

# Comune di CREMOSANO DOCUMENTO DI PIANO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO

ottobre 2009

PROGETTISTA: arch. Paolo Monaci

COLLABORATRICE: dott.sa Livia Severgnini

### 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 ... ..

# TITOLO I

## NORMATIVA GENERALE



## **ART. 1 PGT: PRINCIPI GENERALI**

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cremosano definiscono l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dall'ordinamento statale e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Principi ispiratori del Piano di Governo del territorio sono:

- *sostenibilità ambientale* delle scelte di piano realizzata attraverso la riduzione del consumo delle risorse a salvaguardia dei diritti delle future generazioni
- *tutela delle caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche* che costituiscono il patrimonio culturale del comune di Cremosano e dei suoi abitanti
- *perequazione e compensazione* come strumenti di gestione della pianificazione incentrata su un'equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del comune

## **ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano –Dp-
- Piano delle Regole –Pr-
- Piano dei Servizi –Ps-

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alle presenti NTA del Piano di Governo del Territorio.

### **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: vincoli ambientali, rete idrica; rete infrastrutturale 1:10.000
- Dp 3 Carta delle previsioni sovraordinate 1:25.000
- Dp 3A Carta delle previsioni sovraordinate 1:25.000
- Dp 4 Emergenze ambientali; edifici di valore storico – monumentale 1:5.000
- Dp 5 Stato di attuazione PRG vigente 1:5.000
- Dp 6 Destinazioni funzionali –uso del suolo -
- Dp 7 Perimetrazione nucleo di antica formazione; unità di rilievo 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: quantificazione dei servizi 1:2.000
- Dp 13A Analisi dei servizi esistenti – ambito produttivo 1:2.000

*- quadro programmatico-scenario strategico di piano:*

- Dp 14 Criticità e potenzialità del territorio 1:5.000

*- elaborati prescrittivi*

- Dp 15 Tavola delle previsioni di piano 1:5.000
- Dp 16 Tavola delle previsioni di piano (residenziale) 1:2.000
- Dp 16 A Tavola delle previsioni di piano (produttivo) 1:2.000

Allegati:

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

#### **ART.4 PRINCIPI INTERPRETATIVI**

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

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

Lo studio geologico e il reticolo idrico, con i relativi allegati grafici, costituiscono parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

I dati planivolumetrici contenuti nelle tabelle allegate alla relazione del PGT e 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.5 DEROGHE**

La disciplina dettata dal PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi e ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

#### **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  $I_t =$  Indice territoriale (mc/mq)**

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

**6.3  $I_{ea} =$  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  $U_t =$  Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ( $S_{lp}$ ) ammessa per ogni mq di superficie territoriale ( $S_t$ ) interessata dall'intervento.

**6.5  $S_f =$  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  $I_f =$  Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

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

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

Esprime la superficie lorda di pavimento ( $S_{lp}$ ) massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria ( $S_f$ ) interessata dall'intervento.

**6.8  $S_c =$  Superficie coperta (mq)**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m. Ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente. Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse 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 – 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 $R_c =$ rapporto di copertura (%)**

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

#### **6.10 $S_p =$ 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.

#### **6.11 $S_{lp} =$ 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  $S_{lp}$ :

- 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  $S_{lp}$  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  $S_{lp}$  del fabbricato
- e) terrazze, balconi e aggetti
- 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 2,60 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 SIp 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 SIp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di larghezza complessiva superiore a 1mq.

#### **6.12 $V = \text{Volume (mc)}$**

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie, 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 SIp 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 SIp, 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.

#### **6.13 $S1 = \text{Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)}$**

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



#### **6.14 $S_2$ = 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.

#### **6.15 $H$ = 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  $S_{lp}$ ). 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.

#### **6.16 $A_{pf}$ = 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

#### **6.17 $S_v$ = 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.

#### **6.18 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.

### **6.19 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.

### **6.20 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).

### **6.21 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 normativa 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.

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;

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

Le distanze tra i fabbricati e corpi d'acqua individuati dal Reticolo Idrico Minore, approvato con Delibera CC n° del , e parte integrante del presente PGT, sono stabilite dal regolamento di polizia idraulica in esso contenuto.

### **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 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 categoria 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.4 attrezzature religiose**

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

**Fs.5 attrezzature sportive**

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

**Fs.6 attrezzature tecnologiche**

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

**Fs.7 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.8 servizi di sicurezza**

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

**Fs.9 attrezzature cimiteriali**

Cimiteri, impianti per la cremazione

**Fs.10 attrezzature di parcheggio**

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

## **ART. 9 ATTUAZIONE DEL PGT**

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.

I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito ed allegate alle presenti norme

## **ART.10 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

In riferimento all'art. 27 comma 1 della L.R. 12/2005 gli interventi edilizi sono così definiti:

**10.1 Interventi di manutenzione ordinaria** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, perché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

**10.2 Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la

realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

**10.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

**10.4 Interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**10.5 Interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi



- genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato.

**10.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **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 Artt. 55 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.

## **ART. 12 RETICOLO IDRICO**

L'amministrazione comunale ha individuato il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art.3 comma 114 della L.R. 1/2000, tale studio costituisce parte integrante del PGT .

### **ART.13 PIANI DI SETTORE**

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

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), 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° 3/2005;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L 447/95 e della L.R. 13/2001 approvata con Delibera C.C. n°            del            .

Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (P.U.G.S.S.), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.

# TITOLO II

## DOCUMENTO DI PIANO



## **ART. 14 PRINCIPI E FINALITA'**

Le linee strategiche del Piano di Governo del Territorio sono formulate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento giuridico comunitario, statale e regionale, nonché nel rispetto delle specificità storiche, culturali ed ambientali del Comune di Cremosano.

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

## **ART. 15 CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per rendere concreta la determinazione degli obiettivi generali di sviluppo, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione 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 al comma 4 Art. 10/bis della L.R. 12/2005.

Gli **obiettivi** che il Piano di Governo del Territorio del comune di Cremosano intende perseguire sono:

- **miglioramento e conservazione** del territorio inteso come patrimonio economico culturale ed ambientale mediante la **valorizzazione della rete naturalistica-ambientale** come elemento qualificante del territorio e dell'economia
- **riqualificazione e nuova realizzazione di attrezzature pubbliche** al servizio della popolazione attraverso la creazione di nuovi spazi di aggregazioni per giovani e anziani e la valorizzazione delle aree verdi e dei parchi pubblici esistenti
- **perequazione e compensazione urbanistica**, intesi come strumenti di gestione del piano incentrati su un'equa distribuzione di diritti ed oneri
- **contenimento del consumo del suolo** mediante azioni di riqualificazione urbanistico-edilizie del nucleo di antica formazione nonché interventi volti al riutilizzo di cascinali storici dimessi o sotto utilizzati

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 c.3 L.R. 12/2005, 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. 16 DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE**

### **16.1 Piano dei Servizi**

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 Cremosano:

- **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
- **riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali** tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

### **16.2 Piano delle Regole**

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 delle aree destinate all'agricoltura**
- **l'individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico**
- **l'individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica**

### **ART. 17 PEREQUAZIONE URBANISTICA**

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 il comune di Cremosano adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione negli ambiti di trasformazione residenziale (ATr).

L'attuazione della **perequazione nell'ambito di un comparto** è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It) 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. 18 COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La **compensazione urbanistica** è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non incluse negli ambiti di trasformazione o in ambiti territoriali soggetti a convenzionamento, una potenzialità edificatoria teorica trasferibile sulle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale e produttiva.

### **ART. 19 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE**

**19.1** La capacità edificatoria teorica di cui al precedente art.18 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche a servizio della residenza", individuate negli elaborati progettuali del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al comune.

**19.2** I proprietari detentori dei diritti edificatori di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli *Ambiti di trasformazione* per il raggiungimento dell'indice di edificazione d'ambito (Iea) nel caso di Ambiti Residenziali, o del Rapporto di Copertura (Rc) da convenzionare nel caso di Ambiti Produttivi.

Tali diritti edificatori potranno essere trasferiti anche negli "*Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione*" fino ad un incremento massimo del 20% della volumetria d'ambito.

**19.3** Gli "*Ambiti di Trasformazione Residenziale*" sono disciplinati da due distinti indici: *l'indice territoriale (It)* e *l'Indice di edificazione d'ambito (Iea)* definiti all'art. 6.2 e 6.3 della presenti NTA.

**L'indice territoriale (It)** dell'*ambito di trasformazione residenziale (ATr)* esprime il volume assegnato a ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.

**L'indice di edificazione d'ambito (Iea)** determina la volumetria che deve essere convenzionata all'interno di un piano attuativo.

La differenza tra **l'indice di edificazione** e **l'indice territoriale di ambito** definisce la volumetria compensativa necessaria per la realizzazione delle previsioni del Piano.

Gli "*Ambiti di Trasformazione Produttiva*" concorrono anch'essi al raggiungimento degli obiettivi del piano dei Servizi. La convenzione del piano attuativo dovrà prevedere l'acquisizione di una quota del Rapporto di Copertura (Rc), pari al 10%, quale elemento di **perequazione compensativa**.

I diritti edificatori sopraindicati dovranno essere acquisiti attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici degli ambiti destinati a servizi, esterni agli ambiti di trasformazione; oppure attraverso l'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi (art. .... del Piano dei Servizi)..

**19.4** Il Comune di Cremosano, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità. I diritti edificatori verranno ceduti negli "*Ambiti di Trasformazione Residenziali o Produttivi*" per il raggiungimento dell'*Indice di edificazione d'ambito* o del *Rapporto di Copertura da convenzionare* e negli *Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione* fino ad un incremento massimo dell'indice fondiario pari al 20%.

- 19.5** Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree e strutture destinate a servizi pubblici, per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.
- 19.6** Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e/o la cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.
- 19.7** Allo scopo di garantire una corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune, un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati tutti i diritti volumetrici generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed ai mappali su cui vengono allocati.

## **ART. 20 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 o per la promozione di interventi edilizi finalizzati al risparmio energetico, da attuarsi con le seguenti modalità:

- 20.1 a)** Negli ambiti residenziali saranno ammesse incentivazioni a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "A" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piani attuativi o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione*); in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.
- b)** Nel Nucleo di Antica Formazione l'insediamento di negozi di vicinato, attuato mediante mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, non comporta aumento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.
- c)** Nei Piani di Recupero sarà ammessa una incentivazione pari 10% della volumetria prevista dal Piano ove il soggetto attuatore preveda benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente collegati ai piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana,



consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata.

20.2 *Negli Ambiti Produttivi Consolidati* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 50% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad un Rapporto di copertura (Rc) del 60% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

## **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). 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.

### **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>
<i>H max</i>	<i>7 m ( due piani fuori terra)</i>

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**

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</i>	<i>50%</i>
<i>H max</i>	<i>13 m</i>
<i>H max sottotrave</i>	<i>10 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10 m</i>
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m</i>
<i>Distanza dalle strade comunali (Ds)</i>	<i>5 m</i>
<i>Distanza dalla strada provinciale(Ds)</i>	<i>30 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**

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

## **ART. 22 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

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.23 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO**

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

**23.2** Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. 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.

**23.3** I vincoli e le condizioni di cui al comma 2 sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

## **ART. 24 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT**

**24.1** 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.

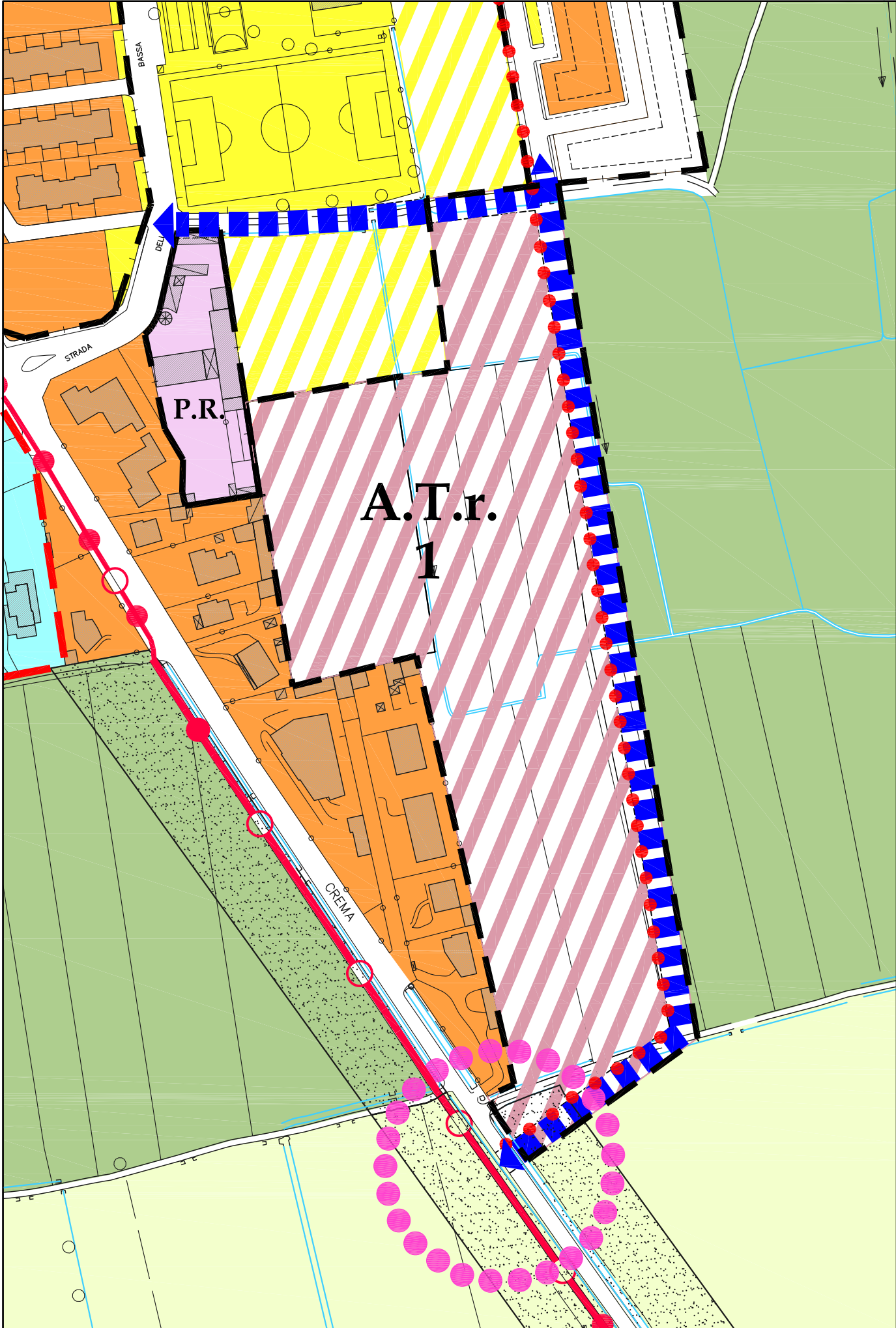
- 24.2** Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
- 24.3** Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:
- 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.
- 24.4** Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., 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.
- 24.5** 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.
- 24.6** 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.

# **SCHEDE PROGETTUALI**

**Ambiti di Trasformazione**

**DOCUMENTO DI PIANO**

# Ambito di Trasformazione Residenziale 1



# Ambito di Trasformazione Residenziale 1

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 34.663 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,65 mc/mq = 22.531 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito massimo = 0,9 mc/mq = 31.198 mc

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

31.198 mc (lea) - 22.531 mc (It) = 8.667 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

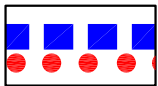
abitanti teorici insediabili = 31.198mc / 150 = **208 ab.**

aree per servizi = 208 ab X 30 mq = 6.240 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 1.664 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

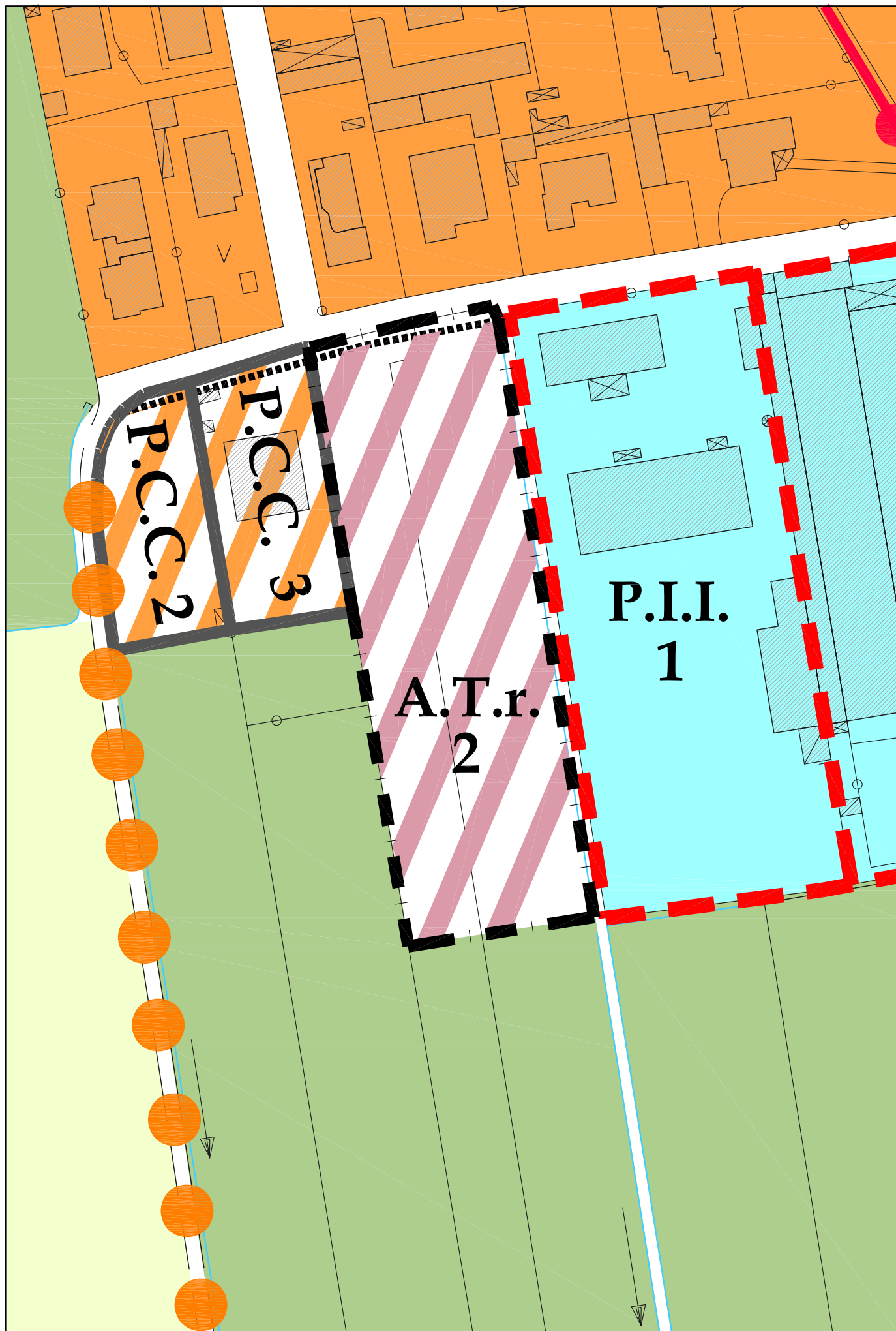
LA VOLUMETRIA DI OGNI SINGOLO EDIFICIO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL P.A. POTRA' ESSERE **INCREMENTATA DEL 5%** QUALORA L'EDIFICIO SIA CERTIFICATO IN **CLASSE ENERGETICA "A"**

## PRESCRIZIONI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di idoneo innesto sulla rete stradale provinciale, da concordare con la Provincia di Cremona.

L'onere per la realizzazione di tale innesto sarà a carico dei proponenti il piano attuativo.

# Ambito di Trasformazione Residenziale 2





# Ambito di Trasformazione Residenziale 2

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 4.732 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,7 mc/mq = 3.312,4 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito massimo = 0,9 mc/mq = 4.258,8 mc

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

4.258,8 mc (lea) - 3.312,4 mc (It) = 946,4 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

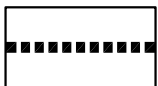
abitanti teorici insediabili = 4.258,8 mc / 150 = **28 ab.**

aree per servizi = 28,3 ab X 30 mq = 849 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 226,4 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

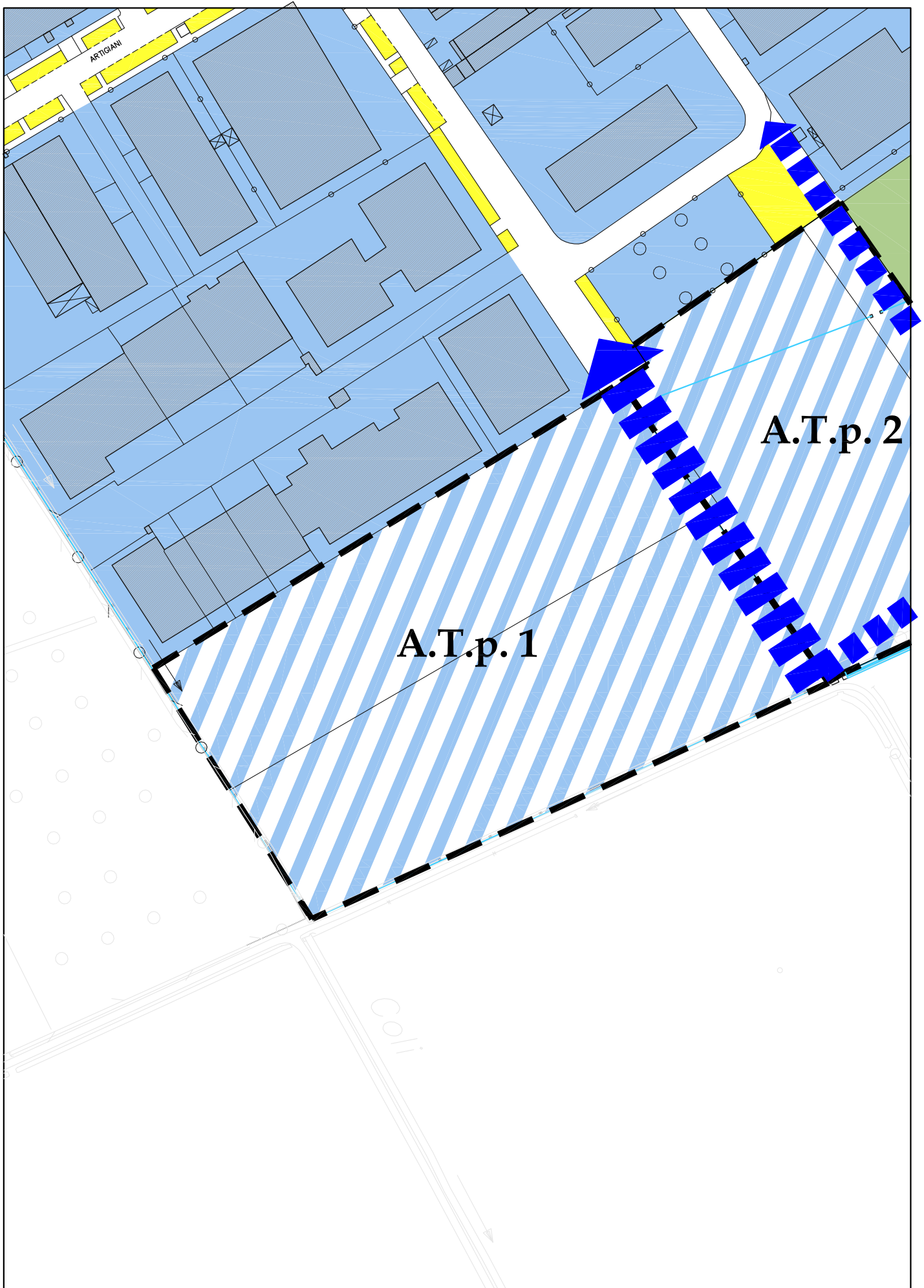


adeguamento viabilità (ampliamento strada esistente)

## 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"**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 1



# Ambito di Trasformazione produttiva 1

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 28.890 mq

Indice di utilizzazione fondiaria  $U_f = 0,6$  mq/mq

Rapporto di copertura assegnato (Rc) = 40 % Sf

Rapporto di copertura da convenzionare = 50%

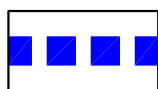
10% di superficie coperta da acquisire come **superficie coperta compensativa** quale contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi

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

**Destinazioni d'uso ammissibili:** "R" fino a 150 mq di slp per ogni unità produttiva  
"C.7" (Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

- **10%** della **Slp** superficie lorda di pavimento convenzionata.
- La quota di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del P.A. dovrà essere definita nell'ambito della negoziazione per la definizione degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.
- La quota non ceduta potrà essere monetizzata



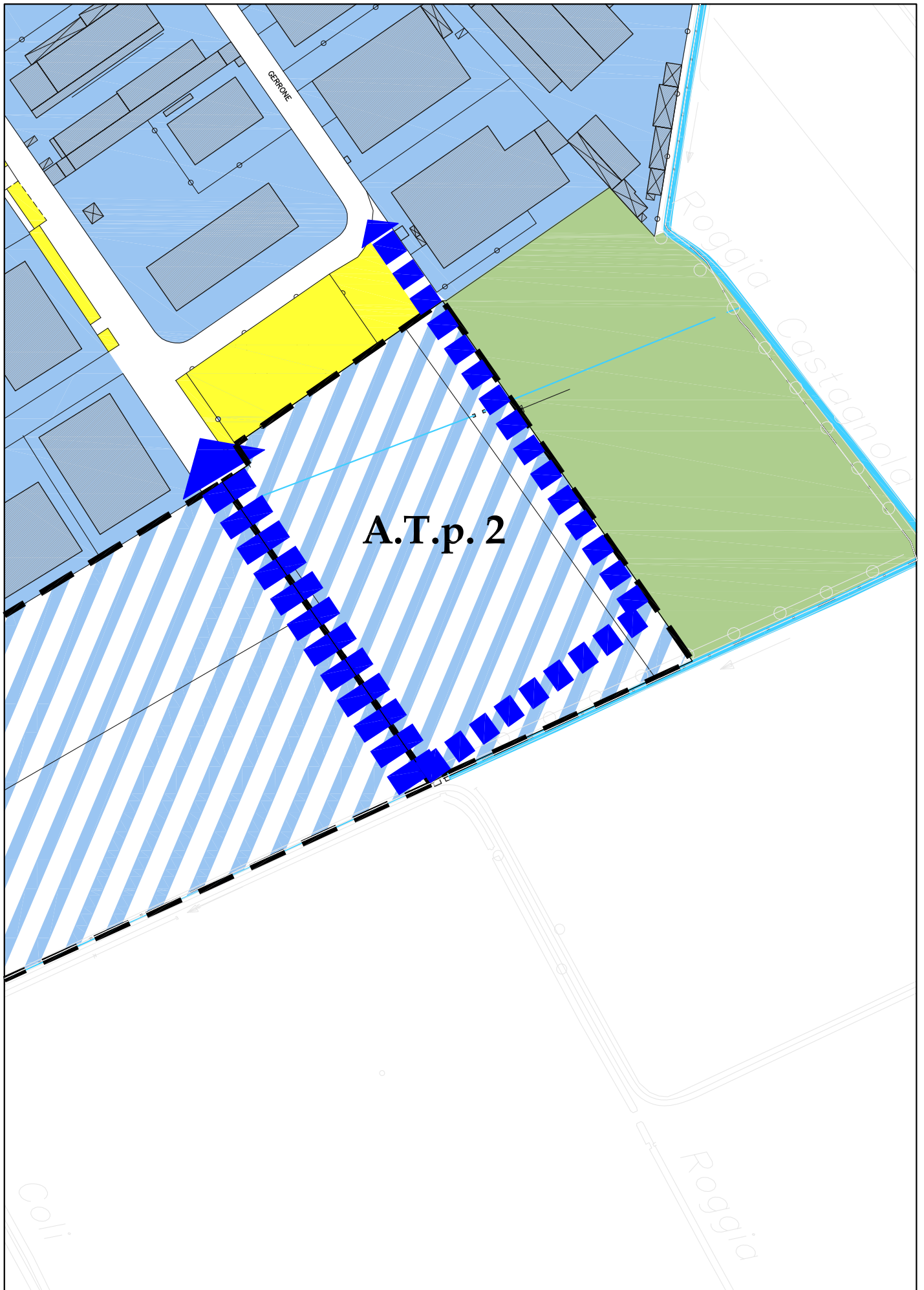
strada di previsione da attuarsi nel P.A. da definire nell'ambito degli accordi convenzionali in attuazione dell'ambito di trasformazione

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di idoneo innesto sulla rete stradale esistente, da concordare con il Comune.

L'onere per la realizzazione di tale innesto sarà a carico dei proponenti il piano attuativo.

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 2



# Ambito di Trasformazione produttiva 2

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 18.192 mq

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) = 0,6 mq/mq

Rapporto di copertura assegnato (Rc) = 40 % Sf

Rapporto di copertura da convenzionare = 50%

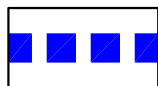
10% di superficie coperta da acquisire come **superficie coperta compensativa** quale contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi

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

**Destinazioni d'uso ammissibili:** "R" fino a 150 mq di slp per ogni unità produttiva  
"C.7" (Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

- **10%** della **Slp** superficie lorda di pavimento convenzionata.
- La quota di aree per servizi pubblici da cedere all'interno del P.A. dovrà essere definita nell'ambito della negoziazione per la definizione degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.
- La quota non ceduta potrà essere monetizzata



strada di previsione da attuarsi nel P.A. da definire nell'ambito degli accordi convenzionali in attuazione dell'ambito di trasformazione

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di idoneo innesto sulla rete stradale esistente, da concordare con il Comune.

L'onere per la realizzazione di tale innesto sarà a carico dei proponenti il piano attuativo.