

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 ...

TITOLO I -NORMATIVA GENERALE-

ART.1	PGT: PRINCIPI GENERALI.....	4
ART.2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PGT.....	4
ART.3	ELABORATI DEL PGT.....	5
ART.4	PRINCIPI INTERPRETATIVI.....	6
ART.5	DEROGHE.....	7
ART.6	DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	7
ART.7	NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME.....	12
ART.8	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	14
ART.9	ATTUAZIONE DEL PGT.....	17
ART.10	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	17
ART.11	COMPONENTE GEOLOGICA.....	19
ART.12	RETICOLO IDRICO.....	19
ART.13	PIANI DI SETTORE.....	19

TITOLO II -DOCUMENTO DI PIANO-

ART.14	PRINCIPI E FINALITA'.....	21
ART.15	CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	21
ART.16	DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE.....	22
ART.17	PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	23
ART.18	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	23
ART.19	DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE.....	23
ART.20	INCENTIVAZIONE.....	25
ART.21	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	26
ART.22	DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	28
ART.23	CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO.....	28
ART.24	MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	28
SCHEDE PROGETTUALI, AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....		30

TITOLO III -PIANO DELLE REGOLE-

ART.25	PRINCIPI E FINALITA'.....	40
ART.26	DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	41
ART.27	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....	41
ART.28	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA.....	48
ART.29	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO.....	54
ART.30	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE ESPANSIONE.....	56
ART.31	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE SOGGETTO A PCC.....	57
ART.32	AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDIFICATORIA.....	59
ART.33	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA: PII.....	60
ART.34	AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO.....	61
ART.35	VERDE PRIVATO.....	63

ART.36	AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP)	63
ART. 37	AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO	65
ART.37bis	ALLEVAMENTI ESISTENTI IN ABITO NON AGRICOLO - distanze per gli ambiti consolidati	67
ART.38	AMBITI DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE	67
ART.39	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	70
ART.40	PERMEABILITA' DELLE AREE SCOPERTE E DOTAZIONE MINIMA DI VERDE	70
ART.41	ZONA DI RISPETTO ELETTRODOTTI	70
ART.42	ZONA DI RISPETTO METANODOTTO	71
ART.43	ZONA DI RISPETTO STRADALE	72
ART.44	PERCORSI CICLO-PEDONALI	72
ART.45	EDIFICI ESISTENTI IN AREE DI RISPETTO	73
ART.46	DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	73
ART.47	ORTI	73
ART.48	NORME GENERALI PER LE RECINZIONI	74
ART.49	RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	74
ART.50	INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI	75
	SCHEDE PROGETTUALI, AMBITI DI TRASFORMAZIONE	76
	TITOLO IV -PIANO DEI SERVIZI-	
ART.51	PRINCIPI E FINALITA'	78
ART.52	PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE	79
ART.53	COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI	81
ART.54	REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	81
ART.55	DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE	82
ART.56	VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONSEGUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	83
ART.57	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI	85
ART.58	AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI	90
ART.59	IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE	90
ART.60	VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	90
	ALLEGATO "A" :NORME GEOLIGICHE DI PIANO E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	91

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: 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 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.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 allegare alla relazione del PGT e nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegare 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 $It =$ 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 = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, 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 = 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 = 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 = 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 = 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 SIp:

- 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 SIp 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 (Slp) 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 Slp 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 Slp, 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 S1 = 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 S2 = 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 Slp). 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 Apf = 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. 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 consegua 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 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. 12 RETICOLO IDRICO

L'amministrazione comunale individua 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;

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 CRITERI DI NEGOZIAZIONE - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

19.1 La capacità edificatoria teorica di cui al precedente art.18 si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche", 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 (lea) nel caso di Ambiti Residenziali, o per il raggiungimento del Rapporto di Copertura da convenzionare (Rcc) 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 (lea)* 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 (lea) 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.

Agli "*Ambiti di Trasformazione Produttiva*" viene assegnato un Rapporto di Copertura (Rc) pari al 40%, la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere l'acquisizione di una quota di superficie coperta necessaria il raggiungimento del Rapporto di Copertura da convenzionare (Rcc), pari al 10%, quale elemento di **perequazione compensativa**.

I diritti edificatori sopraindicati dovranno essere acquisiti attraverso il meccanismo del conferimento della capacità edificatoria attribuita agli 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. 52 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%, con esclusione delle aree interessate da Piani Attutivi in esecuzione.

- 19.5** Il prezzo di tali diritti edificatori 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 necessari al raggiungimento delle potenzialità edificatorie 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)** Nei Piani di Recupero sarà attribuita 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.
- 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-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>
<i>H ma</i>	<i>9 m (due piani abitabili + piano per locali accessori)</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**

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.

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.

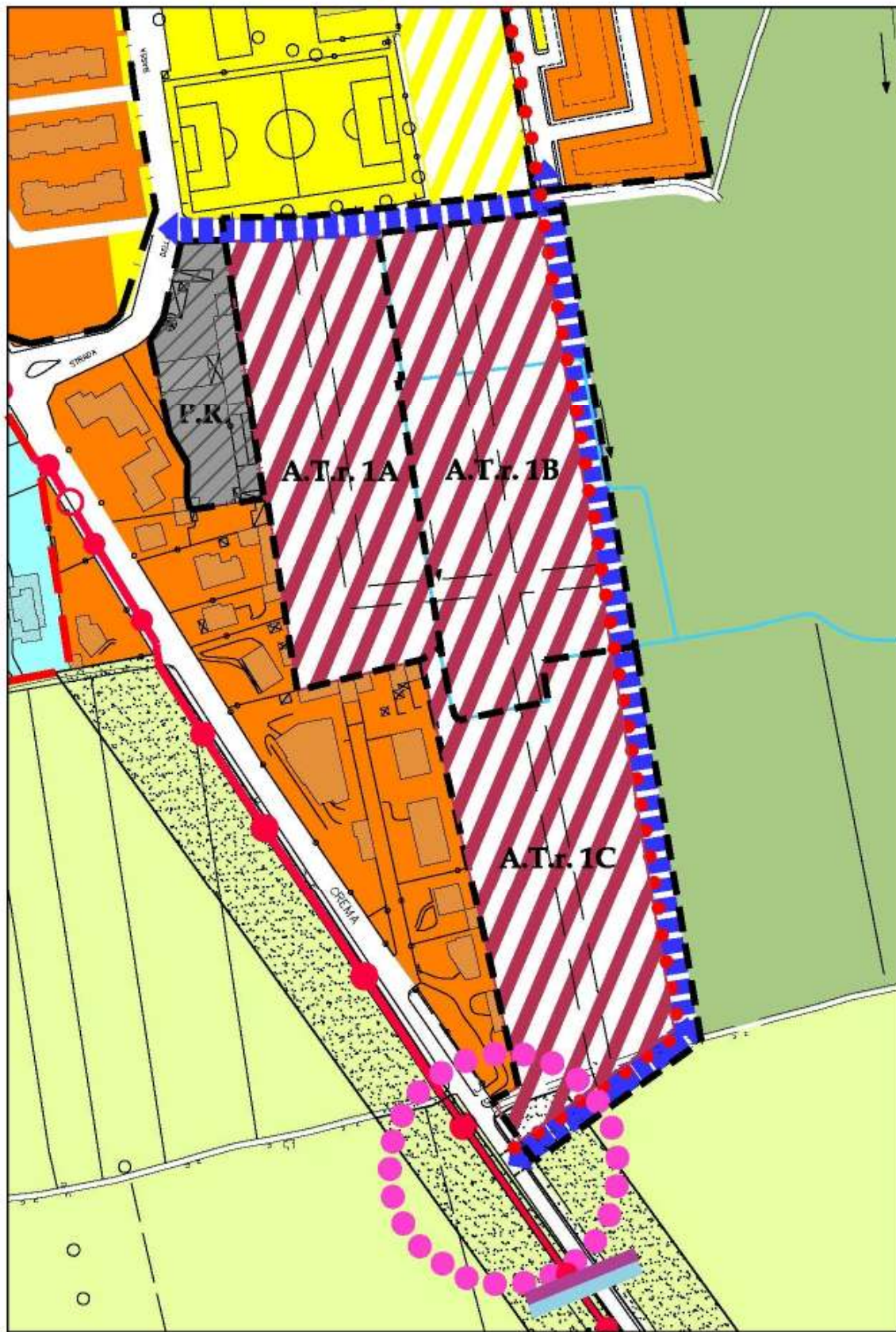
24.5 Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori 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 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.**

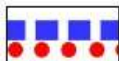
aree per servizi = 72 ab X 30 mq = 2.160 mq

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.**

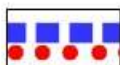
aree per servizi = 87 ab X 30 mq = 2.610 mq

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 (lea) = 0,9 mc/mq = 12.668 mc

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

12.668 mc (lea) - 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.**

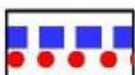
aree per servizi = 85 ab X 30 mq = 2.550 mq

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"

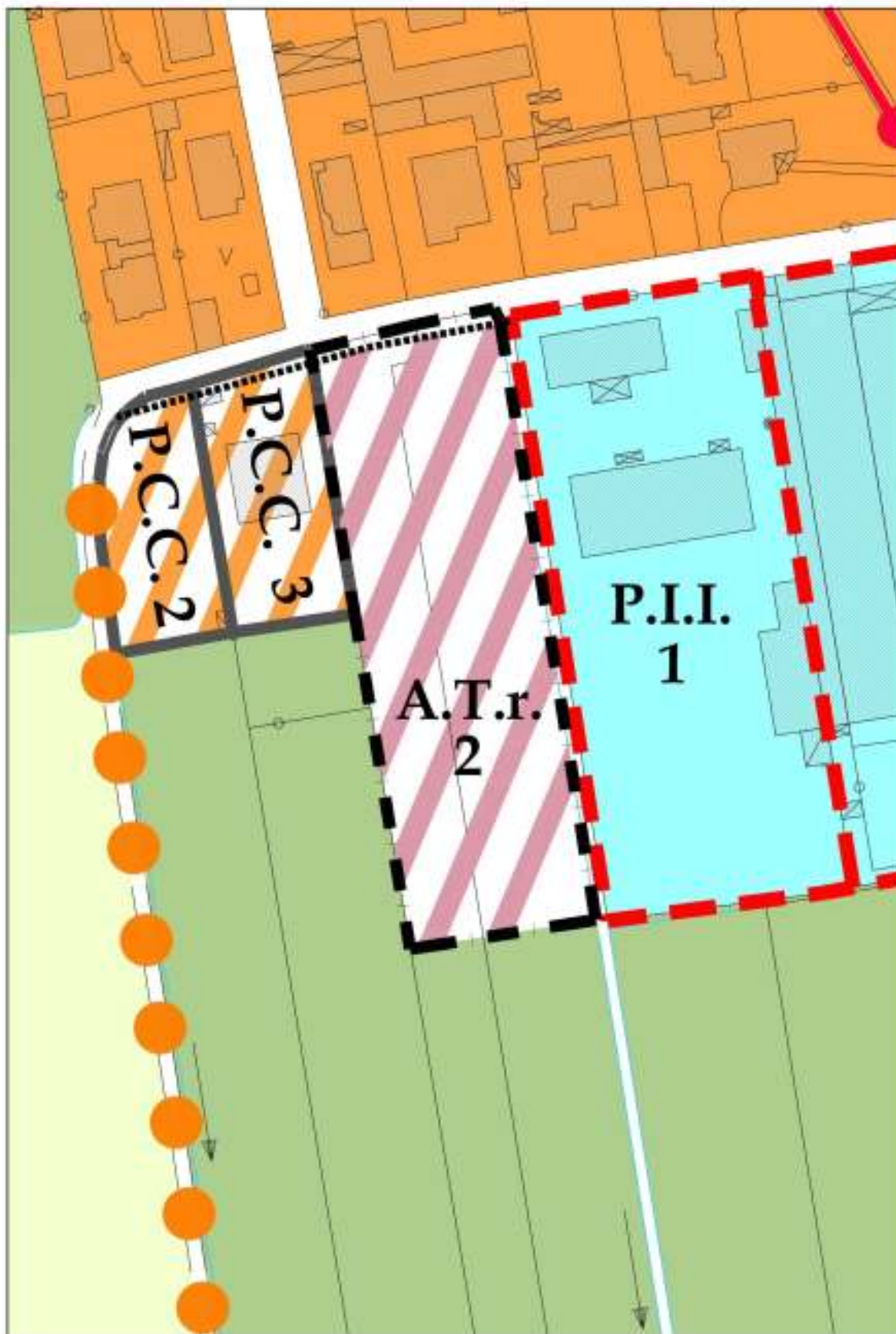
INCENTIVAZIONI

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.

Ambito di Trasformazione Residenziale 2



Ambito di Trasformazione Residenziale 2

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 4.732 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,65 mc/mq = 3.075,8 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (lea) = 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) - 3.075,8 mc (It) = 1.183 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

AREA VERDE 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"**

PRESCRIZIONI

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Residenziale è subordinata alla dismissione degli allevamenti agricoli esistenti posti ad una distanza inferiore a quella prevista dal R.L.I. L'ambito non dovrà avere accessi diretti a raso dalla S.P.2, di qualsiasi natura e tipologia; conseguentemente eventuali accessi esistenti all'area dalla provinciale dovranno essere definitivamente chiusi e dismessi impiegando idonei dispositivi e sistemi.

Dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la S.P. 2 e Via delle Lame; le caratteristiche tecnico geometriche di tale innesto dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA 1



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

- **20%** 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

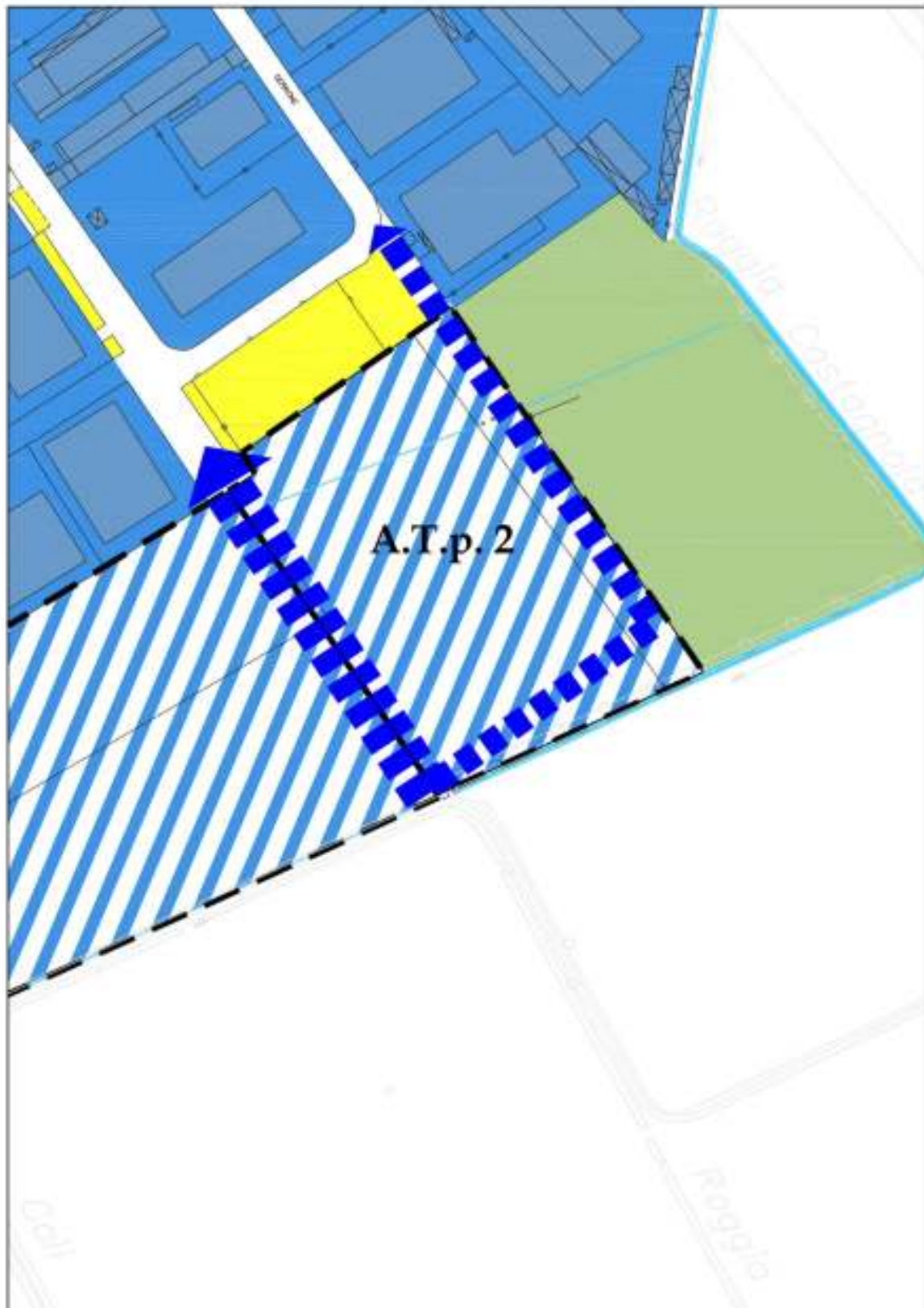
L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di idoneo innesto sulla rete stradale esistente, da concordare con il Comune.

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

Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'Atp dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la S.P. 2 e la strada Comunale di Via dei Tigli con oneri a carico dei proponenti l'ambito.

Le caratteristiche tecnico-geometriche della riqualificazione stradale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

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)

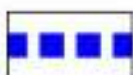
Destinazioni d'uso ammissibili: "R" fino a 150 mq di slp per ogni unità produttiva
"C.7" (Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)

AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

- **20%** 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.

Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'Atp dovrà essere riqualificata l'intersezione tra la S.P. 2 e la strada Comunale di Via dei Tigli con oneri a carico dei proponenti l'ambito.

Le caratteristiche tecnico-geometriche della riqualificazione stradale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.



TITOLO III

PIANO DELLE REGOLE

ART. 25 PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11.3.2005 n.12 "Legge per il governo del territorio", esso disciplina l'assetto urbanistico del territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia, nell'ambito del territorio comunale è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.G.T., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

25.1 Contenuti del Piano delle Regole

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

25.2 Il tessuto urbano consolidato

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART.26 *DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI*

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate da Piani di Lottizzazione già approvati o convenzionati e per gli edifici soggetti a Piani di Recupero già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza, per tali aree ed edifici si applicano le norme di zona. Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

ART. 27 *NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE*

27.1 *il nucleo di antica formazione: individuazione*

Il Piano delle Regole individua il perimetro del nucleo di antica formazione ai sensi dell'art. 10 comma 7 della L.R. 12/2005.

Il nucleo di antica formazione è individuato sulla base della cartografia di prima levata dell'Istituto Geografico Militare Italiano.

27.2 *Interventi edilizi sugli edifici del “nucleo di antica formazione”*

Entro il “nucleo di antica formazione” gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato Pr 20 “nucleo di antica

formazione: modalità di intervento”, con le modalità di intervento e destinazioni d’uso ammesse e specificate nel presente articolo.

Nel nucleo di antica formazione non è possibile attuare interventi che comportino un incremento del volume esistente.

Il PGT individua, all’interno del *Nucleo di Antica Formazione*, tre ambiti territoriali (PR) nei quali gli interventi di ristrutturazione e/o cambio d’uso sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero secondo la normativa specificata nelle schede allegata alle presenti NTA.

L’Amministrazione ha comunque la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d’uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull’impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un coerente assetto urbanistico e planivolumetrico dell’area, nonché all’individuazione di aree per attrezzature e servizi da cedere e/o assoggettare all’uso pubblico e all’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi sugli edifici non potranno essere differenti da quelli previsti nell’elaborato Pr. 20, e dovranno garantire il rispetto delle “Prescrizioni generali” e dei “Parametri edilizi” di cui al presente articolo, nonché alle prescrizioni particolari individuate nella scheda di PR allegata al presente titolo.

Sugli edifici interessati da Piani di Recupero già convenzionati, si applicano le prescrizioni in essi contenute fino alla scadenza del termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica del “*tipo edilizio*” definito nell’elaborato Pr 20.

Al fine di incentivare il recupero del Nucleo di Antica Formazione e contenere il consumo di suolo agricolo, l’Amministrazione Comunale esenta i proprietari che intervengono per il recupero edilizio, di unità immobiliari non ricomprese in ambiti soggetti a Piani di Recupero, dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

27.3 Prescrizioni generali

L’elaborato Pr 20 indica per ogni singolo edificio il “*tipo edilizio*” per il quale le presenti norme definiscono e regolamentano gli interventi consentiti. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell’insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale. Nel nucleo di antica formazione è consentito l’utilizzo del volume esistente, secondo le modalità di seguito descritte. Il nucleo di formazione più antica deve mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i suoi caratteri di impianto storico, leggibili negli allineamenti

stradali, nell'impianto tipologico, nei percorsi, negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

27.3.1 Obiettivi di ogni trasformazione urbanistica dovranno garantire:

- un dignitoso ridisegno urbano;
- la pulizia da volumi impropri;
- l'unitarietà degli spazi cortilizi consentendo la massima fruibilità pedonale.

Nel caso di riconfigurazione planimetrica di edifici va comunque conservata la tipologia tradizionale mediante il mantenimento e/o la ricostruzione delle strutture e l'allineamento verso la strada o spazi pubblici dei fabbricati, nel rispetto dei tracciati stradali esistenti;

27.3.2 Obiettivi di ogni trasformazione edilizia dovranno essere:

- la riproposizione dei principali caratteri morfologici e tipologici degli edifici preesistenti, in armonia con l'architettura del centro storico;
- il recupero igienico-ambientale degli spazi interni;
- il mantenimento o il ripristino della composizione originaria dei prospetti degli edifici: è ammessa l'apertura di nuove finestre purché siano adeguatamente inserite nel ridisegno di tutta la facciata dell'edificio e tale variazione garantisca l'allineamento con le restanti aperture e l'armonia con il fabbricato stesso.

27.3.3 In particolare, si dovranno osservare le seguenti prescrizioni per gli elementi descritti nel seguito:

- a. Ogni intervento dovrà conservare tutti gli **elementi decorativi** tradizionali preesistenti (cornici, mensole, insegne, fregi, affreschi, edicole votive ecc.).
- b. Le **edicole votive**, ove presenti, devono essere conservate: in caso di demolizione degli edifici che presentano tale caratteristica gli affreschi dovranno essere rimossi e successivamente riposizionati.
- c. Le **facciate e i frontespizi** saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini, senza fasce di materiali diversi.
- d. Le eventuali **zoccolature**, non più alte di 80 cm dalla quota marciapiede, potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali, a taglio di piano sega o bocciardato. E' vietato in ogni caso l'uso di piastrellature di rivestimento.
- e. I **balconi** sono ammessi solo se preesistenti.
- f. Le **finestre e/o portefinestre** dovranno avere serramenti in legno, naturale o verniciato, o in metallo purché verniciato nei colori bianco, grigio, testa di moro o altri colori scuri.

- g. Le **protezioni esterne** ammissibili sono le ante piene o specchiate con gelosia (persiane tradizionali); dovranno essere realizzate in legno naturale o verniciato. E' vietato in ogni caso l'uso di serramenti avvolgibili.
- h. Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni ma unicamente di scorrevoli interni alle pareti e/o inferriate arretrate rispetto al filo esterno di facciata.
- i. **Le vetrine** di negozi e laboratori potranno realizzarsi in legno e metallo, purché verniciato opaco o di colore scuro. Le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale.
- j. **Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.
- k. I **contorni di porte e finestre ed altre aperture in pietra** esistenti devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali.
- l. **Soglie e davanzali** dovranno essere realizzati in pietra naturale spuntata e bocciardata o cotto.
- m. Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 28% e il 40% e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale) reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. E' vietata la creazione di volumi tecnici sporgenti dalle linee di falda; nelle coperture non dovranno realizzarsi nuove aperture salvo quelle strettamente indispensabili per garantire la manutenzione del tetto, il funzionamento tecnologico dell'edificio e l'aereoilluminazione dei sottotetti recuperati.
- n. **Abbaini e comignoli** dovranno essere di foggia tradizionale reimpiegando, ove possibile, il materiale originale. In particolare i nuovi comignoli dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati, con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.
- o. Le **gronde** non dovranno aggettare, verso lo spazio pubblico, più di 80 cm rispetto al filo della facciata. Dovranno essere realizzate in legno o essere rivestite con frontalini in cotto o beola di foggia tradizionale. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con intonacocivile.
- p. I **canali di gronda** dovranno realizzarsi in rame o in altro materiale verniciato di colore scuro.
- q. Le **aree di pertinenza** degli edifici, quali giardini, spazi fertilizi zone di parcheggio, debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni

E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature.

Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, pietra naturale o masselli autobloccanti con esclusione dei manti di asfalto.

- r. La realizzazione di **autorimesse** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme.

Le autorimesse potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale, purché le nuove aperture vengano create verso spazi privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via: in tal caso i portoni devono essere motorizzati e con il movimento di apertura non dovranno occupare la sede stradale o il marciapiede. Tali aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti.

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove autorimesse sia sul confine di proprietà che sul confine stradale nel rispetto dei seguenti limiti:

- nell'ambito di cortili con superficie libera fino a 100mq è possibile realizzare autorimesse con superficie coperta massima pari al 20% del cortile; oltre i 100mq di superficie libera è possibile realizzare autorimesse fino al 10% del cortile e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
- altezza massima fuori terra 2,80 m
- altezza massima all'intradosso 2,40 m
- copertura a falda inclinata con manto in coppi
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

E' fatto obbligo di reperimento del parcheggio privato nella misura di 1mq ogni 10 mc oltre che nei casi previsti dalla L.122/89 anche per gli interventi che comportino mutamento di destinazione d'uso.

- r. I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con

recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con una altezza massima di 1,60 m. Le recinzioni tra diverse proprietà, che non comportano la suddivisione di cortili potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.

- s. Sono vietate le **suddivisioni interne** dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive, fioriere.
- t. I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

27.4 definizione di vincoli generali

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato Pr 20 sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del *Nucleo di Antica Formazione*; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e/o in ferro.

Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

27.5 parametri edilizi

Densità edilizia territoriale e fondiaria: pari all'esistente.

27.5.1 Altezza dei fabbricati: pari all'esistente; non superiore a 8,00 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

In ogni caso l'altezza è calcolata a partire dalla quota del marciapiede o sede stradale, oppure dalla quota del cortile per edifici non prospettanti su strade, fino all'imposta di gronda.

In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda.

27.5.2 Distanze dalla strada: obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.

27.5.3 Superficie coperta: non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi gli edifici del tipo “C”, “D” ed “E” e per gli interventi attuati nell’ambito di piani di recupero

27.5.4 Distanza dai confini: ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.

27.5.5 Distanza tra fabbricati con pareti finestrate: non inferiore a 10,00 m, fatte salve le preesistenze.

27.5.6 Volume esistente: è determinato moltiplicando la superficie coperta, intesa come la 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, per l’altezza.

L’altezza è calcolata dalla quota di pavimento, purché la stessa non emerga più di 20 cm dalla quota del marciapiede, fino all’intradosso del solaio dell’ultimo piano abitabile o agibile purché di altezza interna superiore a 2,40 m.

Nel caso in cui il solaio o la copertura siano inclinati si calcola l’altezza al punto medio. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati all’elaborato Pr 20) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d’uso.

Il calcolo del volume è funzionale agli interventi sugli edifici di “tipo C-D” per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico. Per gli edifici di “tipo A-B” è fatto obbligo mantenere l’impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente.

27.5.7 Volume in progetto: si calcola con le stesse modalità del volume esistente, eventuali sottotetti con copertura a falde verranno conteggiati nella volumetria nel caso si verifichi una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a 0,80 m in gronda
- altezza interna superiore a 3,30 m nel punto più alto
- pendenza delle falde superiore al 40%

Il sottotetto viene comunque computato nella volumetria quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Qualora il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo del volume non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie superiore a 1mq.

27.6 destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato Pr 20.

Tali destinazioni si distinguono in:

- principali, in quanto idonee a qualificare ed a connotare una zona urbanistica,
- complementari, in quanto integrano le destinazioni principali,
- non ammesse, in quanto non compatibili con i caratteri della zona urbanistica.

La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto.

Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51-52-53 dalla L.R. 12/2005: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico edificio ricadente nel "nucleo di antica formazione". Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, alla corresponsione degli oneri concessori nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli art. 55 e 56 del Titolo IV-Piano dei Servizi delle presenti NTA..

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".

TIPO "A" CHIESE ED EDIFICI STORICI

TIPO "B" EDILIZIA STORICA E/O CASCINALI DI VALORE AMBIENTALE

TIPO “C”	EDILIZIA CONSOLIDATA SENZA VALORE AMBIENTALE
TIPO “D”	EDILIZIA PROFONDAMENTE TRASFORMATA E/O DI RECENTE FORMAZIONE SENZA VALORE AMBIENTALE
TIPO “E”	EDIFICI ACCESSORI
TIPO “F”	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.

Nell'elaborato Pr 20 sono indicati, con contorno tratteggiato, edifici completamente o parzialmente demoliti per motivi statici. Il volume di tali edifici potrà essere recuperato con le modalità definite dal tipo edilizio specificato.

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 ordinario, 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 superfetazioni 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>	R
<i>Complementari</i>	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
<i>Non ammesse</i>	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;

28.2.2 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

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	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
<i>Non ammesse</i>	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

<i>Principale</i>	R
<i>Complementari</i>	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
<i>Non ammesse</i>	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. 29 *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO*

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

29.1 Destinazioni d'uso

Principale **R;**

Complementari **C.1;C.4;C.5; P.2** con una superficie non superiore a mq. 600 (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.600;; **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.

29.2 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.

29.3 Indici urbanistici:

- $I_f = 1,50$ mc/mq più 5% in applicazione del punto 2 dell'art. 20.1 delle presenti NTA
- $H = 9,00$ m
- $D_f = 10,00$ 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.
- $D_s = 5,00$ m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT. Le autorimesse, con le caratteristiche di cui all'art 6.11 let g), potranno essere realizzate anche a confine con la strada pubblica, purché sia mantenuto libero l'angolo di visuale alle intersezioni stradali e l'accesso sia realizzato all'interno della proprietà.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

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. 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 sottoindicate.

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:*

- $I_f = 1,2 \text{ mc/mq}$

E' ammesso un incremento 5% in applicazione del punto 2 dell'art. 20.1 delle presenti NTA.

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

- $D_f = 10,00 \text{ m}$

- $D_c = 5,00 \text{ m}$; 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

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. 31 *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO*

All'interno del "*ambito residenziale consolidato di recente formazione*" sono individuate aree dove l'intervento edificatorio è soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC).

31.1 *Destinazioni d'uso*

Principale **R;**

Complementari **C.1; C.4; C.5; T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**

Non ammesse **C.2; C.3; C.6; C.7; P.; 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.

31.2 *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.

31.3 *Indici urbanistici:*

- If = 1,00 mc/mq è 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*)
- Df= 10,00 m
- Dc =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

La convenzione, da stipulare con l'Amministrazione Comunale, dovrà prevedere la cessione di servizi e/o infrastrutture di interesse pubblico, puntualmente individuati e come di seguito precisati:

1.PCC 1

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla realizzazione e cessione del tratto stradale individuato come "*previsione strategica della viabilità comunale*" completo delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

2.PCC 2

L'attuazione dell'Ambito è subordinata all'ampliamento, alla cessione ed al completamento delle infrastrutture e reti tecnologiche del tratto stradale posto in fregio al confine Nord del lotto; nonché al miglioramento dell'accessibilità al percorso ciclo-pedonale per il PLIS del Moso.

3.PCC 3

L'attuazione dell'Ambito è subordinata all'ampliamento, alla cessione ed al completamento delle infrastrutture e reti tecnologiche del tratto stradale posto in fregio al confine Nord del lotto.

4.PCC 4

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla realizzazione e cessione del tratto stradale di collegamento tra Via Bassa e la viabilità del P.I.I.vigente, individuato come "*previsione strategica della viabilità comunale*" nonché alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

5.PCC 5

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione dell'area di sedime necessaria per la realizzazione del tratto della "bretella Est" e per il collegamento della stessa con Via Broletto, nonché della porzione d'area da destinare a parcheggio posta in fregio a Via Mazzini ed individuata nelle tavole del Piano dei Servizi. L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle rete irrigua esistente, anche mediante lo spostamento della stessa e la realizzazione di specifici manufatti per la regolazione delle acque.

6.PCC 6

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla realizzazione e cessione del tratto stradale individuato come "*previsione strategica della viabilità comunale*" completo delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

7.PCC 7

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla realizzazione e cessione dell'area necessaria per la realizzazione di un collegamento ciclo-pedonale tra Via del Vignale e Via del Forno, come individuato nelle Tavole del PGT

ART. 32 *AMBITO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' EDIFICATORIA*

Si tratta di aree libere di connessione tra il nucleo storico e l'ambito residenziale consolidato, per le quali si prevede una possibilità edificatoria a bassa densità finalizzata a dare risposta ad esigenze di tipo familiare.

Sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

32.1 *Destinazioni d'uso*

Principale **R;**

Non ammesse **P; C; T; Is; A; Ri; Fs;**

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti e la modifica delle destinazioni d'uso ammissibili, comportano una variazione del peso insediativo; si dovrà pertanto provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste dagli art. 55 e 56 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

32.2 *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.

32.3 *Indici urbanistici:*

- $I_f = 0,50$ mc/mq
- $H = 7,50$ m (due piani)
- $R_c = 40\%$
- $D_f = 10,00$ 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.
 $D_s = 5,00$ m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente. E' ammessa la costruzione di autorimesse private a confine con le strade pubbliche purché l'accesso sia realizzato all'interno del cortile e che la costruzione non comporti problemi alla circolazione stradale.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

ART. 33 *AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA: PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)*

All'interno dell'ambito edificato sono individuate tre aree produttive dismesse o sottoutilizzate non congruenti con il contesto urbano. Tali ambiti potranno essere oggetto di intervento di riqualificazione urbana mediante l'attivazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) nell'ambito della programmazione negoziata, secondo le procedure di cui al titolo VI capo I della L.R n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

L'attuazione di un Programma Integrato di Intervento deve contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi.

Fino alla definitiva approvazione del P.I.I. gli edifici esistenti potranno essere oggetto unicamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti agli art.10.1 e 10.2 senza cambi di destinazione d'uso.

I Programmi Integrati di intervento dovranno rispettare i seguenti parametri:

33.1 *Destinazioni d'uso*

Principale **R;**

Complementari **C.1 C.2** con una superficie di vendita non superiore a mq. 400; **C.4;C.5;T;**
Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri

Non ammesse **C.3; C.6; C.7; P.; Is; A; Fs.7-8-10;**

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.

33.2 *Indici urbanistici:*

- It = da 0,9 mc/mq ad un massimo di 1,2 mc/mq da definirsi nell'ambito della negoziazione tra pubblico/privato finalizzata al raggiungimento di specifici obiettivi previsti dal Piano dei Servizi.
- H = 9,00 m (*due piani abitabili + un piano accessorio*)
- Df= 10,00 m
- Dc =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

L'attuazione dei P.I.I. 1 e 2 è subordinata alla dismissione degli allevamenti agricoli esistenti posti ad una distanza inferiore a quanto previsto dal RLI.

I P.I.I. 1-2 non dovranno avere accessi diretti a raso dalla S.P. n. 2, di qualsiasi natura e tipologia; conseguentemente, eventuali accessi esistenti alle aree dalla provinciale, preventivamente e/o contestualmente all'attuazione degli ambiti, dovranno essere definitivamente chiusi e dismessi impiegando idonei dispositivi e sistemi; preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno dei due P.I.I. dovrà essere riqualficata l'intersezione tra la S.P. n. 2 e la strada "Via delle Lame"; le caratteristiche tecnico-geometriche dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

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*

Principale **P; R** con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 125 mq per unità produttiva

Complementari **C.1; C.2** fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; **C.4; C.7; T; Fs.3-5-6-8-9-11;**

Non ammesse **C.1; C.2; C.3; C.5; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R**

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

- $U_f = 0,70$ 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. 35 VERDE PRIVATO

Sono aree destinate alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione e il computo delle relative aree a scopi edificatori. Le aree possono essere delimitate da recinzioni che individuino le proprietà. In detta zona è solo ammessa la realizzazione di parcheggi a raso e di attrezzature sportive ad uso privato, prive di copertura, quali, ad esempio piscine e aree da gioco.

ART.36 AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP)

Gli ambiti agricoli sono destinati all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

36.1 Destinazioni d'uso

Principale **A**

Non ammesse **R; P; C.1; C.2; C.3; C.4; C.5; C.6; C.7; T; Ri; Is; Fs**

In tali aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

36.2 **Modalità di intervento**

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali.

363 **Indici urbanistici**

If per l'abitazione agricola :

- su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
- serre = 40% dell'intera superficie aziendale

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

- H per la residenza = 7,00 m
- H per le infrastrutture agricole = 8,00 m (misurata all'estradosso della copertura)
- H per silos e volumi tecnici = 15,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua individuati nel "Reticolo Idrico Minore" e dal "Reticolo Secondario" :
 - 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli
 - 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami

Per i nuovi allevamenti dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal

Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- D_s = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;

Le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni del nucleo aziendale.

Per i centri aziendali con allevamento esistente che non rispettano le distanze, è necessario distinguere tra:

Allevamenti esistenti o dismessi da meno di tre anni, senza cambio di destinazione d'uso, ubicati in zona agricola, possono eseguire ampliamenti fino ad un massimo del 25% del peso vivo allevato e comunque non devono ridurre ulteriormente le distanze in essere. L'ampliamento e le riconversioni con cambio di tipologia possono avvenire senza limitazioni se le nuove realizzazioni o se i ricoveri esistenti, utilizzati a tal fine, rispettano le distanze minime stabilite per i nuovi allevamenti. La realizzazione di strutture di stoccaggio imposte dalla normativa vigente, non devono ridurre le distanze in essere ad eccezione di comprovata impossibilità tecnica. Le eventuali riattivazioni, effettuate nel periodo superiori ai tre anni, dovranno rispettare almeno le distanze minime stabilite per i nuovi.

I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 delle NTA del PTCP oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3.

36.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e non adibiti ad uso agricolo, appositamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole (PR), oppure di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo I –Norme Generali- delle presenti NTA. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 56 comma 2 del Titolo IV -Piano dei Servizi- delle presenti NTA, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.
- I volumi non destinati alla residenza potranno essere oggetto di intervento di recupero

mediante la definizione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art.89 della L.R. 12/2005.

36.5 Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) PARCO DEL MOSO

All'interno degli "Ambiti Agricoli di Interesse Strategico" è perimetrata un'area di elevato valore ambientale facente parte del P.L.I.S. "Parco del Moso" .

Ai fini di una salvaguardia degli ecosistemi esistenti, in tale area è vietata:

- l'introduzione volontaria di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti fatta salva l'attività di allevamento;
- l'introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- la realizzazione di nuovi allevamenti od ampliamenti degli esistenti che prevedano un carico di peso vivo complessivo (esistente + ampliamento) superiore ai seguenti limiti:
 - allevamenti suinicoli oltre 2000 ql di peso vivo;
 - allevamenti ovini e caprini oltre 1000 ql di peso vivo;
 - bovini a carne bianca oltre 500 ql di peso vivo;
 - allevamenti avicoli, cunicoli e animali da pelliccia oltre 200 ql di p.v.;
 - canili oltre 200 capi.
- l'attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo;
- l'apertura di nuove cave;
- la realizzazione di impianti di ammasso e trattamenti di carcasse di veicoli e di rottami di qualsiasi genere.

All'interno del P.L.I.S. è ammessa l'esecuzione da parte dell'Amministrazione Pubblica di opere di carattere didattico-ricreativo connesse alla fruizione del parco.

ART.37 AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO

Sono aree agricole prevalentemente inedificate d'immediato rapporto con gli *ambiti urbani consolidati* e gli *ambiti di trasformazione* previsti nel Documento di Piano, meritevoli di particolare tutela considerato il loro ruolo di connessione tra ambiti agricoli e l'abitato.

37.1 Modalità di intervento

In tale zona non è ammesso l'insediamento di nuove attività agricole sia residenze che infrastrutture.

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di miglioramento igienico sanitario che non comportino aumento del numero di capi allevati.

Le aree agricole di rispetto dell'abitato sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità da attuarsi negli Ambiti Agricoli.

ART.37-bis ALLEVAMENTI ESISTENTI IN ABITO NON AGRICOLO - distanze per gli ambiti consolidati

Gli allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. 1265/34, non possono essere ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato. L'Amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.

Negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (Nuclei di antica formazione, consolidato residenziale, aree destinate ad attrezzature e servizi) esistenti, che non rispettano le distanze di cui ai nuovi allevamenti, le nuove costruzioni dovranno distare rispettivamente:

- 50 metri dagli allevamenti esistenti bovini, bufalini, equini, ovi-caprini, struzzi
- 300 metri dagli allevamenti esistenti suini - avi cunicoli - canili

Gli interventi previsti dall'art. 31 della legge n. 457 del 05/08/1978 sono sempre ammessi.

Le nuove costruzioni o ampliamenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato (Nuclei di antica formazione, consolidato residenziale, aree destinate ad attrezzature e servizi), posti a distanza inferiore a quelle previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene, potranno essere realizzati solo all'effettiva dismissione degli allevamenti stessi.

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

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 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) 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 ceduazione. 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 Parlo 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 face 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.39 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 “Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”

ART.40 PERMEABILITA' DELLE AREE SCOPERTE E DOTAZIONE MINIMA DI VERDE

In tutti gli ambiti residenziali (consolidati o di trasformazione) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti unità immobiliare/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, si richiede che almeno il 40% delle aree scoperte sia permeabile al fine di garantire una adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose.

Si richiede inoltre che nelle aree scoperte sia garantito un minimo di “dotazione arborea” a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n. 1 essenze autoctone di alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta.

ART. 41 ZONA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree di trasporto ad alta tensione ed alla protezione delle persone rispetto all'esposizione alle onde elettromagnetiche.

Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, in funzione della tensione nominale d'esercizio delle linee stesse, non sono ammesse utilizzazioni edilizie di alcun tipo, salvo quelle preesistenti alla data di adozione del PGT. Sono ammesse invece nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

Le linee elettriche non sono soggette a permesso di costruire, tuttavia i tracciati dovranno essere di volta in volta concordati con l'Amministrazione comunale con particolare riguardo alla salvaguardia delle zone con caratteristiche di pregio ambientale.

ART. 42 ZONA DI RISPETTO DI METANODOTTO

Comprende le aree destinate alla protezione delle persone e cose rispetto all'esposizione ai rischi connessi alla presenza dell'infrastruttura di trasporto di gas in pressione. Nella fascia al suolo, identificabile dall'applicazione della normativa di settore, sono vietati interventi di nuova edificazione o ampliamenti di edifici esistenti.

ART. 43 ZONA DI RISPETTO STRADALE

Il PGT prevede ed indica, nella cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale.

I tracciati stradali di progetto riportati in cartografia hanno valore indicativo e saranno definiti in sede di progettazione esecutiva. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza.

Negli ambiti agricoli è consentita inoltre la costruzione di strade interpoderali di larghezza non superiore a 4 m d'iniziativa pubblica o consortile, anche se non previste dallo strumento urbanistico generale.

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono indicate negli elaborati Dp 15 e Pr 18 la cui ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori e dentro terra. È tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi a raso;
- impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 42
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.

Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne ecc) devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.

Dovrà in ogni caso essere rispettata la normativa dell'Art.16 del D.Lgs. 285/92 e del relativo regolamento di attuazione relativa agli atti vietati nelle fasce di rispetto stradale ed ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzione, per le piantumazioni, e per l'apertura dei canali dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 26 D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici dovranno rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m così come previsto dall'art. 29 del D.P.R. 495/1992.

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate specificatamente negli elaborati di Piano. In tal caso, le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie di intervento fondiario o territoriale ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità. Le aree di rispetto possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

ART. 44 PERCORSI CICLO-PEDONALI

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati Dp 15-16-16a-17; Pr 18-19-19a e Ps 21 - 22-22a percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria.

Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti.

Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata.

Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale.

La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante.

Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono inoltre sottoposti a salvaguardia, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle Tutele e delle Salvaguardie del PTCP (ed integralmente riportate negli Elaborati del PGT).

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

ART. 45 EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO

Per gli immobili che alla data di adozione del PGT ricadono nelle fasce di rispetto stradale, di rispetto ferroviario e negli ambiti di valore paesistico-ambientale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo I –Norme Generali- delle presenti NTA, senza aumento delle volumetrie esistenti e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore dell'infrastruttura, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.

ART. 46 DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n° 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5, e successive modifiche e integrazioni. È vietata l'installazione di servizi all'automezzo e all'utente; è consentita la realizzazione di attività commerciali integrative per una superficie massima di 100 mq per ogni installazione; gli impianti per la distribuzione di carburante e le attività commerciali integrative potranno essere realizzate con un Rc pari al 10% dell'area e ad una distanza minima dalle abitazioni esistenti pari a 100m, fatte comunque salvo ulteriori disposizioni esistenti in materia di sicurezza che impongano distanze superiori.

ART. 47 ORTI

Su aree di proprietà comunale, previa la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, o su aree di proprietà privata in zona agricola che si convenzionino con l'Amministrazione Comunale, è ammessa la formazione di orti privati.

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a m. 2,60 e una superficie coperta non superiore a mq10. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a metri 1,50.

L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale ; e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

ART. 48 NORME GENERALI PER LE RECINZIONI

Le opere di recinzione, comprese le siepi, possono sorgere sul confine di proprietà con aree sia private che pubbliche, fatti salvi i disposti del D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, del relativo regolamento attuativo e delle eventuali modifiche e integrazioni.

Le recinzioni realizzate negli *Ambiti del tessuto Urbano Consolidato* (residenziale e produttivo); negli *Ambiti di Trasformazione* (residenziale e produttivo) dovranno avere l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota stradale o del terreno. In particolare:

- tra lotti contigui la recinzione potrà essere di tipo cieco,
- verso aree e strade pubbliche o private, aperte al pubblico transito, aree verdi o di particolare pregio ambientale, dovrà essere costituita da un muro di basamento con altezza non superiore a 0,80 m con sovrastante cancellata aperta di altezza massima di 1,20 m.

È ammessa la formazione di siepe sulla linea di confine delle proprietà con altezza massima consentita e mantenuta di 2,00 m disposta nel rispetto delle distanze previste dal Codice Civile. Sono vietate le siepi in presenza di pareti finestrate a distanza inferiore a 3,00 m.

Sulle recinzioni non possono essere applicati oggetti che pregiudichino la viabilità e l'estetica o creino pericolo.

Le recinzioni da realizzarsi nel *Nucleo di Antica Formazione* sono regolamentate alla lettera r) dell'art. 27.3.3 delle NTA del presente Titolo.

ART. 49 RECUEPRO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI: AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è regolato dagli artt. 63-64 della L.R. 12/2005 nel rispetto delle altezze massime previste nei diversi ambiti territoriali.

In relazione a quanto disposto dall'art. 65 della L.R. 12/2005, sono esclusi dalla possibilità di recupero dei sottotetti, i seguenti ambiti territoriali e/o interventi edilizi:

- a) ambiti di trasformazione residenziali (Atr)
- b) Nucleo di antica formazione limitatamente agli edifici di Tipo "A" e nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la realizzazione di edifici con altezza superiore a 8m
- c) Ambiti di riqualificazione urbanistica (P.I.I.)

ART. 50 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI

Non sono ammissibili, in tutto il territorio di Cremosano, nuovi insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita, né alle medie strutture di vendita con esercizi commerciali con superficie superiore a 600 mq.

L'insediamento di nuove attività commerciali, a seguito di nuova edificazione e/o cambio d'uso, è consentito:

- nel *Nucleo di Antica formazione* esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato* per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita con un superficie massima di 600 mq

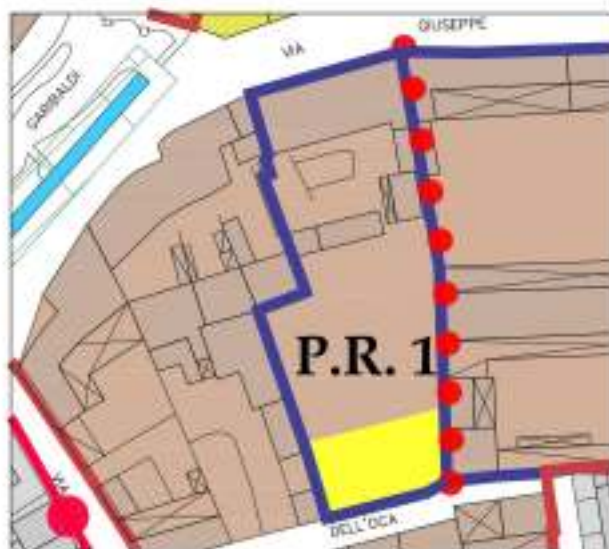
In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

In tutti gli altri ambiti territoriali è vietato l'insediamento di strutture commerciali.

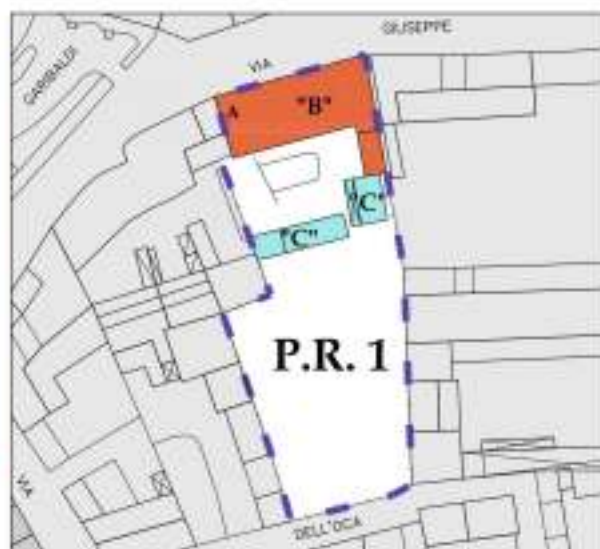
SCHEDE PROGETTUALI

**Piani di Recupero
PIANO DELLE REGOLE**

PIANO DI RECUPERO 1



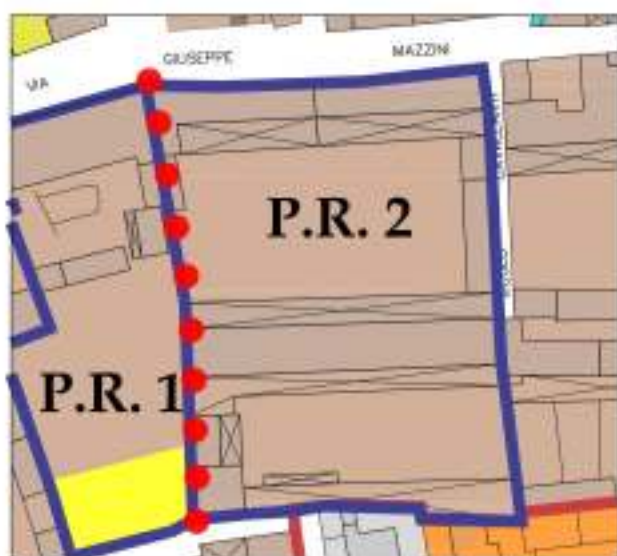
INDIVIDUAZIONE ELABORATO PLIF AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



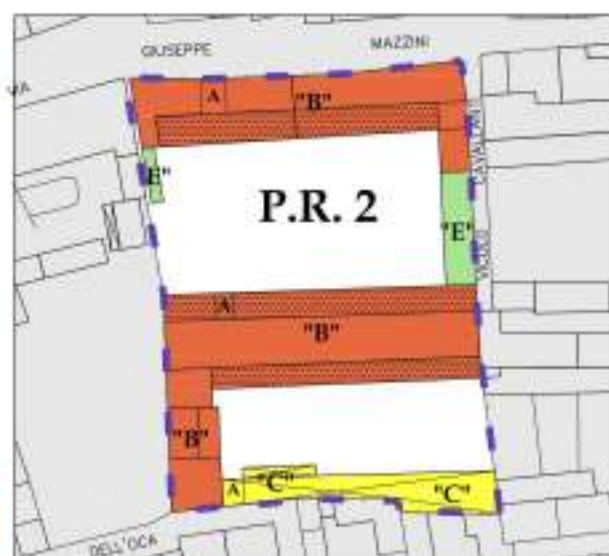
INDIVIDUAZIONE PER LE MODALITA' DI INTERVENTO

AMBITO TERRITORIALE	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	"R"
DESTINAZIONE AMMISSIBILE	C.1-C.5-T-Ri-Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10
VOLUMETRIA AMMESSA	PARI ALL'ESISTENTE calcolata secondo le modalità indicate all'art. 27.5.6 delle NTA del Piano delle Regole + 10 % della volumetria ammessa per integrare il volume della tipologia 'D'
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano di Recupero con le modalità di cui all'art. 28 del Piano delle Regole. -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente -TIPO D recupero funzionale della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione.
SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE	- 18 mq/ab - Cessione alla P.A. dell'area identificata come "SERVIZI PUBBLICI DI PREVISIONE" e posta all'interno del perimetro del Piano di Recupero da adibire a Parcheggio Pubblico
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso I porticati appositamente individuati (puntinati) e gli androni (A) devono essere obbligatoriamente conservati

PIANO DI RECUPERO 2 - CORTE GRANDE



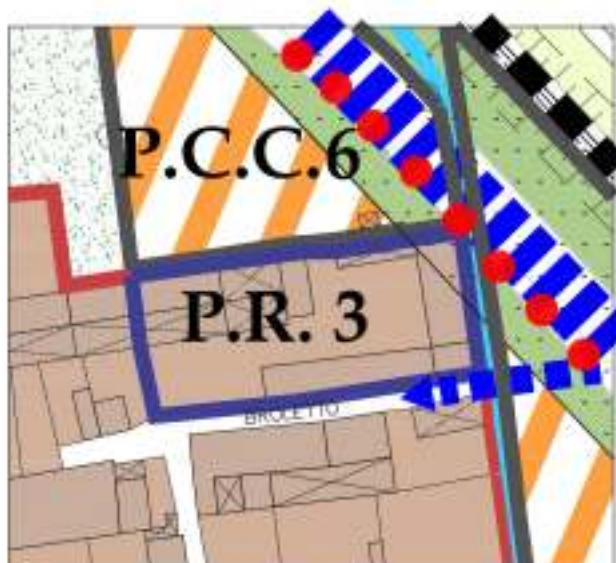
INDIVIDUAZIONE ELABORATO IN 3F AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO



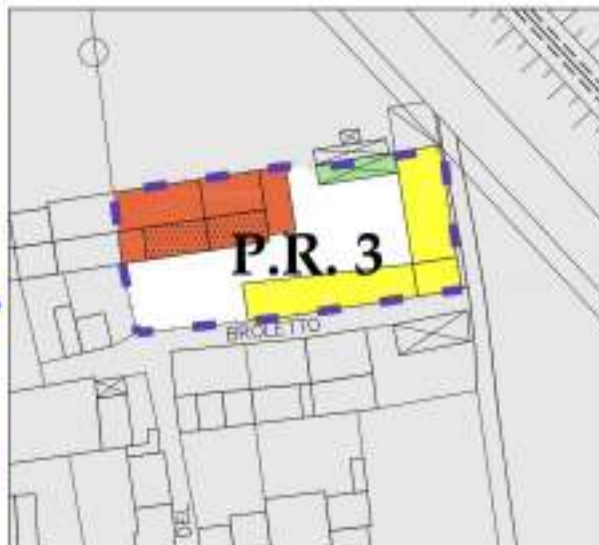
INDIVIDUAZIONE PER LE MODALITA' DI INTERVENTO

AMBITO TERRITORIALE	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	"R"
DESTINAZIONE AMMISSIBILE	C.1-C.5-T-Ri-Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10
VOLUMETRIA AMMESSA	PARI ALL'ESISTENTE calcolata secondo le modalità indicate all'art. 27.5.6 delle NTA del Piano delle Regole + 10 % della volumetria ammessa per integrare il volume della tipologia "C" e per l'eventuale soprizzo delle tipologie "B" fino a due piani abitabili
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano di Recupero con le modalità di cui all'art. 28 del Piano delle Regole. -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente -TIPO C recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio) -TIPO E accessori
SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE	- 18 mq/ab - CESSIONE DEL 2,5% DELLA slp REALIZZABILE alla Pubblica Amministrazione per l'integrazione di servizi di interesse pubblico
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso I porticati appositamente individuati (puntinati) e gli androni (A) devono essere obbligatoriamente conservati

PIANO DI RECUPERO 3



INDIVIDUAZIONE ELABORATO PR 10 "AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO"



INDIVIDUAZIONE PR 28 "MODALITA' DI INTERVENTO"

AMBITO TERRITORIALE	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	"R"
DESTINAZIONE AMMISSIBILE	C.1-C.5-T-Ri-Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10
VOLUMETRIA AMMESSA	PARI ALL'ESISTENTE calcolata secondo le modalità indicate all'art. 27.5.6 delle NTA del Piano delle Regole + 10 % della volumetria ammessa per integrare il volume della tipologia "C"
MODALITA' DI INTERVENTO	Piano di Recupero con le modalità di cui all'art. 28 del Piano delle Regole. -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente -TIPO C recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio) -TIPO F demolizione
SERVIZI PUBBLICI IN CESSIONE	- 18 mq/ab -Ampliamento del "Vicolo Broletto" per l'innesto sulla bretella di previsione ad Est del Comune
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso I porticati appositamente individuati (puntinati) e gli androni (A) devono essere obbligatoriamente conservati

TITOLO IV

PIANO DEI SERVIZI



ART. 51 PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 e 10.bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Non configurano vincolo preordinato all'esproprio e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

Il Piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Il Piano dei Servizi:

- Cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in relazione ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano;
- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
- stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
- definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;

ART. 52 PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI

52.1 Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità edificatoria teorica, secondo quanto previsto nel successivo art.53. Tale capacità si traduce in diritti edificatori che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Le aree per infrastrutture e servizi pubblici da cedere al comune devono in ogni caso avere requisiti di effettiva utilizzabilità e di accessibilità da strade o spazi pubblici

La cessione dei diritti edificatori è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all'art. 54.

52.2 I detentori dei diritti edificatori, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione Residenziale o Produttivi e soggette a Piano attuativo per il raggiungimento dell'*indice di edificazione d'ambito(lea)* o del *Rapporto di Copertura da Convenzionare (Rcc)*, di cui al seguente comma., nonché agli Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione individuati nel Piano delle Regole per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di zona.

52.3 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree residenziali assoggettate a Piano attuativo e definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: *l'indice territoriale (It)* e *l'indice di edificazione d'ambito (lea)*:

- L'**indice territoriale** esprime il volume assegnato per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.
- L'**indice di edificazione d'ambito** definisce la volumetria che deve essere obbligatoriamente convenzionata con lo strumento attuativo.

La differenza tra *l'indice di edificazione d'ambito* e *l'indice territoriale* definisce la volumetria che deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

52.4 Le aree produttive assoggettate a Piano attuativo e definite nel Documento di Piano sono disciplinate dal *Rapporto di Copertura (Rc)* e il *Rapporto di Copertura da Convenzionare*.

- Il **Rapporto di Copertura** esprime la superficie coperta realizzabile ed assegnata in rapporto alla superficie fondiaria interessata dall'intervento
- Il **Rapporto di Copertura da Convenzionare** definisce la superficie coperta che deve essere obbligatoriamente convenzionata con lo strumento attuativo.

La differenza tra il *Rapporto di Copertura da Convenzionare* e il *Rapporto di Copertura* assegnato definisce la superficie che deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti edificatori delle aree destinate a servizi esterne ai comparti.

52.5 Il Comune di Cremosano è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. Nelle aree destinate a *verde pubblico (attrezzato e non attrezzato)*, residuando una volumetria pari a 10.500 mc il Comune di Cremosano potrà cedere i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli “*Ambiti di Trasformazione Residenziali*” e per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo negli “*Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione*”.

Nelle aree destinate a *parcheggi*, residuando una capacità edificatoria pari a 3.000 mq di superficie coperta il Comune di Cremosano potrà cedere i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita superficie coperta, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli “*Ambiti di Trasformazione Produttivi*”

Il prezzo di tali diritti edificatori (espressi in mc per il volume residenziale ed in mq di superficie coperta per il produttivo) è stabilito con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

52.6 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 disponibilità del comune ai sensi del precedente comma 52.5. I diritti edificatori ceduti verranno spalmati negli “*Ambiti di Trasformazione Residenziali e produttivi*” e negli *Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione*”.

52.7 I proprietari delle aree destinate dal PdS alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico possono, in alternativa all'esproprio e al trasferimento dei diritti volumetrici, cedere in accordo bonario l'area all'Amministrazione; in tal caso i diritti volumetrici derivanti dalle aree oggetto di cessione vanno ad integrare la dotazione volumetrica di cui al comma 5.

ART. 53 COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

Alle nuove aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati Ps 21 – 22 – 22a del Piano dei Servizi , non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è attribuito un diritto edificatorio compensativo determinato dai seguenti indici:

- **0,65** mc per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Tale volumetria dovrà essere allocata negli Ambiti di Trasformazione residenziali e negli Ambiti Residenziali di Recente Espansione come previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.
- **0.50** mq/mq di superficie coperta per ogni mq di area ceduta gratuitamente al Comune. Tale superficie coperta dovrà essere allocata all'interno degli Ambiti di trasformazione Produttivi come previsto dal Documento di Piano.

ART.54 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

54.1 I proprietari delle aree individuate nel PdS come "Aree per attrezzature e servizi di previsione" (Ps 21 – 22 – 22a) possono promuovere, in alternativa all'intervento della Pubblica Amministrazione, la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.57. Su tali aree vale quanto disposto dal comma 13 dell'art.9 della l.r. 12/2005.

L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

- 54.2** L'attuazione diretta da parte della proprietà, dei servizi pubblici previsti sulle aree di cui al comma 1, e realizzati in regime di convenzione per l'uso pubblico, comporta l'inutilizzabilità dell'indice volumetrico compensativo.

ART.55 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- 55.1** Il Piano dei servizi stabilisce le dotazioni minime di aree per attrezzature pubbliche, tenuto conto delle dotazioni esistenti e dell'obiettivo della realizzazione del sistema generale dei servizi attraverso il concorso delle aree di trasformazioni individuate dal Documento di Piano.

- 55.2** Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree. La determinazione della variazione del peso insediativo dovrà considerare l'eventuale concorso alla dotazione di aree per infrastrutture attuato nell'ambito di precedenti piani attuativi.

- 55.3** Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d'uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 52.4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree per infrastrutture e servizi stabilite come segue:

- Residenza:
Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc
- Terziario e commerciale
100% della Slp
- Produttivo (industriale e artigianale):
20% della Slp

- 55.4** Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- L'ampliamento di unità residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "Ambito Urbano Consolidato" e nell' "Ambito Urbano Consolidato di recente espansione"

- I mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo di antica formazione.

55.5 Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in ambito urbano consolidato, le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sulla parte eccedente tale percentuale.

55.6 Qualora l'acquisizione delle aree per servizi pubblici, all'interno degli ambiti di trasformazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dall'Amministrazione Comunale in relazione all'estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali per la realizzazione dei servizi pubblici; la stessa può essere monetizzata corrispondendo al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi della monetizzazione per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS ivi compresa l'acquisizione di altre aree da destinare a funzioni pubbliche.

ART. 56 *VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO*

56.1 Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della L.R. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dal PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa di PGT sono vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente piano. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, terziaria, agricola), in conformità alle previsioni dei singoli ambiti, è soggetto a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente ed alla corresponsione dei relativi oneri concessori, nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, ove la variazione stessa incida negativamente sulla dotazione dei servizi.

56.2 In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una

variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici:

- a) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza
- b) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale;
- c) da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali);
- d) da attività produttive (artigianali/industriali) a residenza;
- e) da residenza a commerciale o direzionale;
- f) da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale.

56.3 Incrementi di Superficie utile Lorda realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di aree per infrastrutture e servizi nelle quantità previste dall'art. 56.

56.4 Le modalità per il reperimento di detti eventuali standard aggiuntivi, indotti dal mutamento di destinazione d'uso, saranno regolamentate – in rapporto alla dotazione di standard già attribuiti dalle precedenti destinazioni – per mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, previa verifica di precedenti mutamenti di destinazione d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o il fabbricato medesimo.

56.5 Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.

54.6 Nel caso di impossibilità di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi dovuti nell'ambito dell'intervento stesso sarà ammessa la cessione di altra area ritenuta idonea dall'Amministrazione Comunale, che esplicherà la propria determinazione mediante delibera di giunta.

In alternativa, l'Amministrazione si riserva la facoltà di valutare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, determinata in base a criteri e valori periodicamente aggiornati dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'Amministrazione Comunale non ritenga ammissibile, in relazione alla destinazione d'uso richiesta ed alla criticità dell'area, la cessione di aree esterne all'ambito di intervento o la monetizzazione delle stesse, il titolo abilitativo non verrà rilasciato.

56.7 Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di aree per servizi, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.

56.8 Sono altresì soggetti alla disciplina di cui ai commi precedenti i mutamenti di destinazione d'uso – attuati senza opere edili - interessanti aree e fabbricati destinati a medie strutture di vendita, secondo le previsioni del PGT.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

Sono fatte salve le disposizioni dell'art. 20 comma 1 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

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

- Rc = 60%
- H = 10,00 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.

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

- Rc = 60%
- H = 10,00 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.

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

- $I_f = 1,6 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 5\%$
- $H = 5,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$ pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a $5,00 \text{ m}$
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, 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.

ART. 58 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne. Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

ART.59 IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto sia dal punto di vista visivo che di tutela della salute della popolazione. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesaggistica dei progetti.

E' ammessa l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione esclusivamente negli ambiti produttivi e nella zona destinata ad attrezzature tecnologiche (piazzola per la raccolta differenziata rsu).

ART.60 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso negli specifici ambiti per attrezzature e servizi. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati in Consiglio Comunale.

ALLEGATO

Norme dello Studio Geologico

11.3 Classi di fattibilità geologica e norme geologiche di piano

Quanto di seguito riportato in questo paragrafo e nel successivo (paragrafo 11.4) costituisce le “Norme geologiche di piano” che andranno integralmente inserite nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T, ai sensi del della D.G.R. n. 8/7374 del 28 Maggio 2008.

CLASSE I : FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI: comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

DESCRIZIONE: Non risultano aree appartenenti a questa classe nell'ambito del territorio comunale.

CLASSE II : FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimento tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa (si vedano le considerazioni riportate nel paragrafo 11.2 precedente)

DESCRIZIONE: Aree sostanzialmente più stabili dal punto di vista di tutti i parametri geologici sl. Porzioni di territorio che si ritengono più idonee al cambio di destinazione d'uso delle particelle. Aree stabili a buone caratteristiche geotecniche e falda a modesta profondità ma generalmente non interagente con la porzione più superficiale del suolo (mediamente superiore ai 1.5-2.0 metri); pertanto eventuali interazioni tra le opere da realizzare e le falde sono possibili per fondazioni spinte a questa profondità. Costituiscono sostanzialmente le aree all'intorno del centro storico del paese

PRESCRIZIONI: *Non esistono incompatibilità con qualsiasi destinazione d'uso. Rispetto assoluto delle norme vigenti ed, in particolare, per ogni nuovo manufatto o per interventi sostanziosi su manufatti esistenti, tali da modificarne sostanzialmente le azioni sul terreno, del DM 14.01.08 (capitoli 6 e 7) e circolari esplicative e, per quanto riguarda gli scavi e le acque, compresa la disciplina degli scarichi, del D.Lgs. 152/06 e smi. La scelta del piano di posa e delle opere fondazionali va supportato da sempre da apposite indagini geognostiche specifiche e studi*

geotecnici che mettano in evidenza la successione litostratigrafica e la profondità; sarà comunque necessario che gli studi relativi agli interventi proposti tengano conto esplicitamente della potenziale interazione diretta con la falda e quindi prevedano le necessarie opere di mitigazione (ad esempio adozione di riporti per elevare i piani di posa). Si sconsiglia fortemente la realizzazione di piani interrati; questi potranno venire realizzati soltanto se strettamente indispensabili, previo uno specifico studio idrogeologico di dettaglio e solo se totalmente impermeabilizzati. Si ricorda in particolare che, ove necessario e previsto dalla normativa citata al primo capoverso, vanno eseguite indagini e relazioni sismiche di secondo e terzo livello.

CLASSE III : FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI: comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Non sono da ammettere realizzazioni di piani interrati. Si esplicita che tutte le prescrizioni relative alla precedente classe II saranno valide anche per tutte le sottoclassi seguenti.

SOTTOCLASSE III a

DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce quelle aree che rispetto alle precedenti, appartenenti alla Classe II, sono caratterizzate da una falda generalmente a più bassa soggiacenza (inferiore a 1.5 m, fino ad arrivare a piano campagna); le caratteristiche geotecniche dei terreni talvolta sono più scadenti rispetto alla classe precedente anche se mediamente rimangono buone e compatibili con l'utilizzo di fondazioni dirette

PRESCRIZIONI: sono valide tutte le prescrizioni previste per la classe II precedente. Oltre a tutto quanto esplicitamente previsto dalla legge (obbligatorietà dell'indagine geognostica, del modello geologico e relazione geologica, del modello geotecnico e relazione geotecnica, studi sismici di secondo e terzo livello ove richiesti) la realizzazione di nuovi manufatti dovrà essere corredata di un adeguato studio idrogeologico di dettaglio a conforto delle soluzioni adottate.

SOTTOCLASSE III b

DESCRIZIONE: La sottoclasse definisce l'area di rispetto dei 200 metri relativi al pozzo pubblico, in cui sono previste alcune limitazioni alla destinazione d'uso delle particelle; per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 art. 5 del D.Lgs

258/2000. Le norme per le aree di rispetto (come quelle per la zona di tutela assoluta della calsse IVb) devono essere adeguate alle disposizioni peviste dal DGR n. 7/12693 del 2003.

PRESCRIZIONI: *Si è preferito mantenere questa classe per meglio preservare la risorsa idrica. Va effettuata puntuale verifica di compatibilità idrogeologica per qualsiasi intervento significativo ai sensi della DGR 7/12693 del 2003.*

SOTTOCLASSE III c

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita, secondo i criteri definiti in relazione, tutti i corsi d'acqua con una certa naturalità, le acque pubbliche ed il reticolo irriguo di un certo rilievo dove è necessario procedere all'individuazione, come da normativa vigente, della fascia di rispetto dei corsi idrici appartenenti al reticolo idrico minore. Si riporta la fascia massima dei 10 m (4 m quando il reticolo idrico minore attraversa il centro abitato): la distanza dei 10 metri (o dei 4 m) deve intendersi misurata dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa (la delimitazione sulla cartografia, per i limiti di rappresentazione grafica va intesa solo come indicativa). La più oggettiva disposizione di questa unità sarà definita dopo l'approvazione dello specifico studio del reticolo idrografico ai sensi della DGR n. 7/7868 del 25.01.2002 e smi. La scelta di inserire in questa sottoclasse questi elementi è confortata dalla DRG. n 7/10727 con seduta del 18 Ottobre 2002, in cui si dice di inserire in classe III: "tutte le acque pubbliche così come definite dalla legge 36/94 e relativo regolamento"; valgono la disposizioni di cui al R.D. 523/1904 ed in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei comuni del provvedimento in itinere di cui ai punti 3 e 5.1 della D.G.R.7/7868 del 25.1.2002 e smi.

PRESCRIZIONI: *oltre alle indagini obbligatorie previste per la precedente classi e sottoclassi, fino all'adozione del reticolo idrico minore comunale con le relative norme di attuazione, valgono le indicazioni riportate nel RD 523/1904, art. 96 comma f). L'eventuale attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.lgs 258/2000 e smi, entro le zone di rispetto è subordinata ad un apposita dettagliata relazione idraulica ed idrogeologica che accerti la compatibilità dell'intervento in progetto con lo stato di eventuale vulnerabilità delle risorse idriche e da apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi. E' obbligatorio verificare ogni scelta di intervento o progettuale in questi ambiti con le specifiche normative di settore (DGR 7/7868 del 2002; LR 7 del 2003; DGR 7/13950 del 2003; DGR 7/20552 del 2005; DGR 8/8127 del 2008).*

CLASSE IV : FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI: l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idraulica od idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume o senza aumento del carico insediativi. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica od altre normative tese al miglioramento funzionale degli edifici (es: norme per eliminazione barriere architettoniche). Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico possono essere realizzate in queste zone solo se non altrimenti localizzabili. Ove necessario e previsto dalla normativa vanno eseguite indagini e relazioni sismiche di terzo livello.

SOTTOCLASSE IVa

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita tutte le aree di fondo più depresse morfologicamente, ricche di torba e potenzialmente inondabili o soggette a ristagni per particolari fenomeni meteorici.

PRESCRIZIONI: *Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione e alla messa in sicurezza dei siti o non altrimenti localizzabili. Si tratta di aree da mantenere libere da qualsiasi manufatto, ad eccezione di eventuali opere idrauliche od ad esse direttamente collegate e necessarie per la regimazione e/o lo smaltimento delle acque superficiali; ammessi manufatti solo in casi assolutamente eccezionali adeguatamente motivati, con studio di fattibilità dettagliato e in conformità con tutte le normative vigenti*

SOTTOCLASSE IVb

DESCRIZIONE: La sottoclasse delimita sia le aree interessate dalle teste dei fontanili (assimilate ad emergenze idriche diffuse) sia la fascia di tutela assoluta di 10 metri per il pozzo pubblico idropotabile (DL 258//2000 art 5 comma 4 e smi). Per i fontanili si è considerato il limite proposto nel Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) vigente della provincia di Cremona (Del. Cons. Provincia di Cremona N. 72/2008, art. 16.5 del PTCP) in cui si prevede la tutela

assoluta per 50 metri intorno alla testa del fontanile più i primi duecento metri di corso d'acqua sotteso per una fascia laterale di 10 metri)

PRESCRIZIONI: *Aree di preservazione delle risorse ed inedificabilità assoluta, compresa la tombinatura, e gli attraversamenti, fatto salvo opere di difesa ambientale o di sistemazione idraulica indispensabili. Per gli eventuali edifici esistenti vanno consentiti soltanto interventi migliorativi della condizioni globali di sicurezza. Tutti i fontanili presenti sul territorio comunale sono inseriti in questa fascia, compresi quelli che, per qualsiasi motivo, non risultano riportati nella cartografia in oggetto.*

11.4 Ulteriori prescrizioni generali – Normativa antisismica

Come evidenziato dall'analisi del rischio sismico e come riportato nella Carta di fattibilità da un apposito retino "trasparente", l'intero territorio comunale è soggetto a fenomeni di amplificazione locale (effetti di sito) non adeguatamente valutati dall'attuale normativa antisismica (classe di pericolosità H2).

Per questi motivi, qualsiasi trasformazione d'uso del suolo legata alla realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n.19904/03) dovrà essere preventivamente accompagnata da una valutazione della pericolosità sismica locale, secondo quanto riportato nell'allegato 5 della D.G.R. 8/17374, attraverso l'attuazione del 2° livello di approfondimento specificamente sul sito in oggetto mediante la realizzazione di apposite indagini geofisiche per la misura diretta dei valori di Vs (Down-hole, Masw, od altra tecnica analoga)

Qualora risulti - come probabile- che il fattore Fa di sito sia maggiore di quello di soglia, in fase di presentazione degli elaborati progettuali (Permesso di costruire, DIA, ecc..) si dovrà allegare apposita relazione che definisca l'azione sismica di progetto (analisi sismica di terzo livello secondo l'allegato 5 al DGR 8/7374 del 2008) che dovrà essere recepita nei calcoli e nelle progettazioni strutturali.

Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione dello stesso.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05, art. 38) o, per gli interventi ove previsto, nelle Denunce di Inizio Attività.

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14.01.2008 “Norme Tecniche per le costruzioni” con le specifiche normative sismiche e geotecniche e le normative ambientali (D.Lgs. 152/08 e smi).