

# COMUNE di MADIGNANO

PROVINCIA DI CREMONA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTA:

Arch. Paolo Monaci

## COLLABORATORI:

Pianificatore Territoriale  
Livia Severgnini

Arch. Enzo Bettinelli

## VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Pianificatore Territoriale  
Livia Severgnini

## UFFICIO DI PIANO:

Arch. Andrea Canavera  
Ass. Urbanistica Diego Vailati Canta



# DOCUMENTO DI PIANO

DP 16

Criteria e Obiettivi di Piano - NTA

modificati a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e prescrizioni

ottobre 2023

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
Arch. Andrea Canavera

IL SINDACO  
Elena Festari

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n° .....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n° .....del.....

INDICE

Art. 1	Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio .....	2
Art. 2	Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità .....	2
Art. 3	Obiettivi del Documento di Piano .....	3
Art. 4	Contenuti ed elaborati del documento di piano.....	3
Art. 5	Il Piano dei Servizi. Criteri e modalità per la definizione e la valutazione degli standard.....	4
Art. 6	Il Piano delle Regole: contenuti e prescrizioni .....	5
Art. 7	Perequazione urbanistica.....	6
Art. 8	Criteri d' incentivazione .....	6
Art. 9	Criteri di compensazione ecologica preventiva .....	6
Art. 10	Definizioni dei parametri e indici urbanistici .....	7
Art. 11	Ambiti di trasformazione .....	7
Art. 12	Ambiti di rigenerazione urbana .....	9
Art. 13	Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) .....	9
Art. 14	Disciplina delle classi di sensibilità paesistica .....	10
Art. 14	Condizioni di sostenibilità ambientale del piano .....	10
Art. 16	Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt.....	10
Art. 17	Norme geologiche di attuazione .....	11
Art. 18	Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo.....	11
Art. 19	Norme per la tutela dei corsi d'acqua.....	11
Art. 19	Zonizzazione acustica .....	12
Art. 21	Attuazione del PGT.....	12
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....		13
SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.....		30

## Art. 1 Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Madignano si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nel rispetto delle peculiarità storiche, insediative, produttive, ambientali e paesaggistiche locali ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione di livello regionale, provinciale e d'area vasta.

In particolare le finalità del Documento di Piano del PGT di Madignano sono perseguite aderendo ai principi di partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali, alla incentivazione della rigenerazione ed al risparmio del suolo agricolo e naturale.

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 3, lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i., non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

## Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano (DP),
- il Piano dei Servizi (PS),
- il Piano delle Regole (PR).

Sono inoltre strumenti di pianificazione comunale i Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

I contenuti del PGT si traducono in elaborati grafici e testuali, di valore conoscitivo e progettuale/prescrittivo.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale quindi la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PR.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di valore conoscitivo;
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali/prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.

Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico nell'ultimo aggiornamento disponibile.

Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegate alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

### Art. 3 Obiettivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per realizzare gli obiettivi generali, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della moratoria del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Gli obiettivi generali che il Piano di Governo del Territorio del comune di Madignano intende perseguire sono:

- ridurre il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio con una moderata attività edilizia residenziale di completamento nel tessuto urbano consolidato e recupero degli edifici sottoutilizzati o abbandonati;
- assicurare adeguata dotazione, qualità e accessibilità dei servizi per tutte le tipologie di utenze
- migliorare l'offerta commerciale;
- consolidare e attrezzare adeguatamente le aree produttive;
- migliorare e conservare il territorio inteso come patrimonio economico culturale ed ambientale mediante la valorizzazione e l'implementazione della rete naturalistica ambientale, come elemento qualificante del territorio e dell'economia;
- garantire un'adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali, dell'identità storica e del paesaggio;
- recuperare una situazione di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza generalizzata ad un progressivo depauperamento della biodiversità;

### Art. 4 Contenuti ed elaborati del documento di piano

Il Documento di Piano, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme, definisce ed individua, all'interno dell'intero territorio comunale:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione residenziale e produttiva,
- gli ambiti di trasformazione,
- le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici,
- le aree destinate all'agricoltura,
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
- i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano,
- la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

Il Documento di Piano è costituito da elaborati cartografici e relazioni.

Visto il carattere interdisciplinare dello studio, gli elaborati sono stati redatti, oltre che dal gruppo di progettisti del Piano di Governo del Territorio, anche da altri specialisti.

Nel seguito si riporta l'elenco complessivo degli elaborati distinto in:

- quadro conoscitivo e orientativo: si tratta delle analisi e delle sintesi conoscitive, che non hanno rilevanza progettuale;

- quadro progettuale: ha carattere prescrittivo, seppur non influente sul regime dei suoli come tutti contenuti del Documento di Piano.

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

- DP 01 Inquadramento Piano Territoriale Regionale PTR : sintesi delle strategie per il territorio
- DP 02.a Inquadramento PTCP: sintesi delle opportunità del territorio
- DP 02.b Inquadramento PTCP: sintesi delle opportunità del territorio
- DP 03 Stato attuazione PGT vigente
- DP 04 Usi del Suolo: DUSAF – Banca Dati dell’uso e copertura del suolo
- DP 05 Analisi dei vincoli ambientali – paesaggistici – architettonici- infrastrutturali
- DP 06 Mobilità e classificazione funzionale della viabilità
- DP 07 Nucleo di antica formazione: classificazione tipologica degli edifici
- DP 08 Analisi dei servizi esistenti
- DP 09 Schedatura dei servizi esistenti – analisi qualitativa

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- DP 10 Tavola delle Previsioni di Piano
- DP 11 Tavola della distanza dagli allevamenti
- DP 12 Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto 2014
- DP 13 Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto 2023
- DP 14 Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi
- DP 15 Relazione del Consumo di suolo – relazione
- DP 16 Criteri e Obiettivi di Piano NTA
- DP 17 Relazione generale

Il Documento di Piano è integrato dai seguenti studi settoriali:

- STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## **Art. 5 Il Piano dei Servizi. Criteri e modalità per la definizione e la valutazione degli standard**

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, assume le seguenti finalità strategiche per il Comune di Madignano:

- potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche in rapporto alle previsioni future
- potenziamento e realizzazione di nuovi servizi alla persona

- valorizzare il sistema del verde, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico-ambientale, e corridoi ecologici
- dotazione di servizi di parcheggio capillare ad uso della residenza locale e delle attività produttive
- riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PS 01 Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e in previsione 1:5.000
- PS 02 Rete Ecologica Comunale
- PS 03 Rete Ecologica Comunale - relazione
- PS 04 Norme Tecniche di Attuazione

## Art. 6 Il Piano delle Regole: contenuti e prescrizioni

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole, sulla base del "quadro conoscitivo e orientativo" del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, ha come obiettivi:

- **la salvaguardia e valorizzazione il tessuto edilizio** del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
- **la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato** comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico -architettonico in base alla normativa vigente in materia
- **l'individuazione degli Ambiti agricoli strategici e di rispetto dell'abitato** con relativa normativa
- **L'individuazione degli ambiti di tutela paesaggistica** e delle aree all'interno del parco del Fiume Serio

Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PR 01 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:5.000
- PR 02.a Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- PR 02.b Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000

- PR 03 Nuclei di Antica Formazione : modalità di intervento 1:1.000
- PR 04 Carta dei vincoli
- PR 05 Carta delle Classi di sensibilità paesistica
- PR 06 Norme Tecniche di Attuazione

#### **Art. 7 Perequazione urbanistica**

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il comune di Madignano adotta il criterio di *perequazione urbanistica di comparto*, che trova applicazione in tutti i Piani Attuativi (PA) e negli ambiti di trasformazione residenziale (ATr) e produttiva (ATp).

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It - definito nelle NTA e/o nelle schede d'ambito) all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.

L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

#### **Art. 8 Criteri d' incentivazione**

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di bonus urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità e di eco sostenibilità.

Negli *Ambiti Produttivi Consolidati* e negli *Ambiti di trasformazione produttiva* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad una superficie coperta (Sc) del 70% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere il 80% di rapporto di copertura, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas serra.

L'insediamento nel *Nucleo di Antica Formazione di negozi di vicinato*, attuato mediante mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, non comporterà aumento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.

#### **Art. 9 Criteri di compensazione ecologica preventiva**

Per tutte le trasformazioni del territorio che implicano il passaggio da suolo libero ad urbanizzato, ad esclusione delle infrastrutture, sottoposte a pianificazione attuativa e/o ad atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica, si chiederà un risarcimento ecologico che dovrà essere messo in atto con specifico progetto di compensazione, da presentare unitamente al Piano Attuativo.

Tale progetto di compensazione, per ciascun ambito di trasformazione, potrà essere realizzato anche su aree di proprietà di terzi.

L'area compensativa potrà essere oggetto di cessione al comune, a discrezione della Giunta comunale, in sede di approvazione del Piano attuativo.

## Art. 10 Definizioni dei parametri e indici urbanistici

Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici da applicarsi a tutti gli interventi, sia di edificazione che di urbanizzazione, disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT (Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole), sono contenute nelle NTA del Piano delle Regole.

## Art. 11 Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione realizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito è indicato con apposito perimetro nella tavola delle “*previsioni di piano*” (DP10). I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definiti nelle schede allegate.

Le trasformazioni dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, come stabilito al comma 3 dell'art. 58bis della L.R. 12/2005 e dal r.r. n° 7 del 2017.

### 11.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale - Madignano

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziali è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:

<i>Indice di utilizzazione Territoriale (It):</i>	1 mc/mq
<i>Superficie permeabile</i>	20% (Sf)
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	$h/2$ con un min di 5,0 m
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	10,0 m
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	5,0 m
<i>H</i>	7,50 m (due piani)

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie dell' art. 8 NTA-PdR:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.3-Fs.4-Fs.6-Fs.9-Fs.11**

Le Schede d'ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi. Gli standard dovuti per le attività residenziali sono stabiliti considerando un abitante equivalente a 150mc di volumetria edificabile o edificata. Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

### 11.2 Ambiti di Trasformazione Residenziale – Ripalta Vecchia

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziali è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:



<i>Indice di utilizzazione Territoriale (It):</i>	0,8 mc/mq
<i>Superficie permeabile</i>	20% (Sf)
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	h/2 con un min di 5,0 m
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	10,0 m
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	5,0 m
<i>H</i>	6,50 m (due piani)

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie dell' art. 9 NTA-PdR:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.3-Fs.4-Fs.6-Fs.9-Fs.11**

Le Schede d'ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi. Gli standard dovuti per le attività residenziali sono stabiliti considerando un abitante equivalente a 150mc di volumetria edificabile o edificata. Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

### 11.3 Ambiti di Trasformazione Produttiva

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:

<i>Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut):</i>	100% St
<i>Rapporto di copertura Rc</i>	70% Sf
<i>Superficie permeabile</i>	15% della Sc
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	h/2 con un min di 5,0 m
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	10,0 m
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	5,0 m
<i>H</i>	15,00

Salvo documentate esigenze tecnologiche

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie dell' art. 9 NTA-PdR:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 125 mq per ogni unità produttiva)
- funzione produttiva: **P**
- funzione commerciale: **C.7 – C.5**

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo **ATp1** dovrà avvenire mediante la predisposizione di un unico piano attuativo che preveda a proprio carico l'onere per la realizzazione della rotatoria da concordare con il Comune di Madignano e la Provincia di Cremona.

È fatto divieto l'insediamento di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri di prima classe.

E' fatto divieto di l'insediamento di attività di logistica.

Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

Le Schede d'Ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi.

### **Art. 12    Ambiti della Rigenerazione Urbana**

Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale sono intesi come azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo. I processi di rigenerazione sono finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché delle condizioni socio-economiche della popolazione. Oggetto degli interventi di rigenerazione sono edifici, aree e ambiti caratterizzati da abbandono (totale o parziale) o anche da un diffuso stato di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico, sociale.

Al fine di garantire la semplificazione dei procedimenti e di incentivare la realizzazione di interventi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana, si stabilisce che:

- a) È ammessa l'attuazione per stralci, cioè l'esecuzione degli interventi è subordinata a Piano Attuativo intero o per comparto minimo di intervento funzionale;
- b) prima e durante il processo di rigenerazione è ammessa l'applicazione degli usi temporanei disciplinati dall'articolo 51 bis della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., introdotto in base alla Legge Regionale n.18/2019;

Il PGT individua due Ambiti della Rigenerazione Urbana entrambi siti in Ripalta Vecchia, coincidenti con strutture dismesse e in stato di degrado. La rigenerazione urbana di ognuno degli ambiti concorre alla rinaturalizzazione di aree ad oggi in stato di degrado. Per gli ambiti individuati, alla luce delle attività svolte negli anni, è prevista l'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del d.Lgs. 152/2006 in materia di bonifica dei siti contaminati.

Funzioni, indici edificatori e modalità di attuazione sono definiti nelle schede degli Ambiti della Rigenerazione allegate alle presenti norme.

### **Art. 13    Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)**

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di Programmi Integrati di Intervento saranno definiti con specifica deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n° 6/44161.

L'attuazione di un Programma Integrato di Intervento dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi nella logica della Programmazione Negoziata.

#### **Art. 14 Disciplina delle classi di sensibilità paesistica**

Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti (Tavola PR 05).

La Commissione Paesaggio dovrà obbligatoriamente esprimersi per tutti gli interventi ricadenti in ambiti in cui insiste un vincolo paesaggistico.

Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici che privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

Nel caso gli interventi edilizi e gli ambiti di trasformazione ricadano in classi diverse di sensibilità paesistica, si applica all'intero edificio e all'intero ambito di intervento il valore della classe maggiore.

#### **Art. 15 Condizioni di sostenibilità ambientale del piano**

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.

I vincoli e le condizioni sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

In tutti gli ambiti consolidati residenziali ove sia possibile una densificazione, previsti dal Piano delle regole, la realizzazione di nuovi interventi è subordinata all'accertamento, con oneri a carico del proponente, volto a verificare l'esistenza ed il reale vincolo derivante dalle fasce di rispetto degli elettrodotti, come previsto dalla L. 36/2001 e s.m.i. , dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. , Norma CEI 106-11 anno 2006 e Decreto 29 maggio 2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

#### **Art. 16 Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt**

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale. Il monitoraggio del Documento di Piano del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le

esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive. Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

#### **Art. 17 Norme geologiche di attuazione**

Il PGT contiene quale parte integrante lo Studio geologico del territorio comunale, il quale costituisce strumento di verifica per tutti gli interventi.

L'elaborato DP 14 "Obiettivi e criteri del DP" e le NTA del PR sono integrati dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con DGR n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" E s.m.i.. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico.

#### **Art. 18 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)**

Il PGT contiene quale parte integrante il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e del regolamento Regionale n° 6 del 15 febbraio 2010.

#### **Art. 19 Norme per la tutela dei corsi d'acqua**

Il PGT è supportato dagli Elaborati Tecnico-Normativi del Reticolo Idrico Minore, redatti ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002 e approvati dal Consiglio Comunale con DCC n° 13 del 30/04/2012.

**Art. 20 Zonizzazione acustica**

Il PGT assume in materia di zonizzazione acustica le disposizioni normative vigenti, ai sensi della Legge n. 447/95 e successive modificazioni e integrazioni e le risultanze dello studio approvato dal Consiglio Comunale.

**Art. 21 Attuazione del PGT**

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Il PGT si attua sempre a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista negli ambiti di trasformazione. Il DP e il PR fissano i parametri di massima degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

I progetti dei Piani Attuativi potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulle tavole di PGT e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi.

Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT stesso (Tavola PR 05).

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale	<b>6.500 mq</b>
Volume assegnato	<b>5.200 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>35 abitanti</b>
STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI	
La dotazione territoriale è definita in <b>48 mq/abitante</b> :	
- <b>30 mq/ab di standard</b> , di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT	
- <b>18 mq/ab come standard di qualità</b> per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione	
FUNZIONI INSEDIABILI	
Funzione prevalente	<b>R - Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Terziario - Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

CRITERI DI INTERVENTO	
Altezza	6,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI
E' una riconferma del PGT vigente. L'ambito si estende per una esigua superficie interclusa tra l'edificato esistente e la strada che collega Via Madignano alla Strada del Marzale. Risulta essere un'area di ricucitura tra parti del tessuto urbano consolidato.

	<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
	Sensibilità paesistica MEDIA
	<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
	Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni
	

#### VINCOLI E PRESCRIZIONI

L'area ricade interamente nel Parco del Serio ed è soggetta alle **prescrizioni dell'art. 18 delle NTA del PTC del Parco**, che prevede la stipula di una convenzione tra la proprietà, il Comune di Madignano e il Parco del Serio al fine di garantire un miglioramento complessivo della compatibilità ambientale degli edifici e relative pertinenze secondo specifici criteri stabiliti dal Parco del Serio.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

Dalla Tavola dei Vincoli PR 04 si rileva la presenza di una scarpata morfologica nella parte sud dell'ambito. Dovrà essere rispettato quanto rispettato all'art. 28.8 delle NTA del PR.

L'attuazione dell'ambito non dovrà prevedere assetti che vadano a snaturare gli elementi di prevalente interesse geomorfologico e paesistico del geosito (Valle Relitta del Serio) con particolare attenzione alle scarpate morfologiche.





**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	<b>12.966 mq</b>
Volume	<b>12.966 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>86 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita in:

- **3.966 mq da cedere nell'area indicata nel perimetro d' Ambito**
- **10 mq/ab per parcheggi e 8 mq/ab per aree verdi** da cedere all'interno dell'area di concentrazione volumetrica.

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	7,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI**

L'ambito è situato a sud del centro abitato di Madignano, a completamento di una zona residenziale esistente;  
L'edificazione dell'ambito deve essere concentrata nell'apposita area, in continuità con l'edificato esistente, su un'area di 9.000 mq.  
La rimanente area, appositamente individuata, sarà da cedere al Comune e verrà destinata a servizi pubblici.



<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3 con modeste limitazioni – 3b zona con falda subaffiorante

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'area ricade a sud dell'abitato esistente. L'accessibilità dovrà avvenire dall'esistente Via S. Francesco.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

L'attuazione dell'ambito è subordinata alla cessione della porzione posta in lato ovest come servizi pubblici. Tale porzione, di 3.966 mq sarà destina a servizi pubblici, a completamento dell'area esistente.

Non si rilevano sull'area vincoli derivanti dal PTCP, si sottolinea la presenza di corsi d'acqua con la relativa fascia di rispetto. Seppur non insistenti nel perimetro di ambito andranno tenuti in considerazione la presenza dei limitrofi filari e del varco della RER. A tal proposito è fatta obbligo la creazione di un filare alberato o una cortina arborea filtro pluristratificata lungo il perimetro sud dell'ambito di larghezza non inferiore a 4m al fine di elemento di connessione della REC.



**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	<b>9.397 mq</b>
Volume	<b>9.397 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>62 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:  
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT  
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	7,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI**

L'ambito è situato nel centro abitato di Madignano, a completamento di una zona residenziale esistente;



**CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

Sensibilità paesistica MEDIA

**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

Classe 2



**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale EX SS 415. Le opere di mitigazione dovranno garantire il rispetto dei limiti acustici di legge.

E' fatto obbligo prevedere la viabilità di accesso da via Cavour. Andrà verificata in fase di progettazione esecutiva un eventuale secondo accesso da via dei Roveri. La viabilità degli ambiti dovrà avvenire esclusivamente da tramite viabilità di piano interna senza accesso diretto dalla ex SS 515.

Non insistono sull'area elementi di vincolo ambientale derivanti dai piano sovra ordinati. Si rileva la presenza di vincoli derivanti dalle fasce di rispetto stradale e ferroviario.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Volume Territoriale	<b>4800 mq</b>
Volume assegnato	<b>4800 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>32 abitanti</b>
STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI RESIDENZIALI	
La dotazione territoriale è definita in <b>48 mq/abitante</b> :	
- <b>30 mq/ab di standard</b> , di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT	
- <b>18 mq/ab come standard di qualità</b> per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione	
FUNZIONI INSEDIABILI	
Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

CRITERI DI INTERVENTO	
Altezza	7,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI
L'ambito è situato nel centro abitato di Madignano, a completamento di una zona residenziale esistente; La sua realizzazione dovrà prevedere la chiusura di ogni accesso diretto alla Puallese ex SS415 e garantire il collegamento con Via Repubblica.



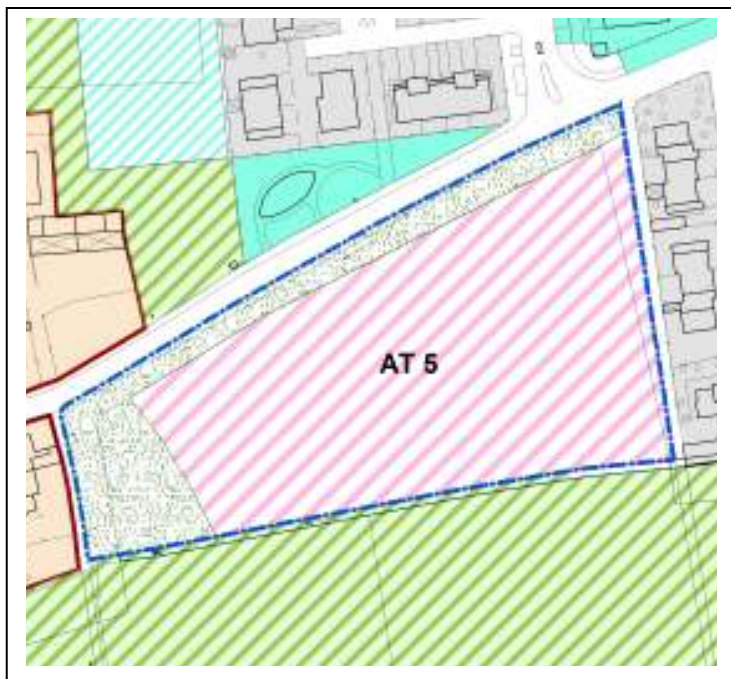
<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'AT5 potrà essere attuato mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

Non si rilevano la presenza di vincoli ambientali e paesaggistici derivanti da piani sovra ordinati. Si rileva la presenza della fascia di rispetto stradale e della fascia di rispetto da corso d'acqua. La vodagione degli ambiti dovrà avvenire esclusivamente da tramite viabilità di pano interna senza accesso diretto dalla ex SS 515.



**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	<b>15.500 mq</b>
Volume	<b>15.500 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>103 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:  
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT  
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar–Altre attività terziarie - attrezzature sportive. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	7,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI**

L'ambito è situato nel centro abitato di Madignano, a completamento di una zona residenziale esistente; La realizzazione dell'ambito si colloca come ricucitura tra gli abitati di Madignano e Madignanello.

L'edificazione dell'ambito dovrà prevedere una schermatura verde verso l'abitato di Madignanello coincidente con la fascia di rispetto dall'allevamento e a nord dello stesso, verso la strada esistente.



<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

L'edificazione dell'ambito dovrà prevedere una schermatura verde verso l'abitato di Madignanello e a nord dello stesso, verso la strada esistente.

Non sono rpesenti all'interno dell'area vincoli ambientali e paesaggistici derivanti dalla pianificazione sovra ordinata. Si rileva la presenza dei un corso d'acqua con relativa fascia di rispetto e un allevamento limitrofo. E' indicata negli elaborati di piano la fascia di rispetto dall'allevamento da mantenere per l'edificazione.





INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Volume Territoriale	<b>4.200 mq</b>
Volume assegnato	<b>4.200 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>28 abitanti</b>
STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI	
La dotazione territoriale è definita in <b>48 mq/abitante</b> :	
- <b>30 mq/ab di standard</b> , di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT	
- <b>18 mq/ab come standard di qualità</b> per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione	
FUNZIONI INSEDIABILI	
Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar–Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa.</b>

CRITERI DI INTERVENTO	
Altezza	7,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI
<p>L'ambito è situato nel centro abitato di Madignano, a completamento di una zona residenziale esistente; La realizzazione dell'ambito si colloca come ricucitura tra le recenti lottizzazioni del paese.</p> <p>L'edificazione dell'ambito dovrà prevedere una viabilità di collegamento tra Via Indipendenza e Via Unità di Italia.</p>



<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

L'edificazione dell'ambito dovrà prevedere una strada di collegamento tra Via Unità di Italia e Via Indipendenza.

Non insistono sull'area vincoli di natura ambientale o paesaggistica derivanti dalla pianificazione sovraordinata.



**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale	<b>84.700 Mq</b>
Indice di utilizzazione territoriale	<b>100% St</b>
Rapporto di Copertura	<b>70% Sf</b>

Incremento del RC fino a 80% nel caso in cui si realizzino impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra.

**STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI**

La quota di aree per dotazioni territoriali è stabilita in una superficie pari al 20% della Slp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico e da cedersi obbligatoriamente all'interno del PA; la quota non ceduta potrà essere monetizzata.  
L'attuazione dell'ambito è subordinata alla realizzazione di una rotatoria di innesto sulla Paullese.

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>P - Attività Produttive</b>
Funzioni ammesse	<b>R - Residenza fino a 125 mq per unità produttiva insediata. C.7 – T – C.5</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	15 m
Distanza dalla strada provinciale	30 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI**

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di una rotatoria, da concordare con il Comune di Madignano e la Provincia di Cremona con le prescrizioni indicate dalla stessa. L'onere per la realizzazione di tale innesto sarà a carico dei proponenti il piano attuativo. Fasce piantumate di mitigazione costituite da essenze arboree ed arbustive di specie autoctone ad alto fusto, come mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi, dovranno essere realizzate verso l'area agricola confinante con l'ambito. E' vietato l'insediamento di attività di logistica.  
E' fatta obbligo la creazione di un filare alberato di larghezza non inferiore a 4 m lungo tutto il confine nord dell'ambito, al fine di una compensazione naturalistica in ragione della collocazione in un elemento di secondo livello della RER e della vicinanza a un varco da mantenere e de frammentare. Si dovrà inoltre concordare con la Provincia la compensazione per la trasformazione del bosco esistente censito tra le aree boscate della Provincia.



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

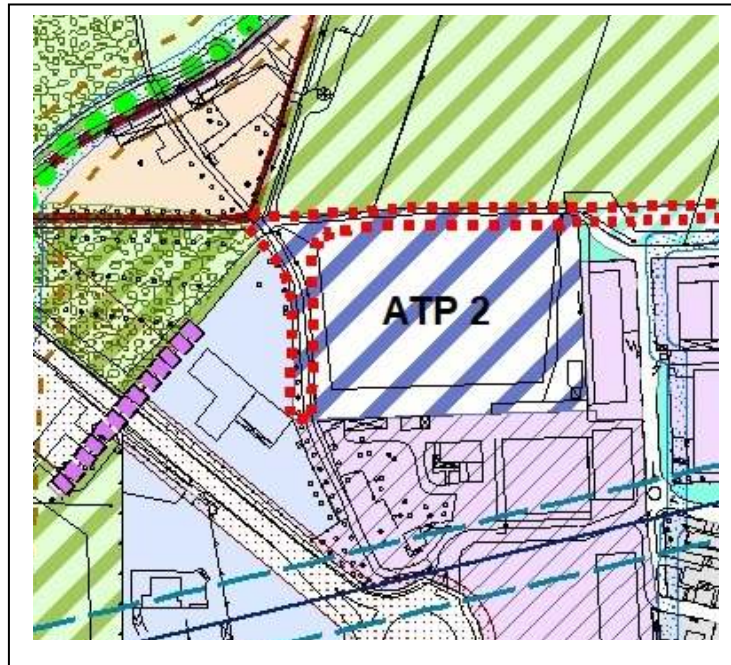
Classe 3



**CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

Sensibilità paesistica BASSA





**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie territoriale	<b>17.100 Mq</b>
Indice di utilizzazione territoriale	<b>100% St</b>
Rapporto di Copertura	<b>70% Sf</b>
Incremento del RC fino a 80% nel caso in cui si realizzino impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra.	

**STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI**

La quota di aree per dotazioni territoriali è stabilita in una superficie pari al 20% della SIp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico e da cedersi obbligatoriamente all'interno del PA; la quota non ceduta potrà essere monetizzata.

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>P - Attività Produttive</b>
Funzioni ammesse	<b>R - Residenza fino a 125 mq per unità produttiva insediata. C.7 - Commercio all'ingrosso</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	15 m
Distanza dalla strada provinciale	30 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI**

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di una viabilità che si colleghi con la strada di previsione indicata nel PGT.



**CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

**Classe 3**



**CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA**

**Sensibilità paesistica MEDIA**



# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA



**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	<b>46.000 mq</b>
Volume assegnato	<b>3.000 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>20 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita in **48 mq/abitante**:  
 - **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT  
 - **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione

**FUNZIONI INSEDIABILI**

Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	6,50 m
Distanza dalla strada	10 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

**OBIETTIVI GENERALI**

L'ambito è situato a sud del centro abitato della frazione di Ripalta Vecchia;  
 L'edificazione dell'ambito deve essere concentrata nell'apposita area, in continuità con l'edificato esistente, su un'area di 6.700 mq (ovvero il 14,5 % rispetto all'area dell'ambito).  
 La rimanente area, non oggetto di edificabilità, sarà rinaturalizzata poiché di immediato il rapporto con il contesto di pregio naturalistico.





<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Parte Classe 2 e Parte Classe 4

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'area ricade interamente nel Parco del Serio ed è soggetta alle **prescrizioni dell'art. 18 delle NTA del PTC del Parco**, che prevede la stipula di una convenzione tra la proprietà, il Comune di Madignano e il Parco del Serio al fine di garantire un miglioramento complessivo della compatibilità ambientale degli edifici e relative pertinenze secondo specifici criteri stabiliti dal Parco del Serio.

Per l'intera area, alla luce delle attività svolte negli anni, è prevista **l'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del d.Lgs. 152/2006 in materia di bonifica dei siti contaminati.**

La porzione di ambito ove non si concentra l'edificazione dovrà essere **ri-naturalizzata**, previa verifica di cui al punto precedente, e si dovrà prevedere un progetto unitario da concordare con il Parco del Serio.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.

La collocazione delle superfici edificabili non dovrà interferire con le scarpate morfologiche.




INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	
Superficie Territoriale	<b>18.523 mq</b>
Volume assegnato	<b>1.500 mc</b>
Abitanti teorici	150 mc/ab = <b>10 abitanti</b>
STANDARD URBANISTICI - DOTAZIONI TERRITORIALI	
La dotazione territoriale è definita in <b>48 mq/abitante</b> :	
- <b>30 mq/ab di standard</b> , di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT	
- <b>18 mq/ab come standard di qualità</b> per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione	
FUNZIONI INSEDIABILI	
Funzione prevalente	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

CRITERI DI INTERVENTO	
Altezza	6,50 m
Distanza dalla strada	5 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Piano Attuativo

OBIETTIVI GENERALI
<p>L'ambito è situato a sud del centro abitato della frazione di Ripalta Vecchia; L'edificazione dell'ambito deve essere concentrata nell'apposita area, in continuità con l'edificato esistente, su un'area di 8.954 mq (ovvero il 48 % rispetto all'area dell'ambito). La rimanente area, non oggetto di edificabilità, sarà rinaturalizzata poiché di immediato il rapporto con il contesto di pregio naturalistico.</p>



<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica MEDIA
<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3


**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'area ricade interamente nel Parco del Serio ed è soggetta alle **prescrizioni dell'art. 18 delle NTA del PTC del Parco**, che prevede la stipula di una convenzione tra la proprietà, il Comune di Madignano e il Parco del Serio al fine di garantire un miglioramento complessivo della compatibilità ambientale degli edifici e relative pertinenze secondo specifici criteri stabiliti dal Parco del Serio.

Per l'intera area, alla luce delle attività svolte negli anni, è prevista **l'esecuzione di un'indagine ambientale preliminare finalizzata ad accertare l'eventuale presenza di inquinamento del suolo, del sottosuolo e delle acque sotterranee e la conseguente necessità di adempiere alle disposizioni del d.Lgs. 152/2006 in materia di bonifica dei siti contaminati.**

La porzione di ambito da ove non si concentra l'edificazione dovrà essere **ri-naturalizzata**, previa verifica di cui al punto precedente, e si dovrà prevedere un progetto unitario da concordare con il Parco del Serio.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'infrastruttura stradale esistente.