



Regione Lombardia

Provincia di Cremona

# PGT

Comune di  
**CREMOSANO**

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**VARIANTE V2**

**novembre 2015**

**articoli modificati**

**modificato a seguito dell'accoglimento di osservazioni e prescrizioni**

PROGETTISTA: arch. Paolo Monaci

COLLABORATRICE: dott.sa Francesca Resteghelli

### STUDI DI SETTORE :

Studio geologico;  
Reticolo Idrico Minore;

Dott. geologo Francesco Serra

Valutazione Ambientale Strategica

studio AGRITER - dottori agronomi associati  
Dott. GBattista Merigo; Dott. Roberto De Ponti

Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

SCRIP s.p.a.  
(Ing. Nichetti Adriano)

### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

### IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n° ... .. del ... ..

PUBBLICATO

il ... ..

APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA

n° ... .. del ... ..

PUBBLICATO SUL BURL

n° ... .. del ... ..

## **INDICE**

Art. 3 _ Elaborati del Piano di Governo del Territorio	pag. 3
Art. 6 _ Definizione di parametri e indici urbanistici	pag. 5
Art. 7 _ Norme generali per le distanze minime	pag. 10
Art. 8 _ Classificazione delle destinazioni d'uso	pag. 13
Art. 11 _ Componente geologica	pag. 16
Art. 21 _ Ambiti di trasformazione	pag. 17
Art. 28 _ Nucleo di Antica Formazione: classificazione tipologica e modalità d'intervento	pag. 23
Art. 30 _ Ambiti residenziali consolidato di recente formazione	pag. 30
Art. 34_ Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo	pag. 32
Art. 38 _ Ambiti di valore paesistico-ambientale	pag. 34
Art. 57 _ Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi	pag. 39

## **ARTICOLI MODIFICATI CON VARIANTEN.2**

Parti eliminate

Parti integrate

## **ARTICOLI MODIFICATI A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI**

Parti integrate



### **ART.3 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il **Documento di Piano** è costituito dai seguenti elaborati:

*-quadro conoscitivo e orientativo:*

- Dp 1 Viabilità, tutele e vincoli sovracomunali 1:25.000
- Dp 2 Inquadramento territoriale: rete idrica; inquadramento viabilistico e fasce di tutela 1:10.000
- Dp 3 Pianificazione sovraordinata: estratti PTCP della Provincia di Cremona 1:25.000
- Dp 3a Pianificazione sovraordinata: estratti PTCP della Provincia di Cremona 1:25.000
- Dp 4 Vincoli e Tutele Ambientali 1:5.000
- Dp 5 Stato di attuazione PRG vigente 1:5.000
- Dp 6 Destinazioni funzionali – individuazione nuclei rurali 1:5.000
- Dp 7 Unità di rilievo del nucleo di antica formazione 1:1.000
- Dp 8 Stato di conservazione degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000
- Dp 9 Classificazione e tipologia degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000
- Dp 10 Destinazione d'uso degli edifici in nucleo di antica formazione 1:1.000
- Dp 11 Schedatura degli edifici del nucleo di antica formazione
- Dp 12 Analisi qualitativa dei servizi: schedatura
- Dp 13 Analisi dei servizi: attrezzature di uso e di interesse pubblico – quantificazione dei servizi 1:2.000
- Dp 13a Analisi dei servizi: attrezzature di uso e di interesse pubblico – quantificazione dei servizi –località S.Benedetto - 1:2.000

*- quadro programmatico-scenario strategico di piano:*

- Dp 14 Criticità e potenzialità del territorio 1:5.000

*- elaborati prescrittivi*

- **V2** **Individuazione delle varianti** - Tavola delle previsioni di piano 1:5.000
- **Dp 15\_V2** Tavola delle previsioni di piano 1:5.000
- Dp 15.a Tavola delle Previsioni di Piano 1:5.000 distanze degli Ambiti di Trasformazione dagli allevamenti
- **Dp 16\_V2** Tavola delle previsioni di piano 1:2.000
- **Dp 16 A\_V2** Tavola delle previsioni di piano (S.Benedetto) 1:2.000
- Dp 17 Tavola delle previsioni di piano con comparazione studio geologico 1:10.000

Allegati:

- Allegato 1: Tavola di Individuazione Istanze dei Cittadini
- Allegato 2: Istanze dei cittadini – criteri di valutazione

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA – VAS-:**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

## **STUDIO GEOLOGICO – RETICOLO IDRICO MINORE**

Il **Piano delle Regole** è costituito dai seguenti elaborati:

- **Pr 18\_V2**      Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:5.000
- **Pr 19\_V2**      Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:2.000
- **Pr 19.a\_V2**    Ambiti del tessuto urbano consolidato (S.Benedetto) 1:2.000
- **Pr 20\_V1**      Modalità di Intervento nel Nucleo di Antica Formazione 1:1.000

Il **Piano dei Servizi** è costituito dai seguenti elaborati:

- **Ps 21\_V2**      Servizi esistenti e di previsione 1:5.000
- **Ps 22\_V2**      Servizi esistenti e di previsione 1:2.000
- **Ps 22.a\_V2**    Servizi esistenti e di previsione 1 (S.Benedetto) 1:2.000
- **Ps 23**            **Rete Ecologia Regionale**

Allegati al Piano dei Servizi:

- PUGSS

## **ART.6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

Le definizioni e gli indici di seguito riportati si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione che di urbanizzazioni disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT: Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione.

### **6.1 $St =$ superficie territoriale (mq)**

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro e al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

### **6.2 $It =$ Indice territoriale (mc/mq)**

Esprime il volume assegnato a ciascun mq di superficie territoriale ( $St$ ) interessata da un intervento subordinato ad un piano attuativo

### **6.3 $lea =$ Indice di edificazione d'ambito (mc/mq)**

Determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo.

### **6.4 $Ut =$ Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ( $Slp$ ) ammessa per ogni mq di superficie territoriale ( $St$ ) interessata dall'intervento.

### **6.5 $Sf =$ superficie fondiaria (mq)**

È la superficie del lotto edificabile, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

### **6.6 $If =$ Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria ( $Sf$ )

### **6.7 $Uf =$ Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento ( $Slp$ ) massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria ( $Sf$ ) interessata dall'intervento.

### **6.8 $Sc = \text{Superficie coperta (mq)}$**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, ~~delimitate dalle superfici~~ **definite dal limite esterno** delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione **dei pergolati privi di copertura fissa**, delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m, e Ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente. Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse nel limite di cui alla L. 122/89, ad esclusione di quelle ubicate in "ambito produttivo consolidato" o in "ambito di trasformazione produttivo" e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna  $H < 2,40$  m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura – di 2,60 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura di cui al successivo art. 6.11 lettera h).

### **6.9 $Rc = \text{rapporto di copertura (\%)}$**

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta ( $Sc$ ) e la superficie fondiaria ( $Sf$ ) interessata dall'intervento.

### **6.10 $Rcc = \text{rapporto di copertura da convenzionare(\%)}$**

Determina la superficie coperta che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo.

### **6.11 $Sp = \text{superficie permeabile (mq)}$**

È l'area sistemata a verde (giardino, prato, etc) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

### **6.12 $Slp = \text{Superficie lorda di pavimento (mq)}$**

È la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Sono escluse dal calcolo della  $Slp$ :

- a) le superfici dei piani interrati di altezza interna  $H \leq 2,40$
- b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti non supera la quota del piano stradale di accesso di 1,20 m e l'altezza interna sia uguale o inferiore a 2,40 m
- c) i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al 20% della  $Slp$  del fabbricato, con esclusione di quelli di pertinenza delle attività produttive
- d) le superfici dei locali accessori e delle cantine di pertinenza della residenza, site al

piano terra o al piano seminterrato con estradosso dei correlati soffitti eccedenti la quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,20m, purché di altezza interna  $H \leq 2,40$  m, fino ad una superficie corrispondente al 15% della SIp del fabbricato

- e) terrazze, balconi, aggetti **e pergolati**
- f) le superfici dei cavedi scoperti
- g) le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 (1mq/10 mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna  $H < 2,40$  m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,80 m
- h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 6 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m
- i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche
- j) per i soli edifici condominiali residenziali costituiti da più di quattro alloggi i vani destinati a deposito carrozzine e biciclette ed il vano destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici per una superficie massima complessiva di 12 mq con un'altezza interna  $H \leq 2,40$ ;
- k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna  $H \leq 2,10$  m;
- l) le superfici dei sottotetti con copertura a falde nel caso si verificano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
  - altezza interna netta non superiore a 0,80 m in gronda
  - altezza interna non superiore a 3,30 m nel punto più alto
  - pendenza delle falde non superiore al 40%

qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come slp la parte di sottotetto avente altezza  $H \geq 2,10$  m. Il sottotetto viene comunque computato nella SIp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della slp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza complessiva superiore a 1mq.

### **6.13 V= Volume (mc)**

Il volume delle costruzioni residenziali (R) e terziarie (T), ad eccezione del nucleo di antica formazione, è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SIp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre i 4.00 m il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva. Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C), ricettiva (Ri), ricreativa di intrattenimento spettacolo (Is), agricola (A) e servizi di interesse generali (Fs) come indicato nell'art. 8, il

volume si calcola moltiplicando la S<sub>lp</sub> per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume, oltre ai volumi relativi alle superfici che non costituiscono S<sub>lp</sub>, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

#### **6.14 S<sub>1</sub> = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.3 della L.R. 12/2005.

#### **6.15 S<sub>2</sub> = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.4 della L.R. 12/2005.

#### **6.16 H = Altezza (m)**

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della carreggiata, e la quota di intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo delle S<sub>lp</sub>). Nel caso in cui la soletta di copertura sia inclinata, il riferimento va fatto al punto di quota media; nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti; i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici); i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva (P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

#### **6.17 A<sub>pf</sub> = area di pertinenza fondiaria (mq)**

Per "area di pertinenza fondiaria" degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente Piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria negli elaborati progettuali.

### **6.18 Sv = superficie di vendita (mq)**

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi **come definita all'art. 38 del Regolamento Regionale 3/7/2000 n° 3 e s.m.i. in attuazione della L.R. n° 14/1999 e s.m.i.**

### **6.19 Filo di fabbricazione**

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

### **6.20 Df = Distanza tra fabbricati (m)**

Si definisce "distanza" quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un'altra costruzione.

### **6.21 Ds = Distanza da strada**

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,20, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1, p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni).

### **6.22 Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona**

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Si equiparano a confini di proprietà anche le aree di previsione per servizi pubblici e per sedime stradale.

## **ART.7 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME**

### **7.1 Distanze minime tra fabbricati**

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è prescritta una distanza minima tra fabbricati di 10,00 m; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Tali distanze minime non si applicano al *nucleo di antica formazione*, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 delle normative del PTCP

### **7.2 Distanze minime dalle strade**

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti fronteggianti le strade esterne al perimetro del centro abitato, come definito dall'art.4 - D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, e fatte salve diverse e più restrittive indicazioni dettate dalle tavole grafiche del PGT, devono osservare le distanze minime dal confine stradale o dal limite di previsione di nuova strada in relazione alla classificazione funzionale delle strade definita dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento di attuazione e s.m.i.

All'interno del perimetro del centro abitato e negli ambiti di trasformazione dovranno essere rispettate le distanze dal confine stradale prescritte dalla normativa di ambito.

### **7.3 Distanze minime dal confine di proprietà e di zona**

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, come definiti all'art. 6.22, non devono essere inferiori:

- nel *nucleo di antica formazione* secondo gli allineamenti esistenti; in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime dai confini e tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti;
- negli ambiti residenziali e produttivi: alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m;
- in tutti gli altri ambiti urbanistici: a 5,00 m, salvo diversa specifica norma delle presenti

NTA.

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche quali: giardini pubblici, piazze.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse per i fabbricati che confinano con spazi pubblici, purché giustificate dal contesto progettuale proposto e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

È ammessa la costruzione a confine con altre proprietà nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non superi in altezza ed in larghezza il fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo del PGT;
- quando tra i proprietari confinanti venga sottoscritta dichiarazione di assenso da registrare e presentare in sede di rilascio di titolo abilitativo.

È inoltre ammessa la costruzione a confine con altre proprietà di:

- autorimesse site al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna  $H < 2,40$  m e aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle autorimesse a confine è misurata dalla quota inferiore .
- costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza esterna massima  $H < 2,60$  e superficie non superiore a mq 6, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;
- **pergolati senza coperture fisse con altezza esterna massima  $H < 2,60$  e superficie non superiore a mq 20**

#### **7.4 Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua**

Il "Canale Vacchelli" ed i corsi d'acqua individuati nel "Reticolo Idrico Minore" sono soggetti al "regolamento di polizia idraulica" allegato al PGT.

Al fine della tutela ambientale dei corpi idrici presenti sul territorio, le distanze da rispettare per la costruzione di nuovi edifici sono le seguenti:

- Per il "Canale Vacchelli" 50 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso

- Per la "Roggia Alchina" 20 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso
- Per tutti i restanti corsi d'acqua appartenenti al "Reticolo Idrico Minore" ed al "Reticolo Secondario", 10 m a partire dal ciglio superiore degli stessi, riducibile a 5 m nelle zone urbanizzate o destinate ad essere urbanizzate

Gli interventi sui corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Minore ed al Reticolo Idrico Secondario dovranno essere concordati con i consorzi e le utenze di gestione dei cavi.

## **ART.8 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Il PGT definisce le destinazioni d'uso prescritte nei diversi ambiti urbanistici del territorio comunale al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni.

### **R FUNZIONE RESIDENZIALE**

#### **R.1 Residenza e pertinenze degli alloggi**

#### **R.2 Abitazioni collettive per comunità o gruppi**

### **P. FUNZIONE PRODUTTIVA**

#### **P.1 Industriali e artigianali.**

Sono compresi tutti gli spazi funzionali allo svolgimento di attività, sia artigianali che industriali (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio, attività logistiche, di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto, di ricerca e sviluppo, marketing e pubblicità), nonché spazi espositivi e di vendita connessi all'unità produttiva e le mense.

#### **P.2 Artigianato di servizio**

Rientrano nella categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona; sono escluse da questa categoria le attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994

### **C. FUNZIONE COMMERCIALE**

#### **C.1 Esercizi di vicinato**

Esercizi di vendita con superficie non superiore a 150 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

#### **C.2 Medie strutture di vendita**

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto C.1 e fino a 1.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

#### **C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali**

Esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 1.500 mq, come definite all'art.4 comma 1, lett. f) ; g), del D.lgs 114/98

#### **C.4 Esposizioni merceologiche-depositi**

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla promozione dei prodotti esposti, nonché depositi e magazzini

### **C.5 Pubblici esercizi**

Attività per la somministrazione e il consumo di alimenti e bevande (bar, ristoranti, caffè, gelaterie, enoteche, osterie, trattorie, pizzerie, pub , tavole calde, fast-food ecc) comprensivi dei servizi di pertinenza, dei magazzini dei depositi e degli spazi tecnici ecc funzionali all'attività principale

### **C.6 Commercio di carburanti**

Impianti di distribuzione e vendita del carburante e relative attività di vendita al dettaglio di articoli connessi

### **C.7 Attività di commercio all'ingrosso**

Attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso **o al dettaglio**, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione. (art.4 comma 1, lett.a, del D.lgs 114/98)

## **T. FUNZIONE TERZIARIA**

Rientrano in questa categorie le strutture, private o pubbliche, quali attività di rappresentanza, direzione, amministrazione, attività ausiliarie dell'intermediazione finanziaria (banche) e delle assicurazioni, attività immobiliari, agenzie di viaggio, agenzie di pubblicità e pubbliche relazioni, società di studi e consulenze, studi professionali.

## **A. FUNZIONE AGRICOLA**

### **A.1 attività agricole**

Sono comprese tutte le attività agricole come indicate dall'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i. in particolare la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### **A.2 attività agrituristiche**

Esercizi agrituristiche

## **Ri FUNZIONI RICETTIVE**

Attività alberghiera; alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, pensioni.

## **Is FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO**

### **Is.1 cinematografi, auditorium, locali di spettacolo**

### **Is.2 sale di ritrovo e da gioco**

**Is.3 discoteche, locali da ballo e simili**

**Fs FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE**

**Fs.1 attrezzature culturali**

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

**Fs.2 attrezzature scolastiche**

Asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie.

**Fs.3 attrezzature sanitarie ed assistenziali**

Cliniche, case di cura, ambulatori, servizi veterinari, comunità terapeutiche, associazioni o.n.l.u.s, studi medici, studi odontoiatrici, attività paramediche, istituzioni sanitarie in genere.

**Fs.4 attrezzature sociali**

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali

**Fs.5 attrezzature religiose**

Chiese, luoghi di culto, oratori, conventi, strutture sportive e ricreative accessorie all'attività religiosa

**Fs.6 attrezzature sportive**

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

**Fs.7 attrezzature tecnologiche**

Impianti di gestione delle reti tecnologiche e di erogazione di servizi; impianti di trattamento e stoccaggio dei rifiuti solidi urbani.

**Fs.8 attrezzature per impianti di telefonia mobile**

Apparecchiature nonché strutture di impianti tecnologici di stazione radio base per la telefonia mobile e in generale impianti per le radiocomunicazioni.

**Fs.9 servizi di sicurezza**

Uffici di pubblica sicurezza (forza dell'ordine, protezione civile, vigili del fuoco ecc)

**Fs.10 attrezzature cimiteriali**

Cimiteri, impianti per la cremazione

**Fs.11 attrezzature di parcheggio**

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

## **ART.11 COMPONENTE GEOLOGICA**

Il Piano di Governo del Territorio è supportato dallo studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale. Lo studio geologico allegato è redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Art. 55-56-57 e costituisce parte integrante del Documento di Piano e del Piano delle Regole del presente PGT.

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa è riportata nell'allegato " A " delle presenti norme.

**In seguito all'entrata in vigore del D.G.R n° IX/2129 del 21/07/2014 tutti i progetti delle strutture riguardanti nuove costruzioni, sia pubbliche che private, dovranno essere elaborati tenendo conto delle norme tecniche relative alla zona sismica 3.**

## **ART. 21 AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi, concretizzabili mediante piani attuativi. L'Amministrazione Comunale può consentire che l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Residenziale possa avvenire con l'approvazione di più piani nel rispetto delle norme d'ambito.

Sono possibili lievi modifiche della perimetrazione delle aree così come definite negli elaborati del DdP, qualora in sede di valutazione delle proposte l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile al conseguimento dei propri obiettivi.

Ciascun ambito di trasformazione è contornato con apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano" (Dp. 15 – 16 –16.a–17). In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 150.

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 definite nei successivi paragrafi del presente articolo e nelle schede allegate.

**Nell'Ambito residenziale ATr 1 (sub A-B-C) viene rappresentata, con un tratteggio, una proposta di viabilità interna. Tale schema viabilistico, riguardante le strade di distribuzione interne agli ambiti, ha un valore puramente indicativo e potrà essere variato qualora i lottizzanti presentino un progetto che l'Amministrazione valuti migliore e più idoneo a garantire un'assetto viabilistico funzionale.**

**La realizzazione di insediamenti residenziali in prossimità di "impianti sportivi e ricreativi" dovrà prevedere una fascia verde di mitigazione e dovrà essere richiesta la predisposizione della Valutazione previsionale di clima acustico, "sostituita da una autocertificazione del tecnico abilitato che attesti il rispetto dei requisiti di protezione acustica in relazione alla zonizzazione acustica di riferimento ai sensi della l. 447/1995 'Legge quadro sul rumore".**

### **21.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATr)**

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziale è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice Territoriale (It)</i>	<i>0,65 mc/mq</i>
<i>Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)</i>	<i>0,90 mc/mq</i>
<i>Distanza confini</i>	<i>h/2 con un minimo di 5 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10 m derogabile ai sensi dell'art.7.1 delle NTA-Norme Generali</i>
<i>Distanza da strada (Ds)</i>	<i>5 m</i>

*H ma*

*9 m (due piani abitabili + piano per locali accessori)*

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate dalle seguenti categorie funzionali come stabilite dall'art. 8 NTA Titolo I-Norme Generali:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni ricreative: **Ri**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10**

Non sono ammesse tutte le altre funzioni.

Qualora l'Ambito di Trasformazione venga attuato mediante la proposizione di più comparti, la convenzione dovrà prevedere meccanismi di garanzia per il raggiungimento degli obiettivi in termini di infrastrutture e servizi come indicato nelle schede allegate.

### **21.2 Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATp)**

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Ut)</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc):</i>	<i>40%</i>
<i>Rapporto di Copertura da Convenzionare(Rcc)</i>	<i>50%</i>
<i>H max</i>	<i>15 m con esclusione dei volumi tecnici</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>minimo 10 m</i>
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>5 m</i>
<i>Distanza dalle strade comunali (Ds)</i>	<i>5 m</i>

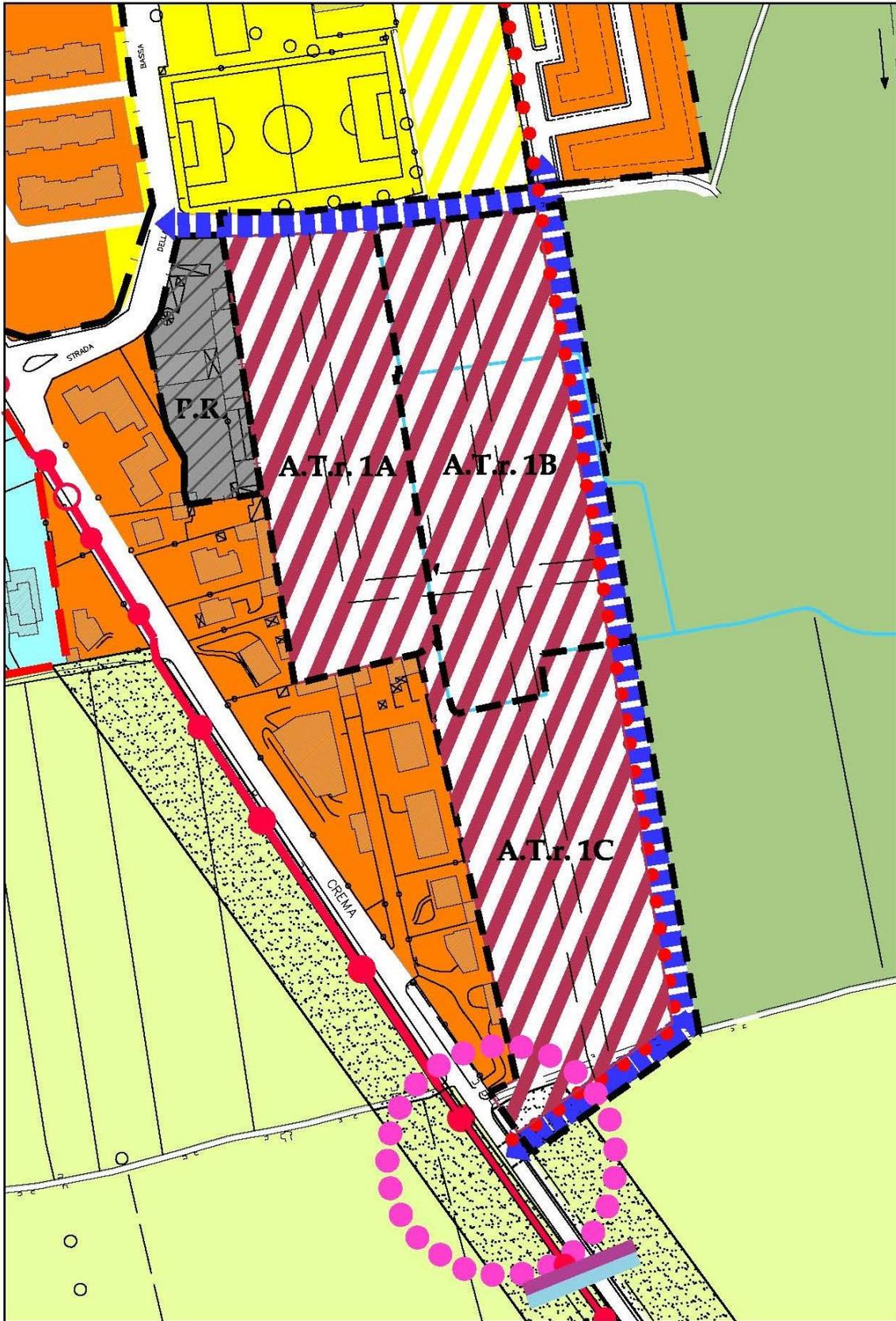
Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 NTA-Norme Generali:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 150 mq per ogni unità produttiva)
- funzione produttiva: **P**
- funzione commerciale: **C.7**

Non sono ammesse tutte le altre funzioni.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione Produttiva è subordinata alla formazione di idoneo innesto alla rete stradale comunale esistente, con modalità da concordare con l'Amministrazione.

# Ambito di Trasformazione Residenziale 1



# Ambito di Trasformazione Residenziale 1A

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 12.040 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,65 mc/mq = 7.826 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 0,9 mc/mq = 10.836 mc

**Iea - It = VOLUME COMPENSATIVO** da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi

10.836 mc (Iea) - 7.826 mc (It) = 3.010 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

**Destinazione d'uso Prevalente:** R *(Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)*

**Destinazioni d'uso ammissibili:** C.1 - C.5 - T - Ri - Fs.2 - Fs.3- Fs.4 - Fs.5 - Fs.8 -Fs.10

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili = 10.836 mc / 150 = **72 ab.**

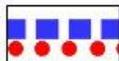
aree per servizi = 72 ab X 30 mq = 2.160 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 576 mq

AREA VERDE minimo da cedere = 8mq/ab = 576 mq

La quota di aree per servizi pubblici da cedere nell'ambito del P.A. dovrà essere definita nell'Ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.

La quota non ceduta potrà essere monetizzata



percorso stradale con ciclo-pedonale "strategico"

## INCENTIVAZIONI

LA VOLUMETRIA DI OGNI SINGOLO EDIFICIO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL P.A. POTRA' ESSERE INCREMENTATA DEL 5% QUALORA L'EDIFICIO SIA CERTIFICATO IN CLASSE ENERGETICA "A"

## PRESCRIZIONI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione del collegamento stradale tra Via Cavour e Via della Bassa; l'onere per la realizzazione sarà a carico dei proponenti il piano attuativo.

Dovrà essere prevista un'adeguata mitigazione tramite barriere verdi a filtro verso gli impianti sportivi.

# Ambito di Trasformazione Residenziale 1B

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 14.440 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,65 mc/mq = 9.386 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 0,9 mc/mq = 12.996 mc

**Iea - It = VOLUME COMPENSATIVO** da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi

12.996 mc (Iea) - 9.386 mc (It) = 3.610 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

**Destinazione d'uso Prevalente:** R *(Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)*

**Destinazioni d'uso ammissibili:** C.1 - C.5 - T - Ri - Fs.2 - Fs.3- Fs.4 - Fs.5 - Fs.8 -Fs.10

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili = 12.996 mc / 150 = **87 ab.**

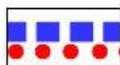
aree per servizi = 87 ab X 30 mq = 2.610 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 696 mq

AREA VERDE minimo da cedere = 8mq/ab = 696 mq

La quota di aree per servizi pubblici da cedere nell'ambito del P.A. dovrà essere definita nell'Ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.

La quota non ceduta potrà essere monetizzata



percorso stradale con ciclo-pedonale "strategico"

## INCENTIVAZIONI

LA VOLUMETRIA DI OGNI SINGOLO EDIFICIO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL P.A. POTRA' ESSERE INCREMENTATA DEL 5% QUALORA L'EDIFICIO SIA CERTIFICATO IN CLASSE ENERGETICA "A"

## PRESCRIZIONI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione della viabilità (strada e percorso ciclopedonale) inclusa nel perimetro del sub-ambito ATr 1B.

L'onere per la realizzazione di tale viabilità sarà a carico dei proponenti il piano attuativo. Dovrà essere prevista un'adeguata mitigazione tramite barriere verdi a filtro verso gli impianti sportivi.

# Ambito di Trasformazione Residenziale 1C

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 14.075 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,65 mc/mq = 9.149 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 0,9 mc/mq = 12.668 mc

**Iea - It = VOLUME COMPENSATIVO** da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi  
12.668 mc (Iea) - 9.149mc (It) = 3.519 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

**Destinazione d'uso Prevalente:** R *(Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)*

**Destinazioni d'uso ammissibili:** C.1 - C.5 - T - Ri - Fs.2 - Fs.3- Fs.4 - Fs.5 - Fs.8 -Fs.10

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili = 12.668 mc / 150 = **85 ab.**

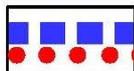
aree per servizi = 85 ab X 30 mq = 2.550 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 680 mq

AREA VERDE minimo da cedere = 8mq/ab = 680 mq

La quota di aree per servizi pubblici da cedere nell'ambito del P.A. dovrà essere definita nell'Ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.

La quota non ceduta potrà essere monetizzata



percorso stradale con ciclo-pedonale "strategico"

## INCENTIVAZIONI

LA VOLUMETRIA DI OGNI SINGOLO EDIFICIO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL P.A. POTRA' ESSERE INCREMENTATA DEL 5% QUALORA L'EDIFICIO SIA CERTIFICATO IN CLASSE ENERGETICA "A"

## PRESCRIZIONI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione della viabilità (strada e percorso ciclo-pedonale) inclusa nel perimetro del sub-ambito ATr 1C e alla realizzazione di un idoneo innesto sulla rete stradale provinciale, da concordare con la Provincia di Cremona. L'onere per la realizzazione di tali infrastrutture sarà a carico dei proponenti il piano attuativo.

## **ART. 28**      **NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA E MODALITA' DI INTERVENTO**

Si individuano, nel nucleo di antica formazione, sei tipologie di edifici per cui sono normate le modalità di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato Pr 20 "modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione".

<b>TIPO "A"</b>	CHIESE ED EDIFICI STORICI
<b>TIPO "B"</b>	EDILIZIA STORICA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE
<b>TIPO "C"</b>	EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE
<b>TIPO "D"</b>	EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE
<b>TIPO "E"</b>	EDIFICI ACCESSORI
<b>TIPO "F"</b>	SUPERFETAZIONI

Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato Pr 20, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati; eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati nelle modalità di intervento, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che in contraddittorio con il richiedente, stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento di cui all'elaborato Pr 20.

Negli elaborati di Piano è indicata con un apposito tratteggio un'area di sedime di edifici da destinare all'ampliamento e alla riqualificazione della S.P. 2. Tale ampliamento è attuabile unicamente in seguito all'acquisizione della proprietà da parte dell'Amministrazione Comunale e non comporta specifici vincoli.

I proprietari di tale area e/o edifici potranno sempre attuare gli interventi previsti dall'elaborato PR 20 "Modalità di intervento" e regolamentati dal presente articolo.

### **28.1 TIPO "A " chiese ed edifici storici**

Sono edifici che presentano un impianto architettonico e morfologico di rilevanza monumentale e sono adibiti a funzioni di tipo religioso o civili; comprendono sia l'edificio principale che i locali accessori direttamente connessi.

#### **28.1.1 DESTINAZIONI D'USO**

edificio per il culto e servizi di interesse pubblico

### 28.1.2 MODALITA' DI INTERVENTO: *intervento edilizio diretto*

Per il recupero degli edifici monumentali del nucleo urbano di formazione storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto previsto alle lettere a) b) c) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005.

Ferme restando eventuali competenze della Soprintendenza ai Monumenti, e fatto salvo quanto prescritto dal D.L. n.42 del 22.01.2004, gli interventi dovranno necessariamente comportare:

- a. l'eliminazione delle sovrapposizioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio; per sovrastrutture di epoca recente si intendono tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico-ambientali dell'edificio, anche se di volume consistente.
- b. La conservazione delle facciate interne ed esterne originali in quanto legate alla morfologia fondamentale dell'edificio desunte dall'indagine stratigrafica, compresi i materiali, la tecnologia costruttiva, vuoti e pieni, aperture, nonché dell'apparato decorativo (affreschi, decorazioni, stucchi, intonaci, cornici, marcapiani, lesene, capitelli, cappelle votive, ecc.).
- c. La conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale e orizzontale.
- d. La conservazione dei collegamenti originari, verticali e orizzontali legati alla tipologia fondamentale dell'edificio.
- e. Il ripristino dell'originaria quota di calpestio degli spazi esterni originari, compatibilmente con la possibilità di garantire il raccordo con gli spazi circostanti e relativa accessibilità. Gli eventuali adeguamenti di impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, termica, ecc.) dovranno essere concordati con gli uffici competenti, tenendo in prima considerazione l'obiettivo della salvaguardia dell'immobile da ottenere mediante soluzioni reversibili senza traumi all'edificio; analogamente, per l'eliminazione di barriere architettoniche si provvederà mediante soluzioni che non comportino pregiudizio ai manufatti originali.

La conservazione e recupero degli intonaci ammalorati, con tecniche adeguate ed eventuale ripristino dei colori con tecniche e materiali tradizionali.

## **28.2 TIPO “B” edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale**

Sono edifici che per i caratteri tipologici, per il valore testimoniale e per l’impianto coerente col tessuto edilizio, connotano significativamente il centro storico.

L’impianto strutturale di questi edifici è per lo più riconducibile al cascinale rurale, o parte di esso, costituito da fabbricati aventi elementi e materiali caratteristici della tipologia rurale. Tali fabbricati si dispongono generalmente in senso longitudinale rispetto ai tracciati viari con sviluppo dei corpi di dimensioni maggiori lungo i confini del lotto fino a formare un impianto a corte. Si presentano con porticati e loggiati di notevole rilevanza ed elementi architettonici tipici dell’edilizia rurale. Nello spazio cortilizio trovano talvolta collocazione edifici minori con funzioni accessorie. Negli ultimi decenni, molti fabbricati sono stati oggetto di trasformazioni tipologiche, anche in relazione all’abbandono della funzione rurale, fino ad assumere connotazioni di edifici in linea.

### **28.2.1 DESTINAZIONI D’USO**

<i>Principale</i>	<b>R</b>
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.4; C.5; P.2</b> con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), <b>T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2; C.3; C.6; C.7; P.2</b> attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; <b>P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;</b>

### **28.2.2 MODALITA’ DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato piano di recupero quando chiesto dall’Amministrazione Comunale***

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 con esclusione della demolizione e ricostruzione salvo casi di comprovata necessità tecnica da dimostrare mediante la presentazione di perizia statica.

Per gli edifici di “tipo B” è fatto obbligo mantenere l’impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con l’ esclusione dei porticati indicati nell’elaborato Pr 20.

Gli edifici ricadenti in “*aree per attrezzature e servizi*” potranno essere oggetto di interventi che comportano la modifica plani altimetrica e volumetrica in funzione delle necessità di interesse pubblico.

### 28.2.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, tipo "B", l'intervento di recupero potrà prevedere l'utilizzo del volume esistente e dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio: in particolare si dovrà garantire il mantenimento delle sagome planivolumetriche preesistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' ammessa la modifica delle sagome e delle pendenze delle coperture esistenti quando le stesse si presentano con sagome, pendenze e materiali estranei alla tipologia connotante il nucleo di antica formazione; in ogni caso la modifica delle coperture non deve comportare l'aumento della volumetria esistente.

E' ammesso il rinnovo, la sostituzione, l'integrazione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali interne quando l'intervento non comporti la rottura di elementi di pregio architettonico. E' ammesso inoltre il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici, decorazioni, ecc.. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, si dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio come indicato nelle prescrizioni generali. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità degli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato Pr 20 dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

### **28.3 TIPO "C" edilizia consolidata senza valore ambientale**

Sono in genere porzioni di edifici e/o rustici sottoutilizzati, talvolta di consistente dimensione che necessitano di recupero o di riconversione funzionale.

#### 28.3.1 DESTINAZIONI D'USO

*Principale*                    **R**

*Complementari*        **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri**

*Non ammesse*            **C.2; C.3; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;**

28.3.2 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale,*  
Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) –  
comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione.

### 28.3.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia consolidata priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo urbano di formazione storica, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

In occasione dell'intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero funzionale con l'inserimento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 28.3.1, del 70% della volumetria esistente. Il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

E' consentita, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

## **28.4 TIPO "D" edilizia profondamente trasformata e/o di recente formazione senza valore ambientale**

Sono i fabbricati profondamente trasformati da interventi edilizi che hanno portato ad un manufatto in tutto o in parte diverso dall'impianto originario, sostituendo a volte anche il tessuto storico preesistente.

In questa categoria si comprendono anche gli edifici costruiti in epoca recente, quasi sempre riconoscibili per le caratteristiche costruttive, materiali, ed in alcuni casi anche per le altezze, disomogenei rispetto al carattere tipologico dominante del vecchio nucleo.

### 28.4.1 DESTINAZIONI D'USO

*Principale*                      **R**

*Complementari* **C.1; C.4; C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri**

*Non ammesse* **C.2; C.3; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;**

**28.4.2** MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o piano di recupero quando chiesto dall'Amministrazione Comunale,*

Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione.

**28.4.3** PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia di recente realizzazione o profondamente trasformata, priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo urbano di formazione storica, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

E' consentita, la modifica planivolumetrica e della superficie coperta (aumento o diminuzione) ancorché l'accorpamento dei volumi esistenti nel rispetto degli allineamenti prospettanti sugli spazi pubblici, tranne che nel caso di esplicita richiesta dell'Amministrazione Comunale per il reperimento di standard urbanistici in cessione o in uso pubblico e per ampliamenti stradali.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

## **28.5 TIPO "E" edifici accessori**

Sono edifici minori solitamente con affaccio principale sulle aree di pertinenza nati con funzione accessoria rispetto ad un edificio principale.

Gli accessori esistenti (lavanderie, porticati, ripostigli, ecc), le autorimesse e i rustici possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso o trasformati in autorimesse, purché gli stessi siano stati costruiti con regolare titolo abilitativi.

**28.5.1** MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui alle lettere a) b) c) d) - comma 1 art. 27 della L.R. 12/2005 nonché demolizione e ricostruzione, anche mediante accorpamento o diversa disposizione planivolumetrica.

Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici non costituiscono volume.

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno essere mantenuti con funzione accessoria rispetto al fabbricato principale.

È comunque consentito l'accorpamento degli accessori da trasformare in autorimesse, al fine di favorirne il riutilizzo nel rispetto della superficie coperta esistente.

### **28.6 TIPO "F" superfetazioni**

Gli edifici classificati come superfetazioni nell'elaborato Pr20 dovranno essere demoliti.

## **ART. 30      *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE***

Si tratta di zone a prevalente funzione residenziale completate o in via di completamento nella quale sono ammesse le destinazioni d'uso sotto indicate.

### **30.1    *Destinazioni d'uso***

*Principale*            **R;**

*Complementari*    **C.1; C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

*Non ammesse*      **C.2; C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

Ove vi sia la presenza di attività commerciali "C.1" consolidate, anche di dimensioni superiori a 150 m, è ammesso un incremento "una tantum" fino ad un massimo del 20% della superficie commerciale esistente, al fine di garantire lo sviluppo dell'attività in essere.

### **30.2    *Modalità di intervento***

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o denuncia d'inizio attività.

### **30.3    *Indici urbanistici:***

-      $I_f = 4,00$  **1,2** mc/mq

~~l'indice fondiario può essere aumentato fino ad un massimo di 1,2 mc/mq acquisendo una "volumetria compensativa" quale contributo al raggiungimento degli obiettivi del PdS. E' ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del punto 2 dell'art. 20.1 delle presenti NTA.~~

-      $H = 9,00$  m (*due piani abitabili + un piano accessorio*)

-      $D_f = 10,00$  m

-      $D_c = 5,00$  m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione

registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.

- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

~~Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate da Piani di Lottizzazione già adottati o convenzionati, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo.~~

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

## **ART. 34      *AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO***

Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature.

### **34.1    *Destinazioni d'uso***

<i>Principale</i>	<b>P; R</b> con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 125 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.2</b> fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; <b>C.4; C.7; T; Fs.3-5-6-8-9-11;</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.1; C.2; C.3; C.5; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R</b>

In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

Per le attività di pubblico esercizio (bar-pizzerie-ristoranti) esistenti alla data di approvazione del PGT, è ammesso un incremento "una tantum" della superficie esistente fino ad un massimo del 20%, al fine di garantire lo sviluppo dell'attività in essere.

### **34.2    *Modalità di intervento***

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o denuncia d'inizio attività.

Per i PL già convenzionati alla data di adozione del presente PGT, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

#### ***Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi***

- $U_f = 0,60$  **0,70** mq/mq
- $R_c = 50\%$  (+ incentivi definiti all'art. 20.2)
- $H = 15,00$  m
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c = 5,00$  m
- $D_s = 5,00$  m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

## **ART.38    AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE**

Le aree di valore paesistico-ambientale individuate dal PGT sono:

- Le aree di tutela dei fontanili
- Gli ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico
- I rete ecologica di primo e secondo livello
- Corsi d'acqua naturali ed artificiali: CANALE VACCHELLI
- Rete Ecologica Comunale
- Geosito del Moso
- Piano di Indirizzo Forestale

Sono aree soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotati di una forte componente naturale e vegetazionale. In tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione.

E' consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati, finalizzati al collegamento tra aree abitate ed il territorio agricolo. L'amministrazione può prevedere speciali forme di sostegno per interventi volti alla sistemazione delle ripe ed alla qualificazione ambientale.

Tra le aree sottoposte a tutela paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/04, ricadono tutti i territori coperti da *boschi e foreste*, così come definiti dall'art. 2 del D.lgs. 227/01.

### **38.1 Aree di tutela dalle teste di fontanili**

I Fontanili sono patrimonio storico naturalistico del territorio; non sono pertanto consentite opere di nuova edificazione né di manomissione dell'ambiente per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambi i lati lungo l'intero percorso del corso d'acqua come specificato nella normativa del reticolo idrico Minore.

Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Sono incentivati interventi di ricostituzione ed implementazione degli elementi naturalistici caratterizzanti i fontanili.

### **38.2 Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico**

Il Piano di Governo del Territorio individua, all'art.7.4 delle presenti NTA, le aree di rispetto ambientale e di tutela del Canale Vacchelli, del Reticolo Idrico e del Reticolo Secondario nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi.

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ampliamenti e nuova costruzione di ponti funzionali all'accesso ai terreni per lo svolgimento dell'attività agricola e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore.

### **38.3 Reti ecologiche ~~di primo e secondo livello (PTCP)~~**

#### **38.3.1 Rete Ecologica Regionale**

Le reti ecologiche costituiscono uno strumento strategico per il raggiungimento dell'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali (presenti e potenziali), da mantenere al fine di garantire una qualità accettabile dell'ambiente e del paesaggio.

La Rete Ecologica Regionale Individua, sul territorio del Comune di Cremosano, la presenza di elementi di secondo livello della RER, l'area prioritaria per la biodiversità 27 "Fascia centrale dei fontanili" e la presenza di un corridoio ecologico di secondo livello importante per la biodiversità quale il canale Vacchelli. La RER individua il primo livello di pianificazione per le Reti Ecologiche che sono poi declinate ad un livello di dettaglio Provinciale e comunale.

#### **38.3.2 Rete Ecologica Provinciale**

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di ~~primo e di secondo livello~~ individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della **(Variante 2013) e nella relativa normativa (art. 16 normativa PTCP variante 2013)** della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica **provinciale (areali)** ~~di primo e di secondo livello~~ e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, 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. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'asporto di materiale inerte al di fuori dal fondo o dei fondi dell'azienda agricola, allorché il rapporto tra materiale ricavato e superficie scavata risulti superiore a 500 mc per ettaro; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della

Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

All'interno del territorio comunale vi è la presenza di elementi di primo e secondo livello della RER. Gli elementi di primo livello sono individuati in corrispondenza della fascia di territorio attraversata dal Canale Vacchelli. All'interno di tali aree deve essere evitata, quale criterio ordinario, l'individuazione di nuove aree di trasformazione. L'eventuale realizzazione di trasformazioni all'interno delle stesse deve essere accompagnata dalla previsione di interventi di compensazione naturalistica da eseguirsi sullo stesso elemento della rete (come previsto dalla d.g.r 8/10962/2009 "rete Ecologica Regionale: approvazione degli elaborati finali, comprensivi del Settore Alpi e Prealpi").

Gli elementi di secondo livello che svolgono una funzione di completamento del disegno di rete e connessione ecologica tra gli elementi primari, sono identificati con aree agricole situate nelle zone poste nord-est e a sud-ovest del territorio comunale. In particolare la prima area si sviluppa a est della ferrovia ed è caratterizzata dalla ricchezza di corsi d'acqua e fontanili, mentre la seconda si estende a sud del Canale Vacchelli ed è ricompresa nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Moso

### **38.3.3 Rete Ecologica Comunale - REC -**

La REC recepisce e coordina i vincoli e gli elementi di pregio ambientale sovra ordinati indicati nelle reti ecologiche regionale e provinciale.

La REC favorisce interventi rivolti alla conservazione della vegetazione, la tutela e l'equilibrio biologico dei corsi d'acqua nonché la difesa e la valorizzazione della vegetazione riparale. Gli interventi in alveo sono da limitare a quelli legati alle esigenze di governo dei corsi d'acqua.

La REC promuove interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione riparale esistenti e il rimboschimento con essenze arboree e arbustive al fine della creazione di nuove fasce vegetazionali.

La REC di Cremosano individua anche i percorsi ciclo pedonali e le *strade bianche* al fine di promuovere la fruibilità a ridosso di elementi che compongono la REC; incentivando la fruizione per aumentare consapevolezza rispetto le componenti ambientali ed ecologiche attraverso itinerari paesistici.

#### **38.4 Corsi d'acqua naturali ed artificiali: CANALE VACCHELLI**

Per quanto attiene il Canale Vacchelli la fascia inedificabile è stabilita in 50 m per parte, in quanto elemento costitutivo della rete ecologica definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e normata al precedente punto 38.3. Entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti. Per i territori compresi in una fascia di 10 metri lungo entrambe le rive sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua.

Nella restante parte della fascia di tutela individuata dal PTCP e riportata sulle tavole di PGT non sono consentite attività o azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici e ambientali. In caso di interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di interesse paesaggistico, dovranno essere previste opportune forme di mitigazione e compensazione ambientale al fine di valorizzare le componenti strutturali del paesaggio.

#### **38.5 Piano di Indirizzo Forestale Provinciale PIF**

Le aree boscate presenti sul territorio comunale sono individuate dalla "carta del bosco, dei sistemi verdi e dell'arboricoltura da legno" del Piano di Indirizzo Forestale Provinciale e recepite dal Piano di Governo del Territorio.

Ogni intervento da attuarsi sulle aree boscate dovrà essere conforme alle "Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale" approvato con DCP n° 164 del 07/12/2011.

#### **38.6 Geosito**

Il Piano Paesistico Regionale (PTR), approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione 16 gennaio 2010 n° 8/6447 ha introdotto i geositi come categoria di tutela e valorizzazione del territorio. Sul Territorio di Cremosano è individuato il geosito coincidente con il Moso ed è riconosciuto come "geosito di carattere geografico, geomorfologico, paesistico" ed è

normato dall'art.22 delle NTA del PTR e s.m.i. La Provincia di Cremona, attraverso il PTCP, recepisce il geosito individuato puntualmente dalla Regione e su di esso apporta una più precisa perimetrazione nonché una previsione conformativa di maggiore definizione.

Il geosito del Moso rientra nel livello di tutela 1, ovvero in un ambito caratterizzato da un grado di tutela basso. Tale area è stata catalogata come geosito in funzione della presenza di elementi geomorfologici e naturali significativi, ma classificato con un livello di tutela 1 in quanto tale elementi risultano poco percepibili.

Elementi che forniscono pregio naturalistico all'area sono costituiti da alcuni fontanili (presenti anche a Cremosano) e le zone umide che costeggiano i bordi di tratti della Roggia Acqua Rossa.

### **38.7 Viabilità storica**

Il PGT recepisce i tracciati della viabilità storica indicati dal PTCP nella tavola "Tutele e Salvaguardie" che saranno oggetto di tutela ai sensi dell'art. 16.10 della normativa del PTCP

## **ART. 57 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

### **57.1 aree per attrezzature scolastiche**

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di istituti scolastici pubblici, privati, parificati fino al grado dell'obbligo (scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori), comprensivi degli spazi di pertinenza (spazi verdi, per l'attività all'aperto, parcheggi con le relative aree di manovra, attrezzature sportive di pertinenza, mense).

#### *Indici urbanistici*

- $R_c = 60\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

### **57.2 aree per attrezzature generali**

Le aree comprese in queste zone sono destinate alla realizzazione di attrezzature per la pubblica amministrazione, assistenziali, sociali, culturali.

#### *Indici urbanistici*

- $R_c = 60\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$ , fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

### **57.3 aree per attrezzature religiose**

Nelle zone suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto di proprietà e di gestione dell'ente istituzionalmente competente.

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini. La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.

Le aree per attrezzature religiose, ricadendo nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'art. 28 del Titolo III - Piano delle Regole - per ogni specifico tipo indicato nell'elaborato Pr 20.

**Le aree per attrezzature religiose, esterne al nucleo di antica formazione dovranno rispettare i seguenti indici urbanistici:**

- **Rc = + 8% rispetto all'esistente alla data di approvazione della variante n°2 al PGT**
- **H = 7,00 m**
- **Df = 10,00 m**
- **Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m**
- **Ds = 5,00 m. E' ammessa la costruzione a confine con la strada di previsione posta in lato Sud dell'oratorio parrocchiale, di locali accessori funzionali allo svolgimento delle attività sportive e ricreative con H non superiore a 2,80 m.**

**Sull'area dell'oratorio parrocchiale individuata con retinatura a quadretti non sono ammesse edificazioni ma unicamente elementi di arredo urbano (cordoli, dissuasori..) per la delimitazione della proprietà da utilizzare esclusivamente come area di parcheggio per cicli e motocicli.**

#### **57.4 verde pubblico (attrezzato e non attrezzato)**

Dette zone sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di verde, parchi pubblici e attrezzature per il gioco ed il tempo libero. In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi.

##### *Indici urbanistici*

- If = 1,6 mc/mq
- Rc = 5%
- H = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m

- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

#### *Prescrizioni particolari*

Le aree verdi di proprietà comunale a servizio della residenza, sviluppano una superficie di 6.724 mq, determinando una potenzialità edificatoria di 10.758 mc.

L'Amministrazione Comunale di Cremosano si riserva, per l'attuazione di manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi, una volumetria massima di 258 mc.

Per la rimanente quota di diritti volumetrici pari a 10.500 mc, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come *Ambiti di Trasformazione Residenziale* nelle aree individuate nel Piano delle Regole come "*Ambiti residenziali consolidati di recente espansione*"; come disciplinato dai precedenti commi 52.6 e 52.7 dell'art. 52 del Piano dei Servizi "principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire".

### **57.5 aree per attrezzature per lo sport e il tempo libero**

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

#### *Indici urbanistici*

- Rc = 30%
- H = 12,00 m per gli impianti sportivi  
4,00 m per le pertinenze di servizio (spogliatoi e accessori)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

### **57.6 aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo art.58. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere

adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.

Nell'ambito dei Piani attuativi dovrà essere assicurata una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico da ricavare all'interno del comparto assoggettato a pianificazione nella misura di:

- 8 mq/abitante per la residenza
- 50% slp per terziario e commerciale
- 10% slp per attività produttive

*Indici urbanistici*

- Rc = 30%
- H = 7,00 m

*Prescrizioni particolari*

Le aree destinate a parcheggio di proprietà comunale sviluppano una superficie di 6.724 mq, determinando una potenzialità edificatoria di 4.057 mq.

L'Amministrazione Comunale di Cremosano si riserva, per l'attuazione dei parcheggi, una superficie coperta massima di 1.057 mq.

Per la rimanente quota di diritti volumetrici pari a 3.000 mq, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come *Ambiti di Trasformazione Produttiva*; come disciplinato dai precedenti commi 52.6 e 52.7 dell'art. 52 del Piano dei Servizi "principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire".

**57.7 aree per attrezzature tecnologiche**

Le zone funzionali suddette sono destinate ad attrezzature ed impianti pubblici o di interesse pubblico di carattere tecnologico, impianti di smaltimento di rifiuti, centrali telefoniche o televisive comprese le antenne di diffusione, impianti di acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica e del gas - metano, nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi.

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

*Indici urbanistici*

Rc = 40%

*Prescrizioni particolari*

Le cabine di servizio pubblico o da esso dipendenti (enel; telecom: ecc...) contenenti impianti tecnologici, possono essere ubicate in tutte gli ambiti di PGT e non sono computabili ai fini degli indici di edificabilità.

Le cabine potranno essere costruite nelle fasce di rispetto stradale. Nel tal caso l'arretramento dal filo stradale verrà stabilito dal Comune in relazione alle caratteristiche dell'impianto ed alle esigenze viabilistiche, ma non potrà essere inferiore a 3 m dal confine stradale così come previsto dall'Art.29 del D.P.R. 495/1992. Non sono inoltre assoggettate al rispetto della distanza dai confini nel caso di accordo tra confinanti; in caso contrario si dovranno rispettare le distanze previste dal codice civile.

La localizzazione degli impianti di gestione rifiuti dovrà avvenire in maniera conforme ai contenuti ed alle prescrizioni dello studio geologico comunale.

Sulle aree destinate ad ospitare impianti tecnologici, si dovrà prevedere la realizzazione di adeguate fasce vegetate (siepi o filari), tali da mitigare l'impatto visivo.

#### **57.8 cimitero**

Sono le zone destinate alle opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto. In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata.

Le aree comprese nella fascia di rispetto sono destinate all'ampliamento del cimitero nel rispetto delle distanze minime di Legge dagli edifici circostanti; in esse non sono ammesse, in generale, utilizzazioni edilizie di alcun tipo.

È consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole. È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici. La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.