

**REGIONE LOMBARDIA**

**PROVINCIA DI CREMONA**

**Comune di**  
**CAPPELLA de' PICENARDI**

**PGT**

Piano di GOVERNO  
del TERRITORIO

**Documento di Piano**

Modifiche introdotte con la Deliberazione del Consiglio Comunale  
n° del 30.09.2009 in accoglimento delle osservazioni e prescrizioni  
pervenute a seguito della pubblicazione

**NORME  
del  
DOCUMENTO  
di PIANO**

ADOZIONE:

APPROVAZIONE:

Arch. Volta Ilaria  
Arch. Mosca Domenico  
Dott. Geol. Malerba Giuseppe

Aggiornamenti:

I TECNICI

Allegato

**A**



## INDICE

art. 01 - finalità delle norme e deroghe .....	pag. 02
art. 02 - ambito di applicazione della normativa del documento di piano .....	pag. 02
art. 03 - definizione delle categorie di attività costruttive .....	pag. 03
art. 04 - modalità di attuazione del documento di piano .....	pag. 04
art. 05 - attuazione delle previsioni relative alla viabilità .....	pag. 04
art. 06 - efficacia delle norme nel documento di piano .....	pag. 04
art. 07 - documentazione dei piani attuativi .....	pag. 05
art. 08 - componente geologica, idrogeologica e sismica .....	pag. 06
art. 09 - ambiti di trasformazione - norma generale .....	pag. 06
art. 10 - ambito di trasformazione      ATr1 .....	pag. 07
art. 11 - ambito di trasformazione      ATp1 .....	pag. 11
art. 12 - ambito di trasformazione      ATp2 .....	pag. 16

Le modifiche in tinta sono apportate per Accoglimento

**OSSERVAZIONE 6 – Azienda Sanitaria Locale**

**OSSERVAZIONE 7 – Provincia di Cremona**

## **ART. 1**

### **FINALITA' DELLE NORME e DEROGHE**

Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Documento di Piano (DdP), di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria, anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Le presenti norme di attuazione tengono conto di tutta la normativa nazionale e regionale in materia, ed in particolare dei disposti:

- a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni e integrazioni;
- b) della L. 3 novembre 1952, n. 1902, e s.m. e i.;
- c) del DPR 6 giugno 2001, n. 380;
- d) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
- e) della LR 11 marzo 2005, n. 12, e s.m. e i..

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

## **ART. 2**

### **AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Le norme del DdP si applicano esclusivamente agli ambiti di trasformazione contenuti nelle tavole del Documento di Piano ed individuate nella tavola n° 8 allegata allo stesso.

Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella predisposizione dei piani

attuativi o degli elaborati necessari al rilascio dei permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Le opere d'ordinaria manutenzione sono sempre ammissibili, anche qualora debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodo antecedente alla data d'adozione del presente DdP ed in contrasto con le prescrizioni da esso definite.

### **ART. 3**

#### **DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI ATTIVITA' COSTRUTTIVE**

Per ricostruzione s'intende l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e la successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzata con lo stesso titolo abilitativo.

Per ampliamento s'intende il complesso dei lavori finalizzati all'ampliamento di un fabbricato esistente che comporti una maggiorazione volumetrica dello stesso.

Per sopralzo s'intende un ampliamento della costruzione in senso verticale.

Per riconversione s'intende il complesso dei lavori finalizzati alla ristrutturazione, sia in termini edilizi che urbanistici, d'edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme, congiuntamente al cambio di destinazione d'uso conforme alle prescrizioni delle stesse.

Per intervento di manutenzione ordinaria s'intende quanto definito nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. a), della LR 12/05 e s. m. e i..

Per intervento di manutenzione straordinaria s'intende quanto definito:

- a) nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. b), della LR 12/05 e s. m. e i.;
- b) dall'articolo 3, comma 1, lett. b), del DPR 380/01.

Per intervento di restauro e risanamento conservativo s'intende quanto definito nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. c), della LR 12/05 e s. m. e i..

Per intervento di ristrutturazione edilizia s'intende quanto definito:

- a) nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. d), della LR 12/05 e s. m. e i.;
- b) dall'articolo 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/01.

Per intervento di nuova costruzione s'intende quanto definito nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. e), della LR 12/05 e s. m. e i..

Per intervento di ristrutturazione urbanistica s'intende quanto definito nella parte II, articolo 27, comma 1, lett. f), della LR 12/05 e s. m. e i..

In tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti norme potranno essere applicati i disposti di cui alla LR 20 aprile 1995, n. 26 e s.m. e i..

#### **ART. 4**

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Ai sensi della L 1150/42 e s.m. e i., della LR 12/05 e s.m. e i., nonché del DPR 380/01, il DdP viene attuato nel rispetto delle prescrizioni, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano e/o nelle presenti norme

Negli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano si attua esclusivamente mediante pianificazione attuativa.

#### **ART. 5**

##### **ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITA'**

Le eventuali indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DdP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche, in particolare i disposti di cui al DPR 23 luglio 1996, n. 503.

#### **ART. 6**

##### **EFFICACIA DELLE NORME NEL DOCUMENTO DI PIANO**

Tutte le norme contenute nelle presenti disposizioni avranno carattere prescrittivo esclusivamente a seguito di stipula di apposita convenzione urbanistica in relazione ad un piano attuativo.

In caso d'eventuale divergenza di delimitazione di uno stesso ambito riportato in elaborati grafici diversi aventi differenti scale di rappresentazione, è prevalente quanto definito nella raffigurazione grafica di maggior dettaglio.

In caso di contrasto, le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel regolamento edilizio locale.

## **ART. 7**

### **DOCUMENTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI**

La documentazione dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR 6/30267 del 25 luglio 1997.

Documenti da allegare alla convenzione:

- a) relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- b) schema di convenzione contenente:
  - l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi;
  - la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
  - la modalità ed i tempi d'attuazione;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- d) estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
- e) planimetria dello stato di fatto (in scala 1:500) della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
  - delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento;
  - delle presenze naturalistiche ed ambientali;
  - degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
  - per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti (in scala 1:100);
- f) relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002, n.7/11045;
- g) relazione geologica particolareggiata nel caso le aree siano sottoposte a vincolo idrogeologico;
- h) progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
  - l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;

- l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
  - l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
- i) esemplificazione dei profili altimetrici;
- j) progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi alla LR 27 maggio 85, n.62;
- k) per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ente erogante l'energia elettrica che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.

## **ART. 8**

### **COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

Il Documento di Piano recepisce lo Studio geologico del territorio comunale, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico del territorio comunale allegato al PGT.

Parimenti, le norme e le indicazioni contenute nello Studio geologico del territorio comunale sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

## **ART. 9**

### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORMA GENERALE**

Per ogni ambito di trasformazione sono precisate, ai successivi articoli, le diverse destinazioni d'uso ammesse e non, i vincoli, le opere, le trasformazioni consentite.

Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considera una quota di volume pro capite pari a 200,00 mc/abitante;

Per quanto riguarda la dotazione di aree ed attrezzature per servizi a favore della comunità locale si fa riferimento alle indicazioni contenute nell'articolo 6 – “Dotazioni di aree ed attrezzature per servizi nel territorio Comunale” delle Norme del Piano dei Servizi.

Per le Definizioni dei Parametri urbanistici ed edilizi, le Distanze, la Definizione degli Indici e le Destinazioni d'uso e altre norme particolari si farà riferimento alle indicazioni contenute nelle Norme del Piano delle Regole.

## **ART. 10**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE            AT r1**

#### **Estensione:**

mq. 9.000,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici )

Mappale 45parte del fg. 1 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

#### **Localizzazione :**

Ubicato nel Comune di Cappella de' Picenardi in aderenza al tessuto urbano consolidato ed in prosecuzione ad un ambito di un piano attuativo residenziale già approvato dal Consiglio Comunale ed in fase di convenzionamento denominato PAC r1

Funzioni al contorno:

**Nord** : Ambito Agricolo di salvaguardia,

**Sud** : Ambito Residenziale di bassa densità

**Est** : Ambito Agricolo di salvaguardia,

**Ovest** : Ambito di Piano Attuativo in esecuzione PACr1;

#### **Stato dei luoghi :**

Morfologia:            Pianeggiante

Conformazione:        Regolare

Uso del suolo:         Prato/Seminativo

### **Classe di sensibilità paesistica :**

bassa

### **Classi di fattibilità geologica :**

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni  
Pericolosità Sismica PSL Z4a – Amplificazioni litologiche e geometriche;

### **Interferenze :**

Nessun vincolo (Rispetto allevamenti zootecnici, idrogeologico, ecc)

### **Obiettivo del piano**

L'ambito di trasformazione prevede l'insediamento in ambiti liberi di completamento del tessuto urbano consolidato di edifici a destinazione prevalentemente residenziale a tipologia edilizia ad unità abitativa singola e/o binata.

### **Parametri edilizi**

Previa approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- If : 1,00 mc/mq**  
**Rc : massimo 40 %**  
**H : l'altezza massima non superabile di ml 6,20.**  
**Ds : 5,00 ml.**  
**Dc : 5,00 ml, oppure**

#### **ml 0,00 alle seguenti condizioni:**

- ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire, denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

- ove si tratti di autorimessa o di locale di servizio avente altezza, all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 ed altezza interna netta non superiore a mt 2,40;
- ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

**Df** : se non uniti o in aderenza, mai inferiore a ml 5,00; nel caso di pareti finestrate tale distanza non può essere inferiore a ml 10,00.

### **Normativa Geologica**

Dovranno essere integralmente rispettate le “Norme Geologiche di Piano” di cui al capitolo 5 della Relazione allegata al Piano Geologico Comunale.

### **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è residenziale, sono ammesse, oltre alle abitazioni, anche le altre destinazioni ad essa complementari e con essa compatibili, come di seguito precisato :

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel “Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura” di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;

DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);

DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

### **Destinazioni inammissibili:**

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

- DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);
- DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);
- DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;
- DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;
- DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;
- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;
- DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;
- DU.09 Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

## **Monetizzazione**

In relazione alla loro estensione, alla loro possibile conformazione e localizzazione, ed in relazione ai programmi comunali di intervento si ritiene opportuno che siano reperiti in loco i soli spazi di parcheggio per autovetture mentre non si ritiene opportuna l'acquisizione delle altre aree per servizi, come definite nel presente Piano.

Pertanto, si prevede in alternativa della loro cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

## **Prescrizioni Particolari**

La viabilità dell'ambito dovrà essere garantita esclusivamente da viabilità comunale, esistente o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 29.

Nella costruzione di nuovi edifici di civile abitazione posti a meno di 200.00 m da SS.PP. dovrà prevedersi l'obbligatoria dotazione di barriere antirumore o di adeguati isolamenti acustici.

## **ART. 11**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE      AT p1**

#### **Estensione:**

mq. 29.000,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Mappali 3, 7, 77 e 78 del fg. 2 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

#### **Localizzazione :**

Ubicato nella zona nord orientale del territorio del Comune di Cappella de' Picenardi in aderenza ad un ambito di un piano di Lottizzazione per attività produttive in esecuzione denominato PAC p1

Funzioni al contorno:

**Nord** : Confine Comunale con il Comune di Pessina Cremonese,

**Sud** : Ambito Agricolo

**Est** : parte con il Confine Comunale con il Comune di Pessina Cremonese e parte con Ambito Agricolo;

**Ovest** : Ambito di Piano Attuativo in esecuzione PAC p1;

**Stato dei luoghi :**

Morfologia: Pianeggiante  
Conformazione: Regolare  
Uso del suolo: Prato/Seminativo

**Classe di sensibilità paesistica :**

bassa

**Classi di fattibilità geologica :**

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3b – Fattibilità con consistenti limitazioni  
Pericolosità Sismica PSL Z2 - Cedimenti;

**Interferenze :**

Rispetto allevamenti zootecnici,  
Rispetto vincolo da elettrodotto,

**Obiettivo del piano**

L'ambito di trasformazione è in aderenza ed a completamento del tessuto urbano consolidato, è destinato all'ampliamento della zona produttiva in prossimità di ambiti territoriali già adibiti a tale funzione.

**Parametri edilizi**

Previa approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività o altro atto previsto dalla vigente normativa.

Nella localizzazione dei fabbricati, si dovrà tener conto dei vincoli derivanti dalla presenza dell'elettrodotto.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

- Uf** : **0,8 mq/mq**
- Rc** : **massimo 60 %**
- H** : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a **ml 12,00**, ridotta a **ml 7,80**, pari a due piani fuori terra, per la parte di edificio in cui sia prevista destinazione ad uffici o ad abitazione.
- Ds** : **ml 5,00**, Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.
- Dc** : **ml 5,00**; è consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente oppure, quando l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, su progetto unitario;
- Df** : **ml 10,00** se appartenenti ad aziende diverse;  
**ml 5,00** se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza.

### **Normativa Geologica**

Dovranno essere integralmente rispettate le "Norme Geologiche di Piano" di cui al capitolo 5 della Relazione allegata al Piano Geologico Comunale.

### **Attività e destinazioni:**

Nell' area le destinazioni d'uso con essa compatibili, sono le seguenti :

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

DU.03. produttiva **con tipologia non particolarmente inquinante** (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);

DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel "Regolamento

concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura” di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;

**Destinazioni inammissibili:**

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq.1.500;

DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;

DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);

DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;

DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;

DU.09 Attività espositiva(attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);

DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);

DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);

DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);

DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);

DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);

DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);

DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;

DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale;

DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;

DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale

DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

### **Prescrizioni particolari:**

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata un'abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 150 mq.

Non sono ammessi insediamenti di industrie classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe.

Negli interventi edilizi dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale verso le aree agricole della dimensione di almeno m 1,50 .

Per ogni nuova attività dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

**Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'ambito,**

- l'esistente intersezione diretta a raso, posta al km 5+625 in sinistra della S.P. n. 28, dovrà essere riqualificata mediante realizzazione di opportune isole direzionali spartitraffico in calcestruzzo;
- l'esistente intersezione fra la SP. n. 28 e la ex SS. n.10, posta a monte dell'ambito, dovrà essere riqualificata mediante realizzazione di opportune isole direzionali spartitraffico in calcestruzzo;
- la tipologia e le caratteristiche degli interventi di riqualifica di cui ai punti precedenti dovranno essere valutate ed approvate dal competente ufficio provinciale sulla base di uno studio analitico del traffico

## **Monetizzazione**

In relazione all'estensione, alla conformazione e localizzazione, ed in relazione ai programmi comunali di intervento si ritiene opportuna l'acquisizione delle sole aree destinate a parcheggio mentre non si ritiene opportuna l'acquisizione delle altre aree per servizi, come definite nel presente Piano

Pertanto, si prevede in alternativa della cessione di dette aree, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree similari.

## **ART. 12**

### **AMBITO DI TRASFORMAZIONE            AT p2**

#### **Estensione:**

mq. 900,00 (salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici).

Mappale 1 parte del fg. 10 del Comune Censuario di Cappella de Picenardi

#### **Localizzazione :**

Ubicato nella zona centrale del territorio del Comune di Cappella de' Picenardi in area a Nord-Est dell'abitato di Vighizzolo in aderenza ad un ambito produttivo consolidato.

Funzioni al contorno:

**Nord** : Ambito Agricolo,

**Sud** : Ambito produttivo consolidato

**Est** : Ambito Agricolo;

**Ovest** : Ambito produttivo consolidato;

#### **Stato dei luoghi :**

Morfologia:            Pianeggiante

Conformazione:      Regolare

Uso del suolo:        Prato/Seminativo

#### **Classe di sensibilità paesistica :**

bassa

### **Classi di fattibilità geologica :**

Classe di Fattibilità Geologica 2 – Fattibilità con modeste limitazioni.

Classe di Fattibilità Geologica 3 / Sottoclasse 3a – Fattibilità con consistenti limitazioni  
Pericolosità Sismica PSL Z4a – Amplificazioni litologiche e geometriche;

### **Interferenze :**

Rispetto allevamenti zootecnici,

### **Obiettivo del piano**

L'ambito di trasformazione è in aderenza ed a completamento del tessuto produttivo consolidato esistente, è destinato all'ampliamento dell'esistente azienda molatoria.

### **Parametri edilizi**

Previa approvazione di Piano Attuativo Convenzionato è consentito attuare la costruzione di nuovi edifici mediante Permesso di Costruire semplice o Denuncia Inizio Attività o altro atto previsto dalla vigente normativa.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

**Uf** : **0,8 mq/mq**

**Rc** : **massimo 60 %**

**H** : l'altezza massima consentita per i nuovi edifici è pari a **ml 12,00**, ridotta a **ml 7,80**, pari a due piani fuori terra, per la parte di edificio in cui sia prevista destinazione ad uffici o ad abitazione.

**Ds** : **ml 5,00**, Dovranno comunque essere osservati gli arretramenti e le distanze imposte ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" e del relativo Regolamento di Attuazione.

**Dc** : **ml 5,00**; è consentita la costruzione a confine solamente quando sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente oppure, quando l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o denuncia di inizio attività, su progetto unitario;

**Df** : **ml 10,00** se appartenenti ad aziende diverse;  
**ml 5,00** se appartenenti alla stessa azienda e non costruiti in aderenza.

## **Normativa Geologica**

Dovranno essere integralmente rispettate le “Norme Geologiche di Piano” di cui al capitolo 5 della Relazione allegata al Piano Geologico Comunale.

### **Attività e destinazioni:**

Nell' area le destinazioni d'uso con essa compatibili, sono le seguenti :

DU.03. produttiva (artigianale ed industriale: attività volte alla produzione ed alla trasformazione di beni nonché alla prestazione di servizi);

DU.07. Attività di vendita all'ingrosso;

DU.08 deposito di materiali (attività di deposito o di custodia di materiali e di merci in ambienti chiusi) di modesta entità che non richiedano tipologie edilizie di tipo produttivo (capannoni o simili) ma che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;;

### **Destinazioni inammissibili:**

Nell'ambito sono espressamente escluse le seguenti destinazioni:

DU.01. Residenziale; sono ammesse autorimesse di modesta entità a servizio della residenza che si inseriscano nella tipologia ambientale esistente;

DU.02. residenziale di servizio (alloggi per gli addetti alla sorveglianza di insediamenti produttivi o di altri insediamenti);

DU.04. Artigianale di servizio alla residenza (attività produttiva svolta al servizio diretto dell'utenza residente o insediata nel medesimo ambito territoriale in cui l'attività di cui trattasi ha sede; si tratta, ad esempio, delle attività di parrucchiere, sarto, tappezziere, idraulico, fabbro, elettrauto, meccanico, palestre e servizi alla persona). Tali attività corrispondono a quelle previste nel “Regolamento concernente l'individuazione dei settori delle lavorazioni artistiche e tradizionali, nonché dell'abbigliamento su misura” di cui al DPR 25 maggio 2001, n. 288;

DU.05a. Esercizi di vicinato, attività di vendita al minuto, esercitata in unità funzionali con superficie di vendita minore o uguale a mq. 150;

DU.05b. commerciale attività di vendita in medie strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita tra mq 150 e mq. 1.500;

DU.05c. commerciale attività di vendita in grandi strutture esercitata in unità funzionali con superficie di vendita oltre i mq 1.500;

- DU.06. Esercizi per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (ristoranti, bar, osterie, ecc.);
- DU.09. Attività espositiva (attività di esposizione di materiale e di merci senza attività di vendita);
- DU.10. Attività logistica (attività di ricovero e sosta dei mezzi di trasporto, deposito e stoccaggio delle merci e dei container a cielo libero con esclusione di rottami e carcasse);
- DU.11. Direzionale di piccola dimensione (attività di intermediazione e di prestazione di servizi, quali ad esempio le attività assicurative, bancarie, professionali, di elaborazione e gestione di dati, giornalistiche, di produzione radiofonica e televisiva);
- DU.12. Ricettiva alberghiera (alberghi, residence);
- DU.13. Ricettività minore (attività ricettive non esercitate in alberghi, residence o motel, ma in pensioni, locande o da affittacamere);
- DU.14. Insediamenti privati di interesse collettivo (quali, ad esempio, centri sportivi, culturali, ricreativi sociali, sedi di associazioni, edifici di interesse pubblico in generale);
- DU.15. Attività di ricerca, assistenziali o sanitarie private (quali, ad esempio, cliniche, laboratori di analisi, laboratori di ricerca);
- DU.16. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello comunale;
- DU.17. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di livello sovra comunale;
- DU.18. Attività agricola svolta in funzione della conduzione del fondo;
- DU.19. Attività zootecnica di tipo industriale
- DU.20. Servizi tecnologici e speciali e infrastrutture per la mobilità di interesse pubblico.

### **Prescrizioni particolari:**

Nell'intervento edilizio dovranno essere previste fasce di mitigazione ambientale verso le aree agricole della dimensione di almeno m 1,50 .

Dovrà essere redatta una relazione sul clima acustico ai sensi della Legge 447/95, D.P.C.M. 05/12/1997 ed in riferimento al Piano Acustico comunale.

### **Monetizzazione**

In relazione all'estensione, alla conformazione e localizzazione, ed in relazione ai

programmi comunali di intervento non si ritiene opportuna l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel presente Piano.

Pertanto, si prevede in alternativa totale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.