

COMUNE DI CREMOSANO

PROVINCIA DI CREMONA

REGIONE LOMBARDIA

PROGETTISTA:

Arch. Paolo Monaci
Urb. Livia Severgnini

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA:

Arch. Paolo Monaci
Urb. Livia Severgnini

UFFICIO DI PIANO:

Ass. Urb. Arch. Monica Perrino
Geom. Elisa Guercilena



PIANO DELLE REGOLE

PR 06

Norme Tecniche di Attuazione

Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni
alle osservazioni

novembre 2025

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Elisa Guercilena

IL SINDACO
Marco Fornaroli

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n°.....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n°.....del.....

PUBBLICAZIONE BURL

n°.....del.....

INDICE

Art. 1	Finalità, validità ed efficacia delle norme	1
Art. 2	Obiettivi e contenuti	2
Art. 3	Elaborati del piano di governo del territorio	2
Art. 4	Principi interpretativi	3
Art. 5	Deroghe	4
Art. 6	Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del PGT	4
Art. 7	Definizione di parametri e indici urbanistici	6
Art. 8	Norme generali per le distanze minime	10
Art. 9	Classificazione delle destinazioni d'uso	11
Art. 10	Attuazione del PGT	14
Art. 11	Definizione degli interventi edilizi	14
Art. 12	Componente geologica	14
Art. 13	Invarianza idraulica	14
Art. 14	Reticolo idrico	14
Art. 15	Piani di settore	14
Art. 16	Disciplina dei piani attuativi vigenti	14
Art. 17	Tessuto urbano consolidato	15
Art. 18	Nucleo di antica formazione	15
Art. 19	Nucleo di antica formazione: classificazione tipologica e modalità di intervento	19
Art. 20	Ambito residenziale consolidato	24
Art. 21	Ambiti soggetti a PL di completamento	25
Art. 22	Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato PCC	25
Art. 23	Ambito residenziale consolidato a bassa volumetria	26
Art. 24	Ambito urbano consolidato produttivo	27
Art. 25	Verde Privato	28
Art. 26	Ambiti agricoli di interesse strategico (PTCP)	28
Art. 27	Aree agricole di rispetto dell'abitato	30
Art. 28	Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo	30
Art. 29	Allevamenti esistenti in ambito non agricolo	31
Art. 30	Ambiti di valore paesistico ambientale	31
Art. 31	Aree per attività floro-vivaistiche	35
Art. 32	Esame paesistico dei progetti	36
Art. 33	Permeabilità delle aree scoperte e dotazione minima di verde	36
Art. 34	Zona di rispetto elettrodotti	36
Art. 35	Zona di rispetto metanodotto	37
Art. 36	Zona di rispetto stradale	37
Art. 37	Zona di rispetto ferroviario	38
Art. 38	Percorsi ciclo-pedonali	38
Art. 39	Edifici esistenti nelle aree di rispetto	38

Art. 40	Disposizioni per i distributori di carburante	39
Art. 41	Orti.....	39
Art. 42	Norme generali per le recinzioni.....	39
Art. 43	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti: ambiti ammessi ed esclusi.....	40
Art. 44	Insedimenti attività commerciali	40
Art. 45	Disposizioni per la prevenzione Radon	40
Art. 46	Installazione pannelli solari e fotovoltaici.....	40
Art. 47	Isolamento termico a cappotto	41

Art. 1 Finalità, validità ed efficacia delle norme

Il Piano delle Regole (PR) è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (art. 10, c. 5 della L.R. 12/05 e s.m.i.).

1.1 Il PR, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme:

- 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, c. 1, lettera b) della L.R. 12/05 e s.m.i e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con D.G.R. n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.";
- e) recepisce integralmente le norme sulla tutela dei corsi d'acqua;
- f) recepisce integralmente le norme sulla zonizzazione acustica;
- g) recepisce le indicazioni contenute nella Carta della sensibilità paesistica, definendone la relativa normativa.
- h) 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 PR 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.

1.2 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;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso principali, complementari e non ammissibili;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti.

I contenuti dell'elaborato DP14 "Obiettivi e criteri del Documento di Piano (con schede d'Ambito)", sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

1.3 Il PR ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

- 1.4 Le norme e disposizioni del PGT che richiamano disposizioni legislative, regolamentari o atti di pianificazione sovraordinata, si intendono modificate di diritto a seguito dell'entrata in vigore di norme statali, regionali o atti di pianificazione sovraordinata.

Art. 2 Obiettivi e contenuti

- 2.1 Il PR persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano, al fine di perseguire un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e 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.
- 2.2 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 il PGT.

Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

DOCUMENTO DI PIANO:

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

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

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

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

PIANO DELLE REGOLE:Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PR 01 Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:5.000
- PR 02.a Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- PR 02.b Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato 1: 2.000
- PR 03 Nuclei di Antica Formazione : modalità di intervento 1:1.000
- PR 04 Carta delle Classi di sensibilità paesistica
- PR 05 Carta dei vincoli
- PR 06 Norme Tecniche di Attuazione

PIANO DEI SERVIZIQuadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PS 01 Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e in previsione 1:5.000
- PS 02.a Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e in previsione 1:2.000
- PS 02.b Servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti e in previsione 1:2.000
- PS 03 Rete Ecologica Comunale
- PS 04 Rete Ecologica Comunale - relazione
- PS 05 Norme Tecniche di Attuazione

Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

Studio Geologico**Art.4 Principi interpretativi**

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

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

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

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

Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

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

Art.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 e s.m.i. . La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

Art. 6 Definizione degli interventi edilizi e modalità di attuazione del PGT

- 6.1 Le categorie di intervento edilizio sono normate dal DPR 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia." s.m.i.
- 6.2 La trasformazione e il completamento del tessuto urbano consolidato si attuano mediante i titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.
- 6.3 La documentazione a corredo dei Piani Attuativi (PA) dovrà essere conforme alle prescrizioni contenute nella DGR del 25 luglio 1997, n. 6/30267.

1. Documenti da allegare al progetto di PA:

- a. relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- b. schema di convenzione contenente:
 1. l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria;
 2. l'impegno per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, comprensivi di quelli compensativi;
 3. la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni;
 4. la modalità ed i tempi d'attuazione;
- c. stralcio dello strumento urbanistico vigente (e delle relative disposizioni normative) con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente;
- d. estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano attuativo;
- e. planimetria dello stato di fatto della zona interessata dal piano attuativo con l'individuazione:
 1. delle quote di riferimento;
 2. delle presenze naturalistiche ed ambientali;
 3. degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
 4. per eventuali edifici, rilievo con quote, sezioni e prospetti;
- f. relazione paesistica in conformità ai disposti di cui alla DGR 8 novembre 2002;
- g. relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincolo idrogeologico o secondo le prescrizioni di cui allo studio idrogeologico e sismico allegato al PGT;
- h. progetto planivolumetrico (in scala 1:500, ovvero di maggior dettaglio), con:
 1. l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere al Comune;
 2. l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
 3. l'indicazione, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione, della volumetria prevista per ciascun edificio destinato alla residenza e della superficie lorda di pavimento prevista per ciascuna costruzione od impianto destinati ad uso diverso nell'ambito della volumetria e superficie complessiva del piano;
- i. esemplificazione dei profili altimetrici;
- j. progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, nonché la conformità degli scarichi secondo il titolo V, capo IV, articolo 52 della LR 12 dicembre 2003, n. 26;

- k. per quanto riguarda gli impianti elettrici, idrici e fognari il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LLPP Dir. Gen. Urb. del 13 gennaio 1970, n. 227; in particolare deve esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, le dichiarazioni degli enti gestori dei pubblici servizi che attestino l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione e caratteristiche tecniche costruttive di dettaglio (materiali, quote di posa, manufatti, ecc. anche così come richiesti dal PUGSS qualora presente) degli impianti relativi alle reti di distribuzione; per le eventuali cabine di trasformazione l'A.C. esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nell'area oggetto di lottizzazione.
- l. copia della documentazione dovrà essere presentata obbligatoriamente su supporto informatico;
- m. fotoinserimento;
- n. nel momento in cui i Piani Attuativi introducano varianti agli atti del PGT, il supporto digitale dovrà essere conforme a quanto previsto dalla DDUO 10 novembre 2006, n.12520 e s.m. e i. in modo da consentire l'aggiornamento dei livelli informativi di Piano che afferiscono al Sistema Informativo Territoriale regionale.

6.4 Il permesso di costruire convenzionato (PdCc) ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e dell'art. 14, c. 1-bis della L.R. 12/05 e s.m.i., viene applicato secondo le modalità prescritte nelle norme di zona. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'articolo 46 della L.R. 12/05 e s.m.i.. Il permesso di costruire convenzionato disciplina, ove richiesto, gli aspetti piano volumetrici. La convenzione, di norma, disciplina:

- l'eventuale cessione di aree;
- il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico, eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
- l'eventuale cessione o asservimento dei parcheggi e/o aree pubbliche;
- le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- ogni altro accordo tra l'Amministrazione e il titolare del permesso di costruire, funzionale all'attuazione delle previsioni del PGT.

I principi informatori della convenzione sono approvati dalla Giunta comunale e la sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.

La convenzione dovrà contenere l'impegno ad attuare progetti piani volumetrici coerenti con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche del PGT. Devono essere concordati con l'Amministrazione Comunale gli elementi progettuali e la modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi previsti dal PGT, da eseguire a cura e spese del titolare del titolo abilitativo, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento all'Amministrazione comunale, nonché i termini di inizio e ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici (possono essere modulati in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, ai sensi dell'art. 28 bis comma 5 del DPR 380/2001).

6.5 Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo - anche se non espressamente previsto dalle tavole del PGT - gli interventi che rivestano carattere di pubblico interesse. La norma non si applica agli interventi previsti in piani attuativi già convenzionati.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT.

Art.7 Definizione di parametri e indici urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri che precisano ed integrano le definizioni uniformi (DTU) di cui alla DGRXI/695 del 24 ottobre 2018 aventi incidenza urbanistica e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore della presente variante generale al PGT; sono fatte salve le definizioni previgenti in relazione alle convenzioni urbanistiche già stipulate, ai piani attuativi adottati o approvati, ai convenzionamenti planivolumetrici, nonché alle varianti, anche essenziali, ai titoli edilizi già validi ed efficaci alla medesima data.

St = superficie territoriale (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di Intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

Sf = superficie fondiaria (mq)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E'costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

It = Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

It = Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una Determinate superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

CU = Carico Urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi Urbanistico-edilizio ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

DT = Dotazioni Territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

SCOP = Superficie coperta

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del Profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 e, ove eccedano tale misura, saranno calcolate integralmente.

Sp = superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

I_{pt}/I_{pf} = Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

I_c = Indice di Copertura (%)

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Stot = Superficie Totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

SL = Superficie lorda

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

SU = Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

SA = Superficie accessoria

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- gallerie pedonali;
- i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al 30% della SL dei fabbricati residenziali
- I ballatoi i balconi e le terrazze;
- Le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- Le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone (altezza interna $H \leq 2,40$ m), e i relativi corridoi di servizio, fino ad una superficie corrispondente al 30% della SL del fabbricato.
- I sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- spazio locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle

autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,60 m;

- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m e saranno schermate mediante posa di cortine verdi (alberi, arbusti); al fine di non risultare visibili dallo spazio pubblico
- i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche
- per i soli edifici residenziali 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 $H \leq 2,40$;

SC = Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\%SA$)

SCAL = Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA)

VT = Volume totale

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

H = Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

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 con esclusione delle velette perimetrali.

Hf = Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del

solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane;

HI = Altezza Lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura

Vtec = Volume Tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

AU = Altezza Urbanistica

Altezza urbanistica di cui alle DTU è fissata in metri 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza dei locali residenziali o terziari.

VU = Volume Urbanistico

Volume convenzionale delle costruzioni residenziali e terziarie, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art.18.6 NTA del Piano delle Regole), ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica 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 definiti nell'art. 9, il volume si calcola moltiplicando la SI per l'altezza lorda (HI).

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.

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.

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

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.

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.

D_f = 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.

D_s = 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).

D_c = 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.8 Norme generali per le distanze minime

8.1 Distanze minime tra fabbricati

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

È altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto: tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Tali distanze minime non si applicano al *nucleo di antica formazione*, ove tra i fabbricati sia interposta strada di pubblico transito al fine di conservare gli allineamenti stradali storicamente consolidati. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati.

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

8.2 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.

8.3 *Distanze minime dal confine di proprietà e di zona*

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, non devono essere inferiori:

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

Il limite di zona è convenzionalmente equiparato al confine di proprietà ove si tratti di ambiti per infrastrutture pubbliche.

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

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

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

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

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

Art.9 *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 esclusivamente dei prodotti dell'azienda le mense.

P.2 Artigianato di servizio

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

C. FUNZIONE COMMERCIALE**C.1 Esercizi di vicinato**

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

C.2 Medie strutture di vendita

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

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali

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

C.4 Esposizioni merceologiche - depositi

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

C.5 Pubblici esercizi

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

C.6 Commercio di carburanti

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

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

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

T. FUNZIONE TERZIARIA

Rientrano in questa 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.10 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.

Art.11 Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

Art.12 Componente geologica

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

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

Art.13 Invarianza idraulica

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

Le presenti norme si intendono integrate dalle ulteriori prescrizioni contenute nel 'Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale', predisposto ai sensi del r.r. n°7 del 2017.

Art. 14 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 elemento di riferimento per il PGT

Art.15 Piani di Settore

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

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003,e del regolamento Regionale n° 3/2005;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L 447/95 e della L.R. 13/2001

Art.16 Disciplina dei Piani Attuativi vigenti

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate dai Piani di Lottizzazione o Piani di

Recupero già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza di validità, 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 si applica quanto previsto all'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art.17 Tessuto Urbano Consolidato

Il PGT definisce, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento.

Art. 18 Nucleo di Antica Formazione

18.1 *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.

18.2 *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 03 “*Modalità di Intervento sugli edifici in nucleo di Antica Formazione*”, 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 della volumetria esistente.

Gli interventi sugli edifici non potranno essere differenti da quelli previsti nell'elaborato PR 03, e dovranno garantire il rispetto delle “Prescrizioni generali” e dei “Parametri edilizi” di cui al presente articolo.

L'Amministrazione ha 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.

18.3 *Piano di Recupero*

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.

All'interno del Nucleo di Antica Formazione vengono individuati degli ambiti che, per il pregio storico-tipologico e per il loro assetto plani volumetrico, sono assoggettati a Piano di Recupero.

La loro attuazione potrà avvenire attraverso un piano unitario o a stralci funzionali che verranno di volta in volta definiti con l'UT. Le modalità di intervento per i singoli edifici sono quelle definite nell'elaborato PR 03. Si potrà inoltre proporre un diverso assetto plani volumetrico al fine della cessione di aree di interesse pubblico.

Per il PR 1 è fatta obbligo la cessione dell'area individuata dal PGT come *servizi di previsione* al fine della realizzazione di parcheggi.

Per il PR 2 l'intervento prevede la ricostruzione dell'edificio crollato con le modalità indicate dal DPR

380 all'art. 3 comma d). E' fatto obbligo il mantenimento degli allineamenti sulla pubblica via. Si dovrà presentare un'idonea documentazione che attesti il volume preesistente.

18.4 *Prescrizioni generali*

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 della volumetria complessiva, 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.

18.4.1 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;

18.4.2 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.

18.4.3 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 ai sensi dell'art. 50 D.Lgs 42/2004.
- c. Le **facciate e i frontespizi** saranno intonacati al civile e dovranno risvoltare su spalle e voltini.
- d. Le eventuali **zoccolature** potranno realizzarsi con intonaco o pietre naturali. 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 o pvc, 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).

- h. Le **finestre poste al piano terreno** a confine delle aree pubbliche non potranno dotarsi di scuri esterni ma unicamente di scorrevoli. Le inferriate dovranno essere 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 o cotto.
- m. Le **coperture** dovranno essere realizzate a falde con pendenza compresa tra il 28% e il 40% (ad eccezione degli accessori e autorimesse –punto r-) e prevedere l'uso di tegole curve di laterizio (coppo tradizionale); è altresì ammesso l'uso di lastre/materiali esteticamente simili al coppo (tipo pannelli sandwich ad imitazione coppo). Per gli edifici da due piani in su sono consentite le aperture di tasche con terrazze e l'inserimento di finestre da tetto e abbaini.
- 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 90 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 intonaco civile.
- 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 cortilizi 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. E' ammessa altresì la realizzazione di piccoli accessori quali casette in legno con H massima all'estradosso di 2,40 m e una superficie di 9 mq.
- r. La realizzazione di **autorimesse** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni generali 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 anche sul confine di proprietà nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie coperta massima del 15% della superficie cortilizia scoperta, 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 2,60 m

- altezza massima all'intradosso 2,40 m
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.
- s. 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, potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.
- t. le **suddivisioni interne dei cortili** sono ammesse al fine delle delimitazioni legate all'articolazione delle proprietà. Le recinzioni potranno essere realizzate con muretto di H max 30 cm e sovrastante rete plastificata o inferriata, mascherata con siepi arbustive o fioriere, fino ad un H max di 2 m. Sono sempre ammesse delimitazioni realizzate mediante siepi arbustive, fioriere o rete plastificata infissa nel terreno.
- u. I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.
- v. E' vietata la realizzazione di **scale esterne** alla sagome dell'edificio.

18.5 *definizione di vincoli generali*

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato PR 03 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.

Per gli edifici con tipologia '*cascina*' è ammesso un ampliamento dell'immobile, con occupazione parziale del porticato, al fine di garantire una profondità dell'abitazione fino a un massimo di 5,00 m al netto dello spessore delle murature e della coibentazione.

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.

18.6 *parametri edilizi*

Edificabilità territoriale e fondiaria: pari all'esistente.

- 18.6.1 Altezza dei fabbricati:** pari all'esistente; non superiore a 9,00 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.
- 18.6.2 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.
- 18.6.3 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
- 18.6.4 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.

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

18.6.6 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, con esclusione dei portici e 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 03) 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 B-C-D" per i quali è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione. Per gli edifici di "tipo A-B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico.

18.6.7 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.

18.7 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 03.

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. 3 e 4 del Titolo IV-NTA Piano dei Servizi.

Art. 19 Nucleo di Antica formazione: classificazione tipologica e modalità 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 03 "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 03, 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.

19.1 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.

19.1.1 DESTINAZIONI D'USO

edificio per il culto e servizi di interesse pubblico

19.1.2 MODALITA' DI INTERVENTO: intervento edilizio diretto

Per il recupero degli edifici monumentali del nucleo di antica formazione sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo quanto definito all'art. 3 del DPR 380.

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.

19.2 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.

19.2.1 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. 150 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-9-11; 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. 150; P.1; Is; A; Fs.6-7-10;

19.2.2 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) –art. 3 DPR 380
Per gli edifici di "tipo B" è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con la sola esclusione dei porticati indicati nell'elaborato PR 03.

19.2.3 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.

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. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato PR 03 dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

19.3 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.

19.3.1 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. 150 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-9; 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. 150; P.1; Is; A; Fs.6-7-10;

19.3.2 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) –art. 3 DPR 380

19.3.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia consolidata priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo di antica formazione, 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. 19.3.1, 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. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi.

19.4 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.

19.4.1 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.1-2-3-4-5-8-9-11; 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.6-7-10;

19.4.2 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) – art. 3 del DPR 380

19.4.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia di recente realizzazione o profondamente trasformata, priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo di antica formazione, 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. 3 e 4 delle NTA Piano dei Servizi.

19.5 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 abilitativo.

19.5.1 MODALITA' DI INTERVENTO *intervento edilizio diretto*

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui alle lettere a) b) c) d) art. 3 DPR 380 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.

19.6 TIPO "F" superfetazioni

Gli edifici classificati come superfetazioni nell'elaborato Pr03 dovranno essere demoliti.

19.7 Riqualficazione SP 2 nel Centro abitato

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 "Modalità di intervento" e regolamentati dal presente articolo.

Art. 20 Ambito residenziale consolidato

Si tratta di zone a prevalente funzione residenziale consolidate nella quale sono ammesse le destinazione d'uso sotto indicate.

20.1 Destinazioni d'uso

Principale **R;**

Complementari **C.1; C.2; C.4;C.5; P.2** (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.3; C.6; C.7; P.1** 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. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

20.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

20.3 Indici urbanistici:

- If = 1,50 mc/mq
- H = 9,50 m
- Piani fuori terra : 3 max

- 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 o previsto dal PGT.
- 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.

21 Ambiti soggetti a PL di completamento

E' un area all'interno del tessuto urbano consolidato già oggetto di pianificazione attuativa che allo stato attuale risulta scaduta senza che siano stati ottemperati gli obblighi di convenzionali.

Alla data della convenzione (22/06/2009 rep. 1026) venivano cedute tutte le aree destinate alla viabilità, parcheggi e verde che risultano ad oggi di proprietà comunale.

Alla scadenza della convenzione l'Amministrazione Comunale ha verificato che le opere di urbanizzazione previste risultavano parzialmente eseguite.

L'attuazione dell'ambito è subordinata a stipula di nuova convenzione urbanistica che preveda l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione mancanti e previste dalla normativa vigente.

21.1 Destinazioni d'uso

Principale R;

Complementari **C.1; C.2; C.4;C.5; P.2** (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.3; C.6; C.7; P.1; Is; A; Fs.7-8-10;**

21.2 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- If = 1,5 mc/mq
- H = 8,00 m misurata all'estradosso di copertura
- Piani fuori terra : 2 max
- 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

22 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato

Si tratta di ambiti urbanizzati o integrati nel tessuto urbano consolidato, a completamento dell'esistente per i quali l'intervento edificatorio è soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC).

22.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	R;
<i>Complementari</i>	C.1; C.2; C.4;C.5; P.2 (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
<i>Non ammesse</i>	C.3; C.6; C.7; P.1; Is; A; Fs.7-8-10;

22.2. Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

22.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- $I_t = 1 \text{ mc/mq}$
- $H = 8,00 \text{ m}$ misurata all'estradosso di copertura
- Piani fuori terra : 2 max
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- D_c = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

L'attuazione dei comparti dovrà avvenire attraverso un permesso di costruire convenzionato.

Le Schede dei PCC, allegate alle presenti NTA, definiscono nello specifico parametri urbanistici, le dotazioni territoriali dovute per le attività residenziali sono stabilite considerando un abitante equivalente a 150mc di volumetria edificabile o edificata. Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

Art. 23 Ambito residenziale consolidato a bassa volumetria

Si tratta di zone parzialmente edificate o intercluse nell'edificato di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa.

23.1 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. 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
<i>Non ammesse</i>	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. 3 e 4 delle NTA del Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato.

23.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

23.3 Indici urbanistici:

- $I_f = 0,5 \text{ mc/mq}$

- H = 7,50 m
- Piani fuori terra : 2 max
- 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 o previsto dal PGT.
- 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 o aree di parcheggio. L'eventuale area in cessione concorre alla determinazione del volume edificabile

Art. 24 Ambiti del tessuto urbano consolidato produttivo

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

24.1 Destinazioni d'uso

<i>Principale</i>	P; R con la possibilità di realizzare un alloggio di sl massima di 125 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	C.1; C.2; C.4; C5; C.7; T; Fs.3-5-6-7-8-9-11;
<i>Non ammesse</i>	C.3; C.6; S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-10; 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.

24.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

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.

24.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- If = 0,8 mq/mq
- Rc = 60%
- H = 15,00 m misurata all'estradosso di copertura
(per i volumi tecnici posti in sommità dei silos è ammessa l'eccedenza di 2 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

Almeno il 10% 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.

Il Rapporto di Copertura potrà essere incrementato fino a raggiungere l'70% come stabilito all'art.8 delle NTA del DdP.

Art. 25 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.26 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.

26.1 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.

26.2 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.

26.3 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 ed infrastrutture 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.

- Ds = 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.

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".

26.4 *Parco Agricolo di Interesse Sovracomunale PLIS 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. 26Bis Attività agricole innovative in ambito urbano

In attuazione dei principi di sostenibilità ambientale, innovazione tecnologica e rigenerazione urbana, il Comune di Cremosano riconosce e promuove forme di coltivazione agricola innovativa, anche fuori suolo, finalizzate alla produzione vegetale all'interno di edifici esistenti nel tessuto urbano consolidato.

Tali attività concorrono al miglioramento della qualità ambientale e all'economia circolare, senza comportare consumo di nuovo suolo. Le disposizioni del presente articolo sono conformi a quanto previsto dal Decreto Legislativo 8 novembre 2024, n. 192 ("Revisione della disciplina dei redditi dei terreni") e dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E dell'8 agosto 2025.

Sono ammesse attività agricole indoor, quali ad esempio la coltivazione di funghi, microortaggi, germogli, erbe aromatiche e piante a ciclo breve, realizzate in ambienti chiusi o seminterrati, mediante tecniche a basso impatto ambientale (es. idroponica, aeroponica, substrati organici).

26b.5.1 Ambito di Applicazione

- a) Le attività di cui al presente articolo sono consentite in edifici esistenti del tessuto urbano consolidato, aventi destinazione artigianale, commerciale o direzionale, nonché in locali accessori ad edifici residenziali, purché non ne alterino la destinazione prevalente.
- b) È ammesso il riuso di locali dismessi o sottoutilizzati, anche a fini di rigenerazione urbana, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, della sicurezza e dell'impatto acustico.
- c) È esclusa la costruzione di nuovi fabbricati destinati esclusivamente a tale funzione all'interno del tessuto urbano consolidato.

26b.5.2 Parametri dimensionali e limiti di intervento

La superficie massima destinabile alla produzione agricola indoor non potrà superare il 50% della superficie utile complessiva esistente.

26b.5.3 Titoli abilitativi

L'avvio dell'attività è subordinato alla presentazione di SCIA edilizia e ambientale, corredata da relazione tecnica attestante:

- o la descrizione delle tecnologie di coltivazione impiegate;
- o la compatibilità con le destinazioni d'uso vigenti;
- o l'assenza di impatti negativi su salute, sicurezza e quiete pubblica.

Eventuali modifiche strutturali dei locali saranno soggette alle procedure edilizie ordinarie previste dal PGT e dal D.P.R. 380/2001.

Art.27 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.

27.1 Modalità di intervento

E' ammesso l'insediamento di infrastrutture agricole all'interno delle aziende esistenti o dismesse alla data di adozione del PGT. Gli insediamenti e/o ampliamento dovranno rispettare le distanze definite nel RLI e i parametri individuati dal precedente articolo (Art.26).

Art. 28 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e in ambito agricolo di rispetto dell'abitato e non adibiti ad uso agricolo o 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:

- Gli edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli, per documentate esigenze tecniche e produttive, potranno ampliarsi "una tantum" nella misura massima del 20% della slp esistente. Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:
 - H max = 7 m (due piani)
 - 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

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente a residenza R

- 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. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 4 delle NTA del Piano dei Servizi, 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.

Art. 29 Allevamenti esistenti in ambito 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 e 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.30 Ambiti di valore paesistico-ambientale

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

- Le aree di tutela dei fontanili
- Ambiti di rispetto e tutela del Reticolo Idrico Minore
- La rete ecologica di primo e secondo livello
- Corsi d'Acqua naturali e artificiali: CANALE VACCHELLI
- Aree boscate
- Rete ecologica Comunale
- Geositi
- Viabilità storica

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.

30.1 Aree di tutela delle teste di fontanili

I fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico.

Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 metri dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 metri su entrambi i lati lungo i primi 200 metri dell'asta, distanze eventualmente estendibili da parte del Comune, 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. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile. Non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se vengono mantenute le distanze di tutela previste, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica nell'intorno di 300 mt.

Non sono altresì consentite azioni o interventi che possano compromettere o ridurre 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.

In linea generale saranno, inoltre, tenute in considerazione le seguenti indicazioni:

- dovranno essere promosse tutte le azioni atte a mantenere in efficienza la funzionalità idraulica, irrigua e produttiva dei singoli fontanili, nel rispetto del loro valore ambientale, ecologico, naturalistico, storico, paesaggistico, ricreativo e didattico, in ossequio anche a quanto previsto dal D.lgs n. 152/2006.
- le fasce vegetali cresciute attorno al capofonte e ai primi 200 m dell'asta o canale defluente dovranno essere mantenute nel migliore stato di conservazione, anche con funzione di fasce tampone, ristabilendone la continuità fisica e ripristinando o sostituendo le eventuali utilizzazioni legnose con specie arboreo-arbustive autoctone adatte alla stagionalità dei siti, applicando anche gli incentivi o le specifiche misure previste dalla normativa vigente;
- gli eventuali progetti di riqualificazione, ristrutturazione o restauro di fontanili abbandonati, degradati, interrati o in altro modo compromessi, dovranno tendere al ripristino dei caratteri tradizionali e tipici dei fontanili della zona, ponendo particolare attenzione anche alla scelta dei materiali da impiegare nei lavori richiesti e delle modalità di utilizzo degli stessi;
- il consolidamento delle sponde potrà essere attuato con interventi di ingegneria naturalistica e limitando le opere di sostegno (come palizzate, fascinate ed, eventualmente, palificate) ai soli punti di effettiva necessità;
- per il rispetto della funzionalità ecologica del fontanile, le operazioni di spurgo dovranno prevedere il rilascio di "isole" di vegetazione emersa e sommersa, anche in adiacenza alle rive, quali luoghi di rifugio e di riproduzione per la fauna acquatica. L'eventuale pulizia del fondo dovrà essere limitata alla sola asportazione dei sedimenti superficiali più fini, principalmente organici, senza interessare gli strati sottostanti.

30.2 Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico

Il Piano di Governo del Territorio individua le aree di rispetto ambientale e di tutela del Reticolo Idrico, 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. Sul territorio comunale vige il divieto di tombinatura, dei corsi d'acqua ai sensi dell'art.115, comma 1 del D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e del Piano Tutela delle Acque Lombardia.

30.3 Rete ecologica di primo e secondo livello (PTCP)

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della 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 di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area

tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Per quanto riguarda gli areali non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 20 m onde mantenerne la percezione visiva a1raverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica.

Per quanto riguarda le reti verdi provinciali se coincidenti con fiumi o canali semi-artificiali la fascia di rispetto deve essere considerata dalla sponda esterna.

Si sottolinea che la Provincia può di impartire prescrizioni vincolanti e idonee forme di compensazioni per le superfici relative agli elementi di tutela previsti della RER.

30.4 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. 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. L'attuazione della REC avviene anche attraverso la disciplina dell'art. 9 del DP, prediligendo interventi in coerenza con REC del Comune.

30.5 Geosito del Moso

I Geositi definiti come aree oggetto di tutela ai sensi dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico della Provincia di Cremona.

In 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. Si richiamano i contenuti dell'art. 16c.1 lett. A delle NTA del PTCP.

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.

30.6 Piano di Indirizzo Forestale

Il Piano di Indirizzo forestale (P.I.F.) previsto all'art. 47 comma 3 della Legge Regionale 5 dicembre 2008, n. 31 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale" è lo strumento che analizza il patrimonio forestale locale, fornisce linee guida di indirizzo per la gestione del territorio forestale di competenza, crea utili relazioni fra la pianificazione forestale e la pianificazione territoriale, rappresenta uno studio specifico di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e per la individuazione delle attività selvicolturali da svolgere. Tale Piano viene recepito all'interno del PGT.

30.7 Tracce della viabilità storica

Gli assi della maglia centuriale romana (kardines, decumani, limites intercivici), individuati nella Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale del PTCP, come linee certe, ricostruite o tracce –, costituiscono un elemento di prevalente valore storico e culturale, quali testimonianze di un antico e consolidato assetto territoriale, conservatosi in buona parte sino ad oggi quale fattore capace di orientare l'organizzazione del paesaggio agrario tradizionale, e come base per lo studio delle sue fasi evolutive.

Quale indirizzo generale, in linea con quanto indicato nelle NTA del PTCP, si suggeriscono i seguenti accorgimenti gestionali:

- il sostanziale mantenimento del profilo del terreno;
- la valorizzazione degli elementi e dei segni visibili della centuriata;

30.8 Percorsi panoramici e rete stradale storica principale e secondaria

I percorsi panoramici (di interesse naturalistico, paesaggistico ed ambientale) rappresentano speciali direttrici viarie da cui è possibile cogliere le diverse dimensioni paesaggistiche, naturalistiche ed ambientali del territorio provinciale tramite modalità di fruizione variabili a seconda della loro diversa tipologia. Da questi assi di osservazione e di conoscenza privilegiati è possibile accedere a particolari assetti territoriali, a contesti ambientali e naturalistici o ad unità di paesaggio di speciale pregio e significato, anche dal punto di vista storico e culturale.

forme di tutela. Pertanto lungo le strade e i percorsi di cui al presente articolo è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto. Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, dovrà essere condotto garantendo coni visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva nel rispetto del P.T.P.R. Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione di quegli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo. Le vedute panoramiche percepibili dalle

direttrici viarie di cui al presente articolo non possono essere ostruite o in qualunque altro modo impedito, così come non possono essere precluse le visuali residue godibili da luoghi accessibili al pubblico o rimaste tra gli eventuali edifici sorti in passato ai lati di tali strade e percorsi; Allo stesso modo i contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il “restauro” dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

30.9 Corsi d'acqua naturali ed artificiali: CANALE VACCHELLI

Per quanto attiene il Canale Vacchelli la fascia inedificabile e stabilita in 50 m per parte, in quanto elemento costitutivo della rete ecologica definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. 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. Si rimanda alle prescrizioni individuate all'art. 16.2 delle NTA del PTCP della Provincia di Cremona.

30.10 Paleoalvei

I paleolavei del fiume Adda sono elementi morfologici spesso correlabili ad insediamenti antichi; per i progetti comportanti scavi nelle immediate vicinanze dei paleo alvei dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per l'espressione del parere di competenza e per l'eventuale programmazione di indagini archeologiche preliminari.

Art.31 Aree per attività floro-vivaistiche

Il PGT individua un ambito destinato esclusivamente ad attività di carattere floro-vivaistico ed all'abitazione del titolare o del personale addetto alla sorveglianza.

31.1 Destinazioni d'uso

Principale

A; Attività FLORO-VIVAISTICHE

Complementari

R con possibilità di realizzare un unico alloggio con una slp massima di 130

mq più autorimesse nei limiti di legge;
Non ammesse R; P; C; T; Ri; Is; Fs.

31.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui all'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

31.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- Rc = 40% comprensivo dell'abitazione
- H = 6,50 m misurata all'estradosso di copertura
- 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

Art.32 Esame paesistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi di cui all'elaborato Pr 04 "Classi di sensibilità paesistica".

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Art.33 Permeabilità 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. 34 Zona di rispetto 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.

Sarà compito della Pubblica Amministrazione valutare l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle fasce di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del 29 maggio 2008.

Art. 35 Zona di rispetto 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. 36 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. Qualsiasi nuovo tratto di viabilità o esistente è soggetto a quanto previsto al D.M. 19/04/2006 art. 4.6 sulle distanze di visibilità nelle intersezioni

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 grafici, la cui ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992. All'esterno del centro abitato la fascia di rispetto delle SS.PP. è pari a 40 m per parte.

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.
- guardiole per la regolazione degli accessi alle attività produttive con una superficie non superiore a 20 mq e comunque poste ad una distanza minima di 20m dal confine stradale.

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.

Fuori dai centri abitati, così come individuati dall'art. 4 D.Lgs 285/1992, anche interno di aree edificate o

edificabili, la fascia di rispetto stradale ha stessa ampiezza (senza interruzioni) delle aree non edificabili ed al suo interno vigono le norme del D.Lgs 285/1992 e del relativo Regolamento di Attuazione (DPR 495/1992).

Nelle fasce di rispetto stradale, anche se non espressamente indicate nelle tavole del P.G.T. e senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico:

- è sempre ammessa la costruzione di piste ciclabili e percorsi pedonali;
- il tracciato stradale può subire modificazioni (es. ampliamenti, rettifiche, modifica o costruzione di incroci, ecc.)

Ogni nuovo accesso o modifica su strade provinciali necessita autorizzazione provinciale (art. 22 CdS).

Art. 37 Zona di rispetto ferroviario

Il PGT individua la fascia di rispetto a protezione della rete ferroviaria, destinata esclusivamente ad impianti ed infrastrutture connesse alla funzione di trasporto pubblico. Ai sensi dell'art. 49 e seguenti del DPR 753/80 non è consentito costruire o ampliare edifici ad una distanza minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Le aree ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono computabili, ai fini edificatori, con i parametri urbanistici ed edilizi dell'ambito funzionale corrispondente.

Art. 38 Percorsi ciclo-pedonali

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati grafici i 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.

I tracciati delle rete ciclo-pedonale provinciale sono sottoposti a salvaguardia, secondo le modalità contenute all'art. 19 c. 6 della Normativa del P.T.C.P., i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie. 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. 39 Edifici esistenti nelle aree di rispetto

Per gli immobili che alla data di adozione del PGT ricadono nelle fasce di rispetto sono ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, 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. 40 Distributori di carburante

Nelle fasce di rispetto stradale e negli ambiti appositamente individuati 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 ammessa l'installazione di servizi all'automezzo (autolavaggio); 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'lc pari al 10% dell'area. E' vietato l'insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti nei triangoli di visibilità, nei tratti in curva o a meno di 300 m da altri accessi o curve.

Art. 41 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. 42 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 s) dell'art. 18.4.3 delle NTA del presente Titolo.

Art. 43 Recupero 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 comma 1^{quater} 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 8 m

Art. 44 Insediamenti attività commerciali

Non sono ammissibili, in tutto il territorio di Cremona, nuovi insediamenti per attività commerciali riconducibili alle grandi strutture di vendita.

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 e medie strutture di vendita
- *Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo* sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita. Nel caso di insediamenti commerciali in Ambito produttivo consolidato si dovrà acquisire l'autorizzazione al cambio d'uso e corrispondere il pagamento dei relativi oneri (art. 4 NTA PS).

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.

Art. 45 Disposizioni per prevenzione rischio RADON

Tutti i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico costruttivi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al "Radon" secondo i dettami delle LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI AL GAS RADON IN AMBIENTI INDOOR (Decreto del Direttore Generale della Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21 dicembre 2011).

Art. 46 Installazione pannelli solari e fotovoltaici

E' possibile installare pannelli solari e fotovoltaici su edifici nel rispetto delle seguenti norme:

- I pannelli dovranno essere collocati con disposizione regolare, continua e complanare e/o integrati alla falda.
- I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati nei prospetti interni, quindi non visibili dalla pubblica via o dagli spazi pubblici.

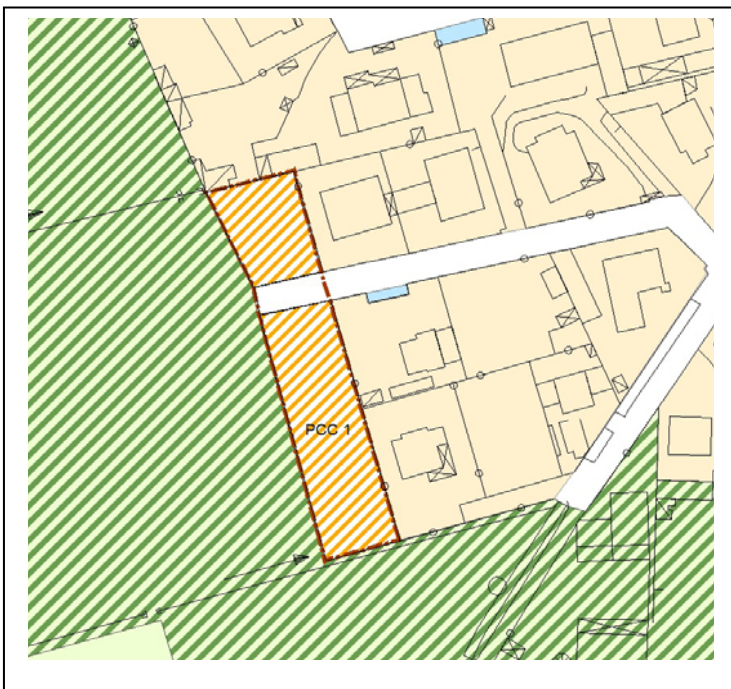
- I pannelli dovranno essere preferibilmente collocati sui tetti di edifici di servizio, su tettoie e strutture di protezione dei posti auto pertinenziali se presenti.
- L'integrazione architettonica dei pannelli solari e fotovoltaici dovrà far riferimento alla *'guida agli interventi validi ai fini del riconoscimento dell'integrazione architettonica del fotovoltaico'* redatta da GSE nel 2009.

Art. 47 Isolamento termico a cappotto

E' possibile realizzare l'isolamento a cappotto esterno nel rispetto delle seguenti norme:

- Nel Nucleo di Antica formazione le finiture originarie vanno mantenute e rispettate.
- E' vietato occultare, cancellare o compromettere le decorazioni dipinte, ceramiche, musive, costituite da elementi lapidei pregiati ecc. in presenza di decorazioni e cornici di pregio o comunque caratterizzanti l'edificio non è consentita la coibentazione esterna mediante cappotto.
- Gli interventi di isolamento devono riguardare preferibilmente l'intera unità strutturale, nell'ottica di realizzazione di un intervento unitario; negli interventi su porzioni di edifici unitari o seriali deve essere salvaguardata l'unitarietà dell'aspetto esteriore dell'edificio, in particolare per quanto riguarda tipologie e colori di finitura.
- Al fine di salvaguardare la proprietà pubblica, l'accessibilità e la fruizione delle aree pubbliche come strade, marciapiedi e zone di passaggio pubblico, così come le servitù esistenti (segnaletica, illuminazione, servizi elettrici ecc.) in tutti gli ambiti non è consentita la coibentazione esterna mediante cappotto su aree pubbliche.

PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	2.209 Mq
Indice di utilizzazione territoriale (It)	1 mc/mq
Abitanti teorici	150 ab/mc – 15 abitanti

STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI

- **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno del PCC.

Come **standard di qualità** è fatta obbligo la realizzazione e cessione della viabilità come indicato negli elaborati grafici.

FUNZIONI INSEDIABILI

Funzione prevalente	R - residenza
Funzioni ammesse (rif. Art. 8 NTA)	P.2 Artigianato di servizio escluse lavorazioni insalubri – C.1-2-4-5 attività commerciali escluse grandi strutture di vendita – Ri Ristoranti e bar – T attività terziarie. Fs.1-2-3-4-5-6-9-11 attività per servizi. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

Altezza	8 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

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.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	2.174 Mq
Indice di utilizzazione territoriale (It)	1 mc/mq
Abitanti teorici	150 ab/mc – 14 abitanti

STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI

- **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno del PCC.

Come **standard di qualità** è fatta obbligo la realizzazione e cessione della viabilità di previsione, come indicato negli elaborati grafici.

FUNZIONI INSEDIABILI

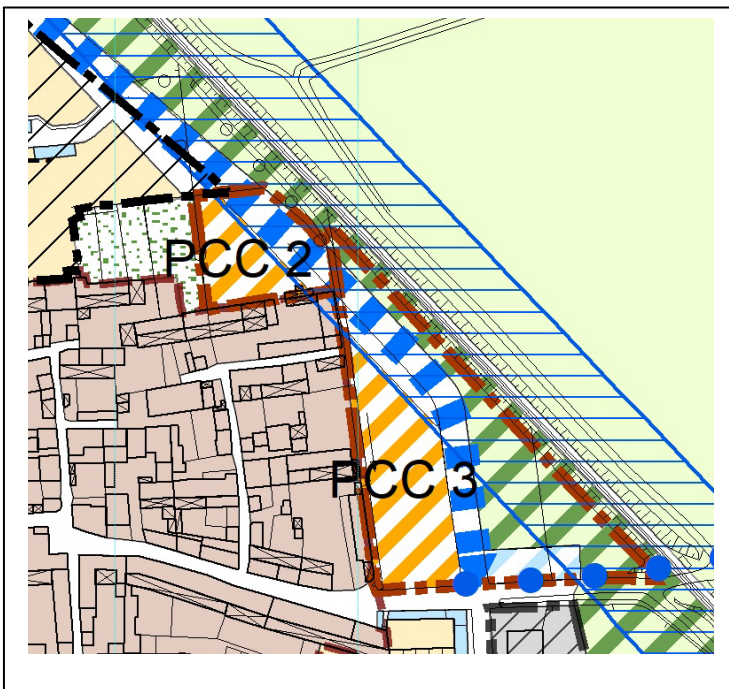
Funzione prevalente	R - residenza
Funzioni ammesse	P.2 Artigianato di servizio ad escluse lavorazioni insalubri – C.1-2-4-5 attività commerciali escluse grandi strutture di vendita – Ri Ristoranti e bar – T attività terziarie. Fs.1-2-3-4-5-6-9-11 attività per servizi. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

Altezza	8 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

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. La realizzazione concorre al completamento della bretella est, obiettivo prioritario del Comune di Cremona.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale edificabile	3.100 Mq
Indice di utilizzazione territoriale (It)	1 mc/mq
Abitanti teorici	150 ab/mc – 20 abitanti

STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI

- **30 mq/ab di standard**, di cui 10 mq/ab per parcheggio e 8 mq/ab per verde pubblico da cedere all'interno dell'AT

Come **standard di qualità** è fatta obbligo la cessione della viabilità come indicato negli elaborati grafici.

FUNZIONI INSEDIABILI

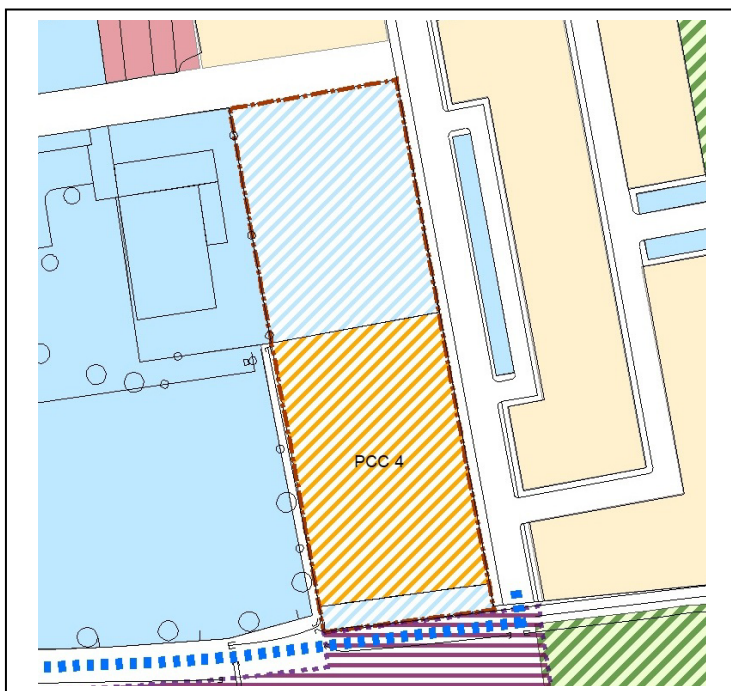
Funzione prevalente	R - residenza
Funzioni ammesse	P.2 Artigianato di servizio ad escluse lavorazioni insalubri – C.1-2-4-5 attività commerciali escluse grandi strutture di vendita – Ri Ristoranti e bar – T attività terziarie. Fs.1-2-3-4-5-6-9-11 attività per servizi. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

Altezza	8 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

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.



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	6.000 Mq
Superficie territoriale edificabile	3.000 mq
Indice di utilizzazione territoriale (It)	1 mc/mq
Abitanti teorici	150 ab/mc – 20 abitanti

STANDARD - DOTAZIONI TERRITORIALI

L'attuazione dell'ambito comporta la **cessione del 50% dell'area perimetrata come PCC 4** al fine del raggiungimento degli obiettivi stabiliti nel Piano dei Servizi.
Le aree in cessione sono individuate negli elaborati grafici del PGT e sono poste a nord e sud dell'intera area; Il loro posizionamento potrà subire modifiche in fase attuativa purché non comporti la riduzione dell'area in cessione.

FUNZIONI INSEDIABILI

Funzione prevalente	R - residenza
Funzioni ammesse	P.2 Artigianato di servizio ad esclusione delle lavorazioni insalubri – C.1-2-4-5 attività commerciali escluse grandi strutture di vendita – Ri Ristoranti e bar – T attività terziarie. Fs.1-2-3-4-5-6-9-11 attività per servizi. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa

CRITERI DI INTERVENTO

Altezza	8 m
Distanza tra i fabbricati	10 m
Distanza dai confini	h/2 con minimo di 5 m
Strumento Attuativo	Permesso di Costruire Convenzionato

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione del 50% dell'area perimetrata come PCC 4.
L'acquisizione delle aree è finalizzata all'ampliamento del cento sportivo per quanto attiene l'area a nord; per la porzione di area posta a sud l'acquisizione è finalizzata alla realizzazione del tratto di viabilità in previsione.