzione del sistema degli spazi pubblici comunali.

#### **Art. 9 - Indirizzi per la stesura del Piano delle Regole.**

Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge regionale, il compito:

- 1) di recepire integralmente le indicazioni degli indici e dei parametri urbanistici descritti al successivo articolo 14 delle presenti norme;
- 2) di dettare le norme, mediante la predisposizione di un manuale "per gli interventi sugli edifici del nucleo antico".

#### **Art. 10 - Reti ecologiche.**

Il Documento di Piano assume la Rete Ecologica Regionale (RER) e la Rete Ecologica Provinciale (REP) come suo elemento strutturale e demanda al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla legge regionale, il compito di realizzare un progetto di rete ecologica a livello locale la cui costruzione (Rete Ecologica Comunale) dovrà prevedere:

- 1) il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- 2) il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- 3) la definizione delle concrete azioni per attuare del progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificandone dei costi necessari per le differenti opzioni;
- 4) la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

#### **Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica.**

Il Documento di Piano è integrato dalla definizione dell'assetto, idrogeologico e sismico comunale descritto nelle relazioni e nelle tavole grafiche che compongono lo Studio Geologico e il Reticolo Idrico Minore del territorio comunale.

Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano (articolo 19) e dal Piano delle Regole.

#### **Art. 12 - Ambiti di trasformazione insediativa (ATU).**

Il Documento di Piano individua 2 (due) ambiti di trasformazione.

Ciascun ambito è contornato con apposito perimetro nella Tavola B.03 Carta delle azioni di piano – territorio e nella Tavola B03.1 Carta delle azioni di piano – capoluogo/frazioni.

Le disposizioni specifiche riferite a ciascun ambito, quanto a destinazione d'uso, a capacità volumetrica e/o superficie coperta, ad attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare, sono definite nelle tabelle 1 e 2.

A ciascun ambito è attribuito un volume minimo e massimo e/o superficie coperta minima e massima di utilizzazione territoriale da applicare (I.T. / U.T.) alla superficie territoriale (St) come definito nel successivo articolo 17.

L'indice minimo a ciascun ambito può essere incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi riportati nelle tabelle 1 e 2, fino a raggiungere l'indice massimo.

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi.

Ciascun ambito può essere oggetto di uno o più ambiti attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno inoltrare al Sindaco istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando le volumetrie che intendono realizzare.

La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.

Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di uno strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro 90 (novanta) giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature e le infrastrutture da realizzare nel contesto dell'attuazione e la perimetrazione del piano attuativo.

Decorso inutilmente il termine sopra indicato, il progetto di piano attuativo potrà comunque essere presentato con l'applicazione dell'indice minimo, se del caso, con la sola capacità aggiuntiva della riga 2 delle tabelle 1 e 2.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- 1) la configurazione o l'estensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- 2) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo piano attuativo devono avere le caratteristiche di lotto funzionale autonomo e garantire la funzionalità degli altri comparti di piano.

### **Art. 13 - Ambito di trasformazione produttivo sovralocale (ATSP)**

Obiettivo del Documento di Piano è quello di intercettare una domanda di aree con destinazione artigianale/industriale all'interno del bacino sovralocale rappresentato dai comuni cremonesi/casalaschi.

Il DdP individua un ambito di trasformazione produttiva agro-alimentare, la quale rappresenta una scelta strategica localizzativa che soddisfa i caratteri di accessibilità, di trasformabilità e di rilancio del territorio comunale.

L'attuazione dell'ambito è soggetta ad "accordo di programma" ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 18/08/2000, n.267 e smi; l'accordo di programma dovrà vedere l'intervento della Regione Lombardia, dell'Amministrazione Provinciale di Cremona, dei Comuni – di cui al precedente comma 1 – ed eventuali soggetti interessati.

L'Accordo di programma, di cui al precedente punto, dovrà prevedere le modalità di attuazione, e destinazioni di uso di dettaglio gli indici urbanistici ed edilizi, nonché i rapporti di reciprocità tra gli enti ed i soggetti coinvolti.

In sede di accordo di programma la localizzazione dell'ambito potrà essere ridefinita sempre all'interno del territorio comunale. Tale eventuale modifica dovrà trovare riscontro in un apposita variante del DdP che dovrà contemplare una nuova valutazione ambientale strategica.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione della infrastruttura autostradale Cremona – Mantova .

### **Art. 14 - Ambito (ATSP) soggetto a pianificazione concertata**

L'obiettivo da perseguire è volto a governare le trasformazioni delle aree sopraelencate attraverso accordi pubblico/privati che garantiscano un corretto utilizzo della risorsa suolo.

L'intervento sarà obbligatoriamente da sottoporre a pianificazione attuativa concertata il quale dovrà definire, oltre che le funzioni ammesse e i parametri edilizi corrispondenti, anche le eventuali misure di perequazione e compensazione adeguate.

### **Art. 15 - Obiettivi della perequazione urbana.**

È assunto come obiettivo, del presente Documento di Piano, la perequazione urbana tra i proprietari delle aree interessate dalle previsioni edificatorie ed i proprietari dei terreni vincolati dal Piano dei Servizi.

Le disposizioni di cui al presente articolo sono applicate, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione e dagli accordi sottoscritti dagli interessati, nelle seguenti aree:

- a) Tessuti residenziali di antica formazione;
- b) Edifici agricoli di particolare pregio storico.

Gli ambiti all'interno dei quali potrà essere applicata la perequazione urbana tra i proprietari dovrà essere individuata nel Piano delle Regole attribuendo ai soli fini perequativi, a tutte le aree indicate al precedente comma, un indice di edificabilità.

### **Art. 16 - Promozione della qualità del progetto.**

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e dei nuovi fabbricati attraverso due strumenti distinti:

- a) l'applicazione di indici di sfruttamento urbano differenziato;
- b) l'adozione di incentivi volumetrici.

#### Indici di sfruttamento urbano

Il Documento di Piano introduce la qualità di volume realizzabile alla qualità della trasformazione urbana assegnando, oltre a quanto previsto dalle tabelle 1 e 2 ed ai parametri urbanistici esistenti dell'area in trasformazione, indici differenziati nel caso in cui i proprietari dovessero procedere alla realizzazione di strumenti attuativi non previsti dal presente Documento di Piano, e precisamente:

**Tabella 1**

<b>Descrizione</b>	<b>Indice aggiuntivo It</b>
Comparto unico	0,05
Nel caso in cui l'attuazione del piano avvenga mediante perequazione urbanistica	0,10
Nel caso in cui la trasformazione comporti interventi di risanamento ambientale resi necessari dalle particolari condizioni dei luoghi o dalla natura e dai conseguenti fenomeni di inquinamento.	0,05
Nel caso della realizzazione di servizi per la collettività o di infrastrutture individuate come strategiche dal Piano dei Servizi o dal programma delle opere pubbliche.	0,15

Nel caso di realizzazione, nel perimetro del comparto, di una quota di Edilizia Residenziale Pubblica o edilizia di tipo economico popolare da cedere in proprietà o in locazione a prezzi convenzionati con il Comune, pari almeno al 30% della capacità edificatoria complessiva, calcolata con l'applicazione degli indici aggiuntivi	0,15
Rispetto infrastrutturale (strade, percorsi pedonali)	0,05

### Indici volumetrici

Il Documento di Piano promuove la costruzione e/o il recupero di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica e minori risorse primarie (acqua, luce, gas, ecc.).

A tale scopo può essere applicato un incentivo volumetrico pari a un massimo del 15% della volumetria oggetto della richiesta di permesso di costruire.

L'applicazione di detto incentivo sarà regolato da specifiche norme previste dal Regolamento Edilizio e sarà applicabile se da questi esplicitamente contemplata.

### **Art. 17 - Pianificazione attuativa.**

Le previsioni del Documento di Piano si attuano mediante i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

I tipi di piano attuativo sono indicati per ciascun ambito nelle tabelle 1 e 2.

L'Amministrazione Comunale potrà accettare, sentito il parere favorevole del Consiglio Comunale, l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione insediativa (ATI) purché strategici alla riqualificazione urbana del territorio comunale.

**Tabella 2 (parametri urbanistici)**

Ambiti di trasformazione		1	2
		ATU1	ATU2
1	I.T./U.T. minimo	0,53	0.20
2	Comparto unico	0,05	0,05
3	Interventi di risanamento ambientale	-	-
4	Rispetto infrastrutturale	0,05	0,05

5	Condivisione indirizzi Piano dei servizi	0,15	0,20
6	E.E.P	-	-
7	I.T./U.T. max	<sup>1</sup> 0,78	0,50 <sup>2</sup>
8	Destinazione d'uso	Du1.0	Du5.3 Du5.4

<sup>1</sup> I.T. - mq/mc

<sup>2</sup> U.T. - mq/mq

#### **Art. 18 - Piani attuativi vigenti (ATIV).**

Per le aree comprese in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le destinazioni d'uso, le prescrizioni normative, i parametri e gli indici urbanistici previsti e quant'altro convenzionato per tutto il periodo di validità di detto piano.

Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano e della sua convenzione, che non incidono sul suo dimensionamento generale, potranno essere redatte secondo i criteri e le indicazioni previsti dagli Strumenti Urbanistici (PRG) vigenti con i quali sono stati approvati.

#### **Art. 19 - Destinazioni previste.**

Il Documento di Piano, ai fini del rispetto delle indicazioni previste dall'articolo 51 della Legge Regionale 12/05 e successive modifiche ed integrazioni, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari, accessorie o compatibili e quelle escluse.

Per la definizione delle destinazioni d'uso si rimanda all'articolo 18 "Definizioni delle destinazioni d'uso". I contenuti dell'allegato hanno valore prescrittivo e dovranno essere recepiti nel Piano delle Regole.

Nelle tabelle 1 e 2 sono previste le indicazioni specifiche per le destinazioni d'uso di ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alla classificazione contenute nell'articolo 18.

#### **Art. 20 - Parametri per l'edificazione.**

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati.

Il Piano delle Regole detterà disposizioni specificative o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo antico.

Parametri urbanistici:

##### **Art.20.1 - distanza dalle strade - (ds )**

Per distanza dalle strade s'intende, come definito dall'articolo 3, c.1, punto 10, del



D.Lgs. 285/1992, quella minima degli edifici fuori terra misurata, in proiezione orizzontale, dal confine stradale.

Per quanto riguarda le distanze da rispettare per impiantare alberi e siepi e costruire nuove recinzioni, si fa riferimento a quanto previsto all'art.26 del D.P.R. 495/1992.

**Art.20.2 - distanze dai confini - (dc)**

Per distanza dai confini s'intende la distanza misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale.

**Art.20.3 - distanza tra edifici - (de)**

Per distanza tra edifici s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente i fabbricati.

Nel calcolo della distanza tra i fabbricati sono considerate anche le sporgenze delle terrazze o balconi superiori a ml. 1,20 e restano esclusi solamente gli oggetti delle coperture e degli elementi decorativi.

**Art.20.4 - altezza massima del fabbricato (h)**

Per altezza del fabbricato s'intende la lunghezza della verticale tracciata dalla base dell'edificio sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto.

Ai fini della determinazione dell'altezza si osservano le seguenti norme:

a) in caso di terreni pianeggianti il riferimento in sommità sarà contenuto entro il piano orizzontale posto alla quota corrispondente all'altezza massima consentita per la zona; l'altezza massima sarà misurata a partire dal riferimento alla quota del terreno circostante l'edificio;

b) nel caso di edificazione a gradoni o per sezioni aventi altezze diverse, l'altezza massima di ciascun gradone o sezione, nonché quella totale, dovranno essere compatibili con l'altezza massima prevista per la zona e dovrà essere considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica;

c) non vanno considerati ai fini della determinazione dell'altezza massima gli elementi posti sopra la copertura e destinati ad accogliere gli impianti tecnici.

d) oltre ai limiti di zona le altezze massime non dovranno mai superare i parametri derivanti dalla larghezza delle strade, come specificato nel paragrafo successivo.-

**Art.20.5 - altezza massima dei fabbricati in rapporto altezza - larghezza delle strade**

L'altezza dei fabbricati di nuova costruzione o da sopraelevare dovrà essere in relazione, oltre che alle prescrizioni di zona, anche alla larghezza delle vie, piazze ed altri spazi pubblici sui quali i fabbricati prospettano. In ogni caso dovrà tuttavia essere mantenuta la distanza minima di 10 ml. tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (articolo 9 D.I. del 2.4.1968 n° 1444). L'altezza dei fabbricati non dovrà, in relazione alla larghezza delle strade, essere superiore:

- a ml. 7.50 per le strade larghe fino a ml.5.00
- a ml. 10.50 per le strade larghe fino a ml.7.00;
- a ml. 15.00 per le strade larghe da ml. 7.00 a ml. 10.00;
- ad una volta e mezzo la larghezza della strada nel caso che la strada sia più larga di ml. 10.

Per l'applicazione delle norme suddette la larghezza della strada è prestabilita e determinata dalla larghezza della piattaforma stradale come è definita dal D.I. n° 1404 del 1.4.1968 e dal Codice della Strada D.L. 30 aprile 1982, n°285 e successive modificazioni e integrazioni.

Nel caso che un edificio debba sorgere in un angolo tra due strade aventi larghezza diversa, l'altezza massima consentita sarà riferita alla larghezza della strada minore. Per le misurazioni dell'altezza dei fabbricati in relazione all'altezza massima ed in

relazione alla larghezza delle strade, valgono le norme stabilite dall'articolo 7.

**Art.20.6 - volume di un fabbricato (v - mq.)**

È il prodotto della superficie compresa entro il profilo esterno dei muri perimetrali di un edificio per l'altezza intercorrente tra il piano di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, nel caso in cui quest'ultimo solaio sia inclinato si calcola l'altezza al punto medio.

Il volume comprende tutte le parti fuori terra insistenti sul lotto, nonché le parti interrato se destinate a residenza, uffici, negozi e attività produttive.

Non sono computati i volumi necessari a contenere e a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di ventilazione, ecc.) ed i porticati, se aperti su tre lati.

**Art.20.7 - superficie fondiaria (sf - mq.)**

Per superficie fondiaria s'intende l'area edificabile escluse le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria a destinazione pubblica e le aree gravate da servitù di uso e di pubblico passaggio.

La superficie così definita non può comprendere aree computate come superficie fondiaria di edifici precedentemente realizzati, e rimane vincolata, indipendentemente da successivi frazionamenti o passaggi di proprietà, in rapporto alle future edificazioni confinanti.

**Art.20.8 - superficie territoriale (st - ha)**

Per superficie territoriale s'intende la superficie compresa nel perimetro del comparto oggetto di piano di lottizzazione convenzionata, al lordo delle aree per la formazione di nuove strade o per l'allargamento di strade esistenti e per la dotazione di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si esprime in ettari.

**Art.20.9 - volume fondiario (vf - mc)**

Per volume fondiario s'intende il volume edificabile sulla superficie fondiaria.

**Art.20.10 - volume territoriale (vt - mc)**

Per volume territoriale s'intende il volume edificabile sulla superficie territoriale: esso non comprende il volume riguardante alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Art.20.11 - rapporto di copertura (rc - %)**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (sf), espressa in percentuale.

**Art.20.12 - superficie coperta (sc - mq)**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul suolo delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della **sc**:

- le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati per non oltre mt.1,50, come balconi, gronde e simili.
- i pergolati, gazebo o similari;
- le tettoie o pensiline a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di mt.1,50.

- le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
- le autorimesse o corpi accessori non abitabili, purché non sporgano dalla quota del marciapiede per oltre mt. 1,00, misurati all'estradosso della copertura.

#### **Art.20.13 - superficie di vendita (sv - mq)**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionari, legnami, materiali edili) la SV è occupata nella misura di 1/10 della SLP se questa è inferiore a mq. 1500 e di 1/4 della SLP, se questa è superiore a tale limite

#### **Art. 21 - Definizione delle destinazione d'uso.**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso delle stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Du) riportati nel seguente prospetto:

##### **Du1.0 - Residenza.**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

- Du1.1- Attività orientata all'uso alberghiero e di ristorazione.
- Du1.2- Attività orientata all'uso turistico (bungalow).
- Du1.3- Attività orientata all'uso museale – uffici – sale polivalenti.

##### **Du2.0 - Attività agricola.**

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristica, come definita dalle leggi nazionali e regionali

- Du2.1- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse all'agricoltura, con esclusione di allevamenti di bestiame.
- Du2.2- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento di bestiame.
- Du2.3- Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento di bestiame.

##### **Du3.0 - Attività produttive del settore secondario.**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario. In connessione con le attività dei gruppi 3.1 e 3.2 ed in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq. 200 con destinazione residenziale, ed inoltre a questa una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% del SPL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse.

**Du3.1 - Attività industriali e artigianali.**

Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia a destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

**Du3.2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto.**

Anche non direttamente connesse alla produzione di merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

**Du3.3 - Attività artigianale di servizio**

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in genere le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono inoltre escluse da questa categoria le attività insalubri di 1<sup>a</sup> classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34.

**Du4.0 - Attività terziarie.**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo 5. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq.150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, pertanto non sono assoggettate a disposizioni particolari. Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Du4.1 Medie attività, aventi SLP>150 e ≤ 500 mq.

Du4.2 Grandi attività, aventi SLP>500 mq.

**Du5.0 - Attività commerciali.**

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

**Du5.1 - Commercio dettaglio**

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Du5.1.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq.150.

Du5.1.2 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di

vendita superiore a mq.150 ed inferiore o uguale a mq.600.

Du5.1.3 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq.600 ed inferiore o uguale a mq.1500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'inserimento di nuove strutture di vendita di questa categoria (MS2) il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Du5.2- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo; sono individuate le seguenti categorie di attività:

Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.

Du5.2.2 - Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.

Du5.3 - Attività di commercio all'ingrosso, come definite all'art.4, comma1, lett. A), del D.lgs. 114/98.

Du5.4 - Attività di distribuzione di carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a queste connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **Art. 22 - Norme tecniche Piano Geologico.**

Le norme geologiche di piano costituiscono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità e riportano per ciascuna classe le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione, da effettuarsi prima degli interventi urbanistici, con riferimento alla tipologia ed all'intensità del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità.

Va comunque ricordato che tali norme tecniche si sommano a quelle di tutela ambientale previste dai vari vincoli, che di volta in volta possono imporre soluzioni e studi aggiuntivi rispetto a quanto esposto in tale sede, secondo le intenzioni degli enti gestori dei vincoli.

Di seguito si riportano le norme geologiche inerenti gli studi di approfondimento e le opere di mitigazione del rischio, eventualmente da realizzare, organizzate in articoli da inserire integralmente in futuro nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T..

### **Art.22.1 - Classe di fattibilità 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa (soggiacenza maggiore di 2 m. e buone qualità geotecniche dei terreni).

Comprende i terreni del livello fondamentale di pianura (L.F.d.P.), caratterizzati da soggiacenza della falda > 2m, con vulnerabilità idrogeologica media e caratteristiche geotecniche almeno discrete. Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente

da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

Per quanto riguarda le costruzioni rurali, in specifico, non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento liquami interrato prive di adeguate misure di impermeabilizzazione

### **Art.22.2 - Classe di fattibilità 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni)**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

#### **3.1 - Sottoclasse 3a**

In questa sottoclasse ricade: la fascia di rispetto dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile, con raggio 200 m ed in essa si applica il disposto del D.Lgs. 03.05.2006 e smi, art. 94 ferma restando la facoltà del Comune di chiedere, alla Regione, la riduzione della fascia di rispetto attivando la procedura prevista dalla Deliberazione G.R. 27/6/96 n° 6/15137.

#### **3.2 - Sottoclasse 3b**

Comprende il rispetto dal cimitero comunale, in essa si applicano le norme igienico sanitarie ed ambientali disposte dallo Stato e dalla Regione.

#### **3.3 - Sottoclasse 3c**

I corsi d'acqua individuati nella "Carta idrogeologica e del sistema idrografico", alla scala 1:10.000, nei loro tratti esterni al perimetro dei centri edificati, sono oggetto di particolare tutela poiché costituiscono un elemento paesistico ambientale essenziale della pianura cremonese. Essi vanno salvaguardati nel loro percorso, mantenuti nella piena funzionalità idraulica ed integrati nel contesto paesistico ambientale in cui scorrono.

Per essi si propone la seguente disciplina:

- su tutti i corsi d'acqua, così come sopra individuati, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa con essenze tipiche;
- tutti i canali verranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione dovranno essere limitati e circoscritti solo a quelli che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colto;
- nella fascia di 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere e di reflui organici ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale .

Per ogni opera o intervento che si intende eseguire sui corsi d'acqua, esterni ed interni al perimetro del centro edificato, si deve acquisire, prima del rilascio di ogni provvedimento del Comune, l'autorizzazione della Regione, ai sensi del R.D. 25.07.1904 n. 523, art. 93 e seguenti. Su questi corsi d'acqua pubblica gli interventi dovranno, preferibilmente, essere eseguiti con criteri di ingegneria naturalistica e i lavori sui manufatti e le opere d'arte dovranno essere eseguiti con materiali tipici.

#### **3.4 - Sottoclasse 3d**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi dovute ad una bassa soggiacenza della falda (1-2 m).

Gli studi geologico tecnici ed idrogeologici, di cui all'art. 5 dovranno, tra l'altro, stabilire puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. A garanzia dell'integrità qualitativa delle acque sotterranee, gli scavi per la realizzazione di nuove edificazioni dovranno essere mantenuti ad almeno 1,0 m dal massimo livello piezometrico rilevato o conosciuto; in caso di impossibilità a mantenere tale franco è vietata l'esecuzione di opere in sotterraneo (autorimesse, cantine, ecc.).

L'attuazione delle previsioni edificatorie è inoltre subordinata alla verifica idraulica dei corpi idrici recettori delle acque di dilavamento, in relazione all'effetto d'impermeabilizzazione del suolo. La portata defluente verso il corpo idrico deve essere determinata considerando la curva di probabilità pluviometrica con tempo di ritorno pari a 10 anni.

#### **Art.22.3 - Classe di fattibilità 4 (Fattibilità con gravi limitazioni)**

4.1 - Sottoclasse 4a: Zona di tutela assoluta di pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile.

La zona di tutela assoluta comprende i terreni compresi entro 10 m di raggio dai pozzi pubblici per approvvigionamento idropotabile in essa si applica il disposto del D. Lgs. n. 152/2006 e smi art. 94.

La norma che segue disciplina anche gli interventi nella Sottoclasse 3° (Zona di rispetto di raggio 200 m).

Tale disposizione resterà in vigore fino a quando i competenti uffici della Regione Lombardia, daranno corso alla istanza di riduzione della zona di rispetto che il Comune vorrà presentare ai sensi della Deliberazione G.R. 27.6.96 n.6/15137.

4.2 - Sottoclasse 4b: orli di terrazzo morfologico

Al fine di preservare i tratti significativi delle scarpate morfologiche, in quanto elementi di notevole interesse paesistico, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori od interventi che possano alterarne l'attuale profilo piano altimetrico.

Sono oggetto di particolare tutela gli orli di terrazzo evidenziati in "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano", alla scala 1:10.000.

Il terrazzo morfologico sarà conservato, integro, nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 10 m, sia a monte che a valle; particolarmente utili e consigliabili gli interventi di riforestazione con essenze tipiche locali.

4.3 – Sottoclasse 4c: zone umide

Per le zone umide non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m. Qualsiasi intervento da realizzare nell'intorno compreso tra i 50 e i 200 m dalle zone umide tutelate, che prevede l'impermeabilizzazione dei suoli o strutture fondali, sono subordinati ad una verifica idrogeologica che accerti l'ininfluenza del progetto in relazione alla conservazione delle zone umide tutelate.

#### **Art.22.4 - Norme tecniche finalizzate agli studi di approfondimento per la progettazione degli interventi edilizi**

In sede di progettazione di piani attuativi e interventi edilizi (nuove costruzioni e ricostruzioni), si prescrive la realizzazione di indagini finalizzate all'approfondimento geologico tecnico ed idrogeologico del sito, con redazione di apposita relazione

geotecnica ed idrogeologica ai sensi del Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n.29581, finalizzate, in particolare all'individuazione della capacità portante del terreno in relazione alla tipologia di fondazione.

Gli studi di approfondimento dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi edilizi e la relazione geologica e geotecnica di supporto dovrà essere consegnata in sede di presentazione dei Piani Attuativi o in sede di richiesta del permesso di costruire.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica degli interventi, si dovrà valutare la possibilità di realizzare bacini volani con effetto di cassa d'espansione per attenuare gli scarichi nei corpi recettori in caso di precipitazioni di notevole intensità.

Per la definizione dell'azione sismica di progetto, lo stesso Decreto Ministeriale del 14 gennaio 2008 n. 29581, individua la stima dei parametri spettrali necessari che dovranno essere effettuati direttamente per il sito in esame, sulla base delle informazioni disponibili nel reticolo di riferimento riportato nella tabella 1 nell'allegato B del D.M. citato.

I risultati delle eventuali analisi di secondo e terzo livello, che si dovesse scegliere di eseguire, dovranno essere utilizzate in fase di progettazione al fine di ottimizzare l'opera e gli eventuali interventi di mitigazione della pericolosità.

### **Art. 23 - Elenco degli elaborati tecnici costituenti il Documento di Piano (cartaceo).**

B.01 – Relazione

B.02 – Norme Tecniche Documento di Piano – Comune di Derovere (Cr).

TAV. B\_03 – Carta delle azioni di piano - Territorio

TAV. B\_03.1 – Carta delle azioni di piano - Frazioni

TAV. B\_04 – Sistema infrastrutturale

TAV. B\_05 – Carta delle aree soggette a tutela di legge nazionali

TAV. B\_06 – Carta delle aree soggette a tutela di legge regionali e provinciali

TAV. B\_07 – Carta del paesaggio agricolo

TAV. B\_08 – Dimensionamento di piano.

TAV. B\_09 – Carta geologica e geomorfologica

TAV. B\_10 – Carta pedologica e litotecnica

TAV. B\_11 – Reticolo Minore

TAV. B\_12 – Carte di pericolosità sismica locale

TAV. B\_13 – Carta di sintesi

TAV. B\_14 – Carta dei vincoli geologici

TAV. B\_15 – Carta di fattibilità geologica;

### **Art. 24 - Allegati al Documento di Piano.**

Relazione geologica ai sensi dell'articolo 57 della LR Lombarda del 12/2005.



## Indice

ART. 1 -	FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO. ....	1
ART. 2 -	RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE. ....	1
ART. 3 -	DIFFORMITÀ FRA DISPOSIZIONI DIVERSE.....	1
ART. 4 -	DEROGHE. ....	1
ART. 5 -	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: PRESCRIZIONI. ....	1
ART. 6 -	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO: INDIRIZZI.....	2
ART. 7 -	RELAZIONI FRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DEI SERVIZI ED IL PIANO DELLE REGOLE. ....	2
ART. 8 -	INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO DEI SERVIZI.....	2
ART. 9 -	INDIRIZZI PER LA STESURA DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
ART. 10 -	RETI ECOLOGICHE.....	3
ART. 11 -	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA. ....	3
ART. 12 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE INSEDIATIVA (ATU).....	3
ART. 13 -	AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO SOVRALocale (ATSP) ....	4
ART. 14 -	AMBITO (ATSP) SOGGETTO A PIANIFICAZIONE CONCERTATA.....	4
ART. 15 -	OBIETTIVI DELLA PEREQUAZIONE URBANA. ....	5
ART. 16 -	PROMOZIONE DELLA QUALITÀ DEL PROGETTO. ....	5
ART. 17 -	PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	6
ART. 18 -	PIANI ATTUATIVI VIGENTI (ATIV).....	7
ART. 19 -	DESTINAZIONI PREVISTE. ....	7
ART. 20 -	PARAMETRI PER L'EDIFICAZIONE. ....	7
Art.20.1 -	distanza dalle strade - (ds ) .....	7
Art.20.2 -	distanze dai confini - (dc).....	8
Art.20.3 -	distanza tra edifici - (de) .....	8
Art.20.4 -	altezza massima del fabbricato (h) .....	8
Art.20.5 -	altezza massima dei fabbricati in rapporto altezza - larghezza delle strade .....	8
Art.20.6 -	volume di un fabbricato (v - mq.) .....	9
Art.20.7 -	superficie fondiaria (sf - mq.) .....	9
Art.20.8 -	superficie territoriale (st - ha) .....	9
Art.20.9 -	volume fondiario (vf - mc) .....	9
Art.20.10 -	volume territoriale (vt - mc) .....	9
Art.20.11 -	rapporto di copertura (rc - %) .....	9
Art.20.12 -	superficie coperta (sc - mq).....	9
Art.20.13 -	superficie di vendita (sv - mq) .....	10
ART. 21 -	DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONE D'USO.....	10
ART. 22 -	NORME TECNICHE PIANO GEOLOGICO.....	12
Art.22.1 -	Classe di fattibilità 2 (Fattibilità con modeste limitazioni) .....	12
Art.22.2 -	Classe di fattibilità 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni) .....	13
Art.22.3 -	Classe di fattibilità 4 (Fattibilità con gravi limitazioni) .....	14
Art.22.4 -	Norme tecniche finalizzate agli studi di approfondimento per la progettazione degli interventi edilizi.....	14

ART. 23 -	ELENCO DEGLI ELABORATI TECNICI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO (CARTACEO).....	15
ART. 24 -	ALLEGATI AL DOCUMENTO DI PIANO.....	15