



**terre dei navigli**

# COMUNE DI CASALMORANO (PROVINCIA DI CREMONA)

ANNICCO - AZZANELLO - CAPPELLA CANTONE - CASALBUTTANO -  
CASALMORANO - CASTELVISCONTI - CUMIGNANO S/NAVIGLIO -  
GENIVOLTA - PADERNO PONCHIELLI - SORESINA -TRIGOLO



## Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) Istituzione del PLIS delle Terre dei Navigli

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Novembre 2012

**Variante per l'istituzione del PLIS-TdN a cura di arch. Angela Colucci**

**Progettisti del PGT originario**

Prof.Ing. Michela Tiboni - Dott. Arch. Michéle Pezzagno - Dott.Ing. Claudia Rebuffoni

**Adozione**

**Delibera di CC nr 12 del 19.04.12**

**Approvazione**

**Delibera di CC nr 29 del 11.10.2012**

**Il Sindaco**  
Enrico Manifesti

**Il Responsabile  
unico del  
procedimento**  
Geom. Wanda  
Massari

**Il Consulente legale**  
Avv. Domenico Bezzi

**Il Segretario**  
Dott.Luca Sagona

## INDICE

<b>TITOLO I – Generalità</b> .....	4
Art. 1 - Principi .....	4
Art. 1bis – Piano di Governo del Territorio Integrato Terre dei Navigli .....	4
Art. 2 - Ambito di applicazione .....	5
Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio .....	5
Art. 4 – Definizioni.....	5
Art. 5 - Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini .....	11
Art. 6 - Aree di pertinenza diretta od indiretta degli interventi.....	13
Art. 7 - Urbanizzazione primaria.....	14
Art. 8 - Urbanizzazione secondaria .....	15
Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso e dei relativi cambiamenti.....	15
Art. 10 - Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire.....	19
Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	21
Art. 12 - Misure di salvaguardia .....	26
Art. 13 - Deroghe .....	26
<b>TITOLO II - Documento di Piano</b> .....	27
Art. 14 - Elaborati del Documento di Piano .....	27
Art. 15 – Ambiti soggetti a Riqualificazione edilizia e Urbanistica (Zona “A”).....	27
Art. 16 – Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica residenziale (ex Zona “C”).....	28
Art. 17 – Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica produttiva (Zona “D4” – Produttivo di espansione) .	32
Art. 18 - Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	33
<b>TITOLO III – Piano dei Servizi</b> .....	35
Art. 19 - Elaborati del Piano dei Servizi.....	35
Art. 20 - Attuazione del Piano dei Servizi .....	35
Art. 21 - Zone per servizi pubblici e di uso pubblico .....	36
Art. 22 - Edilizia residenziale pubblica.....	38
Art. 23 - Variante al Piano dei Servizi.....	38
Art. 24 - Disposizioni per le zone di trasformazione e per i Piani Attuativi.....	38
Art. 25 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti sul territorio.....	39
Art. 26 - Aree per le attrezzature cimiteriali .....	39
<b>TITOLO IV – Piano delle Regole</b> .....	40
Art. 27 - Contenuti del Piano delle Regole .....	40
Art. 28 - Edificabilità e uso del suolo .....	40
Art. 29 - Elaborati del Piano delle Regole .....	40
Art. 30 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole.....	41
Art. 31 - Esame dell’impatto paesaggistico dei progetti.....	41
Art. 32 - Immobili assoggettati a tutela .....	42
Art. 33 - Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti .....	42
Art. 34 - Ambiti soggetti a permesso di costruire condizionato (PCC).....	42
Art. 35 – Modalità di recupero nei nuclei di antica formazione/centro storico – Zona omogenea “A” .....	43

Art. 36 – Modalità di intervento nelle zone B.....	50
Art. 37 – Modalità di intervento nelle zone D.....	55
Art. 38 – Norme per le attività commerciali .....	58
Art. 39 - Centri di telefonia in sede fissa.....	60
Art. 40 - Disciplina dei Piani Attuativi Vigenti.....	60
Art. 41 - Efficienza energetica degli edifici .....	60
Art. 42 - Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza.....	60
Art. 43 - Modalità di intervento nelle zone E.....	61
Art. 44 - Permesso di costruire convenzionato.....	70
Art. 45 - Distributori di carburante .....	70
Art. 47 –Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto .....	71
Art. 48 - Zona destinata alla viabilità ferroviaria e fascia di rispetto.....	73
Art. 49 - Zone e fasce di rispetto .....	73
Art. 50 - Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione .....	76
Art. 51 - Esame paesistico dei progetti.....	76
<b>TITOLO IV bis – Piano delle Regole del PLIS delle Terre dei Navigli.....</b>	<b>79</b>
Art. 52 - Le aree della rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli.....	79
Art. 53 - Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle TdN IC.....	80
Art. 54 - Gli ambiti di elevato pregio paesaggistico e ambientale IC .....	82
Art. 55 - Gli ambiti agricoli di elevato pregio paesaggistico IC.....	84
Art. 56 - L’ambito agricolo di interesse paesaggistico – IC.....	85
Art. 56bis - Edificazioni nelle aree agricole .....	86
Art. 57 - I nuclei e gli edifici agricoli del PLIS delle TdN IC.....	87
Art. 58 - Gli ambiti di pregio paesistico-ambientale IC/C .....	88
Art. 59 - Gestione dei margini urbani.....	91
<b>TITOLO V – Schede di sintesi dei principali interventi di piano.....</b>	<b>92</b>

## **TITOLO I – Generalità**

### **Art. 1 - Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Casalmorano sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio di Casalmorano ha come scopi principali:

- tutelare e valorizzare le risorse ambientali, naturali e economiche del territorio, i caratteri del paesaggio di pianura e il patrimonio storico e architettonico;
- organizzare il sistema viario compatibilmente con l'assetto paesistico-ambientale;
- migliorare la qualità e la fruizione del territorio, dei centri urbani e dei servizi attraverso reti di mobilità dolce (non motorizzata);
- qualificare le opportunità per gli abitanti;
- promuovere politiche per la casa adeguate ai fabbisogni.

I principi fondamentali di riferimento per conseguire il raggiungimento degli obiettivi del Piano sono:

- la partecipazione;
- l'attenzione alla pluralità delle esigenze sociali e culturali della popolazione;
- la sostenibilità ambientale delle trasformazioni e dello sviluppo;
- la minimizzazione del consumo di suolo orientando prioritariamente le azioni verso la riqualificazione edilizia, urbanistica, paesistica, ambientale, ma in modo compatibile al sostegno dell'economia locale;

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale e territoriale-urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

### **Art. 1bis – Piano di Governo del Territorio Integrato Terre dei Navigli**

I Comuni appartenenti all'Unione dei Comuni del Soresinese di cui Casalmorano fa parte intendono promuovere congiuntamente uno sviluppo armonico e sostenibile dei rispettivi territori, nonché assicurare un elevato livello di protezione dell'ambiente, mediante la condivisione di un processo di studio, analisi e di pianificazione del territorio complessivo. Questa intesa si sta concretizzando nel Piano di Governo del Territorio Integrato Terre dei Navigli in itinere.

Il presente PGT condivide i principi di salvaguardia del territorio e di pianificazione integrata dei servizi e pertanto in via anticipativa recepisce in codesto PGT i contenuti relativi alla rete ecologica sovra locale e locale e l'ambito paesaggistico della Valle del Morbasco e dei Navigli. Tale ambito è già da tempo oggetto di tutela anche attraverso la proposizione di istituzione di PLIS.

Vengono inoltre condivisi i principi di pianificazione dei servizi attraverso la promozione del progetto Stradibus e dell'ecomuseo di Mirabello.

## **Art. 2 - Ambito di applicazione**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PS), Piano delle Regole (PR), Piani Attuativi ed atti equivalenti di "programmazione negoziata" con valenza urbanistica.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

## **Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio**

Il documento di piano, il piano dei servizi ed il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il Documento di Piano deve comunque essere verificato e aggiornato ogni cinque anni anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa (rif. Art. 10bis L.R.L. 4/2008)

Gli elaborati del PGT si dividono in elaborati conoscitivi e elaborati prescrittivi del DP, del PS, del PR. Le presenti norme si applicano a tutto il territorio comunale in base agli interventi e previsioni ricadenti nel DP, nel PS, PR.

## **Art. 4 – Definizioni**

Le seguenti definizioni si applicano a tutti gli interventi previsti dal PGT indipendentemente dal fatto che i relativi interventi siano disciplinati in modo specifico dagli altri atti componenti il PGT stesso.

### 4.1 Definizioni generali

**Accessorio.** Per accessorio si intende quel fabbricato non abitato che è destinato al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, etc., di cui rende possibile l'utilizzazione (locale caldaia, cabina elettrica, etc.).

**Alloggio o appartamento.** Per alloggio o appartamento si intende uno o più vani abitabili, situati in un edificio o in parti di esso, funzionalmente connessi e destinati ad uso residenziale. L'alloggio deve avere accesso dalla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, etc.) o da uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, ballatoio, etc.).

**Aree libere.** Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

**Costruzione.** Per costruzione si intende qualsiasi opera, a carattere edilizio, ottenuta attraverso l'atto del costruire, indipendentemente dai materiali impiegati e dalla sua destinazione d'uso.

**Edifici esistenti.** Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati, esistenti alla data di adozione del PGT.

**Fabbricato o edificio.** Per fabbricato o edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto; che disponga di uno o più liberi accessi sulla via, e possa avere una o più scale autonome.

**Manufatto.** Per manufatto si intende ogni opera, muraria, stradale, idraulica, etc.

**Pertinenza.** Per pertinenza si intende quel manufatto, o spazio di modeste dimensioni, posto al servizio o ad ornamento di edifici preesistenti o realizzato contestualmente.

**Piano di riferimento.** E' dato dalla quota naturale del terreno o dal profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito.

**Porticato e/o loggiato.** Per porticato e/o loggiato si intende una porzione di edificio aperta almeno su un lato lungo il quale appositi pilastri sorreggono i piani superiori e/o la copertura.

**Superfetazione.** Per superfetazione si intende ogni parte costruita che risulti aggiunta al fabbricato o all'edificio senza integrarsi compiutamente ad esso, ed anzi alterandone negativamente l'assetto formale e le possibilità di interpretazione delle sue evoluzioni storiche.

**Terrapieno.** Per terrapieno si intende una massa di terra in elevazione, naturale o artificiale, avente funzione di arginatura, riparo, difesa, talora incamiciata a scarpa con funzioni di sostegno.

**Unità edilizia.** Per unità edilizia si intende un fabbricato o edificio, abitabile o agibile, composto da una o più unità immobiliari.

**Unità immobiliare.** Per unità immobiliare si intende una cellula insediativa costituita da uno o più vani, abitabile o agibile, di proprietà esclusiva, ovvero in comunione fra più soggetti, utilizzabile in modo autonomo.

**Vano.** Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, etc.) quand'anche alcune non raggiungano il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

**Vano accessorio.** Per vano accessorio si intende quel vano compreso o connesso all'abitazione, destinato allo stretto servizio della stessa (cantina, soffitta, locale motori-ascensore, cabina idrica, centrale termica, lavanderia, autorimessa, etc.), che non abbia i requisiti di abitabilità come vano utile.

**Vano utile.** Per vano utile si intende la camera da letto, la camera da pranzo, da studio, da soggiorno, la cucina e gli altri spazi destinati all'abitazione, separato da pareti che vanno, di norma, dal pavimento al soffitto, con luce ed aria dirette e, comunque, rispondente ai requisiti di abitabilità.

**Volume esistente.** Il volume riferito ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT: per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccatto del terreno esistente all'estradosso del solaio di

copertura dell'ultimo piano abitabile. Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati e regolarmente assentiti ed i volumi interrati che comunque abbiano altezza interna superiore a m 2.70.

#### 4.2 Superfici

**Lotto minimo di intervento (Lm).** È la superficie minima, espressa in m<sup>2</sup>, del lotto oggetto di trasformazione edilizia.

**Superficie coperta (Sc).** È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra con la sola esclusione degli sporti di gronda non superiori a 1.00 m.

**Superficie fondiaria (Sf).** È la superficie destinata alla realizzazione degli edifici, degli accessori e pertinenze degli stessi, ivi compresi gli spazi di verde privato al loro servizio, calcolata al netto di strade e spazi pubblici.

Nel caso di ambiti o comparti per i quali viene prescritta la formazione di piani urbanistici attuativi, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla Superficie territoriale (St) tutte le aree destinate dai piani stessi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già occupate da strade ed attrezzature pubbliche esistenti, e dalle loro pertinenze.

Al di fuori dei suddetti ambiti o comparti, per Superficie fondiaria (Sf) deve intendersi la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Superficie lorda di pavimento (Slp).** È la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura che supera lo spessore di cm 30. Detto supero non potrà essere maggiore di 15 cm così da ottenere una muratura dello spessore di 45 cm.

Sono anche esclusi dal computo:

- le logge, le coperture praticabili ed i porticati entro il limite del 20% della Slp computabile, gli aggetti aperti purché questi non superino lo sbalzo di m 2,50 per gli edifici industriali ed artigianali in genere e di m 1,50 per edifici con altra destinazione. Oltre tale limite viene computato ai fini della verifica della Slp la superficie aggettante in esubero;
- i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0.80, misurato all'intradosso del solaio, purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta massima di m 2.50;
- i soppalchi con altezza libera inferiore a m 2.00 ed i sottotetti con altezza massima di m 1,80;
- le autorimesse sotterranee e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre m 0.80, misurato all'intradosso del solaio, purché entro il limite del 30% della Slp ammessa sul lotto e con altezza interna netta non superiore a m 2.50;
- I vani scale e gli ascensori al servizio di più unità immobiliari residenziali, commerciali e direzionali nella misura massima di mq 12 per ciascun piano per la scale e fino a mq 4 per ciascun piano per l'ascensore e montacarichi negli edifici produttivi nella misura di m 10;

**Superficie minima di intervento (Sm).** È la superficie minima, espressa in m<sup>2</sup>, o l'ambito minimo del comparto oggetto di trasformazione urbanistica.

**Superficie permeabile (Sp).** L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione che dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, ove non diversamente definito nel piano delle regole.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato come riferimento all'intera area interessata (St).

**Superficie territoriale (St).** È la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

**Superficie di vendita (Sv).** La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita, bensì superficie di servizio, quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché la superficie cui l'acquirente può accedere solo dopo aver provveduto al pagamento della merce eventualmente acquistata (posta al di là della barriera casse).

Ai soli fini delle verifiche degli indici urbanistici riferiti agli esercizi commerciali, la sommatoria tra la Sv e le superfici di servizio di un esercizio commerciale costituisce la SIp dello stesso nella quale non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali le gallerie, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra.

La Sv del singolo esercizio commerciale dovrà essere chiaramente individuabile e delimitata con soluzione di continuità rispetto a quella di altri punti di vendita, anche se contigui; in ogni caso non dovrà essere possibile accedere ad altri punti di vendita senza aver espletato le operazioni di pagamento della merce venduta nell'esercizio.

La Sv degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali e simili) è computata nella misura di 1/10 della SIp quando questa non sia superiore a 2500m<sup>2</sup> e nella misura di 1/4 della SIp quando questa sia superiore a 2500 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

##### **Densità edilizia fondiaria (Df)**

È il rapporto tra la SIp complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

##### **Densità edilizia territoriale (Dt)**

È il rapporto tra la SIp complessivamente edificabile e la superficie territoriale.

**Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).** Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di Superficie fondiaria (Sf).

**Indice di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).** Definisce la massima Superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di Superficie fondiaria (Sf) nell'ipotesi di trasferimento di Superficie lorda di pavimento (Slp) da aree di pertinenza indiretta, definita all'articolo 6, da aggiungersi a quella minima ammissibile sulle aree di

pertinenza diretta, definita all'articolo 6. La Superficie lorda di pavimento (Slp) oggetto di trasferimento è determinata dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione territoriale (Ut), nei casi in cui il lotto indiretto sia ricompreso in zona G, ovvero dall'applicazione dell'Indice di utilizzazione fondiaria (Uf) nelle altre zone.

**Indice di utilizzazione territoriale (Ut).** Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) minima o massima realizzabile per ogni m<sup>2</sup> di Superficie territoriale (St). Trova applicazione nelle verifiche di interventi ricadenti in ambiti o comparti oggetto di strumento urbanistico attuativo.

**Indice di conversione in mc.** Per le sole zone "A", "B", nelle zone di trasformazione urbanistica soggetta a piani attuativi e per le abitazioni rurali (Zona "E") la conversione dell'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che 33 mq di Slp corrispondano a 100 mc.

**Rapporto di copertura (R)** E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta Sc di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse e la superficie fondiaria.

#### **Rapporto di impermeabilizzazione (Im)**

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

#### 4.4 Altezze

**Altezza degli edifici (H).** E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali. In caso di terreno in pendenza o di facciate con altezza diversa, l'altezza massima è riferita alla media delle altezze delle singole facciate misurate dal piano di riferimento.

In ogni caso l'altezza delle singole facciate non potrà essere maggiore del 50% dell'altezza massima consentita per la zona.

L'altezza delle facciate si ottiene dividendo la superficie vuoto per pieno delle facciate medesime per la larghezza della facciata.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura ferma restando la possibilità di deroga per impianti tecnologici quali ciminiere, silos ed impianti con particolari esigenze produttive. Ai fini dell'applicazione della presente norma il carroponete non è considerato impianto tecnologico.

**Altezza virtuale (Hv).** È l'altezza pari a 3.00 m da utilizzarsi per la determinazione del Volume edilizio virtuale (Ve).

#### 4.5 Distanze

**Distanza dai confini (Dc).** È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo dai confini, misurata perpendicolarmente ad essi in proiezione orizzontale. Tale distanza va considerata sia con riferimento ad edifici, o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

**Distanza da depositi di materiale o da lavorazioni (Dd).** È la distanza tra le costruzioni in soprassuolo ed il margine degli spazi occupati da depositi di materiali all'aperto o da lavorazioni connessi, direttamente o indirettamente, ad attività produttive, da eseguire allo scoperto.

**Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione (Ds).**

E' la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a m1,50, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine medesimo. Pertanto la distanza dalle strade è quella misurata del confine stradale e non dal ciglio stradale.

Si definisce confine stradale (rif. D.lgs. 285/1992 art. 3) il limite della proprietà stradale quale risulta degli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, in mancanza, il confine è costituito dalla ciglia esterna 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.

Il limite di distanza dalle strade è definito dal Piano in applicazione del Nuovo Codice della Strada e del D.M. n.6792 "Norme funzionali e geometriche della costruzione delle strade" del 5/11/2001. Per le strade provinciali le fasce di rispetto al di fuori del centro abitato sono specificatamente definite all'art 5.2 e non sono derogabili..

Nel centro abitato tale limite potrà essere derogato solo nel caso in cui il comune sia dotato di Piano Urbano del traffico e/o del Regolamento viario.

**Distanza dai terrapieni (Dt).** È la distanza minima delle costruzioni in soprassuolo o nel sottosuolo, da terrapieni artificiali o naturali.

**Distanza tra edifici (De).** E' la distanza minima misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio indipendentemente dalla sovrapposizione di corpi di fabbrica fronteggianti.

La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse sporgenze di limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali ed elementi decorativi. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti e sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi, scale esterne, volumi tecnici, etc.). Nella determinazione della distanza non si considerano balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Per il calcolo delle distanze si fa riferimento alla lunghezza minima del segmento, tracciato perpendicolarmente dal punto di massima sporgenza dell'edificio erigendo o da modificare, rispetto al punto di riferimento, sia esso fabbricato fronteggiante, linea di confine o altro limite e/o altro elemento da considerare. Le misure sono effettuate in modo ortogonale alle facciate e la distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

#### 4.6 Volumi

**Volume edilizio virtuale (Ve).** È la misura che indica l'edificabilità espressa, ove necessario, in m3. Il Volume edilizio virtuale (Ve) si ricava moltiplicando la SIp del fabbricato per un'altezza virtuale di 3.00m;

**Volume tecnico (Vt).** È il volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc.) che non possono

per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio, realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

**Art. 5 - Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini**

Le distanze minime fra i fabbricati (De), di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10.00 m, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nelle le zone "C" e "D", le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

- distanza di 5.00 m per lato per strade con larghezza inferiore a 7.00m;
- distanza di 7.50 m per lato per strade con larghezza compresa fra 7.00 m e 15.00 m;
- distanza di 10.00 m per lato per strade con larghezza superiore a 15.00 m;
- distanza dalla "Circonvallazione ovest di Casalmorano" 30.00m;

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di nuove costruzioni realizzabili nel rispetto della disciplina del Codice Civile, in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica, per uno sviluppo non superiore all'altezza massima (Hm) di questi ultimi, sempre che venga assicurato un corretto inserimento edilizio ed ambientale;
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di "zona omogenea" non può essere inferiore a 5.00m.

L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto nell'atto notarile.

Al fine della verifica delle distanze non si tiene conto di balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a 1,50m.

La distanza dei depositi di materiale o di lavorazioni (Dd) dagli edifici circostanti non deve essere inferiore al doppio dell'altezza massima (Hm) della costruzione e la distanza dal confine non deve essere inferiore all'altezza massima (Hm), fatte salve le prescrizioni più restrittive del Codice della Strada.

Nel caso di costruzioni seminterrate, per la parte emergente dal suolo trovano applicazione, al fine della verifica delle distanze, le disposizioni relative agli edifici in soprassuolo.

Le fasce di rispetto stradali, pur mantenendo la loro inedificabilità assoluta, sono comunque da computarsi come aree pertinenti ai fini della quantificazione della superficie coperta.

Nel caso di edifici esistenti in fascia di rispetto stradale, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, è possibile eseguire esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo comportare aumento di volumetria.

5.1 Specifiche in relazione al N.C.d.S e relativo regolamento al di fuori dei centri abitati

1) Fasce di rispetto

In fascia di rispetto stradale ai proprietari o aventi diritto dei fondi confinanti con le proprietà stradali fuori dei centri abitati è vietato: (rif. art. 16 D.lgs. 285/1992)

- a) aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade;
- b) costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade, edificazioni di qualsiasi tipo e materiale;
- c) impiantare alberi lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni ovvero recinzioni.

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso, alle fasce di rispetto si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nel regolamento, e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

In corrispondenza e all'interno degli svincoli è vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.

2) Distanze (rif. art. 26 e art. 29 D.P.R. n.495/1992)

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1m sul terreno non può essere inferiore a 1m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30cm dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1m sul terreno, non può essere inferiore a 3m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno e per quelle di altezza inferiore ad 1m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30cm dal suolo. In tal caso le prescrizioni non si applicano alle opere e colture preesistenti.

Per l'ubicazione di chioschi, edicole od altre installazioni anche a carattere provvisorio, fuori dai centri abitati, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, commi 7 e 8, nonché quelle di cui agli articoli 16, comma 2, e 20, comma 2, del N.C.d.S. In particolare le cabine per l'ubicazione degli impianti tecnologici devono rispettare la distanza minima di 3.00m dal confine stradale.

Per quanto non definito si rimanda al D.lgs. 285/1992 (N.C.d.S) e al D.P.R. n.495/1992 (Regolamento) e relative modifiche ed integrazioni.

#### 5.2 Specifiche sulle fasce di rispetto stradali delle strade provinciali

All'esterno della delimitazione del centro abitato l'ampiezza inderogabile della fascia di rispetto stradale misurata dal confine stradale è la seguente:

- per la S.P. CR ex. S.S. n.498 "Soncinese" pari a 30.00m per parte assumendo per confine stradale quello individuato negli elaborati del progetto esecutivo relativi all'ammodernamento dell'infrastruttura;
- per la S.P. n.89 "di Crema" pari a 30.00m per parte;
- per la S.P. n.46 "Casalmorano-Azzanello" pari a 20.00m per parte.

#### **Art. 6 - Aree di pertinenza diretta od indiretta degli interventi**

6.1 - Sono aree di pertinenza diretta od indiretta degli interventi quelle sulla cui superficie sono stati calcolati, ai fini della realizzazione della Slp oggetto degli stessi, gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria previsti dalle presenti Norme.

6.2 - Costituisce area di pertinenza diretta di un intervento l'area sulla quale lo stesso viene assentito e realizzato, previo, in alcuni casi, trasferimento su di essa della Slp di pertinenza di altre aree di cui al punto seguente.

6.3 - Costituisce area di pertinenza indiretta di un intervento l'area non interessata da esso, ma calcolata ai fini della determinazione della sua Slp in applicazione delle disposizioni contenute nell'Art.10 delle presenti Norme (disciplina del trasferimento dei diritti di costruire).

6.4 - Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando la sua superficie è stata calcolata nella sua interezza, in applicazione degli indici previsti dal PGT ai fini della realizzazione degli interventi da esso consentiti.

6.5 - Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del presente PGT non potranno essere ulteriormente calcolati a fini edificatori, se non per saturare l'edificabilità massima consentita nell'ambito di riferimento.

6.6 - Il vincolo di pertinenza delle varie aree dura fino a quando rimangono in essere gli edifici cui le stesse a fini edificatori risultano asservite.

6.7 - Per il rilascio delle concessioni edilizie singole, non in esecuzione di preventivo piano attuativo, è richiesta l'individuazione planimetrica delle relative aree di pertinenza diretta o indiretta.

6.8 - Tra gli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi deve figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in aree di pertinenza diretta ed indiretta nonché in aree di pertinenza territoriale e fondiaria.

Tale individuazione deve essere accompagnata dall'elencazione degli estratti di mappa delle suddette aree e dei dati catastali della proprietà nonché dalla dimostrazione del calcolo degli indici con indicazione delle eventuali aree non sature.

6.9 - Deve essere assunta come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area appartenente al proprietario degli stessi alla data di adozione del progetto della presente PGT.

6.10 - Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del presente strumento i lotti liberi o parzialmente liberi alla cui configurazione gli stessi daranno luogo, potranno essere computati a fini edificatori solo nella misura in cui non risultino asserviti, in base ai nuovi indici di edificazione previsti, all'edificio od al gruppo di edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

6.11 - Rimarranno, in ogni caso, fermi tutti i vincoli di pertinenza edificatoria anteriori all'adozione del presente PGT e derivanti dal computo delle aree ai fini dell'approvazione di piani urbanistici attuativi e della stipulazione delle relative convenzioni (anche non trascritte nei registri immobiliari) o del rilascio delle concessioni edilizie singole cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente PGT, o faccia seguito in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale i vincoli stessi risultano preordinati.

6.12 - Le aree di cui ai precedenti punti 6.9 e 6.10, come già previsto dalla disposizione di cui sopra al punto 6.05, potranno essere ulteriormente calcolate a fini della Slp solo per raggiungere l'edificabilità massima concessa dal presente PGT.

#### **Art. 7 - Urbanizzazione primaria**

7.1 - L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 della legge urbanistica 17.08.1942 n. 1150, per considerare edificabile un'area. I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria aventi caratteristiche lineari (strade con parcheggi, fognature, illuminazione ed altri impianti a rete), debbono essere di norma redatti in base a progetti di massima relativi all'intero sviluppo lineare di tali opere. L'esecuzione di tali opere è di spettanza dell'Amministrazione Comunale o, se convenzionata, dei soggetti attuatori dei piani urbanistici esecutivi o di singoli interventi edilizi.

7.2 - Le opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 7.1 sono quelle di cui all'art.44 comma 3 della LRL 12/2005 e specificatamente:

- a) strade,
- b) spazi di sosta o di parcheggio,
- c) fognature,
- d) rete idrica,
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica
- f) rete di distribuzione del gas,
- g) cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,
- h) pubblica illuminazione,
- i) spazi di verde attrezzato.

7.3 - La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o gli ampliamenti di quelle esistenti è consentita in tutte le zone urbanistiche, fatte salve le espresse limitazioni presenti negli articoli successivi, a seguito

dell'approvazione dei relativi progetti esecutivi che dovranno dimostrare la compatibilità degli impianti e prevedere gli opportuni accorgimenti di mitigazione ambientale, avendo altresì cura di non ostacolare la visibilità sulle sedi stradali.

#### **Art. 8 - Urbanizzazione secondaria**

8.1 - L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone.

8.2 - Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle indicate dall'art. 44 comma 4 della LRL 12/2005 ed in particolare:

- a) asili nido
- b) scuole materne,
- c) scuole dell'obbligo,
- d) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- e) mercati di quartiere,
- f) presidi per la sicurezza pubblica,
- g) delegazioni comunali,
- h) chiese e altri edifici religiosi,
- i) impianti sportivi di quartiere,
- j) aree verdi di quartiere,
- k) centri sociali,
- l) attrezzature culturali e sanitarie,
- m) cimiteri.

#### **Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso e dei relativi cambiamenti**

Per destinazione d'uso si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse per l'utilizzo delle aree e degli edifici. Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A) Funzione residenziale;
- B) Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C) Funzioni produttive;
- D) Funzione agricola;
- E) Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F) Spazi scoperti pubblici e privati ad uso pubblico;
- G) Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- *complementari*, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- *compatibili*, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati. La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

	<b>Destinazione principale</b>	<b>Destinazione complementare/compatibile</b>	<b>Destinazione non ammissibile</b>
A) funzione residenziale	residenza abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati;	esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m <sup>2</sup> 200 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a m <sup>2</sup> 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meublé; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.
B) funzioni terziarie, direzionali e commerciali	- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali; - sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; - attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili; - attività ricettive, alberghi e meublé; - esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m <sup>2</sup> 500 di SIp; - esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a m <sup>2</sup> 200 di superficie di vendita	attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

	<b>Destinazione principale</b>	<b>Destinazione complementare/compatibile</b>	<b>Destinazione non ammissibile</b>
C) funzioni produttive	<ul style="list-style-type: none"> <li>- industria e artigianato;</li> <li>- officine;</li> <li>- attività di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici;</li> <li>- magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos;</li> <li>- attività di spedizioniere;</li> <li>- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;</li> </ul>	<p>uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; medie strutture fino a m2 500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m2 250 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a m2 250 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico;</p>	<p>tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.</p>
D) funzione agricola	<ul style="list-style-type: none"> <li>- strutture per conduzione del fondo;</li> <li>- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;</li> <li>- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile; - stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;</li> <li>- attività di agriturismo;</li> <li>-locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a m<sup>2</sup> 250 di superficie di vendita.</li> </ul>	<p>laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola;</p>	<p>tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.</p>

	<b>Destinazione principale</b>	<b>Destinazione complementare/compatibile</b>	<b>Destinazione non ammissibile</b>
E ) servizi pubblici e di interesse pubblico	<ul style="list-style-type: none"> <li>- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;</li> <li>- servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;</li> <li>-servizi per la cultura e lo spettacolo musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;</li> <li>- servizi amministrativi attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;</li> <li>- servizi per il culto chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;</li> <li>- servizi sociali e ricreativi;</li> <li>- commercio su aree pubbliche mercatali;</li> <li>- servizi sportivi coperti palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;- ostelli/cliniche per animali;- servizi cimiteriali;</li> <li>- servizi tecnologici e impiantistici impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.</li> </ul>	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi - commerciali, equiparati al commercio e disomministrazione alimenti e/o bevande - di vicinato fino a m <sup>2</sup> 200 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F,G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
F) spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico	verdi e pavimentati parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi - commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande - di vicinato fino a m <sup>2</sup> 200 di superficie di vendita; - sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
G) infrastrutture e attrezzature della mobilità	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fermate/stazioni passeggeri dei mezzi collettivi;</li> <li>-stazioni di servizio;</li> <li>-distributori di carburanti</li> </ul>	residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a m <sup>2</sup> 200 di superficie di vendita;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;

– per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

#### **Art. 10 - Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire**

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Giunta Comunale a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti. La Giunta valuterà di volta in volta le modalità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concessione del diritto edificatorio.

I terreni oggetto di trasferimento di immissione dei diritti altrove maturati sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione.

Il trasferimento può essere quindi operato su terreni oggetto di ambito di trasformazione sia di proprietà pubblica che privata, previo il preventivo assenso dei legittimi proprietari.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

#### 10.1 Regole perequative

La "quantità di edificazione spettante al terreno" non dipende dalle specifiche destinazioni d'uso previste dal piano, ma dallo stato di fatto e di diritto in cui esso originariamente si trova ed è stabilita in ragione dei seguenti parametri:

- *classificazione del territorio comunale per ambiti*
  - urbanizzato: tessuti insediativi con servizi, delimitati da perimetro continuo comprendenti aree completamente edificate e lotti interclusi;
  - urbanizzabile perturbano: parti esterne al territorio urbano assoggettate a trasformazioni di tipo urbano;
  - rurale: parti esterne al territorio urbano da salvaguardare da trasformazioni di tipo urbano

Detta classificazione individua l'edificabilità intrinseca del terreno (QIT) (rif. Fig. 7.5 in relazione) e quindi il suo potenziale stato di diritto dal punto di vista giuridico.

<b>Classificazione del territorio comunale per ambiti</b>	<b>edificabilità intrinseca del terreno (QIT)</b>
Urbanizzato	in base al parametro di zona
Urbanizzabile	in base al parametro di zona
Rurale	0.01mq/mq

I diritti edificatori derivanti da vincoli sovraordinati di inedificabilità assoluta dovranno comunque essere considerati abbattendo l'indice di 1/3 rispetto ai terreni edificabili.

- *classificazione dei terreni in base allo stato di utilizzo ad allo stato di conservazione del terreno e degli immobili su esso edificati (SCT)*

- o terreno edificato/non edificato;
- o consolidato (in uso)/dismesso;

Lo stato d'uso del terreno e dell'edificato sono da verificarsi nei cinque anni precedenti la richiesta di trasferimento dei diritti di costruire.

		Stato di conservazione (SCT)	
		consolidato (in uso)	dismesso
Stato del terreno	edificato	0.9	0.5
	non edificato	0.3	0.1

Detta classificazione definisce il coefficiente (SCT) da applicare all'edificabilità intrinseca del terreno (QIT) per raggiungere i diritti edificatori teorici allo stato di fatto (cioè in relazione alle condizioni e all'uso) del terreno al momento della richiesta del trasferimento dei diritti di costruire.

$$\text{Diritto edificatorio teorico (DET)} = \text{QIT} \times \text{SCT}$$

- *classificazione dei terreni in base alla destinazione d'uso esistente e finale*

La destinazione d'uso prevalente nell'ambito del terreno oggetto di trasferimento del diritto di costruire, cioè da cui derivano i diritti edificatori teorici, viene messa in relazione con la destinazione d'uso assegnata all'ambito oggetto di trasformazione urbanistica su cui tali diritti edificatori verranno atterrati.

Il trasferimento del diritto di costruire o diritto edificatorio effettivo (DEE) sarà ammesso secondo la seguente tabella di confronto applicando alla superficie esistente i seguenti coefficienti di trasformazione (y):

		Destinazione finale (Y)		
		residenziale	commerciale	produttivo
Destinazione iniziale	residenziale	1.00	0.90	1.00
	commerciale	0.90	0.90	1.00
	produttivo	0.50	0.40	1.00

$$\text{Diritto edificatorio effettivo (DEE)} = y \times \text{DET}$$

Nel caso di recupero del centro storico (rif. Art. 15) e di trasferimento di diritti edificatori derivanti da tale recupero la slp da trasferire dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale previo parere della Giunta.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I diritti edificatori hanno validità di dieci anni dalla loro maturazione; data dell'atto di stipula del rogito in caso di diritti generati da compensazione e data di rilascio/esecutività del titolo abilitativo in caso di diritti risultanti in esubero da interventi edilizi assentiti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

#### **Art. 11 - Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Gli elaborati contenuti nell'Allegato "Studio Geologico del territorio comunale, individuazione del reticolo idrico e regolamento di polizia idraulica", approvato nel CC n. 26 del 5/9/2008 e successivamente integrato a seguito delle osservazioni della Provincia di Cremona costituiscono la documentazione di riferimento per la componente geologica, idrogeologica e sismica del presente PGT.

Ogni classe o sottoclasse individuata in carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano è stata tradotta con l'adeguato livello di dettaglio nella cartografia del PGT (tav. 2DP - Vincoli) e nel Piano delle Regole solo quando necessario. Si sintetizzano, qui di seguito, le principali Norme geologiche di attuazione a cui fare riferimento. Per quanto non specificatamente definito si rimanda alle "Norme geologiche di Piano" che sono parte integrante del presente PGT.

##### Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)

Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.

##### Sottoclasse 3 a: vulnerabilità idrogeologica medio alta (§ art. 2 Norme geologiche di Piano)

In questa sottoclasse sono compresi terreni con soggiacenza della falda da 1.00 a 3.00 m e permeabilità medio alta ( $10^{-5} < K < 10^{-6}$ ), pertanto la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue

escursioni stagionali e le eventuali condizioni locali di semiartesianità, dovute alla presenza di livelli semipermeabili. La relazione geologica dovrà, esplicitamente, definire l'incidenza della falda sulle fondazioni e sulla costruzione di progetto, così da evitare l'ingressione di acqua nei vespai e nei sottoservizi. La relazione geologica dovrà essere documentata con sondaggi geognostici, per le caratteristiche ascrivibili alle unità geotecniche 1 e 2, eseguiti anche con escavatore meccanico e da valutazioni sull'addensamento dei terreni, anche con misure di campagna, ad esempio vane test e poket penetrometer, meglio se, in riferimento all'importanza dell'intervento di progetto, si documenti con prove penetrometriche statiche.

In questa sottoclasse sono vietati:

- smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,
- esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici e/o di sostanze chimiche sprovviste di impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna,
- cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico.

I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.

I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica, che determini la condizione locale della falda (direzione, flusso, gradiente idraulico, escursione stagionale, ecc.), le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.

Qualora si eseguano scavi al di sotto del piano strada essi dovranno essere documentati con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica; in tale documento si dovranno indicare, tutte le opere, inerenti agli scavi ed agli aggettamenti, comprese quelle provvisorie, che si intende realizzare, i tempi di esecuzione, le cautele operative da attuare per evitare danni ad edifici e manufatti propri ed altrui.

Acque di scarico, provenienti dall'aggettamento di locali interrati, non potranno essere immesse, direttamente e/o indirettamente nella rete di fognatura. Gli impianti di aggettamento e sollevamento di acque provenienti da locali interrati dovranno essere opportunamente isolati ed insonorizzati.

*Sottoclasse 3a': vulnerabilità idrogeologica medio alta (§ art. 2 Norme geologiche di Piano)*

Sono state individuate alcune zone ad ESE dell'abitato di Casalmorano, comprese nella Valle del Morbasco e in prossimità della strada provinciale per Soresina, caratterizzate da elevata vulnerabilità idrogeologica per ristagno d'acqua, per emergenza della falda superficiale diffusa e scarse caratteristiche geotecniche. Questi terreni sono associati alla sottoclasse 3a'. In questa sottoclasse sono consentiti l'adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitario. E' vietata l'esecuzione di locali e accessori al di sotto del piano campagna, se non per motivi di

interesse pubblico. Nuove costruzioni residenziali dovranno essere documentate con specifica indagine geognostica e relazione geologica, idrogeologica e geotecnica. La relazione geologica definirà specificamente la distribuzione dei litotipi nel sottosuolo, il livello della falda nella sua massima escursione e il tipo di fondazione da adottare. Le nuove costruzioni dovranno disporre i locali a quota, definita dalla relazione geologica, ben al di sopra del livello di massima escursione prevista dell'acqua. Sono consentiti gli interventi pubblici che tuttavia dovranno documentare come sopra.

*Sottoclasse 3b: pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile, zona di rispetto Norme geologiche di Piano)*

La zona di rispetto, di raggio 200 m intorno al pozzo, è inserita in Classe 3 di fattibilità geologica. Nella zona di rispetto valgono le prescrizioni di cui all'art. 21, comma 3, punto 2, del D. Lgs. 152/99, come modificato dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 258/00. L'attuazione delle attività e degli interventi elencati all'art. 5, comma 6, del D. Lgs. 258/00, tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6, D. Lgs. 152/99 e ss. mm. ed ii.) approvato con D.G.R. 10.4.03 N. 7/12693. E' facoltà del Comune riperimetrare la zona di rispetto eseguendo l'indagine idrogeologica di dettaglio, secondo i criteri temporale o idrogeologico illustrati nella D.G.R. 27.6.96 n. 6/15137, "Direttive per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle captazioni di acque pubbliche sotterranee (pozzi e sorgenti) destinate al consumo umano (art. 9, punto 1, lett. f, D.P.R. 17.5.88 N. 236)".

*Sottoclasse 3c: rogge e corsi d'acqua (§ art. 4 Norme geologiche di Piano)*

La D.G.R. 25.1.02 N. 7/7868 e ss. mm. ed integrazioni, dispone che, fino alla individuazione del Reticolo Idrico Minore e della sua approvazione, con parere obbligatorio e vincolante, da parte della Sede Territoriale Regionale competente ed al suo recepimento con variante urbanistica (D.G.R. 5.1.02 n. 7/7868 punto 3 e 5.1), sulle acque pubbliche, come definite dalla Legge 5.1.94 n. 36 e relativo regolamento, valgono le prescrizioni di cui al R.D. 25.07.1904 N. 523, art. 93, in particolare il divieto di edificare a distanza di 10 m , misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua e di eseguire recinzioni alla distanza minore di 4 m, pure misurati come sopra. Sono comunque da osservare le seguenti prescrizioni:

Nessun corso d'acqua, potrà essere deviato dal suo alveo, né manomesso, né potranno essere modificate le giaciture delle sue sponde, quote e disposizione del fondo e delle sezioni di deflusso e le caratteristiche idrauliche, proprie, del corpo idrico. Qualora sussistano e siano comprovate condizioni di urgenza e/o di pubblica utilità e/o di tutela della salute, per cui si debba intervenire sui corsi d'acqua riformandone sostanzialmente lo stato, esse dovranno essere descritte e comprovate da apposita relazione idraulica ed idrogeologica,

Sono vietati, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 152/99 e/o art. 21 delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), la tombinatura di corsi d'acqua,

Su tutti i corsi d'acqua, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e quelli che ne ricostituiscano l'alberatura di ripa e le siepi con essenze tipiche locali,

Tutti i canali e le rogge saranno mantenuti con fondo e sponde in terra, gli interventi di impermeabilizzazione

dovranno essere limitati e circoscritti alle opere d'arte che razionalizzano la distribuzione dell'acqua irrigua e la raccolta di quella di colto,

Su tutti i corsi d'acqua qualsiasi opera ed intervento dovrà essere, preferibilmente, eseguito con criteri di ingegneria naturalistica e, per i manufatti e le opere d'arte, dovranno essere impiegati materiali tipici,

Nella fascia di rispetto, di profondità 10 m, misurata dal ciglio superiore del canale, è vietato lo stoccaggio, anche temporaneo, di rifiuti di ogni genere, di reflui organici e dello stallatico ed è tanto più vietato lo spargimento di ogni tipo di fango o rifiuto di provenienza civile ed industriale,

Scavi di carattere permanente, al di sopra della falda idrica, dovranno essere eseguiti a distanza minima di 10 m, misurati, in orizzontale, dal ciglio superiore del corso d'acqua,

Scavi in falda, di carattere permanente, dovranno mantenersi a distanza minima di 20 m dal ciglio superiore del corpo idrico; tale distanza dovrà essere comunque pari alla massima profondità di scavo, incrementata di 10 m e misurati come sopra.

Anche nelle aree urbane, dove il corso d'acqua scorre affiancato da costruzioni preesistenti, si applicano le presenti norme, dove possibile e su di esse prevale la disciplina urbanistica.

*Sottoclasse 4a: pozzo pubblico per approvvigionamento idropotabile, zona di tutela assoluta (§ art. 5 Norme geologiche di Piano)*

La "zona di tutela assoluta", prevista dal D. Lgs. n. 258/00, art. 5 comma 4, avente un'estensione di almeno 10 m di raggio dal pozzo ed a cui è attribuita la Classe 4 di fattibilità geologica, deve essere adeguatamente protetta con recinzioni e siepi di essenze tipiche ed adibita esclusivamente ad opere di captazione e ad infrastrutture di servizio, come previsto nella D.G.R. 10.4.03 N. 7/12693.

*Sottoclasse 4b: orlo di terrazzo morfologico (§ art. 6 Norme geologiche di Piano)*

Nel territorio comunale sono presenti orli di terrazzo morfologico, essi definiscono un elemento essenziale del paesaggio geologico della pianura cremonese e affinché essi siano conservati, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti ed altri lavori e/o interventi che possano alterarne l'attuale profilo piano altimetrico. Sono oggetto di particolare tutela gli orli di terrazzo evidenziati nella tav. 2DP (in conformità con quanto previsto nella "Carta di fattibilità geologica delle azioni di piano", alla scala 1:10.000 e in quella della Fattibilità geologica delle azioni geologiche di piano, alla scala 1:5.000 di cui alla Perizia geologica). Il terrazzo morfologico sarà conservato integro nella sua attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 10 m; particolarmente utili e consigliabili gli interventi di riforestazione con essenze tipiche locali. Il tracciato dell'orlo di terrazzo, entro il perimetro del centro edificato ed in presenza di urbanizzazione, deve essere verificato in loco ed in questi tratti urbani prevale la disciplina urbanistica.

*Sottoclasse 4c: zone della Valle del Morbasco a vulnerabilità elevata (§ art. 7 Norme geologiche di Piano)*

In questa sottoclasse sono compresi terreni ad alta vulnerabilità idrogeologica per emergenza della

falda e ristagni d'acqua diffusi; ciò determina gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso del suolo.

Si esclude qualsiasi nuova edificazione privata, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/5, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativi.

Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle norme antisismiche ed igienico sanitarie. E' consentita la realizzazione e l'adeguamento di infrastrutture e opere di interesse pubblico, che devono tuttavia essere puntualmente ed attentamente valutate con indagini geognostiche e relazione geologica, idrogeologica e geotecnica.

La relazione geologica, deve essere allegata alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale.

*Art. 11.1 – Risposta sismica locale (§ art. 12 Norme geologiche di Piano)*

In merito alle norme sismiche di seguito si riporta integralmente quanto previsto nelle NTA della Perizia geologica.

Nel territorio comunale sono presenti condizioni di pericolosità sismica locale. E' stato possibile individuare nel territorio comunale lo scenario Z4a, in quanto costituito da depositi alluvionali di fondovalle granulari e/o coesivi. Il risultato comune a tutte le linee effettuate è che si ha il superamento del valore soglia, per gli edifici con periodo minore (0.1-0.5 s) e pertanto, per la progettazione di edifici che ricadono in tale intervallo di periodo, nel sito analizzato sono necessarie indagini di III livello o considerare i parametri della categoria di suolo sismico superiore (D). Per gli edifici a periodo maggiore, con  $F_a$  calcolato minore del valore di soglia, è sufficiente la parametrizzazione prevista dalla classificazione vigente.

In zona sismica 4, ai sensi della D.G.R. n. 14964 del 7.11.03, la progettazione antisismica è obbligatoria per gli edifici strategici e rilevanti individuati dalla Regione Lombardia, Giunta Regionale, Direzione Generale della Protezione Civile, con D.D.U.O. n. 19904 del 21.11.03 e non rientranti nelle tipologie di cui al Decreto del capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 Ottobre 2003. Fino al 30 Giugno 2009 si possono utilizzare, per la progettazione, sia le norme del D.M. 14.01.08, sia le norme previgenti, elencate al comma 2 del sopraccitato articolo 20 della Legge 28.02.08 n.31. Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21.10.03, per le quali si applicano, da subito, le disposizioni del D.M. 14.01.08 (Si procederà comunque secondo quanto disposto da § 2.7 del D.M. 14.01.08). Esse sono:

*edifici ed opere strategiche:*

- sedi amministrazione regionale
- sedi amministrazione provinciale
- sedi amministrazione comunale

- sedi comunità montane
- sedi sale operative per la gestione delle emergenze (Polizia Locale, VVFF)
- centri funzionali di protezione civile (solo regionale)
- edifici individuati nei piani di emergenza
- ospedali e strutture sanitarie
- sedi di aziende unità sanitarie locali (per gestione delle emergenze)
- centri operativi 118 (Croce Rossa)

*edifici ed opere rilevanti:*

- asili nido e scuole (dalle materne alle superiori)
- strutture ricreative, sportive, culturali
- edifici di culto
- strutture sanitarie e/o socio assistenziali
- edifici e strutture pubbliche destinate all'erogazione di servizi, adibiti al commercio (susceptibili di grande affollamento), stazioni, centri commerciali...

In tutti i casi dovranno essere determinate le categorie di suolo di fondazione ed il fattore di amplificazione sismica locale, di cui al D.M. 14.01.08 "Norme tecniche per le costruzioni". L'analisi antisismica per queste strutture è obbligatoria dall'entrata in vigore delle presenti norme, anche se anteriore al 30.06.2009. Tale analisi sarà eseguita sulla base di specifica indagine geognostica e sismica che definisca il fattore di amplificazione sismica locale ed il tipo di suolo sismico.

**Art. 12 - Misure di salvaguardia**

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

**Art. 13 - Deroghe**

Le prescrizioni del PGT sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

## TITOLO II - Documento di Piano

### Art. 14 - Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Documento di Piano	Titolo tavola	scala
<b>Quadro conoscitivo ed orientativo</b>		
0DP	Ortofoto del territorio comunale di Casalmorano	1:5.000
1DP	Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati	1:5.000
2DP	Vincoli	1:5.000
3DP	PRGC Vigente	1:5.000
4DP	Geoambiente urbano (Analisi funzionale dell'insediamento urbano - aree a prevalente utilizzo residenziale, produttivo, commerciale e ricettiva)	1:5.000
5DP	Geoambiente extraurbano	1:5.000
6DP	Mobilità	1:5.000
7DP	Componenti del paesaggio (paesaggio agrario, storico culturale, criticità e degrado paesaggistico)	1:5.000 su base CTR
<b>Previsioni di Piano</b>		
	Relazione illustrativa (parte I)	
	Norme Tecniche di Attuazione del DP	
8DP	Quadro strategico (sintesi delle strategie di piano)	1:5.000
9DP	Sintesi delle previsioni per le aree di trasformazione	1:5.000
10DP	Sintesi degli elementi strategici per la riqualificazione di Casalmorano e dei suoi servizi	1:5.000
11DP	Sintesi degli elementi di valorizzazione del contesto territoriale e di paesaggio	1:5.000 su base CTR
12DP	Sintesi delle previsioni per le aree di trasformazione (tavola del consumo di suolo)	1:5.000

### Art. 15 – Ambiti soggetti a Riqualificazione edilizia e Urbanistica (Zona “A”)

Il PGT si attua di norma a mezzo di interventi diretti nelle zone omogenee “A” e “B”, ed a mezzo di piani preventivi, di iniziativa pubblica, privata e mista nelle zone di trasformazione.

Il Documento di Piano classifica come “ambiti urbani di riqualificazione edilizia ed urbanistica” le aree di centro storico destinate ad attività/funzioni speciali con prevalente destinazione residenziale. Dette aree sono oggetto di particolare attenzione per la loro ubicazione in zone di interesse per l’organizzazione dei servizi alla collettività di Casalmorano. Il Documento di Piano individua espressamente dette zone e ne prescrive le regole volte all’attuazione, che dovrà avvenire mediante l’obbligatoria approvazione di un piano urbanistico attuativo (piano di recupero, ecc.) coordinato dall’Amministrazione Comunale in relazione alle previsioni ed alle norme del Piano dei Servizi, e convenzionato per l’uso pubblico di alcune aree.

Entro sei mesi dall’entrata in vigore del DP l’Amministrazione Comunale pubblicherà apposito avviso al fine di conoscere la volontà dei proprietari. Successivamente, sulla base di criteri oggettivi e tenendo conto dei criteri previsti nel Piano dei servizi saranno definite le aree oggetto di intervento nell’arco del quinquennio.

Dopo tre anni dall'entrata in vigore del presente PGT in tali zone in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

In alternativa i proprietari coinvolti possono comunque predisporre un progetto urbanistico unitario (Programma Integrato di Intervento) composto da:

- riferimenti al PGT vigente (zonizzazione, norme tecniche d'attuazione);
- piano particellare;
- soluzioni funzionali e planoaltimetriche alternative;
- studio di compatibilità ambientale ed urbanistico (modellato sulla base degli S.I.A., di cui alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale);
- studio di fattibilità tecnica, economica ed amministrativa;
- progetto di plano-volumetrico definitivo;
- confronti con il PGT vigente; elaborati necessari alla sua eventuale variazione;
- schema di convenzione tra privati e tra questi e l'Amministrazione Comunale;
- "progetto di comunicazione" dell'iniziativa.

Il Progetto urbano viene approvato secondo la disciplina di cui all'art. 16 della l. n. 179/1992.

#### **Art. 16 – Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica residenziale (ex Zona "C")**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo le aree soggette a trasformazione urbanistica attuabili mediante Piani Attuativi.

##### 16.1 Piani Preventivi

Il DP e il PR fissa i perimetri di massima delle zone di trasformazione soggette a piani urbanistici preventivi obbligatori (piano di lottizzazione convenzionata, piano particolareggiato esecutivo, piano di recupero, piani per insediamenti produttivi, ecc. ), attuati tramite intervento pubblico e/o privato come specificato dal Documento di Piano per ciascun intervento.

In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

Il piano urbanistico preventivo dovrà essere coordinato dall'Amministrazione Comunale in relazione alle previsioni ed alle norme del Piano dei Servizi, e convenzionato per l'uso pubblico di alcune aree.

I progetti dei piani attuativi pertanto dovranno concertare con la Pubblica Amministrazione la collocazione degli standard (SP) e degli spazi pubblici previsti nel Piano dei Servizi. In tal caso le superfici individuate per i medesimi potranno essere modificate, salva la funzionalità degli stessi, solo con l'espressa approvazione del Consiglio Comunale.

### 16.2 Disciplina dei programmi complessi

L'attuazione del PGT può avvenire oltre che per intervento diretto, quando possibile, e per piano preventivo, quando obbligatorio, anche tramite la procedura di cui all'art. 16 della l. n. 179/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di P.I. sono quelli di cui alla deliberazione della Giunta comunale in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999, n. 6/44161.

### Disciplina del Progetto urbano (P.U.)

Negli ambiti indicati dal PGT oggetto d'intervento tramite ricorso obbligatorio alla disciplina del P.U., i proprietari coinvolti predispongono un progetto urbanistico unitario composto da:

- riferimenti al PGT vigente (zonizzazione, norme tecniche d'attuazione);
- piano particellare;
- soluzioni funzionali e planoaltimetriche alternative;
- studio di compatibilità ambientale ed urbanistico (modellato sulla base degli S.I.A., di cui alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale);
- studio di fattibilità tecnica, economica ed amministrativa;
- progetto di plano-volumetrico definitivo;
- confronti con il PGT vigente; elaborati necessari alla sua eventuale variazione;
- schema di convenzione tra privati e tra questi e l'Amministrazione Comunale;
- "progetto di comunicazione" dell'iniziativa.

Il Progetto urbano viene approvato secondo la disciplina di cui all'art. 16 della l. n. 179/1992.

### 16.3 Indirizzi generali e ambiti di trasformazioni condizionate

I Piani attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel PTCP.

### 16.4 Nuovi ambiti di trasformazione

Le nuove aree di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale sono le seguenti:

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) mq	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) mq	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) mq	Precisioni specifiche
Comparto 1	35.150	3515	Il comparto, può essere diviso in subcomparti la Sm di intervento del Piano attuativo non può essere inferiore 8.800mq	Mitigazioni ambientali causa presenza allevamento preesistente
Comparto 2	5.800	580	>50% St	Mitigazioni

AMBITI DI TRASFORMAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) mq	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) mq	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) mq	Prescizioni specifiche
				ambientali causa presenza circonvallazione
Comparto 3	7.500	750	>50% St	Mitigazioni ambientali causa presenza allevamento preesistente

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq
- Df (max) 0,40 mq/mq
- R 40%
- Dc 5.00 m
- Ds 5.00 m
- H 7.50 m

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art. 9.

Nelle zone di trasformazione, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni del presente documento, vengono fissati in via definitiva nei Piani Attuativi, nel senso che, ferma restando la capacità edificatoria espressa in Superficie lorda di pavimento (Slp), la Superficie territoriale del Piano Attuativo può essere incrementata o diminuita nella misura del 10% rispetto alla Superficie territoriale teorica del Piano (Slp/Dt).

In via generale, le zone di trasformazione residenziali, si attuano nel rispetto della edificabilità (0,10 mq/mq) prevista dai precedenti commi. Tale edificabilità può tuttavia essere incrementata nei casi seguenti:

1) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area pari al 8% della St con un minimo di 400 mq, la densità territoriale (Dt) incrementa di 0,18 mq/mq. Tali aree sono cedute come "standard di qualità" ove l'Amministrazione Comunale potrebbe realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica o consentire l'allocazione di diritti edificatori generati dalle aree cedute a standard e comunque potrebbero essere allocati diritti edificatori generati in aree esterne al Piano attuativo; in presenza di tali cessioni, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;

2) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel Piano attuativo acquisiscano diritti edificatori provenienti da altre aree o fabbricati in applicazione al principio della trasferibilità dei diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole o provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi. Questa seconda ipotesi è soggetta ad un limite massimo a 0,12 mq/mq rispetto alla Superficie territoriale; in presenza della allocazione di diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;

3) Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione dei criteri di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. L'incremento non potrà superare il 15% della edificabilità ammessa. Le modalità ed i criteri di acquisizione dei diritti, sono previste dall'art. 10 delle N.T.A.

La capacità edificatoria complessiva dei piani attuativi è data dalla somma della capacità propria (Dt), dalla ulteriore capacità edificatoria attribuita per la cessione di area per l'allocazione di diritti edificatori altrove generati (o per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica), dalla capacità proveniente da diritti maturati su aree private esterne al P.A. (aree di pertinenza indiretta), diritti acquisiti per la cessione di aree pubbliche al Comune ed eventualmente per la realizzazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

L'edificabilità territoriale massima non potrà in ogni caso superare Dt 0,4mq/mq.

E' possibile da parte del Consiglio Comunale, previo opportuna motivazione, approvare Slp diverse da quanto previsto nei commi precedenti senza necessità di approvare la variante al Documento di piano; in questo caso è necessaria l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento a condizione che non venga incrementata la St dell'area di trasformazione considerata e comunque nel rispetto della Dt di zona (0,40 mq/mq + 15%).

I proponenti di piani attuativi devono cedere le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura prevista dall'art. 23 . Tali aree, se non previste come obbligatorie, possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro del piano attuativo. I proponenti il piano potranno, in alternativa alla cessione/monetizzazione delle aree a standard tradizionali, proporre la realizzazione o l'attuazione di standard di qualità e/o standard di tipo spaziale corrispondente al valore della monetizzazione delle aree.

Nei piani attuativi con destinazione residenziale è obbligatoria la realizzazione di edilizia sociale da destinare esclusivamente all'affitto e alla vendita, per almeno 12 (dodici) anni, nella misura del 20% della capacità edificatoria di fondo, con un minimo di un alloggio da individuare, a giudizio dell'amministrazione comunale, sia sul lotto di intervento che su altri lotti di proprietà o su edifici di proprietà esistenti posti anche al di fuori del lotto di intervento; in quest'ultimo caso la percentuale viene elevata al 25%. Detta previsione sarà attuata mediante apposita previsione convenzionale che dovrà stabilire l'entità del canone e le caratteristiche dei nuclei familiari a cui spetta il diritto dell'affitto o dell'acquisto, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla realizzazione di edilizia sociale, i richiedenti il piano attuativo, possono proporre all'amministrazione la cessione gratuita o la monetizzazione, di un'area, dotata dei servizi minimi per essere edificata, corrispondente alla superficie necessaria alla realizzazione di pari Slp di quella dovuta e che non si intende realizzare, calcolata con l'indice edificatorio (Df) pari a 0,30 mq/mq. Per la cessione di aree di misura inferiore a mq 500 si procederà sempre alla monetizzazione. Il corrispettivo della monetizzazione di dette aree dovrà obbligatoriamente essere investito dall'amministrazione in opere afferenti l'edilizia sociale.

Per la determinazione degli ambiti di trasformazione da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano (mq 48450), l'Amministrazione Comunale pubblicherà apposito avviso al fine di conoscere le volontà dei proprietari. Successivamente, sulla base di criteri oggettivi e tenendo in considerazione i criteri previsti dal PTCP in ordine alla minimizzazione del consumo di suolo saranno definite le aree oggetto di trasformazione del quinquennio.

**Art. 17 – Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica produttiva (Zona “D4” – Produttivo di espansione)**

Nelle zone classificate come zona “D4” produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art.9

E' ammessa la residenza Slp max di 150 mq per ogni attività con almeno una Slp produttiva di mq 500; (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali). L'abitazione deve essere ultimata contemporaneamente o successivamente ai locali per l'unità produttiva.

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 1 mq/mq
- R 50%
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 m
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m
- H 10.00 m (salvo documentate esigenze di lavorazione)
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Ai piani attuativi ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) mq	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) mq	note
Comparto Produttivo D4	53.000	10.000	La realizzazione del comparto D4 con deroga della fascia di rispetto di 100m prevista dal regolamento locale di igiene è possibile alle seguenti condizioni: - divieto di insediamento di attività di tipo alimentare; - realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale da concordarsi con l'ASL della Provincia di Cremona.

17.1 - Il comparto produttivo D4 è condizionato dall'acquisizione definitiva del parere favorevole dell'ASL in relazione alla deroga alla fascia di rispetto della stalla preesistente o alla dismissione di tale attività. la deroga dell'ASL dovranno essere eseguite adeguate opere di compensazione ambientale; tali opere saranno concertate con la pubblica amministrazione e con il proprietario della stalla stessa e non potranno essere monetizzate.

**Art. 18 - Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Il Documento di Piano e le sue varianti sono sottoposti a valutazione ambientale ai sensi della Direttiva 2001/42/CEE al fine di valutare gli effetti derivanti dall'attuazione del piano.

Di seguito sono riportati i principali indicatori, individuati e descritti nel rapporto ambientale, necessari per valutare periodicamente l'attuazione delle previsioni di piano e l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare le eventuali misure correttive che dovessero rendersi necessarie.

Gli indicatori sono riportati nella tabella che prevede anche le azioni di monitoraggio e la cadenza delle verifiche da effettuare.

Indicatori prestazionali			
Obiettivo	Indicatore principale	Indicatori di approfondimento	Cadenza del rilevamento
Minimizzazione del consumo di suolo agricolo	Variazione superficie urbanizzata / superficie territoriale		annuale
Miglioramento del sistema della viabilità	Realizzazione della viabilità tangenziale		
Riduzione della criticità legata al traffico pesante	Traffico giornaliero medio	Numero incidenti per categoria di utenti	annuale
Potenziamento della rete di itinerari ciclo-pedonali	Nuovi percorsi ciclabili realizzati	Estensione della rete in km	biennale
Ampliamento e razionalizzazione delle aree da destinare alle attività produttive	Realizzazione di aree produttive	Numero degli addetti Età media dei residenti	biennale
Riqualificazione del centro storico	n. alloggi recuperati		annuale
Risposta ai fabbisogni abitativi emergenti	m2 SLP edilizia convenzionata/m2 SLP edilizia residenziale	Costo medio m2 edilizia/costo medio in provincia Età media dei residenti	annuale
Miglioramento dotazione di servizi	n. servizi nel centro principale e nella frazione	Estensione delle aree a verde Estensione degli spazi pubblici aperti	annuale
Potenziamento del sistema commerciale	n. licenze commerciali		biennale
Risparmio energetico	Consumo energetico per abitante	Uso di fonti di energia rinnovabile	annuale
Risparmio idrico	Consumo acqua procapite/giorno	Riutilizzo delle acque meteoriche per usi non potabili Perdite della rete acquedottistica per km di sviluppo	biennale
Incentivazione di modalità di spostamento sostenibili	Attivazione del pedibus	N. bambini che utilizzano il pedibus	stagionale (autunno – primavera)

Quest'attività è particolarmente onerosa per la Pubblica Amministrazione pertanto si prevede un monitoraggio minimo di processo che si basa sulla rilevazione annuale dei seguenti parametri:

1. aree di trasformazione attuate;
2. estensione complessiva di suolo urbanizzato
3. realizzazione degli interventi sulla viabilità
4. lunghezza della rete di percorsi ciclopedonali
5. nuove aree a standard realizzate e/o riqualificate
6. estensione della rete fognaria.

## TITOLO III – Piano dei Servizi

### Art. 19 - Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Piano dei servizi	Titolo tavola	scala
<b>Quadro conoscitivo ed orientativo</b>		
1PS	Stato di attuazione degli standard previsti nel PRGC vigente	1: 5.000
<b>Previsioni di Piano</b>		
	Relazione illustrativa (parte II)	
	Documento principale di Piano dei Servizi con schedatura dei servizi esistenti	
	Norme Tecniche di Attuazione del PS	
2PS	Standard e servizi previsti dal PGT	1:5.000
3PS	Riproposizione dei vincoli	
4PS	Servizi previsti e mobilità	1:5.000
5PS	Servizi tecnologici e sottoservizi (PUGGS)	1:5.000

### Art. 20 - Attuazione del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sulla tavola 2 del Piano dei Servizi e vincolante ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione comunale può avvenire in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione dei piani attuativi.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso di privati qualora l'amministrazione comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificatamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione comunale o con altro ente. Fermo restando quanto disposto dall'art. 1, commi da 21 a 24, L. 308/2004, alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori (rif. Art. 11 comma 3 L.R.L. 12/2005 e successivi emendamenti).

Il Piano dei servizi si deve altresì intendere vincolante per interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

Nell'ambito dell'attuazione del piano dei servizi si pongono anche le prestazioni volte ad effettuare i cosiddetti servizi spaziali. Tali servizi saranno realizzati da parte del privato nell'ambito di convenzioni espressamente stipulate per disciplinare modalità e tempi di attuazione dei servizi. L'ammontare di tali servizi sarà concordata nell'ambito di una procedura negoziata e calcolata con riferimento all'importo delle aree da monetizzare.

## **Art. 21 - Zone per servizi pubblici e di uso pubblico**

### 21.1 - Zona SP1, Aree per l'istruzione

Il Piano dei Servizi (PS) individua e/o delimita, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione e per altre attrezzature inerenti l'assistenza e la educazione dei minori.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 0,50mq/mq
- R 50%
- H pari agli edifici esistenti o come previsto nell'ambito di trasformazione

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

### 21.2 - Zona SP2, Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune, edifici di culto e servizi religiosi.

Il Piano dei Servizi (PS) individua, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature di interesse comune quali : culturali, sociali assistenziali sanitarie ed amministrative.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 1,00 mq/mq
- R 60%
- H 10 m

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico (zona "A") o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

### 21.3 - Zona SP3, Aree per strade, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati e piazze.

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

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

Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

#### 21.4 - Zona SP4, Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport

Il PR individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Tali aree sono inedificabili ferma restando la conferma dei fabbricati esistenti e la possibilità di realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la fruizione pubblica degli spazi aperti.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 0.10 mq/mq
- R 10%

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

#### 21.5 - Zona SP5, Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico o da specifico simbolo quando ricadenti nell'ambito di aree con diversa destinazione prevalente.

Nel caso di Pianificazione Attuativa tali aree dovranno essere applicate in base a quanto previsto nell'art. 23.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

I limiti massimi di edificazione sono:

- Df 1,00 mq/mq relativa alla sola parte fuori terra.

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

#### 21.6 - Zona SP6, Cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285. Per ciascuna area cimiteriale il Piano dei Servizi (PS) individua la fascia di rispetto cimiteriale soggetta alla disciplina di cui al successivo art. 49 delle NTA..

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

21.7 – Zona SP7, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il Piano dei Servizi (PS) individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SP7 fermo restando che all'interno del centro storico (zona omogenea "A" e nella zona "E") la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

Le Volumetrie e le SIp ammesse saranno quelle risultanti dai progetti esecutivi approvati dagli organi competenti.

Nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari gli il DET sarà calcolato secondo le regole individuate nell'art.10 comma 1.

**Art. 22 - Edilizia residenziale pubblica**

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio di ambiti destinati ad edilizia residenziale pubblica, il PGT prevede, nel Documento di Piano, l'obbligatorietà per i soggetti che propongono l'adozione di Piani Attuativi, di realizzare almeno il 20% di edilizia convenzionata per l'alienazione e l'affitto a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale. Altra possibilità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, è relativa allo sfruttamento delle aree eventualmente cedute dai lottizzanti per allocare diritti edificatori altrove maturati, così come previsto dall'art. 10 del Documento di Piano.

**Art. 23 - Variante al Piano dei Servizi**

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone SP. In questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere espressamente approvati dal Consiglio Comunale.

**Art. 24 - Disposizioni per le zone di trasformazione e per i Piani Attuativi**

L'attuazione delle zone di trasformazione ed i piani attuativi dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 22mq/ab, calcolata sulla base del parametro 150 mc per abitante. Di detta dotazione almeno 8 mq per abitante dovrà essere necessariamente destinata alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico.

I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della Slp oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Per le destinazioni commerciali di vicinato la dotazione di servizi è il 100% della superficie di vendita di cui il 75% dovrà necessariamente essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, oltre al rispetto della superficie derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti, dovranno garantire in modo funzionale e fruibile il numero di posti auto derivanti dalla seguente formula:

$N = \text{Superficie del parcheggio} / 25;$

dove N è il numero di posti auto minimo che deve essere realizzabile nell' area da cedere.

Nei Piani Attuativi è facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare parzialmente le aree per servizi ad eccezione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico che non sono monetizzabili.

23.1 Nel caso di recupero del centro storico di cui all'art. 14 la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non potrà essere inferiore a 24mq/ab calcolati sulla base del parametro 150 mc per abitante. Di detta dotazione almeno il 60% non è monetizzabile e dovrà essere dedicata alla realizzazione di parcheggi, percorsi pedonali, spazi pubblici pavimentati e piazze.

#### **Art. 25 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti sul territorio.**

Il Piano dei Servizi individua con apposita simbologia nella Tav. n 2PS , ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, gli spazi di connessione fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare.

#### **Art. 26 - Aree per le attrezzature cimiteriali**

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 10% della superficie esistente all'interno della fascia medesima.

Gli interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto dei 50 metri, dovranno rispettare quanto contenuto nella circolare della Giunta Regionale n. 8/SAN/03.

## TITOLO IV – Piano delle Regole

### Art. 27 - Contenuti del Piano delle Regole

1. Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole, di seguito definito P.D.R., è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
3. Le previsioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano, relative agli ambiti strategici, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nelle presenti norme.

### Art. 28 - Edificabilità e uso del suolo

Ai sensi delle leggi vigenti, la semplice destinazione di zona prevista dalle tavole del Piano delle Regole non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove manchino le opere di urbanizzazione primaria o l'impegno del richiedente il permesso di costruire ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera oggetto di richiesta ai sensi dell'art. 10 della L. 6 agosto 1967, n. 765.

Esclusivamente nelle zone territoriali omogenee E (Zone Agricole) l'edificabilità è subordinata all'esistenza o all'impegno di esecuzione contemporanea a carico del titolare del permesso di costruire almeno le seguenti opere:

- viabilità di accesso;
- approvvigionamento idrico;
- smaltimento dei rifiuti liquidi (a seguito di autorizzazione dell'A.S.L.);
- distribuzione energia elettrica.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio e/o le relative aree di pertinenza, in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con intervento edilizio diretto, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento, anche se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona, è consentito solo mediante preventivo piano attuativo o permesso di costruire condizionato.

### Art. 29 - Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Piano delle Regole	Titolo tavola	scala
<b>Quadro conoscitivo ed orientativo</b>		
1PR	Prima levata della carta IGM	1: 25.000
2PR	Schedatura degli ambiti soggetti a Piano di Recupero in Zona A nel PRGC vigente	/
<b>Previsioni di Piano</b>		
	Relazione illustrativa (parte III)	
	Norme Tecniche di Attuazione del PR	

Piano delle Regole	Titolo tavola	scala
3PR	Individuazione dei centri storici e delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/78	1: 5.000
4PR	Azzonamento	1: 5.000
4.1PR	Uso del suolo per il territorio comunale – Capoluogo Casalmorano (Azzonamento)	1:2.000
4.2PR	Uso del suolo per il territorio comunale – Frazione Mirabello Ciria (Azzonamento)	1:2.000
5PR	Matrice di valutazione delle sensibilità	1: 5.000

### Art. 30 - Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.

### Art. 31 - Esame dell'impatto paesaggistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesaggistico, che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Sono escluse dall'esame di impatto paesaggistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

Documento di Piano	Titolo tavola	scala
<b>Quadro conoscitivo ed orientativo</b>		
1DP	Sintesi degli atti di programmazione sovraordinati	1:5.000
2DP	Vincoli	1:5.000
7DP	Componenti del paesaggio (paesaggio agrario, storico culturale, criticità e degrado paesaggistico)	1:5.000 su base CTR
<b>Previsioni di Piano</b>		
	Norme Tecniche di Attuazione del DP	
11DP	Sintesi degli elementi di valorizzazione del contesto territoriale e di paesaggio	1:5.000 su base CTR
<b>Piano dei servizi</b>		
	Norme Tecniche di Attuazione del PS	
4PS	Servizi previsti e mobilità	1:5.000
<b>Piano delle Regole</b>		
	Titolo tavola	scala
<b>Quadro conoscitivo ed orientativo</b>		
2PR	Schedatura degli ambiti soggetti a Piano di Recupero in Zona A nel PRGC vigente	/

<b>Previsioni di Piano</b>		
	Relazione illustrativa (parte III)	
	Norme Tecniche di Attuazione del PR	
3PR	Individuazione dei centri storici e delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/78	1: 5.000
5PR	Matrice di valutazione delle sensibilità	1: 5.000

Le tavole 1DP, 2DP, 7DP hanno carattere descrittivo e conoscitivo, mentre le tavole 11DP, 4PS, 3PR sono integrate da indirizzi contenuti nella tavola 5PR "Matrice di valutazione delle sensibilità".

Tale tavola definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti.

### **Art. 32 - Immobili assoggettati a tutela**

Nelle aree sottoposte a vincoli speciali del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, individuate in apposita cartografia dei Vincoli Tav. 2DP del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano, sono consentite le sole opere approvate preventivamente dagli organi di controllo preposti (Soprintendenza, Servizio Regionale Beni Ambientali, Ispettorato Dipartimentale delle Foreste, Comune, Provincia) così come specificato nella L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

### **Art. 33 - Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole;
- Zona omogenea "A" Centro storico;

In ogni caso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti dovrà rispettare l'altezza massima di zona.

### **Art. 34 - Ambiti soggetti a permesso di costruire condizionato (PCC)**

Il permesso di costruire condizionato è ammesso in Zona omogenea A e Zona omogenea B solo nel caso di insediamento di funzioni residenziali ed è subordinato al rispetto di specifiche prescrizioni negli ambiti ad esso assoggettati.

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato (PCC) alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare, sia la eventuale Slp definita indipendentemente dalla St, sia la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria indicate dal piano e la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalla legge, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

**Art. 35 – Modalità di recupero nei nuclei di antica formazione/centro storico – Zona omogenea “A”**

Il PR individua il perimetro della zona omogenea “A” nuclei di antica formazione/centro storico di cui all’art. 10, comma 2 della legge regionale n. 12/05.

In zona A gli interventi devono essere sempre finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Tutta la zona “A” è considerata “Zona di Recupero” secondo quanto definito dall’art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

Gli interventi all’interno della zona “A” saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, ecc.) secondo quanto previsto dalle norme vigenti e nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano espresse nell’Art. 35.2 “Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea “A”.

Nell’ambito della zona “A” potranno comunque essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all’art. 28 della citata L. 457/78.

Le zone omogenee “A” sono prevalentemente destinate alla funzione residenziale e alle funzioni ad essa complementari/compatibili. Nel caso di destinazioni d’uso preesistenti difformi da quelle previste nel PR sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria degli edifici; gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sono invece subordinati alla redazione di Piano Attuativo.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Definizioni:

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

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

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

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.4);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) gli interventi pertinenziali ammessi nella "guida per gli interventi diretti sui manufatti ricadenti in zona A" in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, ovvero quegli interventi che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

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

Gli elementi di valore storico, artistico e documentario rilevabili negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

La zona A è suddivisa, in relazione alle caratteristiche edilizie esistenti, in tre sottoclassi.

- Zona omogenea A1 – nuclei di antica formazione/centro storico
- Zona omogenea A2 – ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale soggetti a permesso di costruire condizionato
- Zona omogenea A3 – residenziale di ristrutturazione
- Zona omogenea A4 – soggetta a Programma Integrato di intervento adottato con delibera C.C. n 27 del 5/09/2008.

*Art. 35.1 – Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole*

Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili di valore storico-artistico-monumentale identificati con apposita simbologia nella tavola dei Vincoli Tav. 2DP del Quadro conoscitivo e orientativo del Documento di Piano (chiesa di sant’Ambrogio; piazza di Casalmorano; oratorio di San Marcello; chiesa di Sant’Antonio in Frazione Mirabello Ciria).

Per questi edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

Gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie in riferimento alla documentazione storica e all’analisi specifica del bene stesso.

La documentazione storica del quadro conoscitivo di Piano, relativa ai centri e nuclei storici costituisce base di valutazione per la progettazione degli interventi di cui sopra.

Gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza in quanto interessano edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

*Art. 35.2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea “A”*

L’Amministrazione Comunale, entro dodici mesi dall’entrata in vigore del PR predispone la “Guida per gli interventi sull’edilizia storica” contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi a effettuare sull’edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all’interno dei nuclei storici che per interventi esterni ai nuclei storici.

Nel periodo intercorrente fra l’adozione del PR e l’entrata in vigore di tale guida gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Quest’ultima dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall’Amministrazione comunale. Dopo l’entrata in vigore della “Guida per gli interventi sull’edilizia storica” gli interventi dovranno essere eseguiti in conformità al grado di intervento attribuita ad ogni unità di intervento definita sulla base dell’apposita indagine.

*Art. 35.3 – Guida per gli interventi in ambiti soggetti a Riqualificazione Edilizia e Urbanistica*

Il PR individua nel perimetro della zona omogenea “A” gli ambiti urbani di riqualificazione edilizia ed urbanistica. Per tali ambiti contestualmente all’elenco degli interventi da realizzare nel quinquennio l’Amministrazione Comunale predispone la “Guida per gli interventi da realizzarsi in ambiti soggetti a riqualificazione edilizia ed urbanistica” contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi al fine di dare organicità agli interventi. Nel periodo intercorrente fra l’adozione del PR e l’entrata in vigore di tale guida gli interventi sono comunque soggetti a pianificazione attuativa e dovranno adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall’Amministrazione comunale.

*Art. 35.4 - Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea “A”*

L’Amministrazione comunale, entro sei mesi dall’entrata in vigore del presente PR predispone la “Guida per l’intervento sugli spazi pubblici” contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, alle specie arboree e arbustive, ai vari tipi d’impianto (parchi, giardini, ecc.), alle recinzioni, alla sistemazione del suolo. Nel periodo intercorrente fra l’adozione del PR e l’entrata in vigore di tale guida gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall’Amministrazione comunale.

*Art. 35.5 - Zona omogenea “A1”: nuclei di antica formazione/centro storico*

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica nel capoluogo di Casalmorano e nella frazione di Mirabello Ciria. Tali ambiti sono da intendersi come zone di recupero.

Destinazioni d’uso ammesse: A – funzione residenziale

I centri storici sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.

- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Le sopra citate attività sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale. Tali attività necessitano di parere obbligatorio dell'ASL.

- Tipi di intervento:
- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A1" è, salvo diversa specificazione, quella esistente.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore della Art. 35.2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A" gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, senza ricomposizione volumetrica. Quest'ultima dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall'Amministrazione comunale.

*Art. 35.6 - Zona omogenea "A2": ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale soggetti a permesso di costruire condizionato*

Il Piano delle Regole classifica nella zona "A2" ambiti di rilevanza paesaggistico ambientale, gli edifici e le aree di pregio esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. In queste zone gli edifici esistenti possono essere ampliati, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.

L'ampliamento dovrà essere realizzato nel rispetto dei valori estetici, architettonici e dei caratteri tipologici dell'edificato con particolare attenzione al mantenimento della leggibilità degli spazi aperti (orti).

Destinazioni d'uso ammesse: come la Zona omogenea "A1"

- Tipi di intervento:
- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni, solo a seguito di rilascio di permesso di costruire condizionato;
- demolizioni.

Prescrizioni specifiche per il rilascio del permesso di costruire condizionato in Casalmorano (PCC1, PCC2, PPC3):  
Il permesso di costruire condizionato PCC1 e PCC3 prevedono la riqualificazione di via Roma con realizzazione della "porta d'ingresso all'abitato nord" e/o di interventi mirati al miglioramento della mobilità non motorizzata (percorsi pedonali pavimentati, spazi pubblici, ecc.) secondo quanto previsto nella Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea "A" di cui all'art. 35.3. Tale permesso sarà rilasciato secondo le prescrizioni previste nell'art. 20.3. Per le aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la monetizzazione.

Il permesso di costruire condizionato PCC2 prevede la cessione gratuita della area a sud degli orti per la realizzazione della nuova strada di accesso al campo sportivo da via Roma

Prescrizioni specifiche per il rilascio del permesso di costruire condizionato in Mirabello Ciria (PCC4):

**Il permesso di costruire condizionato** PCC4 prevede la realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione/riqualificazione della rete ciclabile di collegamento con il capoluogo di Casalmorano. Tale permesso sarà rilasciato secondo le prescrizioni previste nell'art. 20.3. Per le aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la monetizzazione.

*Art. 35.7- Zona omogenea "A3": residenziale di ristrutturazione*

Il Piano delle Regole classifica nella zona "A3" ambiti di tessuto urbano consolidato esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. Queste zone sono da intendersi come ambiti di ristrutturazione e sono soggette ai parametri urbanistici ed edilizi esistenti caratterizzanti il tessuto urbano secondo quanto di seguito specificato.

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

I centri storici sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Le sopra citate attivit  sono ammesse purch  non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale. Tali attivit  necessitano di parere obbligatorio dell'ASL.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

*per il capoluogo di Casalmorano:*

Df=1.0 mq/mq o esistente

R= 50%

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A3"   quella esistente.

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilit  di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

*per la frazione di Mirabello Ciria:*

Df=0.7 mq/mq o esistente

R= 40%

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A3" è quella esistente.

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore dell'Art. 35.2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A" gli interventi ammessi in forma diretta sono manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia anche con ricomposizione volumetrica. Quest'ultima è soggetta alla presentazione di piano attuativo e dovrà adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite, caso per caso, dall'Amministrazione comunale.

Art. 35.8-- Zona omogenea A4 – soggetta a Programma Integrato di intervento adottato con delibera C.C. n 27 del 5/09/2008

Ai Programmi Integrati di Intervento adottati/approvati anteriormente alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione allegata al PII fino alla scadenza della convenzione medesima. Gli indici edificatori pertanto sono quelli previsti e definiti dal PII adottato/approvato.

In caso di scadenza o mancata stipula della convenzione definitiva per tali aree si applicano le norme delle zone A1 (Art. 35.4).

Art. 35.9 -- Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici, è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per locali d'abitazione esistenti che, di altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti, sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della sanità 9 giugno 1999.

**Art. 36 – Modalità di intervento nelle zone B**

Le aree residenziali esistenti, considerate zona B, comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è formato da edifici, generalmente, privi di valore storico-ambientale e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa.

La zona B è suddivisa, in relazione alle caratteristiche edilizie esistenti, in tre sottoclassi.

- Zona omogenea B1 – residenziale esistente
- Zona omogenea B2 – residenziale esistente / di completamento di tipo estensivo
- Zona omogenea B3 – residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire condizionato
- Zona omogenea B4 – direzionale
- Zona omogenea B5 – residenziale soggetta a piano di recupero

Art. 36.1 – Zona omogenea B1 – residenziale esistente

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m<sup>2</sup> 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m<sup>2</sup> 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

Df=0.60mq/mq

H = max m 8.50

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilit  di costruzione in aderenza a edifici esistenti e deroga per distanze inferiori a m 5, con convenzione tra confinanti solo per la realizzazione di manufatti accessori con altezza massima di m 3;

De = m 10;

Sp=30%

• Art. 36.2 – Zona omogenea B2 – residenziale esistente / di completamento di tipo estensivo

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m<sup>2</sup> 200 di

superficie di vendita;

- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

Df = 0,4 mq/mq

H = max m 8,50

Ds = m 5;

Dc = m 5 In caso di realizzazione di manufatti accessori con altezza fino a m 3   possibile la deroga a distanze inferiori a m 5 previa convenzione tra confinanti;

De = m 10;

Sp = 30 %;

Art. 36.3 – Zona omogenea B3 residenziale di completamento soggetta a permesso di costruire condizionato (PCC5)

Il rilascio del permesso di costruire PCC5   condizionato alla cessione gratuita del 25% della St a parcheggio in aggiunta alle aree a standard ed in conformit  a quanto previsto nel Piano dei Servizi. Il lotto   edificabile a seguito della riduzione della fascia di rispetto del pozzo di cui alla delibera del c.c. n. 26 del 5/9/2008.

Lo standard a parcheggio non   monetizzabile, per le altre aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse,   consentita la monetizzazione.

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;

- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

Df=0.60mq/mq

H = max m 8.50

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilit  di costruzione in aderenza a edifici esistenti e deroga per distanze inferiori a m 5, con convenzione tra confinanti solo per la realizzazione di manufatti accessori con altezza massima di m 3;

De = m 10;

Sp=30%

Art. 36.4 –Zona omogenea B4 direzionale

Destinazioni d'uso ammesse: B – funzioni terziarie, direzionali e commerciali

Tenuto conto del carattere della zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attivit  di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attivit  ricettive, alberghi e meubl ;
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m2 500 di Slp;
- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a m2 200 di superficie di vendita.

Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e demolizione sono soggetti a Piano Attuativo in via eccezionale si potrà procedere al rilascio di permesso di costruire condizionato. In questo caso si dovrà prevedere il reperimento di standard urbanistici a parcheggi e verde pari al 100% della slp degli edifici previsti di cui almeno il 50% dovrà essere reperito all'interno del comparto di intervento.

Parametri edificatori:

Df=1mq/mq

H = max m 9

Ds = m 5 o in aderenza ad edifici esistenti

Dc = m 5

De = m 10;

Art. 36.5 – Zona omogenea B5 Residenziale soggetta a Piano di Recupero

Il Piano delle Regole nella zona “B5” assoggetta a piano di recupero quegli ambiti di tessuto urbano consolidato, esterni al centro storico, che necessitano di interventi unitari al fine di salvaguardare i caratteri tipologici ed architettonici del paesaggio agrario ed in particolare la struttura del cascinale lombardo. Tali aree sono assoggettate alla normativa dei piani attuativi.

I permessi di costruire per eventuali singoli interventi verranno concessi solo nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di volumetria.

Destinazioni d'uso ammesse: A – funzione residenziale

Compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Sono ammesse le seguenti destinazioni complementari:

- esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande fino a m2 200 di superficie di vendita;
- pubblici esercizi;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl ; servizi pubblici e di interesse pubblico.
- laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a m2 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata;

Le sopra citate attività sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale. Tali attività necessitano di parere obbligatorio dell'ASL.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

Parametri edificatori:

*per il capoluogo di Casalmorano:*

Df=1.0 mq/mq o esistente

R= 50%

L'altezza massima degli edifici è quella esistente.

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

*per la frazione di Mirabello Ciria:*

Df=0.7 mq/mq o esistente

R= 40%

L'altezza massima degli edifici è quella esistente.

Ds = m 5;

Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti;

De = m 10;

**Art. 37 – Modalità di intervento nelle zone D**

La zona D è suddivisa, in relazione alle caratteristiche esistenti, in tre sottoclassi.

- Zona omogenea D1 – produttivo esistente
- Zona omogenea D2 – produttivo di completamento
- Zona omogenea D3 – produttivo di completamento soggetto a Piani Attuativi Vigenti.

Art. 37.1 – Modalità di intervento nelle zone D1 – Produttivo esistente

Destinazioni d'uso ammesse: C – funzioni produttive

Il Piano delle Regole individua la zona "D1" produttivo esistente; in tali zone è consentita la ristrutturazione di edifici esistenti, il loro ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale, nonché l'utilizzo dei lotti liberi come definiti dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono quelle le seguenti:

- uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale;
- medie strutture fino a m2 500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m2 250 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse;
- studi professionali;
- laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione;
- botteghe artistiche ed artigiane;
- spacci aziendali fino a m2 250 di superficie di vendita;
- residenza di servizio;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;

E' ammessa la residenza Slp max di 150 mq per ogni attività con almeno una Slp produttiva di mq 500 (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali). L'abitazione deve essere ultimata contemporaneamente o successivamente ai locali per l'unità produttiva.

Tipi di intervento:

- ampliamento;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- R 50%;
- Dc 5 m
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10;
- H m 10.00 salvo documentate esigenze di lavorazione;
- Sp 30% per attività residenziale E mista 15%, per attività produttiva e commerciale.

Sarà comunque ammessa la ricostruzione della Slp esistente, legalmente edificate o assentite fino nel rispetto dei parametri di zona.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati e gli impianti tecnologici, potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista. Si precisa che non potrà essere considerata esigenza produttiva il supero dell'altezza per l'installazione del carroponete.

Art. 37.2 – Modalità di intervento nelle zone D2 – Produttiva di completamento

Destinazioni d'uso ammesse: C – funzioni produttive

Il Piano delle Regole individua la zona "D2" produttiva di completamento; in tali zone è consentita la ristrutturazione di edifici esistenti, il loro ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale, nonché l'utilizzo dei lotti liberi come definiti dalle presenti norme.

Per interventi che assumano dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito Piano Attuativo.

Le destinazioni d'uso complementari ammesse sono quelle le seguenti:

- uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale;
- medie strutture fino a m2 500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m2 250 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande;
- attività di commercio all'ingrosso e attività logistiche connesse;
- studi professionali;
- laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione;
- botteghe artistiche ed artigiane;
- spacci aziendali fino a m2 250 di superficie di vendita;
- residenza di servizio;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;

E' ammessa la residenza Slp max di 150 mq per ogni attività con almeno una Slp produttiva di mq 500 (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali). L'abitazione deve essere ultimata contemporaneamente o successivamente ai locali per l'unità produttiva.

Tipi di intervento:

- ampliamento;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;

- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- R 50%;
- Dc 5 m
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10;
- H m 10.00 salvo documentate esigenze di lavorazione;
- Sp 30% per attività residenziale E mista 15%, per attività produttiva e commerciale.

Sarà comunque ammessa la ricostruzione della Slp esistente, legalmente edificate o assentite fino nel rispetto dei parametri di zona.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati e gli impianti tecnologici, potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista. Si precisa che non potrà essere considerata esigenza produttiva il supero dell'altezza per l'installazione del carroponte.

Art. 37.3 – Modalità di intervento nelle zone D3 – Produttiva di completamento soggetta a Piani Attuativi Vigenti

Ai Piani Attuativi Vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Gli indici edificatori pertanto sono quelli previsti e definiti dal Piano Attuativo approvato definitivamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 in data 22/07/2008. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate (Art. 37).

**Art. 38 – Norme per le attività commerciali**

Con riferimento a quanto previsto nel precedente articolo 9 del Documento di Piano, si intende per:

- esercizio di vicinato: un esercizio avente superficie di vendita inferiore a 200 mq;
- media struttura di vendita1: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 201 mq ed i 600 mq (MSV1);
- media struttura di vendita2: un esercizio avente superficie di vendita compresa fra i 601 mq ed i 2.500 mq (MSV2);
- grande struttura di vendita: un esercizio avente superficie di vendita superiore a 2.500 mq;
- centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4 del D.Lgs 114/98;
- superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui all'articolo 8 e 9 del Dlgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio. In caso di insediamenti sottoposti a Dichiarazione Inizio Attività (DIA) la comunicazione di apertura di esercizio di vicinato o la domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'articolo 2 della legge 662/96.

Nei locali nei quali, alla data di adozione del presente Piano delle Regole, siano già autorizzate medie strutture di vendita con superficie superiore ai limiti indicati nel presente articolo, è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa. In caso di confinanza in due zone con destinazione funzionale diversa si applica la disposizione più favorevole (con maggiore ammissibilità).

Nel rispetto di quanto previsto dalla d.g.r. n. 5054/2007, agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo della superficie di vendita nella misura massima di 1/8 della Slp dell'intero esercizio.

Nei casi in cui è consentito e svolto l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, verranno applicate le disposizioni di cui alla d.g.r. 27 gennaio 2009 - n. 8/8905. La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei prodotti di cui al comma 1 di cui al d.g.r. 27 gennaio 2009 - n. 8/8905, è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle di cui al comma 1 sopracitato, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

L'insediamento di Medie Strutture di Vendita superiori a mq 600 di superficie (MSV2) e le grandi strutture di vendita, saranno autorizzate previo presentazione di Piano Urbanistico Attuativo e studio di impatto, anche se non espressamente previsto dal Piano delle Regole.

Per tutti gli insediamenti commerciali, la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, è così definita quantitativamente in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle parti dell'immobile effettivamente destinate ad uso commerciale ai sensi del Dlgs 114/98:

- esercizi di vicinato: 100%;
- medie strutture di vendita1 : 150%; (superf. vendita < 600mq)
- medie strutture di vendita2 : 180%; (superf. vendita > 600mq)
- grandi strutture di vendita: 200%.

La misura della superficie da destinare a spazi per parcheggi pubblici è stabilita nella misura del 75% del totale. Nei Piani Attuativi la superficie a parcheggio non è monetizzabile.

#### **Art. 39 - Centri di telefonia in sede fissa**

I centri di telefonia in sede fissa sono disciplinati dalla legge regionale n. 6/06. I medesimi sono assimilabili agli esercizi di vicinato e pertanto sono soggetti sia alla disciplina generale di tali attività commerciali sia alla dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 38, delle presenti NTA con la sola prescrizione che i parcheggi non potranno in alcun modo essere monetizzati. Sono fatti salvi i casi dei centri già esistenti che, nell'impossibilità del reperimento accertata dall'ufficio tecnico comunale, potranno procedere alla monetizzazione.

#### **Art. 40 - Disciplina dei Piani Attuativi Vigenti**

A tutti i piani attuativi approvati e ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigentefino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme delle zone residenziali esistenti/ di completamento di tipo estensivo B2 (rif.art. 36.2) o produttiva consolidata D2 (rif.art. 37.2). Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture di urbanizzazione di supporto, ogni nuova edificazione è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

#### **Art. 41 - Efficienza energetica degli edifici**

La possibilità di incremento della capacità edificatoria, dei lotti in applicazione al principio dell'incentivazione è la seguente:

- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70kWh/mq;
- Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50kWh/mq;
- Incremento del 15% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30kWh/mq.

In fase di presentazione di stanza di permesso di costruire i di presentazione di D.I.A., dovrà essere depositata la documentazione di cui all'art. 9.1 della D.G.R. 26 giugno 2007 n.8/5018.

In sede di ultimazione dei lavori, di certificazione energetica degli edifici e di agibilità, dovranno essere rispettate le norme di cui alla richiamata D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e successive integrazioni. L'attestato di certificazione energetica dovrà essere redatto conformemente al modello di cui alla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e successive integrazioni.

#### **Art. 42 - Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza**

In tutte le zone i progetti di edifici e/o manufatti dovranno comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza e le opere accessorie quali recinzioni, accessi, percorsi, pavimentazioni, alberature, sistemazioni a verde, ecc.

**Art. 43 - Modalità di intervento nelle zone E**

Le aree destinate all'agricoltura sono considerate zona E e sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e della tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

La zona E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani – è suddivisa nelle zone omogenee di seguito specificate.

- Zona omogenea E1: Area agricola urbana;
- Zona omogenea E2: Area agricola di salvaguardia dell'abitato;
- Zona omogenea E3: Area agricola di pianura;
- Zona omogenea E4: Area agricola di elevato interesse paesistico-ambientale (agricola di tutela);
- Zona omogenea E5: Area agricola ad uso sportivo

Destinazioni d'uso ammesse: D - funzione agricola

In tali aree è ammessa la realizzazione di:

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a m<sup>2</sup> 250 di superficie di vendita.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n.12. Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione secondo l'applicazione alla propria superficie fondiaria degli indici e dei parametri fissati dalle presenti norme per la zona in cui ricade l'area su cui fisicamente si prevede l'edificazione.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche.. Per tutti gli edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di m 5 dai limiti di altre zone non agricole sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Art. 43.1. Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione comunque dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi

tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;

- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
- f) la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, in forma capitozzata;
- g) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri e le recinzioni di ogni sorta, se non a chiusura delle aree di stretta pertinenza degli edifici o per recinti di animali o per delimitare, fino a una superficie massima di m<sup>2</sup> 6.000, colture intensive orto-frutticole e floro-vivaistiche, con esclusione di vigneti e castagneti, mediante l'impiego soltanto di rete e profili metallici di colore verde di altezza massima di m 2,00; l'autorizzazione delle recinzioni è temporanea e per questo soggetta a convenzione che ne stabilisca la durata, vincolandola alla permanenza della destinazione per la quale è richiesta, all'effettiva necessità, inoltre per le colture, alla preesistenza o al contestuale impianto delle stesse;
- h) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
- i) le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dall'Azienda Sanitaria Locale. Tali distanze potranno essere derogate esclusivamente a seguito di parere dell'ASL e dopo aver concordato con l'Amministrazione comunale la modalità di realizzazione delle opere di compensazione e mitigazione ambientale necessarie.

Nelle aree agricole, zona E, è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i corsi d'acqua, i bacini idrici, le ripe, ecc. e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti; tali interventi sono ammessi solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale.

Art. 43.2 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole

1. Nella zona E sono ammesse esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi articoli, i seguenti tipi di intervento:
  - il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente come definito dalle presenti norme;
  - le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio; - la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.
2. Nella zona E il titolo autorizzativo può essere rilasciato:
  - per le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione nei limiti degli indici della legge regionale 12/05, art. 59, esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
  - per gli interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e restauro conservativo su edifici esistenti, anche ai soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

Art. 43.3 Norme per le aree soggette a regime di tutela del PTCP: rete ecologica provinciale

Le aree soggette a regime di tutela del PTCP (rif. art. 16 delle NTA del PTCP) si intendono recepite nel presente PGT e sono coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP stesso.

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 sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.”

Art. 43.4 Distanze minime degli allevamenti dal perimetro del centro urbano

Al fine di dare attuazione a quanto previsto nell'art.18 delle NTA del PTCP finalizzato a rendere omogenee sul territorio provinciale le norme comunali relative alla localizzazione di nuovi impianti zootecnici e di tutelare la qualità dell'ambiente olfattivo, visto anche come un fattore di percezione del paesaggio, e, in modo coerente con le indicazioni della ASL della provincia di Cremona, contenute nella Delibera Direttore Generale n. 192 del 10 luglio 2002 Modifica al Titolo III capitoli 10 e 14 e al Titolo IV capitoli 1, 2, 5, 6 e 8 del Regolamento di Igiene tipo (prot. n. 15928/02), si indicano le distanze minime e i criteri applicativi che il Comune dovrà rispettare.

Il calcolo delle distanze va effettuato a partire dal perimetro del fabbricato adibito a ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.

Per tutti gli allevamenti zootecnici localizzati in zone non agricole saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico sanitario e non sarà ammesso alcun aumento di peso vivo allevato né sarà consentito alcun tipo di riattivazione.

Le distanze indicate per i nuovi allevamenti hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti. Tali distanze sono derogabili solo nel caso di adozione di idonee soluzioni impiantistiche finalizzate alla qualità dell'ambiente olfattivo.

Si intendono allevamenti a carattere familiare quelli costituiti da: suini fino a 2, ovini-caprini fino a 4, avicoli fino ad un massimo di 20. In tal caso la distanza minima dalle zone edificabili residenziali A, B, C, F – ST è di 50m; dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'art. 1, lett. c della l.r. 93/80 e dalla zona D è di 50 m; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 m;

Allevamenti esistenti

In coerenza con quanto previsto nell'art. 18 del PTCP nel caso in cui l'individuazione e l'attuazione delle zone edificabili comporti il non rispetto dei limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti (rif. art. 18 comma 4 delle NTA del PTCP), dovranno essere attuate idonee misure di mitigazione attiva o passiva al fine di aumentare il fattore di protezione sugli insediamenti umani. L'attuatore di tali misure di mitigazione può essere sia l'allevatore che il soggetto indirettamente interessato all'opera cioè colui che intende edificare a distanza ridotta dall'allevamento.

Nel caso di attuazione di zone edificabili tali distanze pertanto potranno essere derogate a seguito del parere favorevole dell'ASL realizzando misure di mitigazione di tipo passivo. Tali misure dovranno essere realizzate

contestualmente all'attuazione delle previsioni di zona per cui è stata fatta richiesta di deroga della distanza.

Nel caso di ampliamento degli allevamenti esistenti valgono le distanze previste per i nuovi allevamenti.

Sono fatti salvi gli ampliamenti, senza aumento di numero di capi, necessari per il benessere degli animali in ottemperanza alle norme vigenti in materia sanitaria.

#### Nuovi allevamenti

La costruzione di stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, è consentita nelle zone classificate come E3;

La riattivazione di impianti zootecnici nelle zone E deve sottostare alle norme previste per i nuovi impianti.

Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti o a diverse tipologie di allevamento con sostanziale modifica delle strutture esistenti devono rispettare le distanze minime di seguito elencate:

Per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi-caprini e di struzzi la distanza minima dalle zone edificabili residenziali A, B, C, F – ST è di 200 m dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'art. 1, lett. c della l.r. 93/80 e dalla zona D è di 100 m; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 m;

Per gli allevamenti di suini, di avi-cunicoli e per i canili la distanza minima dalle zone edificabili residenziali A, B, C, F – ST è di 600m; dalle case isolate di terzi individuate ai sensi dell'art. 1, lett. c della l.r. 93/80 e dalla zona D è di 100 m; da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale è di 25 m.

#### Art. 43.5 Zona omogenea E1: Area agricola urbana

Le aree agricole ricadenti nella zona E1 sono interne al centro abitato del Comune di Casalmorano. Nella zona E1 sono consentite solo case rurali, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli e attività connesse all'allevamento del bestiame non nocivi e molesti.

Per gli imprenditori agricoli sono consentiti ampliamenti di tali edifici, nel rispetto degli indici verificati sull'intera superficie aziendale (rif. art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n.12.) fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 50% del lotto di pertinenza dell'insediamento. I soggetti non imprenditori agricoli dovranno predisporre Piano di Recupero riferito all'intero comparto con rispetto della volumetria esistente.

Nel caso di aziende agricole esistenti con allevamenti che non rispettino i limiti di distanza fissati dalle presenti norme o che in futuro si trovino ad una distanza inferiore rispetto a quella prescritta sono ammessi gli interventi edilizi che non comportino una diminuzione delle distanze già in essere né un aumento di numero dei capi.

#### Destinazioni d'uso ammesse:

Trattandosi di aree agricole in area urbana, in caso di edifici dismessi la destinazione d'uso principale ammessa è la funzione residenziale, nonché le relative destinazioni d'uso complementari e compatibili.

In caso di edifici in uso è consentito il mantenimento sia della funzione residenziale e che della destinazione d'uso produttiva agricola qualora compatibili con le norme igienico sanitarie.

Tipi di intervento:

- piani di recupero;
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

Nel caso di edifici adibiti ad uso residenziale e ad attività produttiva agricola:

R= 50%

H= m 7.5

De= m 10

Ds = m 5;

Dc = m 5;

Nel caso di stalle o allevamenti:

Sono ammessi interventi di ampliamento delle strutture aziendali (stalle) solo se legati all'adeguamento alle norme sul benessere dell'animale, con il mantenimento del numero dei capi già autorizzato in precedenza.

E' ammessa la riconversione degli allevamenti esistenti solo quando comporti una tipologia di allevamento con minore impatto ambientale rispetto al preesistente.

Art. 43.6 Zona omogenea E2: Area agricola di salvaguardia dell'abitato

Il Piano delle Regole individua aree prevalentemente inedificate di immediato rapporto con gli ambiti urbani o di contorno a fenomeni insediativi per i quali si prevede una particolare tutela.

Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale e paesistica, concorrono al mantenimento degli ecosistemi. Dette aree sono da considerare come inedificabili, computabili ai fini edificatori per le sole aziende agricole. Per gli edifici esistenti sono possibili interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento una tantum, pari al 10% della Slp esistente fuori terra.

Art. 43.7 Zona omogenea E3: Area agricola di pianura

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto. Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti

significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui all'articolo 60 della legge regionale n.12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- rappresentazione planimetrica della disponibilità di strutture, fabbricati e di aree poste anche in comuni contermini; per i fabbricati è necessario elencare i titoli abilitativi acquisiti per la loro realizzazione;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica, agraria, forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare. Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo la realizzazione, o la disponibilità, delle strutture produttive e la consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

Più specificatamente:

1. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2.135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'art. 60 della LRL 12/2005.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al punto 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.
4. I limiti di cui al punto precedente non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
5. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti

anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Parametri edificatori:

nel caso di edifici adibiti ad uso residenziale:

- su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata - slp 0,02mq/mq
- sugli altri terreni agricoli – slp 0,01mq/mq
- H = 8,5 m
- Dc=5m
- De=20m
- Ds=5m

nel caso di infrastrutture produttive agricole, stalle e allevamenti, trasformazione dei prodotti agricoli:

- R =10% dell'intera superficie aziendale
- H = m 7.5 salvo comprovate esigenze tecnologiche e solo se compatibili con le caratteristiche paesistico ambientali dei luoghi
- Dc=10m
- De=10m se si tratta di edifici con medesima destinazione d'uso;
- De=25m se si tratta di edifici residenziali di medesima proprietà;
- De=50m se si tratta di edifici residenziali di altra proprietà
- Ds=10m

Art. 43.8 Zona omogenea E4: Area agricola di elevato interesse paesistico-ambientale (agricola di tutela)

Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietata l'apertura di nuove strade, la modifica dell'andamento del terreno, gli scavi, i riporti, il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche. Sono computabili ai fini edificatori per le sole aziende agricole.

I fabbricati agricoli esistenti possono essere ristrutturati, purché non si modifichi né la superficie coperta né il volume di pertinenza originaria. I fabbricati demoliti non possono essere ricostruiti.

Art. 43.9 - Zona omogenea E5: Area agricola ad uso sportivo

In tali aree sono consentite attività sportive (quagliodromo) e di carattere ludico ricreativo da svolgersi all'aperto, a servizio della comunità di Casalmorano.

In tali aree è ammessa la realizzazione della sola residenza del custode e delle attrezzature di servizio all'attività. Sono consentiti ampliamenti, rispetto alle strutture già esistenti, fino al raggiungimento del rapporto di copertura del 10% del lotto di pertinenza dell'insediamento.

Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- ristrutturazione edilizia;
- nuove costruzioni;
- demolizioni.

Parametri edificatori:

R= 10%

H= m 3.5

Ds = m 10;

Dc = m 10

**Art. 44 - Permesso di costruire convenzionato**

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato (PCC) alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare, sia la eventuale Slp definita indipendentemente dalla St, sia la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria indicate dal piano e la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalla legge, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti d'intervento.

**Art. 45 - Distributori di carburante**

Ai sensi del Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2, le aree nelle quali sono insediati gli attuali impianti di distribuzione carburante sono confermate nella loro destinazione d'uso in quanto non presentano i profili di incompatibilità previsti dell'articolo 4 del regolamento.

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:

- zone adiacenti alla nuova circoscrizione, esclusivamente fuori dal centro abitato;
- trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
- essere collocati in aree di superficie minima di mq 1.200 e disporre dei seguenti servizi:
- fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
- isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
- erogazione di almeno due prodotti;
- apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
- almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)

• almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di mq 250. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada in particolare è fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2.

#### **Art. 46 - Tutela idrogeologica del territorio**

Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Artt. 55 e seguenti, è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità delle azioni di piano", che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio in classi di fattibilità e per le quali si applicano le prescrizioni seguenti previste anche dallo studio medesimo e che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.

Nelle aree contrassegnate come zona 4c di cui alle tavole di "Fattibilità geologica per le azioni di Piano," in allegato, sono esclusivamente consentiti:

- Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b), c) nell'art.27 della legge regionale n. 12/2005, senza aumenti di superficie e volume, salvo gli adeguamenti necessari per il rispetto delle norme di legge;
- Gli interventi e le innovazioni necessarie per l'adeguamento alle norme antisismiche ed igienico sanitarie.
- La realizzazione e l'adeguamento di infrastrutture e opere di interesse pubblico, che devono tuttavia essere puntualmente ed attentamente valutate con indagini geognostiche e relazione geologica, idrogeologica e geotecnica.

Sono tassativamente escluse nuove edificazioni private, se non quelle opere specificatamente tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

#### **Art. 47 –Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto**

Le zone sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T.

ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e correzioni le strade comprese nel territorio del Comune sono classificate come segue:

Tipo B: Strada extraurbana principale;

Tipo C: Strada extraurbana secondaria;

Tipo E: Strada urbana di quartiere;

Tipo E1: Strada urbana di interzonale;

Tipo F: Strada locale;

Tipo F1: Strada residenziale;

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360). Alcune strade saranno dotate di percorsi ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare di ciclisti e pedoni.

Salvo diritti acquisiti, nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T..

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle diverse tavole del P.G.T..

2) Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi. In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

5) Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale. Per fascia di rispetto s'intende la striscia di terreno esterna al confine stradale, necessaria alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, ed alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione.

Nelle fasce di rispetto stradale non è ammessa alcuna opera edilizia fuori ed entro terra.

In tali aree è tuttavia ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di: cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; parcheggi scoperti a raso; opere e impianti conformi alla C.M. 30 dicembre 1970, n. 5080; impianti per la distribuzione del carburante a titolo precario; ampliamenti di edifici esistenti nella parte retrostante il lato prospiciente la viabilità.

Le fasce di rispetto delle principali strade extraurbane sono indicate graficamente nelle tavole dei Vincoli del DP (Tav 2DP) e dell'Azzonamento del P.R. (Tav 4PR) per le fasce di rispetto non indicate valgono le prescrizioni del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada integrato dal D.Lgs.10 settembre 1993, n.360.

Le fasce di rispetto come individuate graficamente negli elaborati di piano hanno valore indicativo per le distanze da rispettare nelle costruzioni in rettilineo, fuori dai centri abitati. Per le fasce di rispetto nelle intersezioni e nelle curve, sia al di fuori che nei centri abitati, deve essere rispettato quanto stabilito per le aree di visibilità dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità; le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici edificatori. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

#### **Art. 48 - Zona destinata alla viabilità ferroviaria e fascia di rispetto**

La fascia di rispetto ferroviario comprende le aree destinate alla protezione delle sedi ferroviarie, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, nelle quali è vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, nonché installare opere di protezione o impianti di qualsiasi tipo. In tali fasce potranno essere eseguite opere di mitigazione e compensazione ambientale degli impatti. La fascia di rispetto ferroviario si estende per una profondità di 30m a partire dalla rotaia più esterna. La fascia di rispetto individuata nella tavola di azzonamento risulta pertanto indicativa e subordinata al reale stato di posizionamento del binario.

#### **Art. 49 - Zone e fasce di rispetto**

Il Piano delle Regole individua le zone di rispetto e prescrive fasce di rispetto seguenti:

- Zona di rispetto cimiteriale;
- Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti;
- Fasce di rispetto dal depuratore;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua;
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore.

##### Art. 49.1. - Zona di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle differenti sub-zone agricole nelle quali risultano inclusi i diversi ambiti di zona di rispetto cimiteriale presenti nel territorio

comunale. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno del perimetro della zona di rispetto cimiteriale sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia pedonale che veicolare.

Art. 49.2. - Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano (Tav. 2DP Vincoli) sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio di Casalmorano si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto. Le zone di rispetto di cui al precedente comma devono avere un'estensione di m 10 rispetto al punto di captazione; per tali zone valgono le prescrizioni del Regolamento di Polizia Idraulica di cui alla delibera del C.C. N. 26 del 25/05/2008.

Art. 49.3 - Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti

Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 08 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

Art. 49.4 - Fasce di rispetto dal depuratore

Il piano individua l'area di rispetto del depuratore di m 100 come individuata, in base alla normativa vigente, nella cartografia di piano. In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione

dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Art. 49.5 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua

Le rogge costituiscono un elemento caratterizzante il territorio di Casalmorano, tutte le rogge interessanti il territorio comunale sono da considerarsi protette da una fascia di rispetto inedificabile in 4m per parte.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua non sono cartografate e dovranno essere misurate in relazione allo stato effettivo dei luoghi e pertanto in sito, in orizzontale, dal piede della sponda esterna o, in presenza di argini in rilevato, dal piede esterno dello stesso..

Le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici edificatori. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento. All'interno della fascia sono ammessi interventi di sistemazione, pulitura, manutenzione.

Al fine di valorizzare la fruibilità delle rogge lungo tali fasce potranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali e spazi per il tempo libero. Al fine della messa a sistema degli stessi si potranno realizzare passerelle pedonali e ciclabili per l'attraversamento delle rogge.

Art. 49.6 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore

I corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore sono i seguenti:

- Roggia Morbasco;
- Roggia Spinadesca;
- Naviglio Civico di Cremona;
- Naviglio Vecchio di Cremona;
- Roggia Marca;
- Cavo Pasquale;
- Roggia Frata;
- Roggia Calonghetta;
- Roggia Gabriella;
- Roggia Cappellanina;
- Roggia Aldovina.

I corsi d'acqua del reticolo idrico minore sono stati individuati nello Studio geologico del territorio comunale di cui alla delibera CC n. 26 del 5/9/2008 e successive modifiche ed integrazioni (rif. Carta di Fattibilità geologica e delle azioni di piano) allegata al presente PGT.

Le fasce di rispetto del reticolo idrico minore variano a seconda delle importanza idraulica ed ambientale del corso d'acqua, anche in coerenza con i vincoli e gli obiettivi del PTCP.

Per corsi d'acqua di livello sovra comunale Naviglio della Città di Cremona, Naviglio Grande Pallavicino, Cavo

Circa facenti parte dei corsi d'acqua naturali e artificiali del PTPR la fascia di rispetto è quella prevista nell'art.16.2 del PTCP e cioè 20m per parte.

Per gli altri corsi d'acqua sopra elencati ed appartenenti al reticolo idrico minore la fascia di rispetto è di 10m per parte. Tale fascia di rispetto è derogabile all'interno del perimetro del centro urbano solo se specificatamente previsto nel regolamento delle attività di polizia idraulica del Comune di Casalmorano.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono cartografate, ma dovranno essere verificate in relazione allo stato effettivo dei luoghi e pertanto in sito, in orizzontale, dal piede della sponda esterna o, in presenza di argini in rilevato, dal piede esterno dello stesso..

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda specificatamente al Regolamento dell'attività di polizia idraulica del Comune di Casalmorano di cui alla delibera CC n.26 del 5/9/2008.

Anche per il reticolo idrico minore al fine di valorizzare la fruibilità dei corsi d'acqua lungo le fasce di rispetto potranno essere realizzati percorsi ciclo-pedonali e spazi per il tempo libero. Al fine della messa a sistema degli stessi si potranno realizzare passerelle pedonali e ciclabili per l'attraversamento delle rogge.

#### **Art. 50 - Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, potranno essere realizzati solo in zone destinate a impianti tecnologici e produttivi e sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle preesistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico. Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351.

#### **Art. 51 - Esame paesistico dei progetti**

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al PGT. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTR Lombardia e al PTCP della Provincia Cremona che qui si intende integralmente trascritto.

Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 Molto bassa e 2 Bassa.

Nel caso di compresenza di classi di sensibilità sull'ambito interessato dall'intervento, dovrà essere considerata la classe di sensibilità più alta.

E' necessario redigere Piani Paesistici di contesto per gli ambiti di trasformazione che interferiscono con i Beni storici tutelati o proposti a tutela.

#### *Art. 51.1 – Interventi negli ambiti di elevata naturalità*

Gli ambiti di elevata naturalità individuati nelle Tavole del Documento di Piano coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985.

Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
- la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
- Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
- Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- Opere relative alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- Opere di difesa dell'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di mt. 3,50 e piazzole di scambio.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a :

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.T.P.R.;

- Manuale di ingegneria naturalistica”, assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con d.g.r. 4 aprile 1994, n. 50989;
- Piani di sistema, di cui all’art. 11, comma 4, lettera b);
- Criteri per l’esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall’articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997.

## **TITOLO IV bis – Piano delle Regole del PLIS delle Terre dei Navigli**

### **Art. 52 - Le aree della rete ecologica intercomunale delle Terre dei Navigli**

Il PdR individua le aree della rete ecologica intercomunale nella Carta del PdR. Tali aree comprendono sia i nodi e i corridoi della rete ecologica provinciale che le aree e i corridoi individuati dal PGT-I al fine di costituire una rete ecologica intercomunale interconnessa e diffusa su tutto il territorio delle Terre dei Navigli. In particolare, per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello del PTCP e sino ad un intorno di 20 m si intendono interamente trascritti gli indirizzi orientativi e prescrittivi definiti dal PTCP della provincia di Cremona.

La rete ecologica intercomunale è composta da aree e corridoi esistenti e da aree e corridoi di potenziamento la cui identificazione è riportata nella Carta delle previsioni del PdS.

Nelle aree della rete ecologica intercomunale individuate dal PGT-I non sono consentite edificazioni, anche a fini agricoli. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo, gli interventi di bonifica agraria e le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno che prevedono la modificazione/alterazione della attuale morfologia del territorio. Sono inoltre vietati 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.

Gli unici interventi permessi devono essere mirati alla conservazione naturalistica dell'area e delle funzioni ecologiche. Va conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione e di manutenzione.

Nei territori compresi nelle aree della rete ecologica intercomunale sono consentite le attività agricole di conduzione del fondo e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua, tali attività dovranno concorrere alla tutela ed al miglioramento degli habitat presenti. In particolare le operazioni di manutenzione della rete irrigua dovranno prevedere:

- a) per quanto riguarda i filari ed il taglio di alberi: la rimozione degli alberi e dei tratti di fasce arboreo arbustive è consentita ai soli fini degli interventi migliorativi degli habitat, al rinnovo naturale degli individui vegetali che dovrà prevedere l'utilizzo di alberi di specie autoctone (il mantenimento dei polloni migliori ogni 3/5 metri, di cui ogni 20 metri deve essere mantenuto uno per almeno tre turni di taglio a rotazione);
- b) per quanto riguarda la vegetazione erbacea ed arbustiva: il mantenimento della vegetazione esistente almeno su uno dei due lati del corso d'acqua (per tratti continui di almeno 20 metri);
- c) per quanto riguarda il fondo dei corsi d'acqua: il mantenimento dei fondi naturali ove esistenti o prevedere interventi volti al mantenimento ed al miglioramento degli habitat naturali acquatici.

A tal fine si rimanda alla redazione del progetto della Rete ecologica delle Terre dei Navigli in cui dovranno essere contenuti specifici indirizzi per la gestione della rete ecologica ed un abaco degli interventi sulla rete ecologica, in

coerenza con gli indirizzi individuati dalla Regione Lombardia per la attuazione del progetto di Rete ecologica Regionale e agli indirizzi del PTCP della provincia di Cremona per l'attuazione della rete ecologica provinciale.

Nelle aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello come individuati dal PTCP della provincia di Cremona e riportati nella Carta dei Vincoli sovraordinati del PTG-I vengono confermati gli indirizzi normativi e le prescrizioni contenute delle NTA del PTCP di Cremona.

Ai fini della tutela e della attuazione della Rete Ecologica intercomunale si richiamano i contenuti di indirizzo e i criteri attuativi definiti nel documento Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli Enti Locali (DGR del 26 novembre 2008 n. 8/8515 e delle connesse DGR 6415/2007 e DGR 6445/2997).

Ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica intercomunale i documenti delle Linee Guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP) costituiscono un riferimento prioritario per tutto il territorio comunale e cogente per gli interventi nell'ambito del PLIS delle TDN.

Ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica locale i documenti delle Linee Guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP) costituiscono un riferimento prioritario per tutto il territorio comunale e cogente per gli interventi nell'ambito del PLIS delle TDN

#### **Art. 53 - Il Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle TdN IC**

La carta del PdR-I riporta il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Terre dei Navigli (PLIS delle TdN).

Il PLIS delle TdN costituisce un ambito strategico di interesse intercomunale per tutti i comuni delle TdN (Annico, Azzanello, Cappella Cantone, Casalbuttano ed Uniti, Casalmorano, Castelvisconti, Cumignano sul Naviglio, Genivolta, Paderno Ponchielli, Soresina, Trigolo).

La carta del PdR\_i individua tre ambiti (ambiti omogenei) all'interno del perimetro del PLIS delle Terre dei Navigli e le presenti norme ne definiscono le modalità di gestione e trasformazione:

- a. Ambito di elevato pregio paesaggistico ambientale;
- b. Ambito agricolo di elevato pregio paesaggistico;
- c. Ambito agricolo di interesse paesaggistico.

Per la gestione delle trasformazioni del PLIS TDN, fatto salvo gli indirizzi contenuti negli articoli della presente normativa, si applicano le norme regionali vigenti in materia e delle loro rispettive successive modifiche ed integrazioni (legge regionale 30/11/1983, n. 86 "Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale", Legge Regionale 5/1/2000, n. 1 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia, Legge Regionale 28/2/2000, n. 11 "Nuove disposizioni in materia di aree regionali protette", Deliberazione Giunta Regionale n. 6/43150 del 21/5/1999 "Procedure per la gestione e la pianificazione e il riconoscimento dei Parchi Locali di Interesse sovracomunale ai sensi dell'art. 34 della L.R. 86, Deliberazione Giunta Regionale 1/10/2001 N. 7/62969). Gli indirizzi contenuti delle presenti norme trovano riferimento negli obiettivi, strategie e criteri definiti dal DdP I, e

sono integrati dal documento Linee guida e Abaco degli interventi (Allegato del DdP I), dagli indirizzi del PdS IC e dai contenuti degli strumenti programmatori e gestionali (PPI e regolamenti) del PLIS TdN.

Nel PLIS TdN è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili solo di tipo “on site”, qui intesi come impianti a diretto servizio di una o più utenze agricole ravvicinate.

Tali impianti sono altresì caratterizzati in funzione del tipo di energia utilizzata, che può essere solare, idrica, eolica, da biomassa e biogas.

- a. Gli impianti fotovoltaici e gli impianti eolici per essere considerati onsite vanno localizzati all'interno o in prossimità del perimetro dell'azienda interessata (ovvero, a stretto contatto fisico e visivo dei nuclei edificati esistenti dell'azienda agricola).
- b. Gli impianti per la produzione di energia da biogas e biomassa per essere considerati on site dovranno essere alimentati con soli scarti agricoli e/o i reflui zootecnici provenienti per il 90% (vincolo imposto nel rispetto di un concetto di produzione in loco di energia da fonti rinnovabili senza utilizzo di prodotti nobili) dalle attività svolte nelle aziende agricole che si avvalgono dell'energia prodotta da tali impianti i quali vanno localizzati all'interno dei perimetri delle pertinenze dei fabbricati delle aziende interessate. Non è possibile in nessun caso utilizzare prodotti agricoli destinati all'alimentazione umana o animale. L'uso di una percentuale diversa di prodotti non provenienti da attività delle aziende agricole interessate potrà essere incrementato solo da precisi accordi con l'Amministrazione Comunale secondo quanto contenuto nelle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I).

L'appartenenza di un impianto di energia alla categoria degli impianti on site andrà dimostrata all'atto autorizzativo.

Nel PLIS TdN è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili di tipo “off site” solo in relazione agli impianti che utilizzino l'energia idrica. Tali impianti, ove consentiti dalle norme vigenti in materia e assentiti dagli Enti competenti, potranno essere previsti solo alle seguenti condizioni:

- a. recupero e ripristino delle strutture delle ex centrali idroelettriche esistenti quando tali interventi sono compatibili con la tutela dei beni storico architettonici oggetto di intervento;
- b. nuovi impianti lungo i canali quando non alterano in alcun modo lo stato dei luoghi esistente, per cui essi non devono essere visibili dalle alzaie e non devono prevedere l'edificazione di strutture accessorie anche minime. Vi è la possibilità di realizzare impianti idroelettrici visibili quando questi costituiscono elementi di elevata qualità estetica armonicamente inseriti nel paesaggio rurale;
- c. tutti gli interventi non potranno prevedere, ai fini della loro realizzazione e del loro funzionamento, la posa di cavi aerei ma solo di cavi interrati;
- d. la posa dei cavi interrati comporta il ripristino e il miglioramento estetico visuale delle condizioni antecedenti. I progetti degli interventi di ripristino e miglioramento andranno presentati unitamente alla domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo e dovranno essere riconducibili alle progettualità previste per il PLIS-TdN e coerenti con gli indirizzi delle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I).

L'inserimento degli impianti energetici di tipo on site e degli impianti idroelettrici off site deve essere coerente con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida e nell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I) ai fini del miglior inserimento

paesaggistico e territoriale.

Ai fini del titolo abilitativo, oltre a quanto previsto all'interno delle norme nazionali e regionali, è inoltre necessario acquisire il parere di compatibilità da parte dell'Ufficio di Governo del Territorio delle Terre dei Navigli (UGT) oppure, nel solo caso in cui quest'ultimo non sia stato istituito, dall'Ufficio Tecnico del Comune competente (UTC). La proposta di intervento deve essere accompagnata da una relazione atta a dimostrare la coerenza con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida e nell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I) e ad indicare le soluzioni tecniche e progettuali adottate al fine del corretto inserimento paesaggistico e le mitigazioni previste in modo da ridurre gli eventuali impatti paesaggistici derivanti dalla trasformazione proposta. L'UGT, od eventualmente l'UTC competente, provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa da parte del proponente.

Gli indirizzi di inserimento paesaggistico ambientale contenuti nel documento Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) potranno essere integrati e meglio specificati da successivi regolamenti ad hoc del PLIS TdN.

[In caso di possibilità a realizzare impianti fotovoltaici o per la produzione di energia da biogas e biomassa diversi da quelli on-site, possibilità dovuta a norme nazionali o regionali prevalenti sulla normativa del PGT-I, tali impianti possono essere localizzati](#) solo nell'Ambito agricolo di interesse paesaggistico del PLIS TdN; laddove tali aree risultano sovrapporsi agli "ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" individuati nel PTCP di Cremona, non potrà essere prevista l'installazione di impianti fotovoltaici a terra come stabilito dalle norme prevalenti vigenti.

#### **Art. 54 - Gli ambiti di elevato pregio paesaggistico e ambientale IC**

Nel territorio compreso in tale ambito viene confermata la continuità e la rilevanza delle attività agricole, ma gli obiettivi e le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio, del sistema morfologico e degli habitat naturali presenti sono prioritari.

In tale ambito non sono consentiti:

- a. gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo, gli interventi di bonifica agraria e le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno e qualsiasi intervento che possa alterare la attuale morfologia e stato del territorio e del suolo;
- b. la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi;
- c. l'alterazione della vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione e di manutenzione;
- d. l'edificazione di nuovi edifici e strutture tecniche/tecnologiche ed accessorie anche ai fini produttivi agricoli.

Sono consentiti:

- a. le attività di conduzione dei fondi agricoli e le attività di manutenzione (compresa la sostituzione dei singoli individui arborei ai fini del rinnovo che deve prevedere l'utilizzo di specie autoctone);
- b. gli interventi di valorizzazione turistico ricreativa che non prevedono alcuna attività edificatoria se non

- strettamente finalizzata alla realizzazione di strutture fisse e/o temporanee di servizio;
- c. gli interventi finalizzati alla conservazione naturalistica dell'area e al miglioramento delle funzioni ecologiche previste nel progetto della Rete ecologica provinciale;
  - d. gli interventi di valorizzazione finalizzati al miglioramento degli habitat naturali e delle funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica delle Terre dei Navigli e gli interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e al miglioramento della accessibilità ciclo pedonale e della fruibilità come previsto dal PdS IC;
  - e. gli interventi sugli edifici esistenti volti ad adeguamenti normativi, tra cui quelli finalizzati al miglioramento delle prestazioni in campo ambientale e del benessere animale, e al miglioramento tecnologico di tipo igienico sanitario anche qualora prevedano modifiche agli edifici esistenti.

Le opere di miglioramento dei fondi agricoli, qualora prevedano la modifica dello stato di fatto (in riferimento a corsi d'acqua e le relative sponde, agli elementi di corredo arboreo arbustivo presenti) dovranno essere coerenti con gli indirizzi contenuti nelle Linee Guida e nell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I)

Le opere di miglioramento dei fondi agricoli, qualora prevedano la modifica dello stato di fatto (come definito nel comma precedente) non sono assentite se non a seguito dell'acquisizione del parere di compatibilità paesaggistica territoriale da parte dell'UTC o dell'UGT.

Ai fini dell'acquisizione di tale parere, è necessario presentare all'UTC/UGT una relazione di compatibilità paesaggistica territoriale in cui si illustra:

- a. la proposta di miglioramento dei fondi agricoli e gli interventi previsti;
- b. la coerenza della proposta con gli obiettivi di tutela e qualificazione dei valori paesaggistici e della conservazione e potenziamento della qualità ecologica del PGT I;
- c. la coerenza con i criteri e gli indirizzi progettuali contenuti nelle Linee Guida e nell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I);
- d. gli eventuali interventi di mitigazione e/o compensazione previsti.

L'UTC/UGT provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa da parte del proponente. In assenza di tale parere non potrà essere attuato nessun mutamento dello stato di fatto.

Gli interventi di miglioramento del paesaggio, della qualità ecologica e della fruibilità ed accessibilità previsti dal DdP I e dal PdS IC e dagli strumenti di gestione del PLIS dovranno essere coerenti con le presenti norme e con gli indirizzi contenuti nelle Linee Guida e nell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I).

Il rilascio del titolo abilitativo di tutti gli interventi edilizi da realizzarsi nell'Ambito di elevato pregio paesaggistico e ambientale del PLIS TdN è soggetto alle norme vigenti in materia di procedura autorizzativa per la tutela e la valorizzazione paesaggistica richiamate all'articolo 49 della Normativa del PdR I e precisamente:

*Tutti i progetti di opere ed interventi comprese in zone o inerenti immobili e beni soggetti a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 sono soggetti alle procedure di autorizzazione paesaggistica previste dalle norme vigenti*

*Tutti i progetti di opere ed interventi in zone non soggette a vincolo di cui al comma 1, devono avviare le necessarie*

*procedure in materia Paesaggistica ove e nelle modalità definite dalle vigenti norme regionali in materia (LR 12/2005 Piano Paesaggistico Regionale vigente – DCR n. 8/874 del 25.08.2009 – e in adempimento della DGR 7/11045 08.11.2002 2 DGR 8/2121 del 15.03.2006) in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al PGT\_I e rappresentate nella carta delle sensibilità paesaggistiche delle TdN. I criteri da applicare sono quelli di cui alla DGR 08.11.2002 “linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Cremona, che qui si intende integralmente trascritto. Negli ambiti ricadenti nelle classi di sensibilità “1 molto bassa” e “2 – bassa” sono esclusi dall’esame dell’impatto paesistico, ove tale esclusione non sia contrastante con le norme prevalenti in materia, gli interventi da attuarsi con titolo abilitativo diretto e relativi ad interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.*

*Ove indicato nella presente normativa le proposte di intervento in ambiti di pregio paesaggistico e/o che presentino possibili interferenze con i beni storici tutelati o proposti a tutela, se non già soggette alle procedure paesaggistiche di cui ai commi 1 e 2, devono essere sottoposti ad una Valutazione paesaggistica preventiva a cura dell’UGT.*

*Le richieste di intervento, precedentemente alla presentazione dei progetti ai fini del titolo abilitativo, dovranno essere presentate all’UGT. Tali proposte dovranno essere corredate da una relazione che illustri in maniera chiara:*

- a) le soluzioni progettuali*
- b) i possibili impatti sul paesaggio circostante e/o sui beni storici tutelati o proposti,*
- c) le soluzioni messe in atto per mitigare tali possibili impatti.*

*Tale documentazione è da presentare all’UGT che ne valuterà la coerenza con gli indirizzi contenuti nelle presenti norme. Il parere dell’UGT, che deve essere espresso entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione, costituisce un parere non vincolante a supporto della procedura finalizzata al rilascio del titolo abilitativo. Il parere dell’UGT dovrà essere annesso alla documentazione finalizzata all’iter per il rilascio del titolo abilitativo in tutte le sue fasi.*

#### **Art. 55 - Gli ambiti agricoli di elevato pregio paesaggistico IC**

In questo ambito, l’obiettivo di dare continuità e rilevanza alle attività agricole deve essere armonizzato con gli obiettivi e le strategie di tutela e valorizzazione del paesaggio rurale. In tale ambito si attribuisce massima priorità agli obiettivi di tutela e valorizzazione degli aspetti e degli elementi di pregio del paesaggio rurale.

In tale ambito non sono consentiti:

gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo;

la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi;

l’alterazione della vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione e di manutenzione;

Sono consentiti:

- a. le attività di conduzione dei fondi agricoli e le attività di manutenzione (compresa la sostituzione dei singoli individui arborei ai fini del rinnovo che deve prevedere l’utilizzo di specie autoctone);

- b. gli interventi di valorizzazione turistico ricreativa;
- c. gli interventi finalizzati alla conservazione naturalistica dell'area e al miglioramento delle funzioni ecologiche previste nel della Rete ecologica provinciale;
- d. gli interventi di valorizzazione finalizzati al miglioramento degli habitat naturali e delle funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete Ecologica delle Terre dei Navigli e gli interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio e al miglioramento della accessibilità ciclo pedonale e della fruibilità come previsto dal PdS IC;
- e. gli interventi sugli edifici esistenti volti ad adeguamenti normativi, tra cui quelli finalizzati al miglioramento delle prestazioni in campo ambientale e del benessere animale, e al miglioramento tecnologico di tipo igienicosanitario anche qualora prevedano modifiche agli edifici esistenti;
- f. gli interventi di bonifica agraria e le opere di bonifica per fini agricoli.

Al fine di garantire la continuità delle attività agricole presenti sono consentiti ampliamenti delle attività agricole presenti. Tali ampliamenti sono da localizzarsi in adiacenza con gli edifici esistenti e dovranno essere coerenti con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) e nelle schede dei nuclei rurali del PLIS.

In coerenza con gli obiettivi di qualificazione paesaggistica, di conservazione e potenziamento della qualità ecologica, per gli interventi di edificazione si dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi come previsto dall'articolo 56 bis della Normativa del PdR.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo le proposte degli interventi dovranno essere integrate da una relazione di compatibilità paesaggistico territoriale che dovrà esplicitare:

- a. la coerenza delle scelte progettuali agli indirizzi delle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica;
- b. gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico;
- c. la coerenza delle scelte progettuali agli indirizzi delle Linee guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I) ai fini della conservazione e potenziamento della qualità ecologica;
- d. gli interventi compensativi previsti (come previsto dall'articolo 56 bis della Normativa del PdR).

L'UTC o l'UGT provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa da parte del proponente.

Al fine di mantenere traccia degli interventi di ampliamento delle attività agricole presenti nell'ambito agricolo di elevato pregio paesaggistico, viene istituito, quale strumento di attuazione del PGT I, un registro presso l'UGT e/o gli UTC. Ciascun soggetto avente diritto potrà usufruire una sola volta di tale opportunità.

#### **Art. 56 - L'ambito agricolo di interesse paesaggistico – IC**

Nell'ambito agricolo di interesse paesaggistico la funzione agricola del territorio è prevalente e prioritaria. In tal senso si applicano, ad esclusione delle limitazioni successivamente riportate, le norme per le aree agricole.

Ai fini di della tutela della qualità diffusa del paesaggio che caratterizza questo ambito sono introdotti indirizzi volti ad

un corretto inserimento paesaggistico delle nuove edificazioni in tale ambito. In particolare, tutte le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici e delle attività esistenti alla data di adozione devono essere coerenti con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) e nelle schede dei nuclei rurali del PLIS.

In coerenza con obiettivo di sostenibilità ambientale, per gli interventi di edificazione si dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi come previsto dall'articolo 56 bis della Normativa del PdR.

Ai fini del rilascio del titolo abilitativo tutti gli interventi edilizi dovranno essere integrati da una relazione che dovrà esplicitare:

- a. la coerenza delle scelte progettuali agli indirizzi delle Linee guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP I) ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica;
- b. gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico;
- c. gli interventi compensativi previsti (come previsto dall'articolo 56 bis della Normativa del PdR) per gli ampliamenti e le nuove edificazioni.

Le aziende agricole presenti alla data di adozione del PGT I e localizzate in prossimità dei centri urbani che intendono ampliare le attività di allevamento zootecnico dovranno presentare alla Amministrazione Comunale il progetto di ampliamento aziendale. Tale proposta, che deve illustrare in maniera chiara i contenuti progettuali, dovrà essere presentata precedentemente alla attivazione della procedura finalizzata al conseguimento del titolo abilitativo. Per prossimità ai centri urbani si intendono le aziende agricole localizzate all'interno di un raggio di 200 metri dal capoluogo.

Tutti gli interventi su edifici esistenti volti ad adeguamenti normativi, miglioramenti tecnologici di tipo igienico sanitari e adeguamenti a regolamenti mirati al miglioramento delle prestazioni ambientali e del benessere animale non sono sottoposti alle procedure previste dal presente articolo ad esclusione delle procedure previste dalla legislazione europea, nazionale e regionale vigente.

In tale ambito sono sempre consentiti gli interventi di valorizzazione finalizzati al miglioramento degli habitat naturali, alla riqualificazione del paesaggio e al miglioramento della accessibilità ciclo pedonale e della fruibilità come previsto dal PdS IC e da realizzarsi in coerenza con gli indirizzi progettuali contenuti nelle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I).

#### **Art. 56bis - Edificazioni nelle aree agricole**

Le norme generali per l'edificazione nelle aree agricole sono definite dal Titolo III della Lr 12/05 e s.m.i. (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura).

In coerenza con l'obiettivo di sostenibilità ambientale, le nuove edificazioni e gli ampliamenti degli edifici esistenti in ambito agricolo dovranno prevedere, per ottenere il titolo abilitativo, l'attuazione di interventi compensativi.

La richiesta del titolo abilitativo per le nuove edificazioni e/o ampliamenti dovrà essere presentata congiuntamente ad un progetto di intervento compensativo che deve essere specificatamente mirato ai soli interventi di manutenzione e miglioramento naturalistico degli habitat naturali, prioritariamente da prevedersi sugli ambiti della rete ecologica

intercomunale e della rete ecologica locale.

Il Comune ne verifica la coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di miglioramento degli habitat naturali.

L'ufficio tecnico comunale ai fini della valutazione del progetto di intervento compensativo, ove ne ravvisi la necessità, può avvalersi della consulenza dell'UGT.

Gli interventi di recupero, adeguamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e gli interventi finalizzati alla realizzazione di volumi tecnici e ad adeguamenti normativi non sono assoggettati all'attuazione di interventi compensativi.

#### **Art. 57 - I nuclei e gli edifici agricoli del PLIS delle TdN IC**

I nuclei cascinali localizzati all'interno del PLIS TDN e sede di attività agricole attive, individuati dalla Carta del PdR I con apposito segno grafico, costituiscono parte integrante del sistema agricolo. Le norme di riferimento sono quelle dell'ambito omogeneo in cui l'edificio agricolo è inserito.

Per i nuclei rurali di pregio storico architettonico e gli edifici vincolati, si rimanda alla normativa in materia ed agli indirizzi dei piani sovraordinati e delle norme in materia di tutela dei beni storico architettonici.

Il documento Nuclei ed edifici rurali, appendice della Relazione del PdR I, contiene una schedatura dei principali nuclei cascinali compresi nel PLIS TdN. Le schede riportano le tutele e i vincoli attivi sugli edifici, la destinazione d'uso attuale e prevista, le indicazioni per le trasformazioni e gli interventi sui nuclei ed edifici cascinali. Le schede esplicitano anche quali degli indirizzi contenuti nelle Linee Guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) costituiscono indicazioni cogenti in caso di interventi e trasformazioni sui singoli nuclei rurali.

Per i nuclei cascinali e gli edifici in cui non sia più attiva la attività agricola possono essere previste mutamenti della destinazione d'uso ed attivati interventi di recupero e trasformazione. I nuclei e gli edifici rurali dismessi od in dismissione alla redazione del PGT I sono contraddistinti da segno grafico apposito nella Carta del PdR I e nella Appendice I nuclei e edifici rurali alla Relazione del PdR I sono individuate le destinazioni d'uso preferibili, alternative a quella agricola.

Il mutamento di destinazione d'uso deve essere preventivamente concordato con l'AC la quale supportata dall'UGT e/o dall'UTC provvederà a redigere una valutazione relativa al contesto territoriale in cui è localizzato il nucleo o l'edificio rurale. Ai fini di tale valutazione il proponente dovrà produrre e consegnare all'UTC/UGT una relazione di compatibilità territoriale e paesaggistica nella quale, rispetto alle destinazioni previste ed al progetto proposto, venga chiaramente descritto e/o dimostrato:

- a. la coerenza con gli indirizzi della presente Normativa e con le norme vigenti in materia di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale;
- b. la corretta applicazione dei regolamenti inerenti le distanze da tenersi tra attività agricole e attività residenziali, produttive e commerciali e terziarie considerando che le attività agricole sono prioritarie rispetto a tutte le altre destinazioni d'uso;
- c. le soluzioni volte a garantire corretta accessibilità alle nuove destinazioni d'uso senza arrecare intralcio alle attività agricole presenti;

- d. una dettagliata valutazione relativa ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e della accessibilità e raggiungibilità dei servizi alla popolazione nel caso delle destinazioni d'uso residenziali;
- e. le soluzioni progettuali proposte al fine del corretto inserimento paesaggistico e ambientale (in particolare questo approfondimento deve dimostrare la coerenza della proposta progettuale con gli indirizzi delle Linee Guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) e con le presenti normative in materia di tutela e qualificazione del paesaggio e della conservazione e potenziamento dei valori ecologici).

Ai fini della decisione della AC in merito alla proposta di intervento, L'UTC o l'UGT provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica e territoriale della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa (come indicato) da parte del proponente.

Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi, qualora implicino il mutamento della destinazione d'uso, dovranno essere attuati tramite piano attuativo. Tali interventi rientrano nella categoria di trasformazione densificazione complessa/sostituzione o di recupero ove indicato nella Carta del PdR I. Gli interventi sui nuclei e gli edifici rurali dismessi:

- a. potranno prevedere il recupero della volumetria esistente con un incremento fino al 5% della volumetria esistente se prevedono l'attuazione di interventi di miglioramento paesaggistico ambientale e/o interventi di potenziamento e realizzazione della rete ecologica intercomunale (come previsto dal PdS IC e coerentemente con gli indirizzi delle Linee Guida e Abaco degli interventi [allegato del DdP I]);
- b. dovranno garantire il mantenimento dei caratteri tipologici dei nuclei cascinali;
- c. ove non sussistano indirizzi maggiormente restrittivi esplicitati dalla presenti norme, dovranno comunque rispettare la disciplina sulle distanze rispetto agli allevamenti zootecnici stabilita dal regolamento locale di igiene.

Le schede degli edifici rurali del PLIS TdN sono contenute nell'Appendice I nuclei e gli edifici rurali" alla Relazione del PDR I riportano indirizzi specifici volti alla gestione delle trasformazioni degli edifici rurali dismessi compresi nel PLIS TdN. Tali indirizzi costituiscono indirizzi cogenti da integrarsi con gli indirizzi contenuti nelle Linee guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I)

I comuni delle Terre dei Navigli (o anche i Comuni singolarmente) potranno redarre un regolamento specifico finalizzato alla gestione delle trasformazioni degli edifici rurali presenti nel PLIS delle TDN. Tale regolamento dovrà essere sviluppato a partire dai contenuti delle Linee Guida e Abaco degli interventi (allegato del DdP I) e delle schede degli edifici rurali redatte per il presente PGT I e contenute nella Appendice I nuclei e gli edifici rurali alla Relazione del PDR I.

#### **Art. 58 - Gli ambiti di pregio paesistico-ambientale IC/C**

La carta del PdR I individua gli elementi e gli ambiti di interesse paesaggistico ed ambientale del PLIS TdN. Tali elementi puntuali ed areali costituiscono valori di pregio paesaggistico intercomunale, rispetto ai quali si applicano gli indirizzi di tutela previsti per gli ambiti di elevato pregio paesaggistico ambientale del PLIS TdN (articolo 54 della Normativa del PdR). L'ambito di tutela degli elementi puntuali è pari a un raggio di 15 metri lineari a partire dal centro

dell'oggetto di tutela.

La carta del PdR I del comune di Annico individua, con apposito segno grafico, il perimetro dell'“ex ambito di allevamento ittico di Barzaniga” (da ora in avanti Ambito Barzaniga). Le prescrizioni e gli indirizzi per la valutazione delle proposte di trasformazione dell'ambito Barzaniga derivano dall'obiettivo del PLIS TdN di conseguire una valorizzazione paesistico ambientale di questo ambito. In particolare, si indicano i seguenti indirizzi:

- a. Data la condizione di rischio per la sicurezza delle persone insita nella presenza di due specchi d'acqua e la necessità di una loro recinzione, la proprietà dovrà garantire i livelli di sicurezza e di decoro normativamente stabiliti per un luogo accessibile e visibile dall'esterno.
- b. Nell'Ambito Barzaniga non sono consentiti interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo, se non per la sistemazione del terreno di riporto esistente. Nell'Ambito Barzaniga non è consentita la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi.
- c. È possibile proporre interventi di valorizzazione dell'Ambito di Barzaniga per l'intera superficie individuata nella carta del PdR I, pena la non accettazione del progetto presentato. Potranno anche essere considerati dei progetti che interessano un'area esterna al perimetro dell'Ambito di Barzaniga per una superficie non superiore al 10% dell'area individuata nella carta del PdR I.
- d. I progetti di valorizzazione dovranno destinare a funzioni ecologiche una parte non inferiore al 30% della superficie totale dell'Ambito Barzaniga e comunque della superficie totale del progetto proposto.
- e. Nel caso in cui il procedimento relativo al tipo di progetto proposto non preveda l'attivazione di strumenti di valutazione ambientale, il progetto andrà sottoposto a un procedimento di valutazione ambientale di pubblica evidenza secondo i requisiti di cui alle lettere g., h., i., j.
- f. Il procedimento di valutazione ambientale dei progetti di intervento sull'Ambito Barzaniga e andrà gestito dal Responsabile dell'UGT (o dell'Ufficio Tecnico Comunale se l'UGT non verrà istituito), e dovrà prevedere la redazione di uno studio sui possibili impatti sull'ambiente (Studio Ambientale) in cui vengono indicati gli impatti ambientali potenziali e vengono definite le limitazioni, i condizionamenti, le mitigazioni, le compensazioni e le azioni complementari funzionali a conseguire la piena integrazione ambientale, paesaggistica e territoriale degli interventi proposti.
- g. La correttezza e l'eshaustività dello Studio Ambientale sarà oggetto di verifica da parte del Responsabile dell'UGT e sarà sottoposto a discussione pubblica aperta a tutti i cittadini, amministratori e associazioni delle Terre dei Navigli e ai Soggetti Competenti così come definiti dalla Regione Lombardia negli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi del marzo 2007 e s.m.i. previo deposito del Progetto di intervento e dello Studio di impatto ambientale sul sito delle Terre dei Navigli e opportuna pubblicizzazione.
- h. Cittadini, amministratori, associazioni e soggetti competenti avranno 30 giorni di tempo dal deposito del Progetto di intervento e dello Studio di impatto ambientale per effettuare le loro osservazioni i. Sulla base delle valutazioni dello Studio di impatto ambientale e delle osservazioni di cui alla lettera h., il Responsabile dell'UGT pronuncia il proprio parere motivato in cui indica, con motivazione, se il progetto va approvato

senza condizioni, approvato con condizioni indicando quali o respinto.

- i. Sulla base del parere motivato, il Consiglio Comunale approva senza condizioni, approva con condizioni indicando quali o respinge il progetto.

La carta del PdR I del comune di Genivolta individua, con apposito segno grafico, il perimetro dell'ex cava localizzata nel comune di Genivolta in località Ronche (da ora in avanti Ambito di Ronche). Le prescrizioni e gli indirizzi per la valutazione delle proposte di trasformazione dell'Ambito di Ronche derivano dall'obiettivo del PLIS TdN di conseguire una valorizzazione paesisticoambientale di questo ambito. In particolare, si indicano i seguenti indirizzi:

- a. Data la condizione di rischio per la sicurezza delle persone insita nella presenza di due specchi d'acqua e la necessità di una loro recinzione, la proprietà dovrà garantire i livelli di sicurezza e di decoro normativamente stabiliti per un luogo accessibile e visibile dall'esterno.
- b. Nell'Ambito di Ronche non sono consentiti interventi di escavazione e la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dismessi.
- c. È possibile proporre interventi di valorizzazione dell'Ambito di Ronche per l'intera superficie individuata nella carta del PdR I, pena la non accettazione del progetto presentato. Potranno anche essere considerati dei progetti che interessano un'area esterna al perimetro dell'Ambito di Ronche per una superficie non superiore al 10% dell'area individuata nella carta del PdR I.
- d. I progetti di valorizzazione dovranno destinare a funzioni ecologiche una parte non inferiore all'80% della superficie totale dell'Ambito di Ronche e comunque della superficie totale del progetto proposto.
- e. Nel caso in cui il procedimento relativo al tipo di progetto proposto non preveda l'attivazione di strumenti di valutazione ambientale, il progetto andrà sottoposto a un procedimento di valutazione ambientale di pubblica evidenza secondo i requisiti di cui alle lettere g., h., i., j.
- f. Il procedimento di valutazione ambientale dei progetti di intervento sull'Ambito di Ronche andrà gestito dal Responsabile dell'UGT (o dell'Ufficio Tecnico Comunale se l'UGT non verrà istituito), e dovrà prevedere la redazione di uno studio sui possibili impatti sull'ambiente (Studio Ambientale) in cui vengono indicati gli impatti ambientali potenziali e vengono definite le limitazioni, i condizionamenti, le mitigazioni, le compensazioni e le azioni complementari funzionali a conseguire la piena integrazione ambientale, paesaggistica e territoriale degli interventi proposti.
- g. La correttezza e l'eshaustività dello Studio Ambientale sarà oggetto di verifica da parte del Responsabile dell'UGT e sarà sottoposto a discussione pubblica aperta a tutti i cittadini, amministratori e associazioni delle Terre dei Navigli e ai Soggetti Competenti così come definiti dalla Regione Lombardia negli Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi del marzo 2007 e s.m.i. previo deposito del Progetto di intervento e dello Studio di impatto ambientale sul sito delle Terre dei Navigli e opportuna pubblicizzazione.
- h. Cittadini, amministratori, associazioni e soggetti competenti avranno 30 giorni di tempo dal deposito del Progetto di intervento e dello Studio di impatto ambientale per effettuare le loro osservazioni i. Sulla base delle valutazioni dello Studio di impatto ambientale e delle osservazioni di cui alla lettera h., il Responsabile

dell'UGT pronuncia il proprio parere motivato in cui indica, con motivazione, se il progetto va approvato senza condizioni, approvato con condizioni indicando quali o respinto.

- i. Sulla base del parere motivato, il Consiglio Comunale approva senza condizioni, approva con condizioni indicando quali o respinge il progetto.

**Art. 59 - Gestione dei margini urbani**

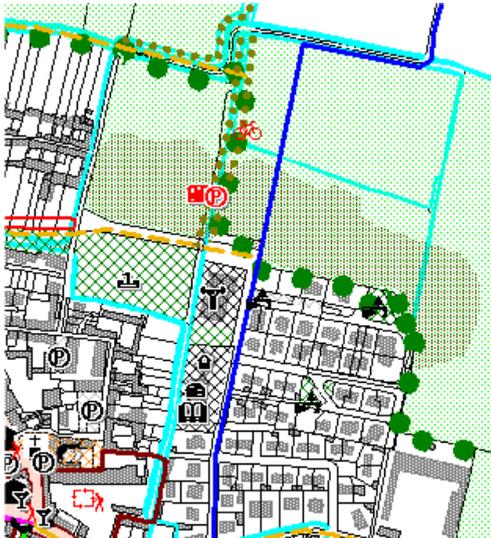
Qualora le aree verdi urbane in ambito urbano e di margine si localizzino in adiacenza con il confine del PLIS gli interventi per la loro trasformazione e gestione devono essere coerenti con le indicazioni contenute nelle Linee Guida e dell'Abaco degli interventi (allegato del DdP).

Tutti gli interventi edilizi (a partire dalla manutenzione straordinaria) su edifici (e/o lotti liberi) i cui lotti di pertinenza confinano con il PLIS delle TdN dovranno seguire gli indirizzi contenuti nelle Linee Guida e Abaco degli interventi [allegato del DdP] ai fini della valorizzazione del paesaggio e del loro corretto inserimento paesaggistico. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo tutti gli interventi edilizi dovranno essere integrati da una relazione di compatibilità paesaggistico-territoriale che dovrà esplicitare:

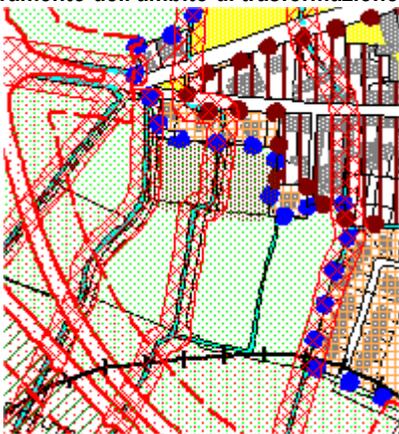
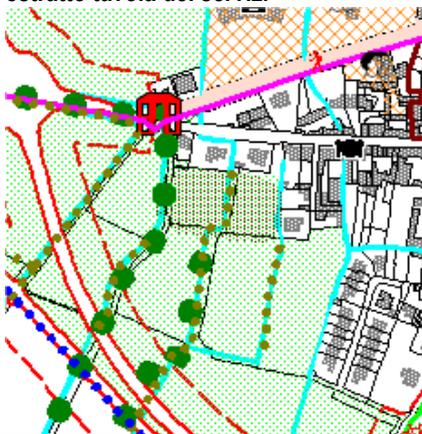
- a) la coerenza delle scelte progettuali agli indirizzi delle Linee guida e dell'Abaco degli interventi [allegato del DdP] ai fini della tutela e valorizzazione paesaggistica dei margini del PLIS;
- b) gli interventi mitigativi previsti ai fini di un corretto inserimento paesaggistico;
- c) nei casi di interventi che prevedano come strumenti attuativi i PPI, PA e titolo abilitativo convenzionato la relazione dovrà anche esplicitare ed illustrare le proposte di intervento in attuazione di servizi di qualità eventualmente previsti.

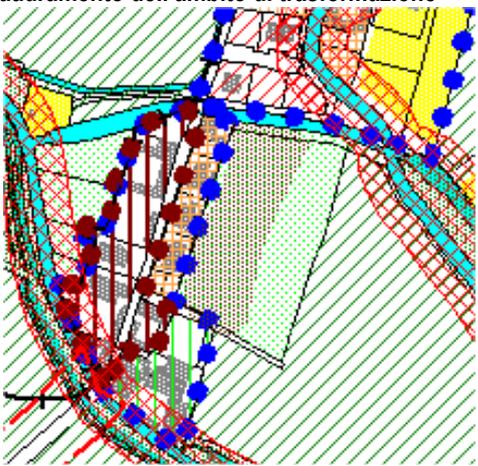
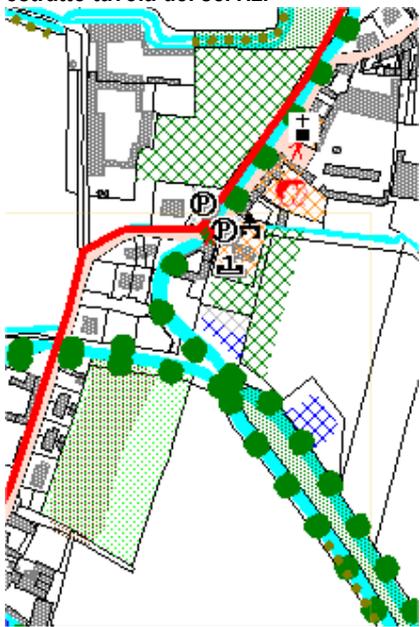
L'UTC (o l'Ufficio di Governo del Territorio delle Terre dei Navigli) provvederà a formulare un parere di compatibilità paesaggistica della proposta pervenuta entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione completa da parte del proponente.

## TITOLO V – Schede di sintesi dei principali interventi di piano

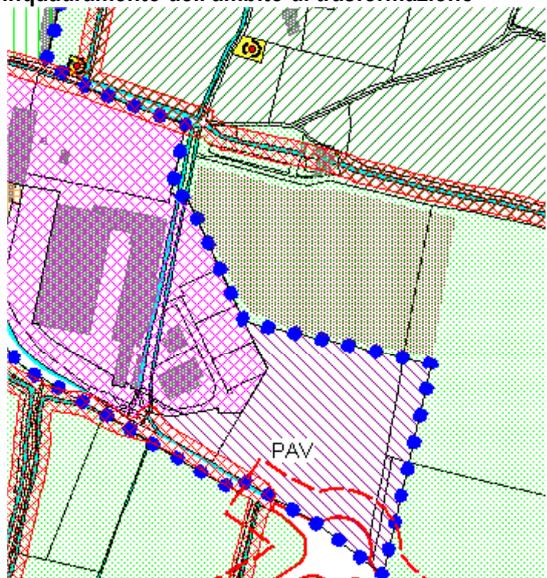
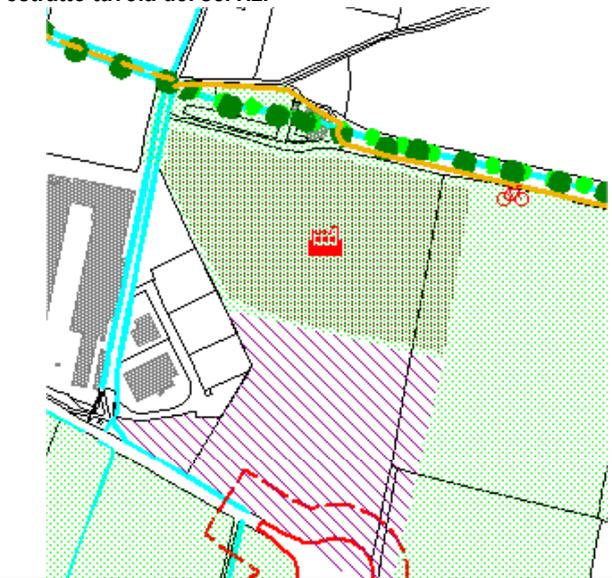
SCHEDA DI SINTESI	n. 1
Tipo di Zona:	Zona C – comparto 1
inquadramento dell'ambito di trasformazione	estratto tavola dei servizi
	
Destinazione prevista	residenziale e attrezzature pubbliche di livello territoriale
Superficie territoriale complessiva	35.150mq
Superficie lorda di pavimento	3.515mq
Superficie territoriale minima di intervento	8.800mq
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	22 mq/ab (di cui minimo 8mq/ab a parcheggio)
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	Scuola media 7.000mq Parcheggi di pertinenza aggiuntivi 500mq (anche a seguito di concertazione nel Piano dei servizi inter-comunale del Consorzio dei Comuni del Soresinese)
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Ai fini della tutela dell'elemento distepping stone del PTCP (rif.art. 16.7 delle NTA del PTCP) in sede attuativa dovrà essere applicato quanto previsto nell'Art. 43.3 Norme per le aree soggette a regime di tutela del PTCP delle norme del Piano delle Regole e dovranno essere previste idonee soluzioni finalizzate al mantenimento e alla valorizzazione degli areali della rete ecologica di primo e secondo livello. E' prevista la deroga fino al 50% della distanza di 100m degli allevamenti bovini prevista dal regolamento locale di igiene tipo a fronte dell'attuazione di adeguate opere di mitigazione ambientale di tipo passivo (piantumazioni) da concordarsi con l'ASL per mitigare la presenza dell'allevamento preesistente a nord/ovest dell'ambito di trasformazione. Tali interventi di concerto con l'Amministrazione, dovranno essere opportunamente progettati in forma integrata valorizzando la possibilità fruitiva di tali ambiti.
Destinazioni prevalenti	Residenza
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• Df (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• R 40%</li> <li>• Dc 5.00 m</li> <li>• Ds 5.00 m</li> <li>• H 7.50 m</li> </ul>

Fattibilità geologica	<p>Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)</p> <p>Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda &gt; di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggrottamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.</p>
Note	Piano preventivo di tutto il comparto

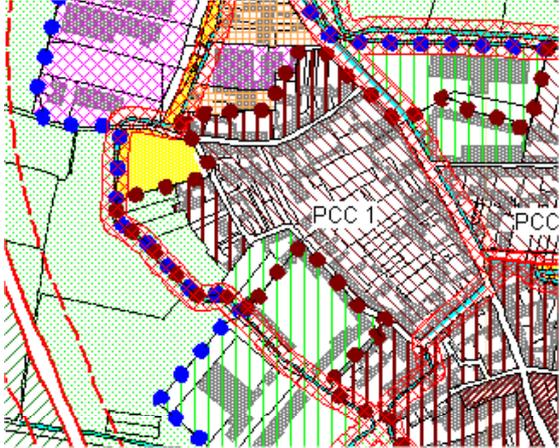
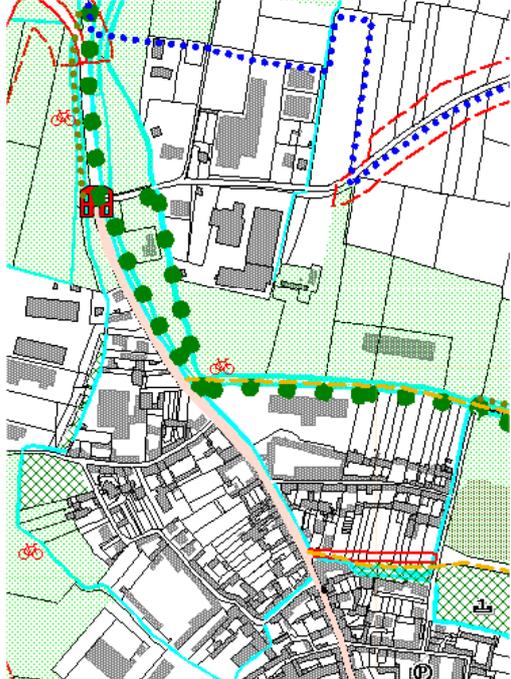
<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 2</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona C – comparto 2</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie territoriale complessiva	5.800mq
Superficie lorda di pavimento	580mq
Superficie territoriale minima di intervento	> 50% St
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	22 mq/ab (di cui minimo 8mq/ab a parcheggio)
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	/
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Dovranno essere attuate opere di mitigazione ambientale atte a limitare l'inquinamento acustico indotto dalla presenza della circonvallazione
Destinazioni prevalenti	Residenza
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• Df (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• R 40%</li> <li>• Dc 5.00 m</li> <li>• Ds 5.00 m</li> <li>• H 7.50 m</li> </ul>
Fattibilità geologica	<p>Sottoclasse 3 a': vulnerabilità idrogeologica elevata</p> <p>Sono state individuate alcune zone ad ESE dell'abitato di Casalmorano, comprese nella Valle del Morbasco e in prossimità della strada provinciale per Soresina, caratterizzate da elevata vulnerabilità idrogeologica per ristagno d'acqua, per emergenza della falda superficiale diffusa e scarse caratteristiche geotecniche. Questi terreni sono associati alla sottoclasse 3a'. In questa sottoclasse sono consentiti l'adeguamento alla normativa antisismica ed igienico-sanitario.</p> <p>E' vietata l'esecuzione di locali e accessori al di sotto del piano campagna, se non per motivi di interesse pubblico.</p> <p>Nuove costruzioni residenziali dovranno essere documentate con specifica indagine geognostica e relazione geologica, idrogeologica e geotecnica. La relazione geologica definirà specificamente la distribuzione dei litotipi nel sottosuolo, il livello della falda nella sua massima escursione e il tipo di fondazione da adottare.</p> <p>Le nuove costruzioni dovranno disporre i locali a quota, definita dalla relazione geologica, ben al di sopra del livello di massima escursione prevista dell'acqua.</p> <p>Sono consentiti gli interventi pubblici che tuttavia dovranno documentare come sopra.</p>
Note	Piano preventivo di tutto il comparto

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 3</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona C – comparto 3</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie territoriale complessiva	7.500mq
Superficie lorda di pavimento	750mq
Superficie territoriale minima di intervento	> 50% St
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	22 mq/ab (di cui minimo 8mq/ab a parcheggio)
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	/
Prescrizioni specifiche per la progettazione	<p>Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del Cavo Ciria dovranno essere opportunamente valorizzate ai fini fruitivi.</p> <p>E' prevista la deroga fino al 50% della distanza di 100m degli allevamenti bovini prevista dal regolamento locale di igiene tipo a fronte dell'attuazione di adeguate opere di mitigazione ambientale di tipo passivo (piantumazioni) da concordarsi con l'ASL per mitigare la presenza dell'allevamento preesistente in prossimità dell'ambito di trasformazione.</p> <p>Tali interventi di concerto con l'Amministrazione, dovranno essere opportunamente progettati in forma integrata valorizzando la possibilità fruitiva di tali ambiti.</p>
Destinazioni prevalenti	Residenza
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dt 0,10 mq/mq – Dt (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• Df (max) 0,40 mq/mq</li> <li>• R 40%</li> <li>• Dc 5.00 m</li> <li>• Ds 5.00 m</li> <li>• H 7.50 m</li> </ul>
Fattibilità geologica	<p>Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)</p> <p>Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda &gt; di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da</p>

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 3</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona C – comparto 3</b>
	documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	Piano preventivo di tutto il comparto

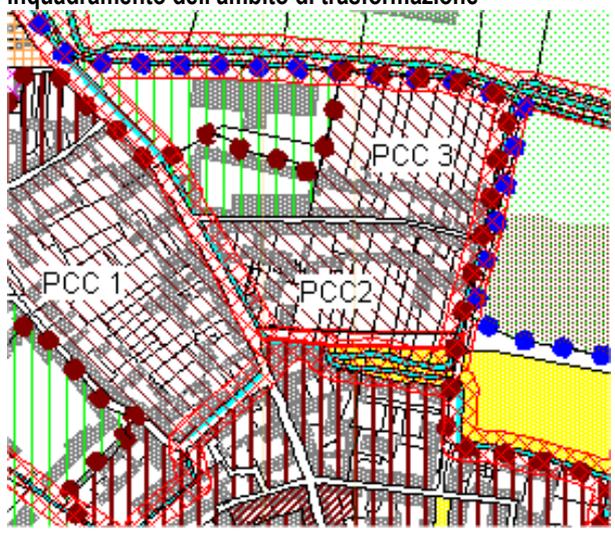
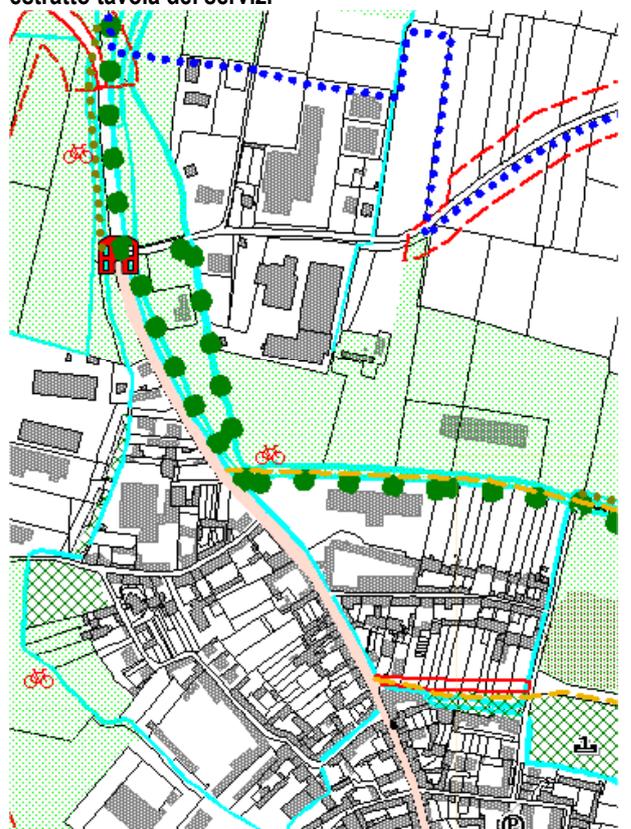
<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 4</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona D4</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Produttivo
Superficie territoriale complessiva	53.000mq
Rapporto di copertura	50%
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della Slp oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	5.000mq (anche a seguito di concertazione nel Piano dei servizi inter-comunale del Consorzio dei Comuni del Soresinese)
Prescrizioni specifiche per la progettazione	La realizzazione del comparto D4 con deroga della fascia di rispetto di 100m prevista del regolamento locale di igiene è possibile alle seguenti condizioni: - divieto di insediamento di attività di tipo alimentare; - realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale da concordarsi con l'ASL della Provincia di Cremona.  Il comparto produttivo D4 è comunque condizionato dall'acquisizione definitiva del parere favorevole dell'ASL in relazione alla deroga alla fascia di rispetto della stalla preesistente o alla dismissione di tale attività. la deroga dell'ASL dovranno essere eseguite adeguate opere di compensazione ambientale; tali opere saranno concertate con la pubblica amministrazione e con il proprietario della stalla stessa e non potranno essere monetizzate.
Destinazioni prevalenti	Produttivo
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dt 1 mq/mq</li> <li>• R 50%</li> <li>• Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 m</li> <li>• Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m</li> <li>• H 10.00 m (salvo documentate esigenze di lavorazione)</li> <li>• Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.</li> </ul>

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 4</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona D4</b>
Fattibilità geologica	<p>Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)</p> <p>Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda &gt; di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.</p>
Note	E' consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area.

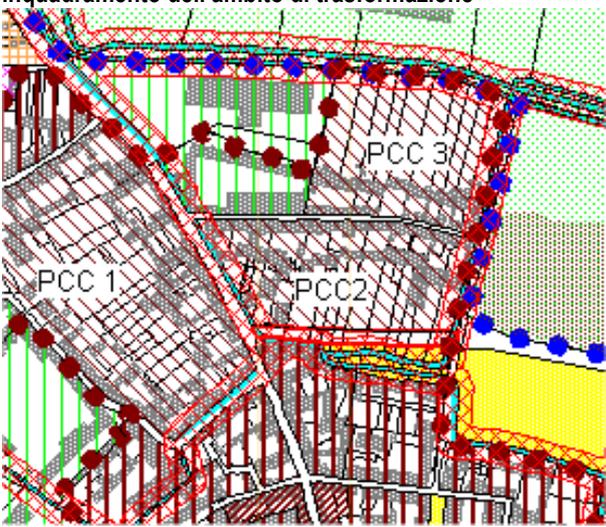
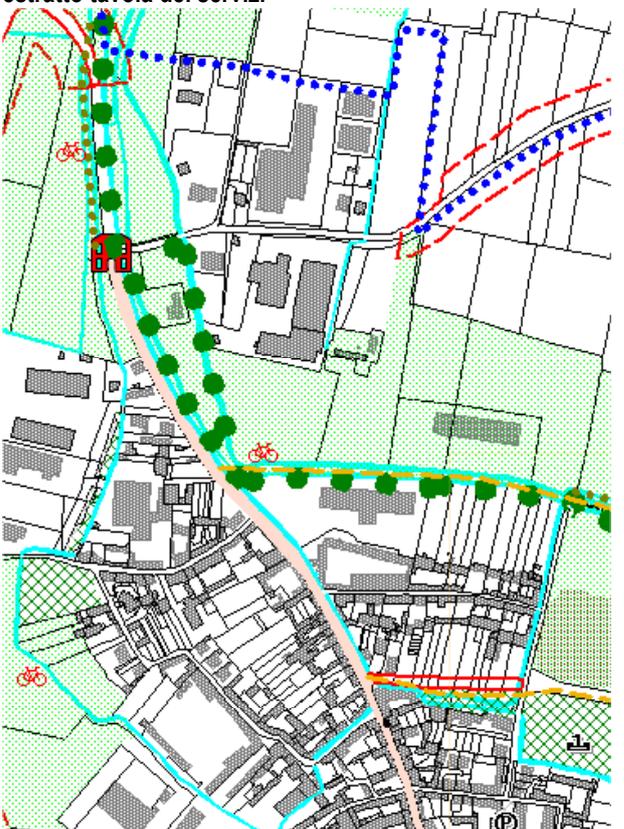
<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 5</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC1</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie lorda di pavimento	Le zone gli edifici esistenti possono essere ampliate, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	24mq/ab
Standard qualitativi	Da concordare con l'Amministrazione comunale anche in relazione alle eventuali opere da realizzare.
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Il permesso di costruire condizionato PCC1 prevede la riqualificazione di via Roma con realizzazione della "porta d'ingresso all'abitato nord" e/o di interventi mirati al miglioramento della mobilità non motorizzata (percorsi pedonali pavimentati, spazi pubblici, ecc.) secondo quanto previsto nella Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea "A" di cui all'art. 35.3.
Destinazioni prevalenti	Residenza
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggotamento della falda, negli scavi, in corso

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 5</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC1</b>
	<p>d'opera.</p> <p>Sottoclasse 3 a: vulnerabilità idrogeologica medio alta (§ art. 2 Norme geologiche di Piano)</p> <p>In questa sottoclasse sono compresi terreni con soggiacenza della falda da 1.00 a 3.00 m e permeabilità medio alta (<math>10^{-5} &lt; K &lt; 10^{-6}</math>), pertanto la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue escursioni stagionali e le eventuali condizioni locali di semiartesianità, dovute alla presenza di livelli semipermeabili. La relazione geologica dovrà, esplicitamente, definire l'incidenza della falda sulle fondazioni e sulla costruzione di progetto, così da evitare l'ingressione di acqua nei vespai e nei sottoservizi. La relazione geologica dovrà essere documentata con sondaggi geognostici, per le caratteristiche ascrivibili alle unità geotecniche 1 e 2, eseguiti anche con escavatore meccanico e da valutazioni sull'addensamento dei terreni, anche con misure di campagna, ad esempio vane test e poket penetrometer, meglio se, in riferimento all'importanza dell'intervento di progetto, si documenti con prove penetrometriche statiche.</p> <p>In questa sottoclasse sono vietati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,</li> <li>• esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici e/o di sostanze chimiche sprovviste di impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna,</li> <li>• cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico.</li> </ul> <p>I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.</p> <p>I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica, che determini la condizione locale della falda (direzione, flusso, gradiente idraulico, escursione stagionale, ecc.), le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.</p> <p>Qualora si eseguano scavi al di sotto del piano strada essi dovranno essere documentati con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica; in tale documento si dovranno indicare, tutte le opere, inerenti agli scavi ed agli aggettamenti, comprese quelle provvisorie, che si intende realizzare, i tempi di esecuzione, le cautele operative da attuare per evitare danni ad edifici e manufatti propri ed altrui.</p> <p>Acque di scarico, provenienti dall'aggettamento di locali interrati, non potranno essere immesse, direttamente e/o indirettamente nella rete di fognatura. Gli impianti di aggettamento e sollevamento di acque provenienti da locali interrati dovranno essere opportunamente isolati ed insonorizzati.</p>
<b>Note</b>	Il rilascio dell'abitabilità degli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

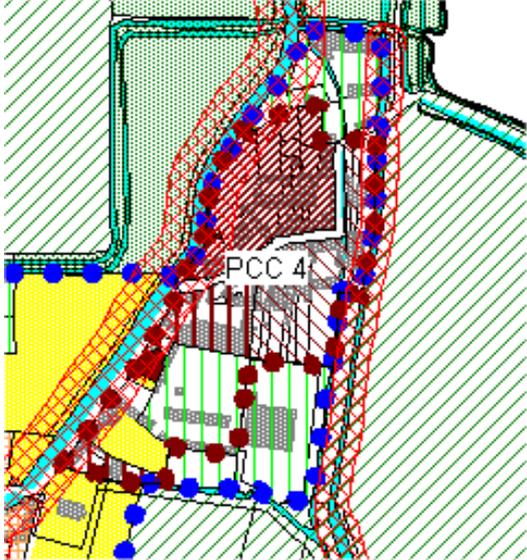
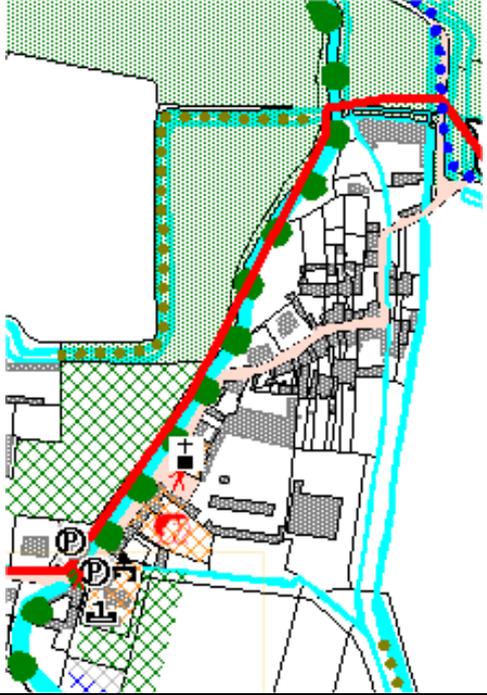


<p><b>SCHEDA DI SINTESI</b></p>	<p>n. 6</p>
<p><b>Tipo di Zona:</b></p>	<p><b>Zona A2 – PCC2</b></p>
<p><b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b></p> 	<p><b>estratto tavola dei servizi</b></p> 
<p>Destinazione prevista</p>	<p>Residenziale</p>
<p>Superficie lorda di pavimento</p>	<p>Le zone gli edifici esistenti possono essere ampliate, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.</p>
<p>Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale</p>	<p>24mq/ab</p>
<p>Standard qualitativi</p>	<p>Da concordare con l'Amministrazione comunale anche in relazione alle eventuali opere da realizzare.</p>
<p>Prescrizioni specifiche per la progettazione</p>	<p>Il permesso di costruire condizionato PCC2 prevede la cessione gratuita della area a sud degli orti per la realizzazione della nuova strada di accesso al campo sportivo da via Roma</p>
<p>Destinazioni prevalenti</p>	<p>Residenza</p>
<p>Fattibilità geologica</p>	<p>Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)          Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda &gt; di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle</p>

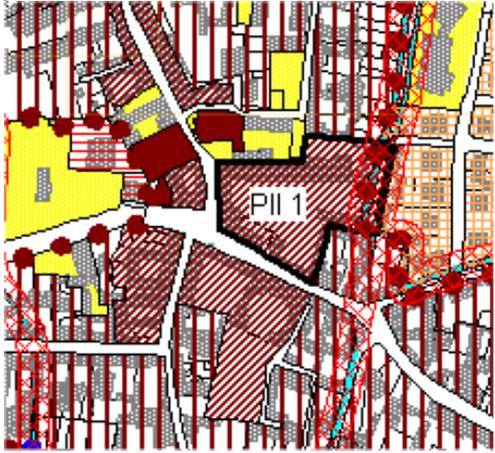
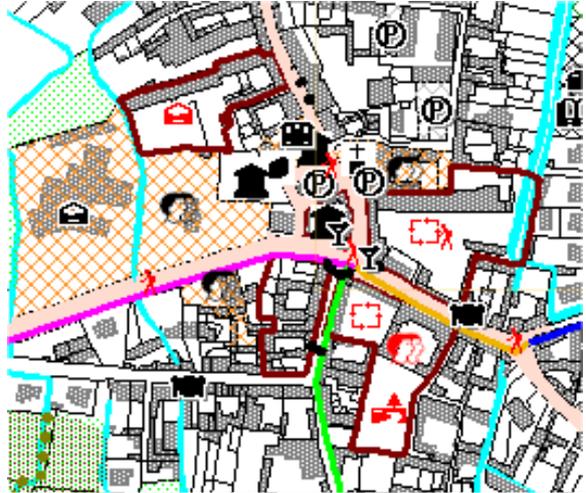
<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 6</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC2</b>
	modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera..
Note	Il rilascio dell'abitabilità degli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

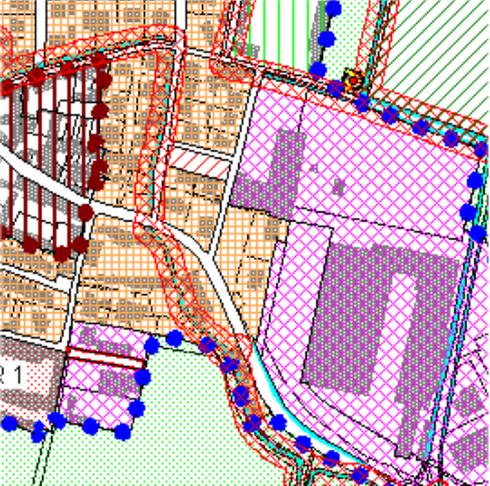
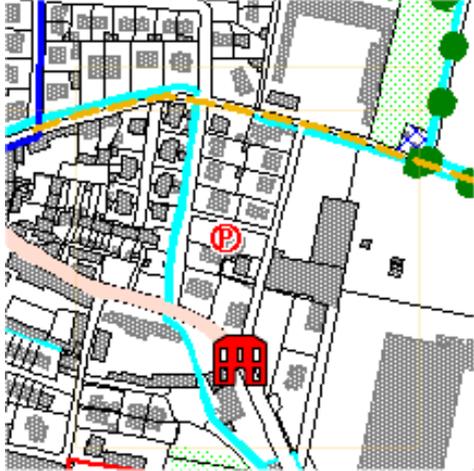
<p><b>SCHEDA DI SINTESI</b></p>	<p>n. 7</p>
<p><b>Tipo di Zona:</b></p>	<p><b>Zona A2 – PCC3</b></p>
<p><b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b></p> 	<p><b>estratto tavola dei servizi</b></p> 
<p>Destinazione prevista</p>	<p>Residenziale</p>
<p>Superficie lorda di pavimento</p>	<p>Le zone gli edifici esistenti possono essere ampliate, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.</p>
<p>Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale</p>	<p>24mq/ab</p>
<p>Standard qualitativi</p>	<p>Da concordare con l'Amministrazione comunale anche in relazione alle eventuali opere da realizzare.</p>
<p>Destinazioni prevalenti</p>	<p>Residenza</p>
<p>Prescrizioni specifiche per la progettazione</p>	<p>Il permesso di costruire condizionato PCC3 prevede la riqualificazione di via Roma con realizzazione della "porta d'ingresso all'abitato nord" e/o di interventi mirati al miglioramento della mobilità non motorizzata (percorsi pedonali pavimentati, spazi pubblici, ecc.) secondo quanto previsto nella Guida per l'intervento sugli spazi pubblici in Zona omogenea "A" di cui all'art. 35.3</p>
<p>Fattibilità geologica</p>	<p>Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano)          Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda &gt; di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre,</p>

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 7</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC3</b>
	eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	Il rilascio dell'abitabilità degli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

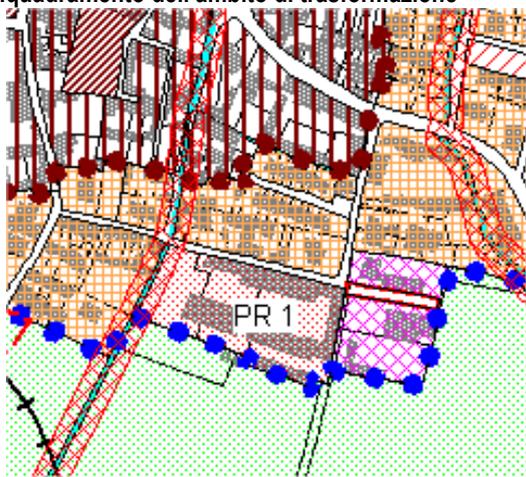
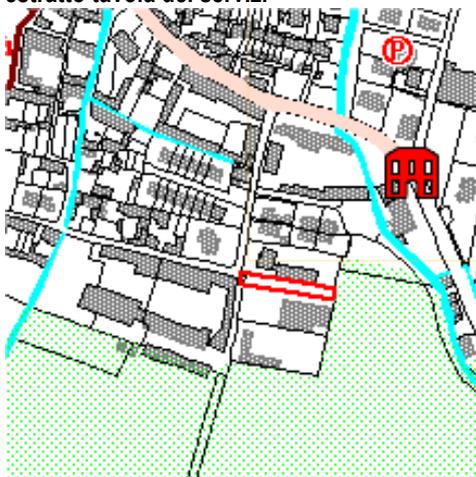
<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 8</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC4</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie lorda di pavimento	Le zone gli edifici esistenti possono essere ampliate, una tantum, nella misura pari al 10% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 4.2 delle NTA.
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	24mq/ab
Standard qualitativi	Da concordare con l'Amministrazione comunale anche in relazione alle eventuali opere da realizzare.
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Il permesso di costruire condizionato PCC4 prevede la realizzazione di interventi finalizzati alla realizzazione/riqualificazione della rete ciclabile di collegamento con il capoluogo di Casalmorano.
Destinazioni prevalenti	Residenza
Fattibilità geologica	Sottoclasse 3 a: vulnerabilità idrogeologica medio alta (§ art. 2 Norme geologiche di Piano) In questa sottoclasse sono compresi terreni con soggiacenza della falda da 1.00 a 3.00 m e permeabilità medio alta ( $10^{-5} < K < 10^{-6}$ ), pertanto la relazione geologica dovrà definire la posizione locale della falda superficiale, le sue escursioni stagionali e le eventuali condizioni locali di semiartesianità, dovute alla presenza di livelli semipermeabili. La relazione geologica dovrà, esplicitamente, definire l'incidenza della falda sulle fondazioni e sulla costruzione di progetto, così da evitare l'ingressione di acqua nei vespai e nei sottoservizi. La relazione geologica dovrà essere documentata con sondaggi geognostici, per le caratteristiche ascrivibili alle unità geotecniche 1 e 2, eseguiti anche con escavatore meccanico e da valutazioni sull'addensamento dei terreni, anche con misure di campagna, ad esempio vane test e poket penetrometer, meglio se, in riferimento all'importanza dell'intervento di progetto, si documenti con prove penetrometriche statiche. In questa sottoclasse sono vietati: • smaltimento e stoccaggio di fanghi e rifiuti civili ed industriali,

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 8</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona A2 – PCC4</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• esecuzione di vasche di contenimento di liquami zootecnici e/o di sostanze chimiche sprovviste di impermeabilizzazione e poste al di sotto del piano campagna,</li> <li>• cave e bonifiche agricole con asportazione di materiale dal fondo o per l'esecuzione di vasche per allevamenti ittici e per il turismo ittico.</li> </ul> <p>I livellamenti di terreni agricoli, ai fini del miglioramento fondiario, con totale reimpiego dei materiali entro lo stesso fondo, debbono essere motivati da apposita relazione geologica, idrogeologica ed ambientale che dimostri la compatibilità dell'intervento con la vulnerabilità del sito.</p> <p>I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con indagini geognostiche in situ e con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica, che determini la condizione locale della falda (direzione, flusso, gradiente idraulico, escursione stagionale, ecc.), le caratteristiche di portanza dei terreni ed i cedimenti attesi.</p> <p>Qualora si eseguano scavi al di sotto del piano strada essi dovranno essere documentati con relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica; in tale documento si dovranno indicare, tutte le opere, inerenti agli scavi ed agli aggottamenti, comprese quelle provvisorie, che si intende realizzare, i tempi di esecuzione, le cautele operative da attuare per evitare danni ad edifici e manufatti propri ed altrui.</p> <p>Acque di scarico, provenienti dall'aggottamento di locali interrati, non potranno essere immesse, direttamente e/o indirettamente nella rete di fognatura. Gli impianti di aggottamento e sollevamento di acque provenienti da locali interrati dovranno essere opportunamente isolati ed insonorizzati.</p>
Note	Il rilascio dell'abitabilità degli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	n. 9
<b>Tipo di Zona:</b>	Zona A4 – PII “Cascina Guarneri” rif. delibera CC n. 27/2008
<b>inquadramento dell’ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Mista
Superficie territoriale complessiva	Esistente come da delibera CC n.27/2008
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	Con riferimento alla delibera di adozione del PII “Cascina Guarneri” si evidenzia che le aree da cedere al Comune sono le seguenti: Piazza pubblica 930 mq Spazi per la mobilità pedonale e ciclabile 312 mq Spazi per la mobilità carrabile e sosta 704 mq
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	/
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Rif. delibera CC n. 27/2008
Destinazioni prevalenti	Residenza
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all’unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l’esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l’andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all’eventuale aggettamento della falda, negli scavi, in corso d’opera.
Note	Il rilascio dell’abitabilità degli edifici è subordinato all’ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 10</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona B3 – PCC5</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie territoriale complessiva	Esistente
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	18mq/ab
Standard qualitativo	Cessione del 25% della St a parcheggio
Prescrizioni specifiche per la progettazione	Il rilascio del permesso di costruire PCC5 è condizionato alla cessione gratuita del 25% della St a parcheggio in aggiunta alle aree a standard ed in conformità a quanto previsto nel Piano dei Servizi. Il lotto è edificabile a seguito della riduzione della fascia di rispetto del pozzo di cui alla delibera del c.c. n. 26 del 5/9/2008. Lo standard a parcheggio non è monetizzabile, per le altre aree a standard ove la cessione gratuita dell'area non sia strettamente necessaria o venga ritenuta inopportuna per il pubblico interesse, è consentita la monetizzazione.
Destinazioni prevalenti	Residenziale
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	Df=0.60mq/mq H = max m 8.50 Ds = m 5; Dc = m 5 con possibilità di costruzione in aderenza a edifici esistenti e deroga per distanze inferiori a m 5, con convenzione tra confinanti solo per la realizzazione di manufatti accessori con altezza massima di m 3; De = m 10; Sp=30%
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 10</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona B3 – PCC5</b>
	esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggotamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	Il rilascio dell'abitabilità degli edifici è subordinato all'ultimazione dei lavori, collaudo e cessione, delle aree a standard.

<b>SCHEDA DI SINTESI</b>	<b>n. 11</b>
<b>Tipo di Zona:</b>	<b>Zona B5 – Piano di recupero</b>
<b>inquadramento dell'ambito di trasformazione</b>	<b>estratto tavola dei servizi</b>
	
Destinazione prevista	Residenziale
Superficie territoriale complessiva	Esistente da rilevare
Superficie lorda di pavimento	Esistente da rilevare
Superficie territoriale minima di intervento	50%
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	22mq/ab
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	/
Prescrizioni specifiche per la progettazione	L'intervento dovrà avere particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione del carattere tipologico architettonico dell'edificato
Destinazioni prevalenti	Residenza
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	Esistente
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggotamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	Il Piano attuativo dovrà essere concertato con la pubblica amministrazione anche in relazione dell'adozione dell'eventuale del Piano dei servizi sovracomunale