

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

# Comune di RIPALTA CREMASCA

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### NORME TECNICHE GENERALI

NTA Piano delle Regole  
NTA Piano dei Servizi

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO  
DELLE OSSERVAZIONI E PRESCRIZIONI

gennaio 2012

**PROGETTISTI:** arch. Enzo Bettinelli - arch. Paolo Monaci

**COLLABORATORI:** dott.sa Livia Severgnini  
dott.sa Francesca Resteghelli

#### STUDI DI SETTORE :

Studio geologico

Reticolo Idrico Minore

Valutazione Ambientale Strategica

Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

CASTALIA - Dott. Davide Incerti

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

Prof. Ing. Maurizio Tira  
Ing. Elisa Di Dio

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

#### IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

#### IL SINDACO

**ADOTTATO CON DELIBERA C.C.**

n° ... .. del ... ..

**PUBBLICATO**

il ... ..

**APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA**

n° ... .. del 30/01/2012

**PUBBLICATO SUL BURL**

n° ... .. del ... ..

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

## CRITERI PER LA DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

<b>Criteria</b>		
1.	Principi e Finalità	4
2.	Contenuti del Documenti di Piano	4
3.	Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole	5
4.	Perequazione Urbanistica	6
5.	Compensazione Urbanistica	6
6.	Disciplina del Trasferimento dei Diritti di Costruire	7
7.	Criteri di Incentivazione	8
8.	Ambiti di trasformazione (ATR)	9
9.	Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento	10
10.	Condizioni di Sostenibilità Ambientale del Piano	10
11.	Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del PGT	11
12.	Componente Geologica	12
13.	Reticolo idrico	12
14.	Piani di Settore	12
<b>Schede attuative ambiti di trasformazione</b>		<b>13</b>

## PIANO DELLE REGOLE

### Normativa generale

Art.1	Principi Generali	22
Art.2	Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio	22
Art.3	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	22
Art.4	Principi Interpretativi	24
Art.5	Deroghe	25
Art.6	Definizione di parametri e indici urbanistici	25
Art.7	Norme Generali per le distanze minime	29
Art.8	Classificazione delle destinazioni d'uso	31
Art.9	Attuazione del PGT	34
Art.10	Definizione degli interventi edilizi	35

### PdR: Ambiti del tessuto Urbano

Art.11	Principi e finalità	37
Art.12	Disciplina dei Piani Attuativi Vigenti	38
Art.13	Nucleo di Antica Formazione	38
Art.14	Nucleo di Antica Formazione e classificazione tipologica	45
Art.15	Ambito Residenziale Consolidato	51
Art.16	Ambito Residenziale Consolidato di Recente Formazione	52
Art.17	Ambito Residenziale Consolidato soggetto a PCC	53
Art.18	Ambito Turistico Ricettivo	55
Art.18bis	Ambito turistico ricettivo soggetto a permesso di costruire convenzionato	56
Art.19	Ambito del tessuto Urbano Consolidato Produttivo	57
Art.20	Ambito Produttivo Consolidato soggetto a PCC	58
Art.21	Zona Metanifera	60
Art.22	Giardini Privati di Interesse Storico naturalistico	61
Art.23	Verde Privato	61
Art.24	Ambiti Agricoli di Interesse Strategico (PTCP)	61
Art.24bis	Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo	63

Art.25	Aree agricole di rispetto dell'abitato	64
Art.26	Allevamenti esistenti in ambito non agricolo	65
Art.27	Ambiti di valore paesistico-ambientale	65
Art.28	Parco del Serio	67
Art.29	Esame paesistico dei progetti	68
Art.30	Permeabilità delle aree scoperte e dotazione minima di verde	68
Art.31	Ambito di Rispetto Elettrodotti	68
Art.32	Ambito di Rispetto Metanodotti	69
Art.33	Area di tutela del pozzo idrico comunale	69
Art.34	Ambito di Rispetto Stradale	69
Art.35	Percorsi ciclo-pedonali	70
Art.36	Edifici esistenti nelle aree di rispetto	71
Art.37	Disposizioni per i distributori di carburante	71
Art.38	Orti	71
Art.39	Norme Generali per le Recinzioni	72
Art.40	Recupero a fini abitativi dei sottotetti: Ambiti ammessi ed esclusioni	72
Art.41	Insedimenti attività commerciali	
Art.41bis	Attività di escavazione	74
	<b>Schede attuative Piani di Recupero</b>	74
	<b>Schede edifici agricoli dismessi dall'attività agricola</b>	84

## **PIANO DEI SERVIZI**

Art.42	Principi e Finalità	94
Art.43	Principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire nel PdS	95
Art.44	Compensazione per le aree destinate a servizi pubblici	96
Art.45	Realizzazione da parte di soggetti privati di opere per attrezzature e servizi di interesse comunale	97
Art.46	Dotazioni di aree per servizi di interesse pubblico o generale	97
Art.47	Variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici conseguente i mutamenti di destinazione d'uso	98
Art.48	Classificazione delle aree per infrastrutture e servizi	100
Art.49	Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici	105
Art.50	Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione	105
Art.51	Variante al piano dei servizi	106

	<b>ALLEGATO A : Norme Geologiche di Piano</b>	107
--	---	-----



# TITOLO I

## CRITERI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

## 1. **PRINCIPI E FINALITA'**

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

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

## 2. **CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per rendere concreta la determinazione degli obiettivi generali di sviluppo, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005. Gli **obiettivi** che il Piano di Governo del Territorio del comune di Ripalta Cremasca intende perseguire sono:

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

- **ridefinizione dell'assetto viario di interesse comunale e sovracomunale**

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 lettera c comma3 L.R. 12/2005, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT una volta approvati ai sensi di legge.

### **3. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE**

#### **3.1 Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, assume le seguenti **finalità strategiche** per il Comune di Ripalta Cremasca:

- **potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici** esistenti, anche in rapporto alle future previsioni di sviluppo insediativo
- potenziamento e realizzazione di **nuovi servizi alla persona**
- **valorizzazione del sistema del verde**, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico-ambientale e corridoi ecologici
- dotazione di **servizi di parcheggio** capillare ad uso della residenza locale
- **riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali** tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

#### **3.2 Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole, sulla base del “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio

comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, ha come obiettivi:

- **la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio** del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
- **la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato** comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico - architettonico in base alla normativa vigente in materia
- **l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura**
- **l'individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico**
- **l'individuazione delle aree non soggette a trasformazione urbanistica**

#### **4. PEREQUAZIONE URBANISTICA**

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

L'attuazione della **perequazione nell'ambito di un comparto** è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It - definito art.6.2 delle NTA del Piano delle Regole) all'intera area inclusa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.

L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

#### **5. COMPENSAZIONE URBANISTICA**

La **compensazione urbanistica** è determinata attribuendo a tutte le aree private destinate dal PGT alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale (S.P), non incluse negli

ambiti di trasformazione o in ambiti territoriali soggetti a convenzionamento (P.R. - P.C.C.), una potenzialità edificatoria teorica espressa in metri cubi trasferibile sulle aree ricomprese negli "Ambiti di Trasformazione Residenziale" e negli "Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione".

## 6. DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

**6.1** La capacità edificatoria teorica di cui al precedente criterio 5 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a "infrastrutture pubbliche a servizio della residenza" (S.P.), individuate negli elaborati progettuali del Piano dei Servizi, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al comune.

**6.2** I proprietari detentori dei diritti edificatori di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli *Ambiti di trasformazione residenziale* per il raggiungimento dell'indice di edificazione d'ambito (lea definito all'art.6.3 delle NTA del Piano delle Regole). Tali diritti edificatori potranno essere trasferiti anche negli "Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione" fino ad un incremento massimo del 15% della volumetria d'ambito.

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

**L'indice territoriale (It)** esprime il volume assegnato a ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo.

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

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

Tale volumetria deve essere acquisita attraverso il meccanismo del conferimento dei diritti volumetrici degli ambiti destinati a servizi, esterni agli ambiti di trasformazione e agli ambiti territoriali soggetti a convenzionamento (P.R. - P.C.C.); oppure attraverso l'acquisizione diretta di capacità edificatorie che sono nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale finalizzate al raggiungimento degli obiettivi stabiliti dal Piano dei Servizi.

**6.4** Il Comune di Ripalta Cremasca, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella propria disponibilità.

- 6.5** I diritti edificatori verranno ceduti negli "*Ambiti di Trasformazione Residenziale*" per il raggiungimento dell'*Indice di edificazione d'ambito* e negli "*Ambiti Residenziali Consolidati di Recente Espansione*" fino ad un incremento massimo del 15% della volumetria d'ambito, con esclusione delle aree interessate da Piani Attutivi in esecuzione.
- 6.6** Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito dall'Amministrazione Comunale con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione delle aree e strutture destinate a servizi pubblici, per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.
- 6.7** Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e/o la cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità, tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.
- 6.8** Allo scopo di garantire una corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Tecnico del Comune, un apposito Registro sul quale dovranno essere annotati tutti i diritti volumetrici generati, con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed ai mappali su cui vengono allocati.

## **7. CRITERI D' INCENTIVAZIONE**

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità.

- 7.1** Negli ambiti residenziali, saranno ammesse incentivazioni a fronte del conseguimento di risparmio energetico mediante la realizzazione di edifici ricadenti in Classe "**A**" ai sensi del DGR 8/5018 del 26/07/2007 e s.m.i. (Decreto 9527 del 30/08/2007 e DGR VIII/5773 del 31/10/2007) da attuarsi nell'ambito di piani attuativi o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione* non soggetti a piani attuativi); in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.
- 7.2** Negli *Ambiti Produttivi Consolidati* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad una Superficie Lorda di Pavimento (Slp) al 75% della Sf, la

potenzialità edificatoria può essere incrementata fino ad una Slp del 80% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

- 7.3** Negli ambiti soggetti ad interventi di riqualificazione urbana (Piano di Recupero, Programmi Integrati di Intervento) la potenzialità edificatoria, potrà essere incrementata fino ad un massimo del 15% a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti dalle norme di ambito o nel caso l'incremento sia destinato a edilizia convenzionata.

Gli incentivi sopra definiti sono cumulabili fino ad un massimo del 15%.

## **8. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali concretizzabili mediante piani attuativi.

Ciascun ambito di trasformazione è contornato con apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano" (Dp. 15 - 16 - 16.a - 17). In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 1150. I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nei successivi paragrafi del presente criterio e nelle schede allegate.

### **8.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATr 1-2-3)**

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

<i>Indice Territoriale (It)</i>	<i>0,70 mc/mq assegnato</i>
<i>Rc</i>	<i>40%</i>
<i>Indice di Edificazione d'Ambito (Iea)</i>	<i>1,00 mc/mq – (obbligatorio da convenzionarsi)</i>
<i>Distanza confini</i>	<i>h/2 con un minimo di 5 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10 m derogabile ai sensi dell'art.7.1 delle NTA-Piano delle Regole</i>
<i>Distanza da strada (Ds)</i>	<i>5 m</i>
<i>H max</i>	<i>7,50 m</i>

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate dalle seguenti categorie funzionali come stabilite dall'art. 8 delle NTA del Piano delle Regole

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.6-Fs.9**

## **9 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO**

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di Programmi Integrati di Intervento saranno definiti con specifica deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n° 6/44161. L'attuazione di un Programma Integrato di Intervento dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi nella logica della Programmazione Negoziata. Il Documento di Piano non individua aree sulle quali verranno attuati Programmi Integrati di Intervento. L'eventuale proposta degli stessi sarà valutata sulla base delle opportunità offerte all'Amministrazione comunale.

## **10 CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEL PIANO**

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

**10.2** Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della V.A.S. i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.

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

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

- 11.1** Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale.
- 11.2** Il monitoraggio del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati.
- 11.3** Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:
- monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
  - monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.
- 11.4** Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano.
- 11.5** Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive.
- 11.6** Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

## **12 COMPONENTE GEOLOGICA**

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

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

## **13 RETICOLO IDRICO**

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

## **14 PIANI DI SETTORE**

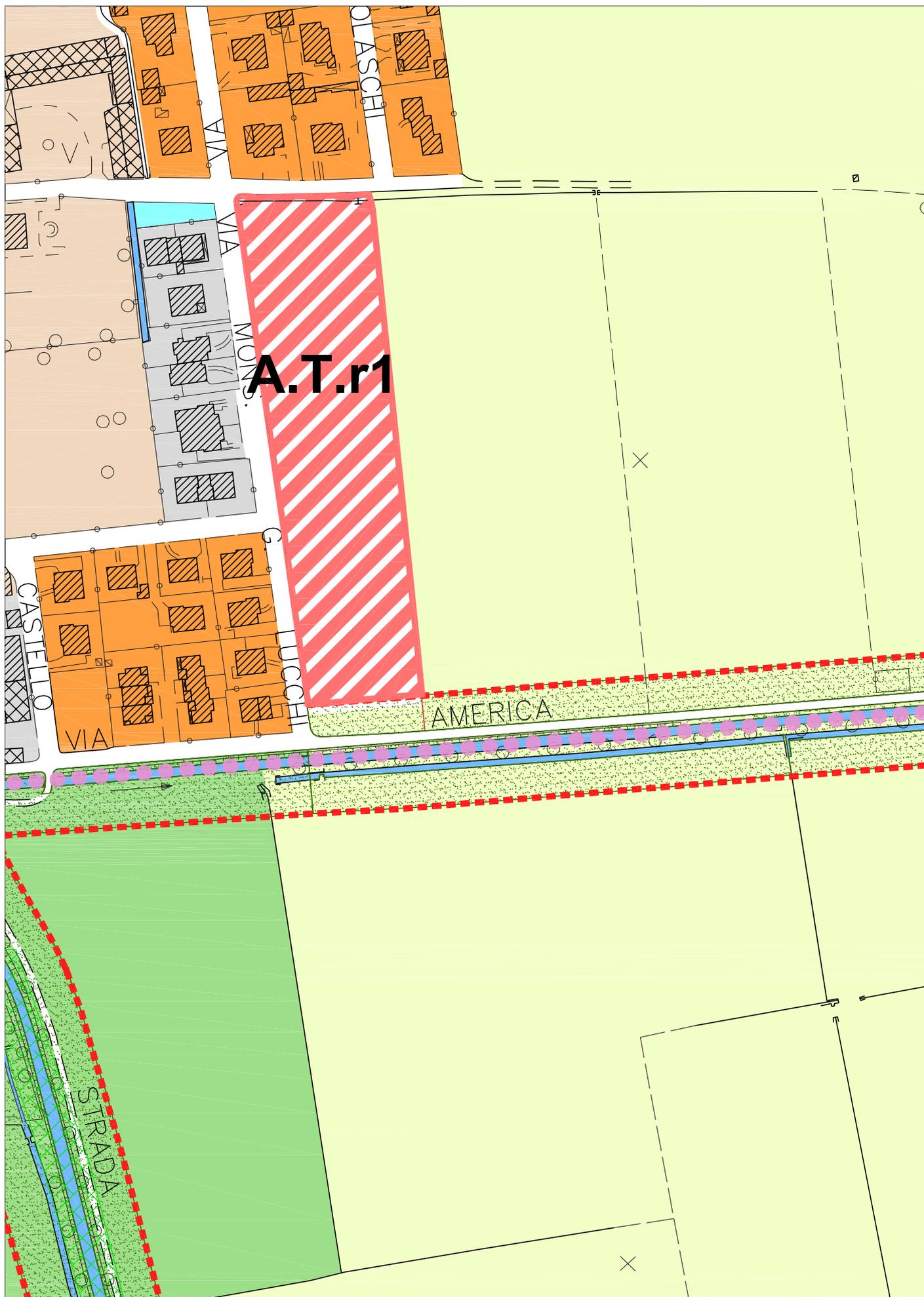
Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale dei Piani di Settore che il comune ha attivato o si impegna ad attivare:

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

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

**SCHEDE ATTUATIVE**  
**AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 1



# Ambito di Trasformazione Residenziale 1

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 10.000 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,7 mc/mq = 7.000 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 1 mc/mq = 10.000 mc volume da convenzionare

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

10.000 mc (Iea) - 7.0000 mc (It) = 3.000 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

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

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

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI -art. 46 PdS-

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili = 10.000 mc / 150 = **67 ab.**

aree per servizi = 67 ab X 30 mq = 2.010 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 536 mq

VERDE minimo da cedere = 4mq/ab = 268 mq

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

La quota non ceduta potrà essere monetizzata

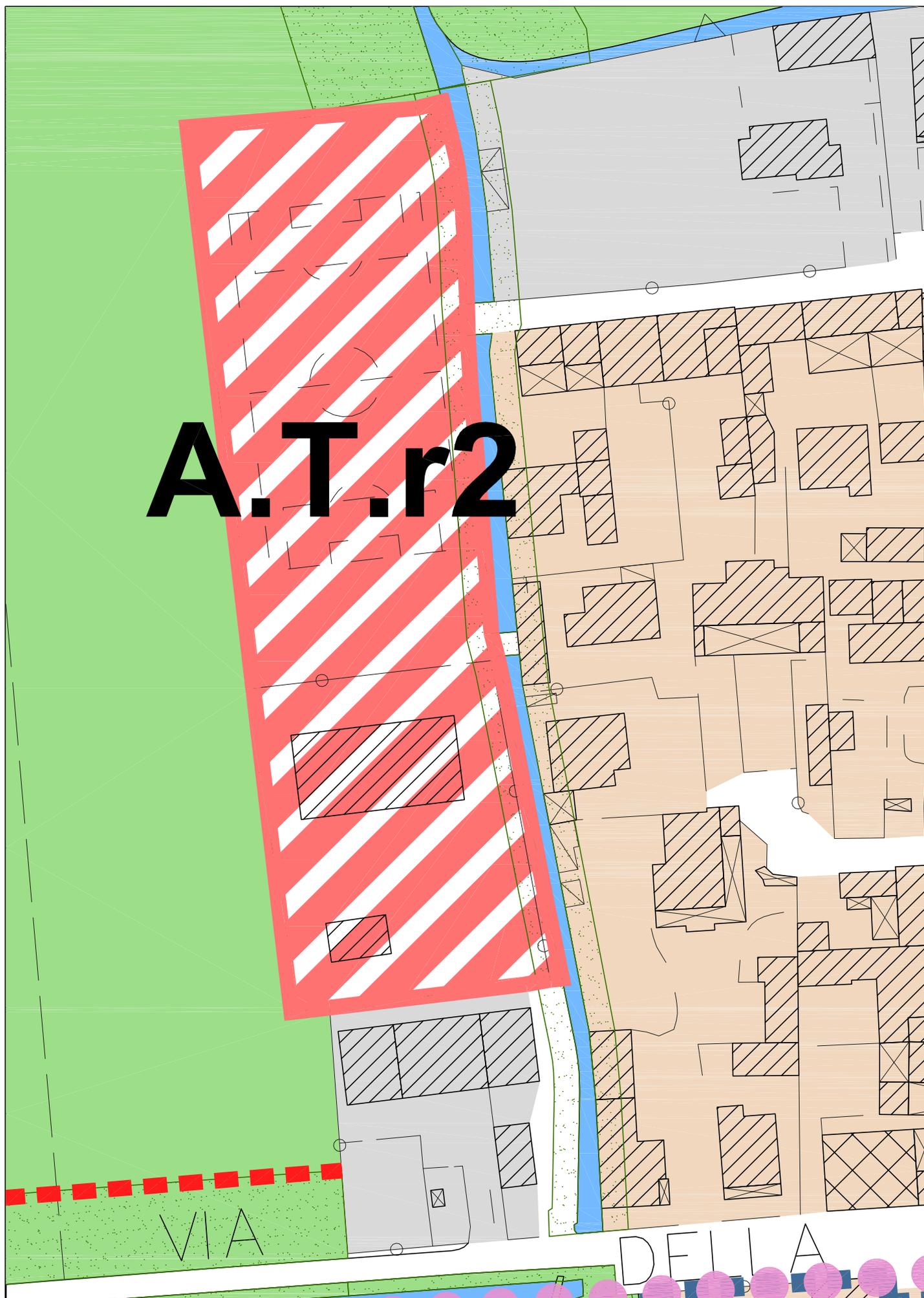
Si dovrà prevedere una piantumazione con essenze autoctone, da realizzarsi nei giardini privati posti a confine con gli ambiti agricoli, al fine di favorire integrazione tra il costruito e la campagna

## **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2**

## INCENTIVAZIONI

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

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2



# Ambito di Trasformazione Residenziale 2

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 5.680 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,7 mc/mq = 3.976 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 1 mc/mq = 5.680 mc volume da convenzionare

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

$5.680 \text{ mc (Iea)} - 3.976 \text{ mc (It)} = 1.704 \text{ mc}$  (In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)

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

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

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili =  $5.680 \text{ mc} / 150 = \mathbf{38 \text{ ab.}}$

aree per servizi =  $69 \text{ ab} \times 30 \text{ mq} = 1.140 \text{ mq}$

PARCHEGGIO minimo da cedere =  $8 \text{ mq/ab} = 304 \text{ mq}$

VERDE minimo da cedere =  $4 \text{ mq/ab} = 152 \text{ mq}$

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

La quota non ceduta potrà essere monetizzata

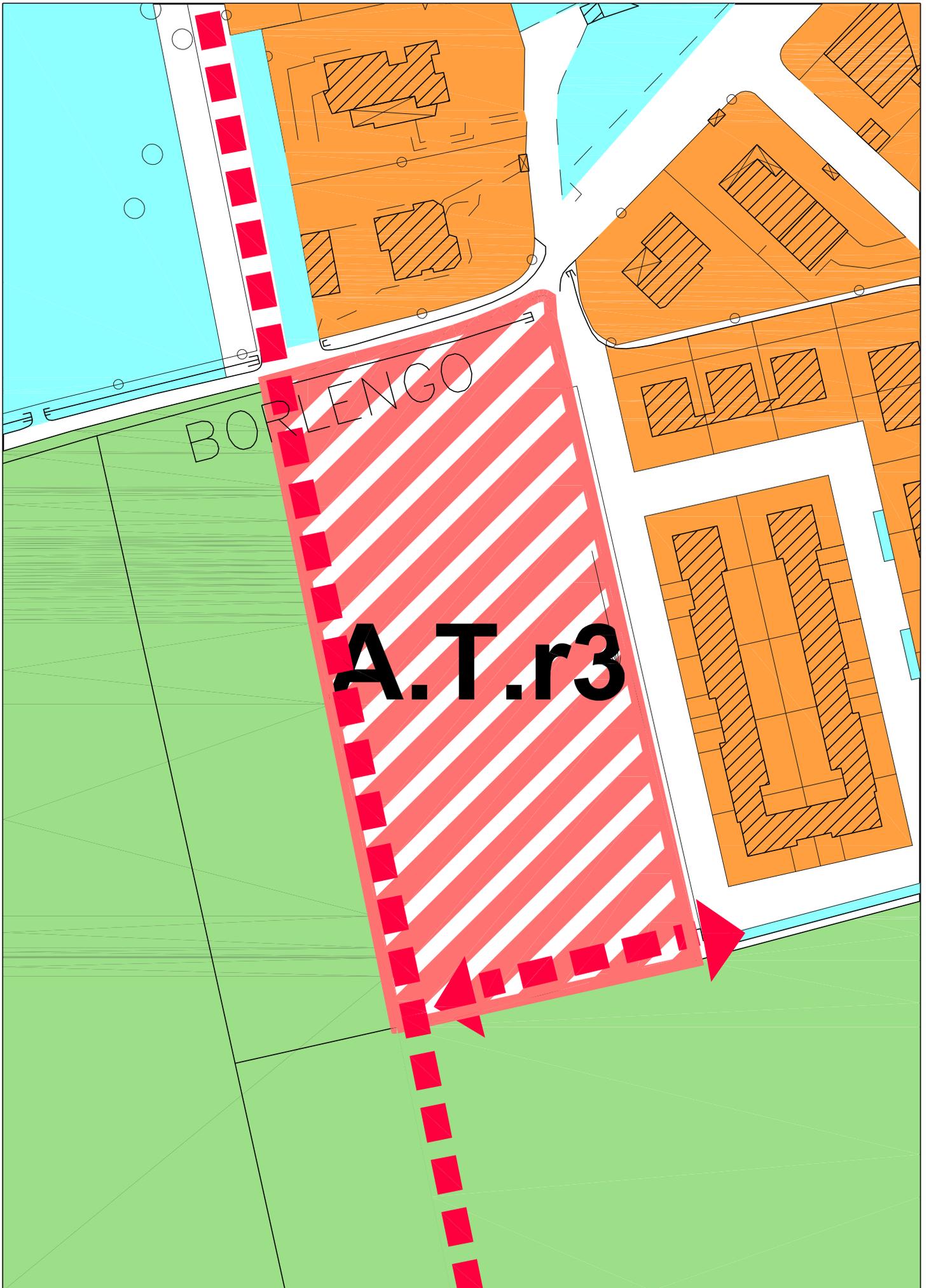
Si dovrà prevedere una piantumazione con essenze autoctone, da realizzarsi nei giardini privati posti a confine con gli ambiti agricoli, al fine di favorire integrazione tra il costruito e la campagna

## **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2**

## INCENTIVAZIONI

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

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3



# Ambito di Trasformazione Residenziale 3

## POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 7.973 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,7 mc/mq = 5.581 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 1 mc/mq = 7.973 mc volume da convenzionare

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

5.680 mc (Iea) - 7.973 mc (It) = 2.392 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

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

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

## AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

abitanti teorici insediabili = 5.680 mc / 150 = **53 ab.**

aree per servizi = 53 ab X 30 mq = 1.590 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 424 mq

VERDE minimo da cedere = 4mq/ab = 212 mq

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

La quota non ceduta potrà essere monetizzata

## **CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2**

## INCENTIVAZIONI

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



## TITOLO II

## NORMATIVA GENERALE

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

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

Principi ispiratori del Piano di Governo del territorio sono:

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

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

Il PGT è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano –Dp-
- Piano delle Regole –Pr-
- Piano dei Servizi –Ps-
- Studio sull'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio Comunale

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

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

### **DOCUMENTO DI PIANO**

*Quadro conoscitivo e orientativo:*

- Dp 1 Inquadramento territoriale 1:25.000
- Dp 2 Inquadramento territoriale - viabilistico; vincoli e tutele ambientali 1:10.000

- Dp 3 Previsioni Sovracomunali - estratti PTCP 1:25.000
- Dp 3<sup>a</sup> Previsioni Sovracomunali - estratti PTCP 1:25.000
- Dp 4 Ambiti di valore paesaggistico ambientale 1:5.000
- Dp 5 Stato di attuazione PRG vigente 1:5.000
- Dp 6 Destinazioni - uso del suolo e individuazione allevamenti 1:5.000
- Dp 7 Unità di rilievo del nucleo di antica formazione - Ripalta Nuova - 1:1.000
- Dp 7.a Unità di rilievo del nucleo di antica formazione - Bolzone-S.Michele-Zappello - 1:1.000
- Dp 8 Stato di conservazione degli edifici in nucleo di antica formazione: Ripalta Nuova 1:1.000
- Dp 8.a Stato di conservazione degli edifici in nucleo di antica formazione: Bolzone - San Michele - Zappello 1:1.000
- Dp 9 Tipologie edilizie degli edifici nel nucleo di antica formazione - Ripalta Nuova 1:1.000
- Dp .a9 Tipologie edilizie degli edifici nel nucleo di antica formazione - Bolzone San Michele - Zappello 1:1.000
- Dp 10 Destinazione d'uso degli edifici in nucleo di antica formazione: Ripalta Nuova 1:1.000
- Dp 10.a Destinazione d'uso degli edifici in nucleo di antica formazione: Bolzone - San Michele - Zappello 1:1.000
- Dp 11 Schedatura degli edifici del nucleo di antica formazione - Ripalta Nuova
- Dp 11.a Schedatura degli edifici del nucleo di antica formazione - Bolzone - San Michele Zappello
- Dp 12 Analisi dei servizi: attrezzature di uso e di interesse pubblico; quantificazione dei servizi 1:5.000
- Dp 13 Analisi qualitativa dei servizi: schedatura

*Quadro programmatico:*

- Dp 14 Criticità e potenzialità del territorio 1:5.000

*Elaborati prescrittivi:*

- Dp 15 Previsioni di Piano 1:5.000
- Dp 16 Previsioni di Piano - Ripalta Nuova 1:2.000
- Dp 16.a Previsioni di Piano - Bolzone - Zappello - San Michele 1:2.000
- Dp 17 Previsioni di Piano – Fattibilità Geologica di Piano 1:10.000

- Dp 18 Ambiti di Trasformazione con indicazione delle distanze dagli allevamenti in ambito agricolo 1:5.000

### **PIANO DELLE REGOLE**

- Pr 19 Ambiti del tessuto urbano consolidato 1:5.000
- Pr 20 Ambiti del tessuto urbano consolidato - Ripalta Nuova 1:2.000
- Pr 20.a Ambiti del tessuto urbano consolidato - Bolzone - Zappello - San Michele 1:2.000
- Pr 21 Modalità di Intervento nucleo di antica formazione - Ripalta Nuova 1:1.000
- Pr 21.a Modalità di Intervento nucleo di antica formazione - Bolzone - Zappello -  
San Michele 1:1.000
- Pr 22 Sensibilità paesistica 1:5.000

### **PIANO DEI SERVIZI**

- Ps 23 Infrastrutture e servizi esistenti e in progetto 1:5.000
- Ps 24 Infrastrutture e servizi esistenti e in progetto - Ripalta Nuova 1:2.000
- Ps 24.a Infrastrutture e servizi esistenti e in progetto - Bolzone - Zappello -  
San Michele - 1:2.000

### **Relazione tecnica illustrativa**

### **Criteri del Documento di Piano e Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole e Piano dei Servizi**

#### **Valutazione Ambientale Strategica:**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non Tecnica

#### **Studio Geologico**

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

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

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

- Criteri del Documento di Piano e Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi rispetto agli elaborati grafici

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

Lo studio geologico, con i relativi allegati grafici, costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute. I dati planivolumetrici contenuti nelle tabelle allegate alla relazione del PGT e nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegate alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

## **ART.5 DEROGHE**

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

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

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

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

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

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e per le dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

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

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

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

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

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

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

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

È la superficie del lotto edificabile, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale.

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

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

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

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

**6.8 *Sc = Superficie coperta (mq)***

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal limite esterno delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m.

**6.9 *Rc = rapporto di copertura (%)***

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

**6.10 *Sp = superficie permeabile (mq)***

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

**6.11 *Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)***

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

Sono escluse dal calcolo della Slp:

- a) le superfici dei piani interrati di altezza interna  $H \leq 2,40$
- b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti non supera la quota del piano stradale di accesso di 1,20 m e l'altezza interna sia uguale o inferiore a 2,40 m
- c) i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al 30% della Slp del fabbricato, con esclusione di quelli di pertinenza delle attività produttive
- d) le superfici dei locali accessori e delle cantine di pertinenza della residenza, site al piano terra o al piano seminterrato con estradosso dei correlati soffitti eccedenti la

quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,20m, purché di altezza interna  $H \leq 2,40$  m, fino ad una superficie corrispondente al 20% della Slp del fabbricato

- e) terrazze, balconi e aggetti
- f) le superfici dei cavedi scoperti
- g) le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 (1mq/10mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna  $H \leq 2,40$  m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,80 m
- h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 9 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m e sia adeguatamente schermata mediante siepe viva almeno su due lati verso lo spazio pubblico.
- i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche
- j) per i soli edifici condominiali residenziali costituiti da più di quattro alloggi, i vani destinati a deposito carrozzine e biciclette ed il vano destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici per una superficie massima complessiva di 15 mq, con un'altezza interna  $H \leq 2,40$ ;
- k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna  $H \leq 2,10$  m;
- l) le superfici dei sottotetti con copertura a falde nel caso si verificano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
  - altezza interna netta non superiore a 0,60 m in gronda
  - altezza interna non superiore a 2,80 m nel punto più alto
  - pendenza delle falde non superiore al 40%qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come slp la parte di sottotetto avente altezza  $H \geq 1,50$  m. Il sottotetto viene comunque computato nella Slp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti.
- m) le scale di emergenza anche coperte, ma non chiuse su tutti i lati

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

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art.13 E 14 NTA del Piano delle Regole), è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre i 4,00 m il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva all'intradosso. Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C), ricettiva (Ri), ricreativa di intrattenimento spettacolo (Is), agricola (A) e servizi di interesse

generali (Fs) come indicato nell'art. 8, il volume si calcola moltiplicando la SIp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume, oltre ai volumi relativi alle superfici che non costituiscono SIp, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

**6.13 S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

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

**6.14 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**

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

**6.15 H = Altezza (m)**

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto e la quota di intersezione tra la muratura verticale e la linea di gronda orizzontale. Nel caso di edifici con copertura piana l'altezza sarà misurata al limite superiore della veletta.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti; i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici); i pennoni ed i campanili. Nelle zone a funzione produttiva (P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

**6.16 Apf = area di pertinenza fondiaria (mq)**

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

**6.17 Sv = superficie di vendita (mq)**

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi così come stabilito dal Regolamento di attuazione della L.R. 14 del 1999 e s.m.i. . Tale regolamento risulta sempre prevalente in caso di difformità con la normativa comunale.

**6.18 Filo di fabbricazione**

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di

scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

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

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

#### **6.20 Ds = Distanza da strada**

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

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

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

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

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

Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, è prescritta una distanza minima tra fabbricati (con esclusione degli edifici aventi destinazione d'uso locali accessori) pari a 10,00 m indipendentemente dalla presenza o meno di finestre sulle pareti; per gli altri interventi può essere mantenuta la distanza preesistente.

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

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

Sono ammesse distanze, tra fabbricati, inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di piani attuativi convenzionati o nel caso di progetto unitario.

I nuovi allevamenti dovranno rispettare le distanze dagli ambiti residenziali, produttivi e

dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 delle normative del PTCP.

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

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

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

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

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà e di zona, come definiti all'art. 6.21, non devono essere inferiori:

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

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

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

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

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

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

- autorimesse site al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di

spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna  $H < 2,40$  m e aventi un'altezza massima misurata all'estradosso della copertura di 2,60 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili; nel caso di proprietà poste a quota diversa, l'altezza delle autorimesse a confine è misurata dalla quota inferiore .

- costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio), purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità e abitabilità con altezza esterna massima  $H < 2,60$  e superficie non superiore a mq 6, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;

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

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

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

- per la roggia Alchina, Comuna e Acquarossa 20 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso classificato come corridoio ecologico dal PTCP della Provincia di Cremona
- per i tutti i corsi d'acqua appartenenti alla rete irrigua principale 10 m a partire dal ciglio superiore degli stessi riducibile a 5 m nelle zone urbanizzate o destinate ad essere urbanizzate
- per la restante rete irrigua 5 m ad esclusione delle stalle, delle trincee agricole e dalle vasche per liquami che dovranno distare 10 mt.

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

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

#### **R FUNZIONE RESIDENZIALE**

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

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

#### **P FUNZIONE PRODUTTIVA**

**P.1 Industriali e artigianali.**

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

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

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

## **C. FUNZIONE COMMERCIALE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**T. FUNZIONE TERZIARIA**

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

**A. FUNZIONE AGRICOLA****A.1 attività agricole**

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

**A.2 attività agrituristiche**

Esercizi agrituristiche

**Ri FUNZIONI RICETTIVE**

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

**Is FUNZIONI RICREATIVE DI INTRATTENIMENTO E SPETTACOLO****Is.1 cinematografi, auditorium, locali di spettacolo****Is.2 sale di ritrovo e da gioco****Is.3 discoteche, locali da ballo e simili****Fs FUNZIONI DI SERVIZIO DI INTERESSE GENERALE****Fs.1 attrezzature culturali**

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

**Fs.2 attrezzature scolastiche**

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

**Fs.3 attrezzature sanitarie ed assistenziali**

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

**Fs.4 attrezzature sociali**

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche,

economiche, culturali e sindacali

**Fs.5 attrezzature religiose**

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

**Fs.6 attrezzature sportive**

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

**Fs.7 attrezzature tecnologiche**

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

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

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

**Fs.9 servizi di sicurezza**

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

**Fs.10 attrezzature cimiteriali**

Cimiteri, impianti per la cremazione

**Fs.11 attrezzature di parcheggio**

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

## ART. 9 ATTUAZIONE DEL PGT

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio si attuano tramite:

- i **piani attuativi** previsti dalla legislazione nazionale e regionale.  
I tipi di piano attuativo da adottare negli ambiti di trasformazione sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito ed allegate alle presenti norme
- **permesso di costruire convenzionato**
- **intervento edilizio diretto** (PC; DIA; SCIA; e titoli abilitativi autocertificati) come definito nel successivo articolo 10

**9.1** Il Permesso di Costruire Convenzionato disciplina gli aspetti planivolumetrici mediante convenzione da sottoscrivere contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

La convenzione dovrà prevedere inoltre:

- L'eventuale cessione di aree;
- Il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;

- La eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
- l'esecuzione delle opere di urbanizzazione
- Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
- Ogni altro accordo tra Amministrazione e titolare del permesso di costruire funzionale all'attuazione delle previsioni del P.G.T.

La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e la sottoscrizione della stessa dai parte dei richiedenti è condizione del rilascio del permesso di costruire.

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

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

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

**10.2 Interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

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

**10.4 Interventi di ristrutturazione edilizia**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione

edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

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

Sono comunque da considerarsi tali:

- a. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
- b. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- d. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- g. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

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



## TITOLO III

## PIANO DELLE REGOLE

## **ART. 11    PRINCIPI E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE**

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

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

### **11.1    Contenuti del Piano delle Regole**

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

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

### **11.2    Il tessuto urbano consolidato**

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

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

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

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

## **ART.12      *DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI***

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate dai Piani di Lottizzazione o Piani di Recupero già approvati o convenzionati, si applicano le relative previsioni sino alla loro scadenza. Dopo la loro scadenza di validità dei Piani Attuativi, per tali aree ed edifici si applicano le norme di zona.

Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture previste dalla convenzione, ogni nuova edificazione sarà subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere.

## **ART. 13      *NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE***

### **13.1    *il nucleo di antica formazione: individuazione***

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

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

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

Entro il “nucleo di antica formazione” gli interventi realizzabili riguarderanno il recupero del patrimonio edilizio preesistente e saranno possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nell'elaborato Pr 21-21.a “Modalità di

*Intervento sugli edifici in nucleo di Antica Formazione*”, con le modalità di intervento e destinazioni d’uso ammesse e specificate nel presente articolo.

Nel nucleo di antica formazione non è possibile attuare interventi che comportino un incremento del volume esistente, ad esclusione degli interventi regolati da Piano di Recupero.

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

L’Amministrazione e i proprietari degli edifici ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione hanno comunque la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d’uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull’impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un coerente assetto urbanistico e planivolumetrico dell’area, nonché all’individuazione di aree per attrezzature e servizi da cedere e/o assoggettare all’uso pubblico e all’esecuzione di opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi sugli edifici non potranno essere differenti da quelli previsti nell’elaborato Pr. 21-21.a, e dovranno garantire il rispetto delle “Prescrizioni generali” e dei “Parametri edilizi” di cui al presente articolo, nonché alle prescrizioni particolari individuate nella scheda di PR allegata al presente titolo.

Sugli edifici interessati da Piani di Recupero già approvati e/o convenzionati, si applicano le prescrizioni in essi contenute fino alla scadenza del termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, gli edifici saranno soggetti alla normativa specifica del “*tipo edilizio*” definito nell’elaborato Pr 21-21.a.

### **13.3 Prescrizioni generali**

L’elaborato Pr 21-21.a indica per ogni singolo edificio il “*tipo edilizio*” per il quale le presenti norme definiscono e regolamentano gli interventi consentiti. Ogni intervento ammesso deve avere come finalità la conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell’insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale.

Nel nucleo di antica formazione è consentito l'utilizzo del volume esistente, secondo le modalità di seguito descritte.

Il nucleo di formazione più antica deve mantenere, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, i suoi caratteri di impianto storico, leggibili negli allineamenti stradali, nell’impianto tipologico, nei percorsi, negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

### 13.3.1 Obiettivi di ogni trasformazione urbanistica dovranno garantire:

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

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

### 13.3.2 Obiettivi di ogni trasformazione edilizia dovranno essere:

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

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

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

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

q. La realizzazione di **autorimesse e porticati da adibire a ricovero autovetture** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme.

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

Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove **autorimesse chiuse o porticati**, anche sul confine di proprietà, nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie coperta massima del 15% della superficie cortilizia scoperta, e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
- altezza massima fuori terra a confine 2,80 m o con altezze superiori previo convenzionamento con la proprietà confinante
- altezza massima all'intradosso 2,40 m
- altezza massima fuori terra per porticati che rispettano le distanze dai confini pari a 3,50m
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.

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

- r. I **muri di recinzione** verso le vie pubbliche vanno conservati e ripristinati. Non è consentito l'abbattimento di recinzioni murarie originali o la loro sostituzione con recinzioni in calcestruzzo armato a vista. Le nuove recinzioni devono avvenire secondo disegni e tecnologie compatibili con i caratteri edilizi e costruttivi tradizionali, con una altezza massima di 1,60 m. Le recinzioni tra diverse proprietà, che non comportano la suddivisione di cortili potranno essere realizzate cieche e di altezza massima di 2,00 m.
- s. Sono vietate le **suddivisioni interne** dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive, fioriere o rete plastificata infissa nel terreno con altezza non superiore a ml. 1,50.

- t. I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

#### **13.4 definizione di vincoli generali**

I porticati, individuati con specifica campitura nell'elaborato Pr 21-21.a sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria del *Nucleo di Antica Formazione*; pertanto dovranno essere mantenuti liberi e ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali. E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e/o in ferro. Tutti gli interventi edilizi, da effettuarsi su immobili soggetti a tutela monumentale o ambientale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, sono subordinati alla acquisizione preventiva del nulla-osta della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.

#### **13.5 parametri edilizi**

*Densità edilizia territoriale e fondiaria: pari all'esistente ad esclusione degli ambiti soggetti a PR regolati dalle schede di progetto allegate.*

**13.5.1 Altezza dei fabbricati:** pari all'esistente; non superiore a 8,50 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi degli art. 63-64-65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

L'altezza è calcolata a partire dalla quota del marciapiede o sede stradale, oppure dalla quota del cortile per edifici non prospettanti su strade, fino all'imposta di gronda. In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda.

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

**13.5.3 Superficie coperta:** non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi agli edifici del tipo "C", "D" ed "E" e per gli interventi attuati nell'ambito di Piani di Recupero

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

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

**13.5.6 Volume esistente:** è determinato moltiplicando la superficie coperta, intesa come la risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con

esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, per l'altezza.

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

Nel caso in cui il solaio o la copertura siano inclinati si calcola l'altezza al punto medio. Gli accessori esistenti, le autorimesse e i rustici (individuati all'elaborato Pr 21-21.a) non costituiscono volume e possono essere utilizzati esclusivamente per le medesime destinazioni d'uso.

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

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

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

Il sottotetto viene comunque computato nella volumetria quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti.

### 13.6 destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato Pr 21-21.a.

Tali destinazioni si distinguono in:

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

La destinazione d'uso delle aree, dei fabbricati e di ciascuna unità immobiliare deve risultare dalle tavole di progetto. Le variazioni di destinazione d'uso sono disciplinate dall'art. 51-52-53 dalla L.R. 12/2005: la nuova destinazione d'uso deve, comunque, essere conforme a quanto previsto o prescritto dal PGT per lo specifico edificio ricadente nel "nucleo di antica formazione". Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite dalle presenti norme sono

vietate, a meno che le stesse risultino in atto alla data di adozione del presente PGT. Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto od esistenti, l'Amministrazione si avvale delle risultanze dei titoli abilitativi agli atti dell'Amministrazione e solo in mancanza di detti titoli, dalle risultanze di accertamenti o di indagini comunque compiuti dalla pubblica autorità. Ogni variazione di destinazione d'uso di aree e fabbricati attuata con opere edilizie, con passaggio da una categoria urbanistica all'altra (residenziale, produttiva, agricola, commerciale o direzionale), è soggetta a preventivo permesso di costruire o ad altro provvedimento previsto dalla legislazione vigente, alla corresponsione degli oneri concessori nonché delle relative aree per attrezzature e servizi, con le quantità e le modalità descritte agli art. 46 E 47 del delle NTA del Piano dei Servizi.

## **ART. 14      NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE: CLASSIFICAZIONE TIPOLOGICA**

Si individuano, nel nucleo di antica formazione, sei tipologie di edifici per cui sono normate le modalità di intervento e le destinazioni d'uso. Il riferimento cartografico per la loro individuazione è l'elaborato *Pr 21-21.a "modalità di intervento sugli edifici del nucleo di antica formazione"*.

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

Nel caso si accertino errori materiali nell'elaborato *Pr 21-21.a*, valgono le indicazioni di rilievo dimostrate dall'avente titolo all'atto della richiesta del titolo abilitativo all'intervento edilizio, purché gli edifici siano stati regolarmente autorizzati o condonati; eventuali edifici non censiti, pertanto non classificati nelle modalità di intervento, saranno oggetto di valutazione da parte del Responsabile dell'Ufficio Tecnico che in contraddittorio con il richiedente, stabilirà la tipologia di appartenenza e le conseguenti modalità di intervento di cui all'elaborato *Pr 21-21.a*.

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

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

#### 14.1.1 DESTINAZIONI D'USO

edificio per il culto, servizi di interesse pubblico e residenza

#### 14.1.2 MODALITA' DI INTERVENTO: intervento edilizio diretto

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

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

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

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

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

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

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

**14.2.1 DESTINAZIONI D'USO**

<i>Principale</i>	<b>R</b>
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.4; C.5; P.2</b> con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), <b>T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2; C.3; C.6; C.7; P.2</b> attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; <b>P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;</b>

**14.2.2 MODALITA' DI INTERVENTO intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato, Piano di Recupero**

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

Per gli edifici di “tipo B” è fatto obbligo mantenere l'impianto plani-altimetrico con la possibilità del recupero funzionale del volume esistente con la sola esclusione dei porticati indicati nell'elaborato Pr 21-21.a.

**14.2.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, tipo “B”, l'intervento di recupero potrà prevedere l'utilizzo del volume esistente e dovrà avvenire conservando i principali caratteri morfologici dell'edificio:

in particolare si dovrà garantire il mantenimento delle sagome planivolumetriche preesistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo.

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

E' ammesso il rinnovo, la sostituzione, l'integrazione e lo spostamento altimetrico delle strutture orizzontali interne quando l'intervento non comporti la rottura di elementi di pregio architettonico. E' ammesso inoltre il rinnovo e la sostituzione delle strutture verticali portanti. Sulle facciate prospettanti gli spazi pubblici gli interventi dovranno tendere alla sostituzione degli elementi e dei materiali ammalorati, senza modifiche sostanziali, e nel rispetto degli elementi architettonici qualificanti quali androni, portali, grigliati in mattoni, cornici, decorazioni, ecc.. Nel caso di elementi estranei utilizzati nel corso di precedenti interventi sulle facciate, si dovrà eliminarli sostituendoli con elementi consoni all'edificio come indicato nelle prescrizioni generali. Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

I porticati individuati con punteggiatura nell'elaborato Pr 21-21.a dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

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

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

#### **14.3.1 DESTINAZIONI D'USO**

<i>Principale</i>	<b>R</b>
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.4; C.5; P.2</b> con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), <b>T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2; C.3; C.6; C.7; P.2</b> attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 200; <b>P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;</b>

#### **14.3.2 MODALITA' DI INTERVENTO intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o Piano di Recupero**

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

#### 14.3.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi sull'edilizia consolidata priva dei valori architettonici/ambientali caratteristici del nucleo urbano di formazione storica, potranno giungere fino alla demolizione e ricostruzione nel rispetto delle prescrizioni generali, vincoli e parametri edilizi stabiliti nel presente articolo. In occasione dell'intervento di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione è consentito il recupero funzionale con l'inserimento delle destinazioni d'uso di cui all'art. 14.3.1, del 70% della volumetria esistente. Il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

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

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

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

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

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

##### 14.4.1 DESTINAZIONI D'USO

<i>Principale</i>	<b>R</b>
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.4; C.5; P.2</b> con una superficie non superiore a mq. 200 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), <b>T; Fs.1-2-3-4-5-6-11; Ri</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2; C.3; C.6; C.7; P.2</b> attività artigianali di servizio con una

superficie superiore a mq. 200; **P.1; Is; A; Fs.7-8-9-10;**

**14.4.2 MODALITA' DI INTERVENTO** *intervento edilizio diretto, titolo abilitativo convenzionato o Piano di Recupero*

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

**14.4.3 PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

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

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

Nel caso di variazione di destinazione d'uso ammissibile che comporti aggravio di standard, si dovrà provvedere al reperimento e/o la monetizzazione con la quantità e le modalità previste degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

**14.5 TIPO "E" edifici accessori**

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

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

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

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

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

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

È comunque consentito l'accorpamento degli accessori da trasformare in

autorimesse o porticati adibiti a ricovero autovetture.

#### **14.6 TIPO "F" superfetazioni**

Gli edifici classificati come superfetazioni nell'elaborato Pr 21-21.a dovranno essere demoliti.

### **ART. 15      *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO***

Si tratta di ambiti a prevalente funzione residenziale nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate.

#### **15.1 Destinazioni d'uso**

*Principale*            **R;**

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

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

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

#### **15.2 Modalità di intervento**

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

#### **15.3 Indici urbanistici:**

- If = 1,50 mc/mq più 5% in applicazione del punto 7.1 dei Criteri del Documento di Piano
- Sc = 40%
- H = 8,50 m
- Df = 10,00 m
- Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con

sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.

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

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

## **ART. 16      *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE***

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

### **16.1    *Destinazioni d'uso***

*Principale*            **R;**

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

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

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

### **16.2    *Modalità di intervento***

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

**16.3 Indici urbanistici:**

- $I_f = 1,00$  mc/mq  
l'indice fondiario può essere aumentato fino ad un massimo di 1,15 mc/mq acquisendo una **“volumetria compensativa”** quale contributo al raggiungimento degli obiettivi del PdS. E' ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del punto 7.1 dei criteri del Documento di Piano
- $H = 8,50$  m
- $R_c = 40\%$
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c = 5,00$  m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.
- $D_s = 5,00$  m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate da Piani di Lottizzazione già approvati o convenzionati, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo. L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

**ART. 17      *AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE*  
*SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO***

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

**17.1 Destinazioni d'uso**

*Principale*            **R;**

*Complementari*    **C.1;C.2** con superficie di vendita non superiore a 400 mq; **C.4;C.5; P.2**

con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), **T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri**  
**Non ammesse C.2** con superficie di vendita superiore a 400 mq; **C.3; C.6; C.7; P.** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;; **Is; A; Fs.7-8-10;**

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 46 e 47 delle NTA Piano dei Servizi.

### 17.2 Modalità di intervento

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

### 17.3 Indici urbanistici:

- It = 1,00 mc/mq è ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del criterio 7.1 delle presenti NTA.
- H = 9,00 m 2 piani abitabili più piano accessorio
- Rc= 40%
- Df= 10,00 m
- Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.
- Ds = 5,00 m
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

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

- **PCC 1- BOLZONE - 1.280 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione delle aree per "infrastrutture e servizi di progetto" adiacente l'area di intervento, nella quantità indicata all'art. 46 nel PdS. All'interno dell'area ceduta dovranno essere realizzati parcheggi pubblici con una superficie minima di 8 mq/ab. L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di

pertinenza.

- **PCC 2- BOLZONE - 2.150 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art. 46 nel PdS. La quota di parcheggi, fissata in 8mq/ab, dovrà essere obbligatoriamente realizzata all'interno dell'ambito.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

- **PCC 3 - RIPALTA NUOVA - 2.210 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione e realizzazione del tratto stradale di collegamento tra Via Roma e Via Forno individuato come "previsione strategica della viabilità comunale" nonché alla realizzazione del parcheggio indicato come "infrastrutture e servizi di progetto" negli elaborati di piano.

L'edificazione è subordinata inoltre alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

La dotazione di aree per infrastrutture e servizi si intende interamente soddisfatta dalla cessione ed esecuzione delle opere sopra specificate.

L'edificazione dovrà essere realizzata a confine con lo spazio pubblico con obbligo di allineamento con l'edificato circostante.

- **PCC 4 - RIPALTA NUOVA 1.050 mq**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art.46 nel PdS.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati all'interno dell'area individuata come "infrastrutture e servizi di progetto" dagli elaborati di piano.

L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

## **ART. 18      AMBITO TURISTICO - RICETTIVO**

Si tratta di una zona destinata esclusivamente ad edificio turistico - ricettivo - alberghiero già prevista dal PRG e riconfermata nel PGT.

### **18.1    Destinazioni d'uso**

*Principale*                      **Ri;**

*Complementari*              **R.1 per l'alloggio del proprietario o del custode fino ad una Slp di 150 mq; C5; Fs.6; Is.2**

*Non ammesse*                **R; C.1; C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; S; A;T; Ri; Fs1-2-3-4-7-8-9-10; Is.1;**

**Is.3; P; R.2**

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo estesa all'intera area perimetrata, che preveda la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione o monetizzazione delle aree per servizi. La quota di parcheggi pubblici dovrà essere necessariamente reperita e realizzata all'interno del perimetro di piano.

La nuova zona non avrà accesso diretto sulla ex SS n. 591, in considerazione della configurazione geometrica della strada nel tratto in questione (prossimo ad una curva), delle elevate velocità di percorrenza dei mezzi in transito e dei numerosi accessi diretti esistenti lungo la strada stessa; la strada comunale esistente di adduzione alla nuova zona deve essere opportunamente riqualificata in quanto presenta un ridotto calibro stradale.

**18.2 Modalità di intervento**

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

**18.3 Indici urbanistici:**

- $It = 0,9$  mc/mq
- $Rc = 50\%$
- $H = 8,00$  m (max due piani)
- $Df = 10,00$  m
- $Dc = 7,50$  m;
- $Ds = 5,00$  m
- *Parcheggi privati* = 1 mq ogni 10 mc

**ART. 18.bis AMBITO TURISTICO - RICETTIVO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO -PCC 6-**

Si tratta di un nuovo ambito destinato esclusivamente ad attività turistico - ricettivo soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

**18.1 Destinazioni d'uso**

*Principale* **Ri;**

*Complementari* **R.1 per l'alloggio del proprietario o del custode fino ad una Slp di 150 mq;**

Non ammesse **C.1; C.2; C.3; C.4 C5; C.6; C.7; S; A;T; Ri; Fs; Is; P; R.2**

### 18.2 **Modalità di intervento**

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire convenzionato. In assenza di permesso di costruire convenzionato sono ammessi esclusivamente interventi di cui agli artt. 10.1 - 10.2 - 10.3 senza cambio della destinazione d'uso.

### 18.3 **Indici urbanistici:**

- *volumetria assegnata all'ambito*  
*comprensiva della volumetria esistente = 4.150 mc*
- *Rc = 40%*
- *H = 8,50 m (max due piani)*
- *Df = 10,00 m*
- *Dc = 7,50 m;*
- *Ds = 5,00 m*
- *Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc*

L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art. 46 nel PdS; nonché alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale con la quale la proprietà si impegna a cedere uno "*standard di qualità*" nella quantità proposta dalla stessa con istanza presentata in data 07/05/2011 prot. 2466.

Qualora l'ambito venisse convenzionato dopo due anni dalla data di approvazione del PGT, lo standard di qualità sopra definito dovrà essere aggiornato in conformità all'adeguamento ISTAT.

L'edificazione è subordinata inoltre alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza.

## **ART. 19      *AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PRODUTTIVO***

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

### 19.1 **Destinazioni d'uso**

*Principale*      **P; R.1** con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 150

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

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

### **19.2 Modalità di intervento**

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

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

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

- $U_f = 0,75$  mq/mq  
incrementabile fino ad una Slp del 80% come indicato al comma 2 del punto 7 dei criteri per il documento di piano
- $R_c = 70\%$
- $H = 9$  m misurata all'estradosso di copertura
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 8,00 m
- $D_s = 5,00$  m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 30% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

## **ART. 20    AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO SOGGETTO A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

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

### **20.1    Destinazioni d'uso**

<i>Principale</i>	<b>P; R.1</b> con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 150 mq per unità produttiva
<i>Complementari</i>	<b>C.1; C.2</b> fino ad una superficie di vendita pari a 600 mq; <b>C.4;C.5;C.7; T; Fs.3-6-8-9-11;</b>
<i>Non ammesse</i>	<b>C.2</b> con superficie di vendita superiore a 600 mq; <b>C.3; C.6;S; A; Ri; Is; Fs1-2-4-5-7-10; Ri; R</b>

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

### **20.2    Modalità di intervento**

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

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

- $U_f = 0,75$  mq/mq
- $R_c = 70\%$
- $H = 12,00$  m misurata all'estradosso di copertura
- $D_f = 10,00$  m
- $D_c =$  pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 8,00 m
- $D_s = 5,00$  m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 30% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

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

- **PCC 5**

L'attuazione dell'Ambito è subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione del comparto "*lottizzazione industriale di Via Crocetta*" mediante rifacimento del manto bituminoso dei parcheggi e della sede stradale esistente nonché la segnaletica verticale e orizzontale.

La convenzione da sottoscrivere dovrà prevedere, oltre a quanto indicato all'art.9.1 delle presenti NTA, il conguaglio delle aree per servizi e infrastrutture pubbliche da cedere all'amministrazione con quanto a credito dei lottizzanti di cui alla convenzione urbanistica stipulata il 28.05.1997 rep. 14583 n°92992 presso il notaio Sarta a Crema.

## **ART. 21 – ZONA METANIFERA**

Questa zona è destinata agli impianti speciali di tipo metanifero , con l'esclusione di qualsiasi altra attività industriale o artigianale; vi sono ammessi: edifici, attrezzature, impianti, magazzini, depositi, laboratori di ricerca, uffici a diretto servizio dell'attività suddetta; è concessa l'abitazione solo per il personale di custodia nella misura massima di mq. 200 di superficie lorda residenziale.

### **21.2 Modalità di intervento**

L'intervento è previsto tramite permesso di costruire o D.I.A. o titolo equipollente.

Per i nuovi interventi, siano di ristrutturazione o di nuova edificazione, dovranno essere corrisposti i relativi standard minimi commisurati a quelli delle specifiche destinazioni funzionali, con riferimento all'art.46 del Piano dei Servizi.

Per ogni operazione superiore alla manutenzione straordinaria, per ogni intervento relativo alle aree scoperte, dovranno essere rispettati gli indici di permeabilità e di dotazione minima di verde sottoindicati. Gli interventi sulle aree esterne saranno tesi al migliore inserimento ambientale delle installazioni e degli impianti esistenti.

Nel caso di cessazione dell'attività o di subentro di nuova titolarità; nel caso di frazionamento dell'attività , le modificazioni apportate ai luoghi saranno regolate da convenzione con il Comune.

Non potranno subentrare attività diverse da quelle attuali , se non con variante del P.G.T.

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

- $U_f = 0,10$  mq/mq
  - $R_c = 5\%$
  - $H = 9,00$  m salvo documentate esigenze tecnologiche
  - $D_f = 10,00$  m
  - $D_c = 10,00$  m
  - $D_s =$  come definite dal Codice della Strada,
- Dotazione minima di verde: 1 albero ogni 100 mq. di superficie scoperta.
- nel caso di manutenzione, rifacimento oppure nuova costruzione di recinzioni, l'intervento può essere consentito a condizione che vengano previste delle mitigazioni ambientali mediante la piantumazione di siepi, eventualmente anche all'esterno della recinzione, in presenza di ragioni di carattere tecnico che impediscano la messa a dimora di essenze all'interno del perimetro dell'area metanifera.

## **ART. 22 GIARDINI PRIVATI DI INTERESSE STORICO-NATURALISTICO**

Nei giardini privati di interesse storico naturalistico individuati negli elaborati di Piano, l'eventuale modifica dell'impianto arboreo dovrà essere preventivamente autorizzata dalle autorità preposte. Il taglio di piante è ammesso unicamente dopo il ricorso alla dendrochirurgia per tutti i casi in cui il valore dell'albero e il contesto ambientale ne giustificano il costo, in difetto è prescritta la sostituzione delle essenze da abbattere con esemplari preferibilmente della stessa specie. Gli edifici ricadenti in tale ambito dovranno essere conservati ed ogni intervento dovrà essere effettuato con le modalità definite per il nucleo di antica formazione di cui agli articoli 13 e 14 con riferimento al "tipo B".

## **ART. 23 VERDE PRIVATO**

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

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

## **ART.24      *AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP)***

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

### **24.1    *Destinazioni d'uso***

*Principale*      **A**

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

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

### **24.2    *Modalità di intervento***

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

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

### **24.3    *Indici urbanistici***

*If per l'abitazione agricola :*

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

*Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:*

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

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

- H per la residenza = 7,50 m
- H per le infrastrutture agricole = 8,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua :
  - per la roggia Alchina, Comuna e Acquarossa 20 m a partire dal ciglio superiore della stessa lungo l'intero percorso classificato come corridoio ecologico dal PTCP della Provincia di Cremona
  - per i tutti i corsi d'acqua appartenenti alla rete irrigua principale 10 m a partire dal ciglio superiore degli stessi
  - per la restante rete irrigua 8 m ad esclusione delle stalle, delle trincee agricole e dalle vasche per liquami che dovranno distare 10 mt.

Per i nuovi allevamenti ed infrastrutture dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

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

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

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

#### **ART.24.bis EDIFICI ESISTENTI IN AMBITO AGRICOLO NON DESTINATI AD USO AGRICOLO**

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e non adibiti ad uso agricolo, appositamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole (PR) potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- Gli **edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati** alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli ed individuati negli elaborati prescrittivi del PR, per documentate esigenze familiari, tecniche e produttive, potranno ampliarsi “una tantum” nella misura massima:
  - di 200 mc per gli edifici residenziali
  - fino ad un massimo del 20% della Slp per edifici artigianali/commercialiTali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - H max = 7,50 m (due piani)
  - Df = 10,00 m
  - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
  - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione
- **I volumi già destinati alla residenza agricola**, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati, nel rispetto del R.L.I., a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 delle NTA del Piano delle Regole. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 47 comma 2 lettera a) delle NTA del Piano dei Servizi, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata. L'intervento dovrà essere attuato secondo le modalità previste dall'art. 14.2 “*Tipo “B” edilizia storica consolidata e/o cascinali di valore ambientale*” garantendo l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti.
- Per gli **insediamenti agricoli dismessi** e individuati nelle schede allegate alle presenti norme è consentito il riutilizzo dei volumi esistenti tramite Piano di Recupero e con le seguenti modalità:
  - Per gli edifici classificati nel censimento come “*Edifici di valore architettonico-ambientale*” l'intervento si attua con le modalità del “*Tipo “B”*” definite all'art.14.2 garantendo l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti (sedime, linee di gronde e di colmo);
  - Per gli edifici classificati come “*edifici recenti senza valore architettonico*” l'intervento si attua con le modalità del “*tipo C*” definite all'art. 14.3 con il recupero funzionale del 70% della volumetria esistente ed il restante 30% della volumetria dovrà essere sistemato a portico o ad autorimessa accorpata all'edificio, ma potrà anche non essere recuperato favorendo un ampliamento degli spazi aperti e dei cortili.

- Per gli edifici classificati come "accessori" si attuano le modalità del "Tipo E" previste all'art.14.5
- Gli edifici classificati come "superfetazioni" dovranno essere demoliti.

I porticati antistanti alle abitazioni, alle stalle ed ai fienili ed individuati nella schedatura sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria della cascina cremasca; pertanto dovranno essere mantenuti liberi. E' ammesso l'inserimento di logge realizzate con struttura in legno e ferro.

Ogni intervento edilizio dovrà riproporre la forma originaria attraverso l'uso dei materiali tradizionali.

Le funzioni ammesse sono esclusivamente la residenza (**R**), i ristoranti e le trattorie. Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 8 delle presenti NTA

## **ART.25      AREE AGRICOLE DI RISPETTO DELL'ABITATO**

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

### **25.1    Modalità di intervento**

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

Per le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo secondo le modalità di cui all'art. 24, e nel rispetto del RLI

Sono ammessi ampliamenti dell'azienda agricola purché non vengano diminuite le distanze in essere e rispettato il Regolamento Locale di Igiene

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

## **ART.26      ALLEVAMENTI ESISTENTI IN AMBITO NON AGRICOLO - distanze per gli ambiti consolidati**

Gli allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal PGT, essendo classificati come attività insalubre di cui all'art. 216 T.U.LL.SS. 1265/34, non possono essere

ampliati, possono eseguire unicamente miglioramenti igienico sanitari, senza aumento di peso vivo allevato. L'Amministrazione Comunale per accertati inconvenienti igienico sanitari dovuti alla vicinanza con insediamenti residenziali, valutando il pregresso e l'evolversi della situazione, impone un periodo di tempo entro il quale l'azienda dovrà trasferirsi in zona agricola, non è mai ammessa la riattivazione.

## **ART.27    *AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE***

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

- **Gli ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico**
- **Orli di scarpata**
- **La rete ecologica di primo e secondo livello (areali e lineari)**

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

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

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

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

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

### **27.2    *Orli di Scarpata (PTCP) – Scarpate morfologiche***

I tratti significativi delle scarpate principali (altezza superiore a 3 m) e secondarie (altezza inferiore a 3 m), indicati nella "*Carta delle tutele e delle salvaguardie*" (PTCP) e negli elaborati del PGT, in quanto emergenze morfologico-naturalistiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico. Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni

che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente. La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".

### **27.3 Rete ecologica di primo e secondo livello (PTCP)**

Le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.

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

conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione.

Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

#### **ART.28 PARCO DEL SERIO**

E' individuata con apposita perimetrazione la parte di territorio riservata al Parco Regionale del Serio. In tale ambito risulta prevalente l'intera disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio, approvata con Dgr 28 maggio 2008 N.8/7369 (III variante al PTC) e pertinenti procedure attuative e s.m.i.

#### **ART.29 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi di cui all'elaborato Pr 22 "Classi di sensibilità paesistica". I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

#### **ART.30 PERMEABILITA' DELLE AREE SCOPERTE - DOTAZIONE MINIMA DI VERDE – TAGLIO ALBERI**

In tutti gli ambiti residenziali (consolidati o di trasformazione) per gli interventi di nuova costruzione riguardanti unità immobiliare/volumi dotati di un proprio lotto di pertinenza, si richiede che almeno il 40% delle aree scoperte sia permeabile al fine di garantire una adeguata capacità di assorbimento del terreno durante le precipitazioni piovose. Si richiede inoltre che nelle aree scoperte sia garantito un minimo di "dotazione arborea" a titolo di parziale risarcimento all'ambiente. La dotazione minima richiesta è fissata in n. 1 essenze autoctone di alto fusto ogni 80 mq di superficie scoperta.

Nel territorio comunale il taglio di alberi aventi un'altezza superiore a 10m o con fusto di diametro maggiore a 50 cm dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale. E' fatto obbligo il

reintegro dell'albero, preferibilmente con essenze autoctone.

### **ART. 31    *AMBITO DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI***

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

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

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

### **ART. 32    *AMBITO DI RISPETTO DI METANODOTTO***

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

### **ART. 33    *AREA DI TUTELA DEL POZZO IDRICO COMUNALE***

Sono le aree di salvaguardia atte ad assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs 152/2006. Tali aree sono regolamentate dalle *Norme Geologiche di Piano* allegate alle presenti NTA.

### **ART. 34    *ZONA DI RISPETTO STRADALE***

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

I tracciati stradali di progetto riportati in cartografia hanno valore indicativo e saranno definiti in

sede di progettazione esecutiva. La loro definizione è demandata a specifici strumenti attuativi di settore, se relativi all'intera opera o alla progettazione esecutiva, se si riferiscono a riqualificazioni stradali di modesta rilevanza.

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

Le dimensioni delle fasce di rispetto stradale sono indicate negli elaborati Dp 15-16-16.a e Pr 19-20-20.a la cui ampiezza è misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3 comma 1 punto 10 del D.Lgs 285/1992. All'esterno del centro abitato la fascia di rispetto è pari a 30 m per parte per la ex S.S. 591 e 20 m per parte per la S.P. 54 e per la S.P. 43.

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

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- parcheggi a raso;
- impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 37
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.

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

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

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

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

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

**ART. 35 PERCORSI CICLO-PEDONALI**

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati Dp 15-16-16.a-17; Pr 19-20-20.a- e Ps 23 - 24-24.a percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria. Essi potranno includere aree attrezzate per la sosta e il ristoro dei pedoni e dei ciclisti. Tali percorsi dovranno essere garantiti negli interventi sia di iniziativa pubblica che privata. Per la realizzazione di detti percorsi deve essere redatto progetto esecutivo, approvato dall'Amministrazione Comunale, che dovrà definire l'esatto tracciato dei percorsi stessi e dovrà garantirne la continuità fisica e funzionale. La pavimentazione dovrà essere realizzata usando materiali coerenti all'ambiente circostante. Nei percorsi ciclo-pedonali e nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, ed in particolare il DPR 24.07.1996 n. 503 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 30.03.1971 n. 118 nonché, per quanto applicabili, la L.R. n. 13/89 ed il Decreto del Ministero dei lavori pubblici 14.06.1989 n. 236 e successive modificazioni e integrazioni.

I tracciati delle rete ciclo-pedonale provinciale sono sottoposti a salvaguardia, secondo le modalità contenute all'art. 19 c. 6 della Normativa del P.T.C.P., i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

**ART. 36 EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO**

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

**ART. 37 DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa, previa approvazione degli enti competenti, la costruzione di impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della L.R. 5 ottobre 2004 n° 24 e successivo Regolamento regionale 5 ottobre 2004, n. 5, e s.m.i. È ammessa la realizzazione di attività commerciali integrative per una superficie massima di 100 mq nonché l'installazione di

servizi all'automezzo (autolavaggio, centri di assistenza meccanica ecc). Gli impianti per la distribuzione di carburante, le attività commerciali integrative e le strutture di servizio all'automezzo non potranno comunque essere realizzate con un Rc superiore al 20% dell'area di pertinenza.

### **ART. 38 ORTI**

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

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a m. 2,60 e una superficie coperta non superiore a mq 9 e sia adeguatamente schermata mediante siepe viva almeno su due lati verso lo spazio pubblico. Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a metri 1,50. L'atto unilaterale d'obbligo e/o la convenzione dovranno riportare: le condizioni di utilizzo; la durata temporale e l'impegno a rimuovere, a propria cura e a proprie spese, quanto realizzato, qualora l'Amministrazione Comunale lo richieda.

### **ART. 39 NORME GENERALI PER LE RECINZIONI**

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

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

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

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

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

Le recinzioni da realizzarsi nel *Nucleo di Antica Formazione* sono regolamentate alla lettera r) dell'art. 13.3.3 delle presenti NTA.

#### **ART. 40 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI: AMBITI AMMESSI ED ESCLUSIONI**

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

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

- a) ambiti di trasformazione residenziali (Atr)
- b) Nucleo di antica formazione limitatamente agli edifici di Tipo "A" e nel caso in cui il recupero del sottotetto comporti la realizzazione di edifici con altezza superiore a 8,50 m
- c) Ambiti di riqualificazione urbanistica (P.I.I.)

#### **ART. 41 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI**

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

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

- nel *Nucleo di Antica formazione* esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato* per esercizi di vicinato
- negli *Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato di Recente Espansione* per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino a 400 mq
- Nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso e medie strutture di vendita con un superficie massima di 600 mq

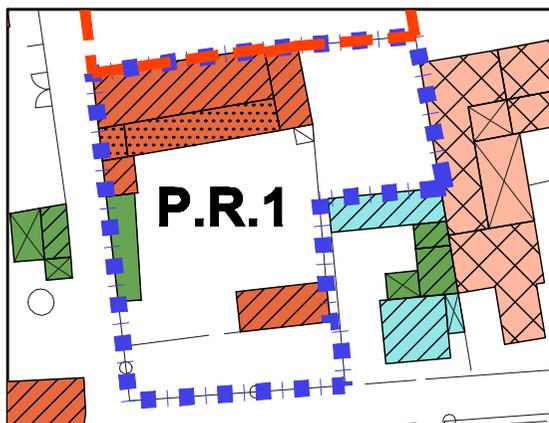
In ogni caso gli insediamenti commerciali non devono configurare ipotesi di centri o parchi commerciali come descritti nell'art. 8 del D.G.R. 7/15701.

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

**ART. 41 bis ATTIVITA' DI ESCAVAZIONE**

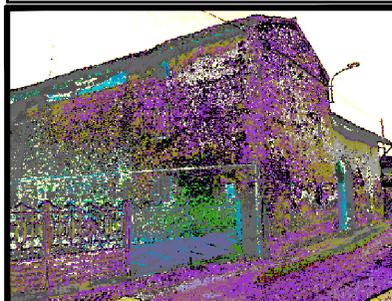
I materiali litoidi di risulta provenienti da scavi autorizzati in conformità alle vigenti normative o da opere pubbliche, se non riutilizzati entro il cantiere di produzione o tal quali fuori del cantiere stesso, devono essere trattati in impianti di cava o in altri impianti autorizzati, se il loro volume supera i 30.000 mc. Il materiale inerte di risulta, se destinato alla commercializzazione, è soggetto ai diritti di escavazione per i volumi eccedenti i 30.000 mc. L'asporto del materiale di risulta è comunque subordinato a denuncia di prelievo e trasporto, da presentarsi alla provincia e al comune di pertinenza, da parte dell'impresa titolare del cantiere o del proprietario suo delegato, con indicazione dei volumi di cui si prevede la movimentazione, luogo di prelievo e di collocazione o deposito.

**SCHEDE ATTUATIVE  
PIANI DI RECUPERO**

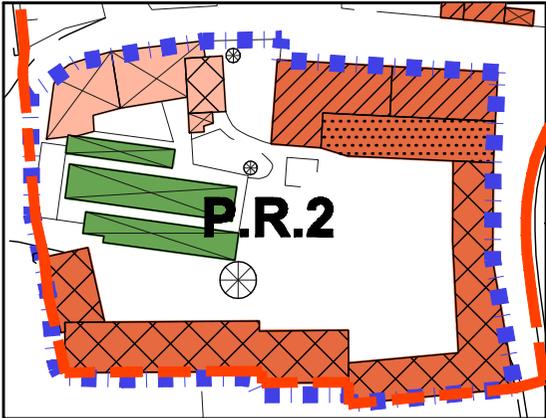
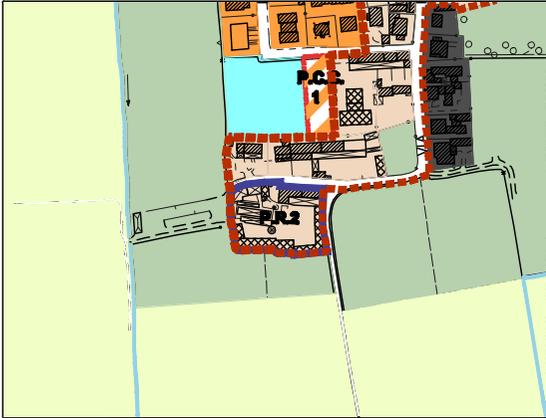


## PIANO DI RECUPERO 1

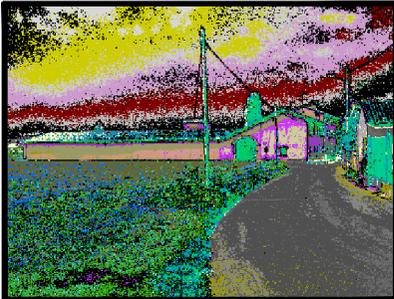
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>FARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b> <b>-TIPO B</b> mantenimento dell'impianto tipologico esistente <b>-TIPO C</b> recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio)
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 D&amp;F</b>	Cessione alla P.A. del parcheggio pubblico posto a Sud del comparto di intervento ed individuato negli elaborati del Piano dei Servizi E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.



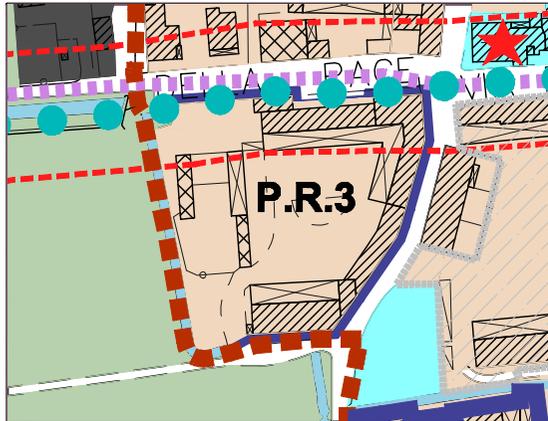
# PIANO DI RECUPERO 2



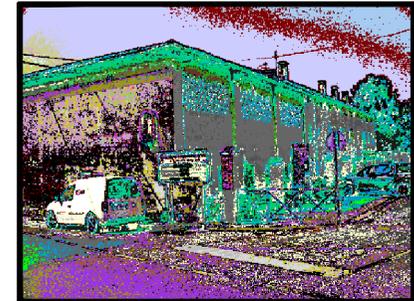
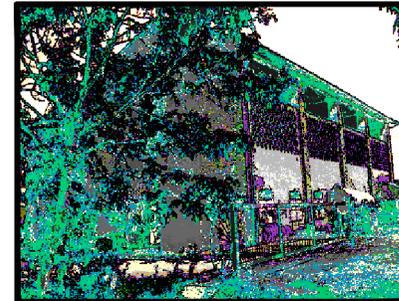
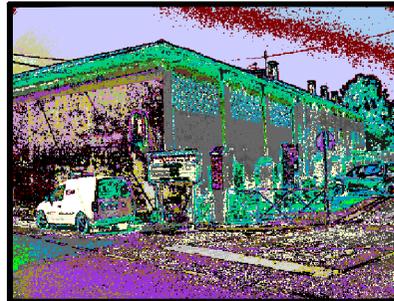
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fs.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b> <b>-TIPO B</b> mantenimento dell'impianto tipologico esistente <b>-TIPO C</b> recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio) <b>-TIPO E</b> "edifici accessori" tali edifici possono essere riutilizzati esclusivamente con la medesima funzione
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</b> <b>I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati</b>
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 D4F</b>	<b>E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.</b>



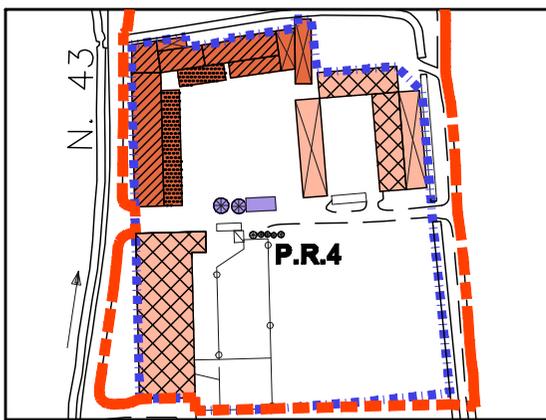
## PIANO DI RECUPERO 3



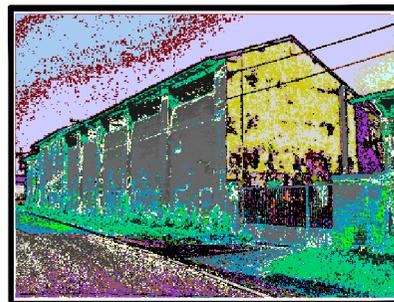
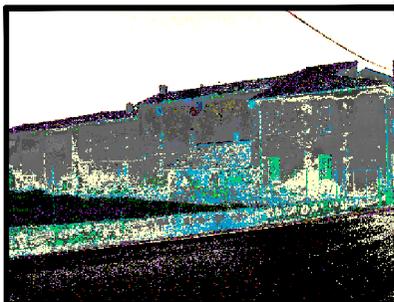
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fs.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b>  -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente -TIPO C recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio)
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 D&amp;P</b>	E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.



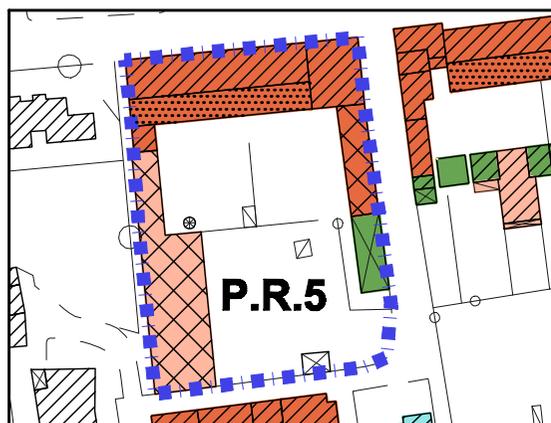
## PIANO DI RECUPERO 4



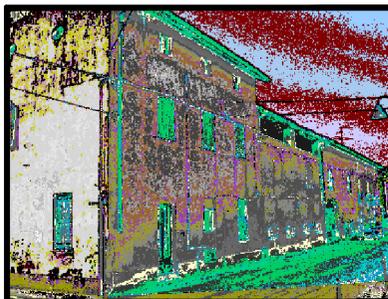
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fs.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b>  -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente -TIPO C recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio) -TIPO F demolizione
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di <b>manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</b> I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 DdP</b>	E' ammesso un incremento fino ad un massimo del <b>15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.</b>



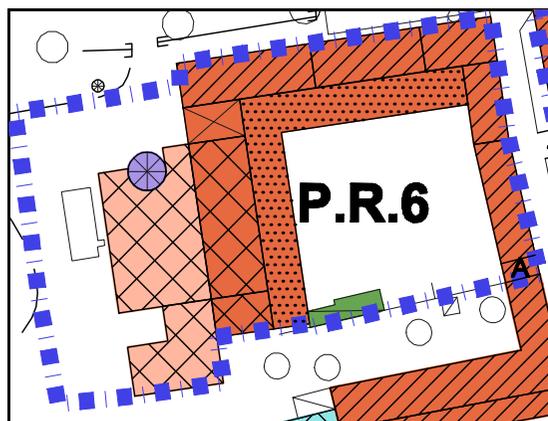
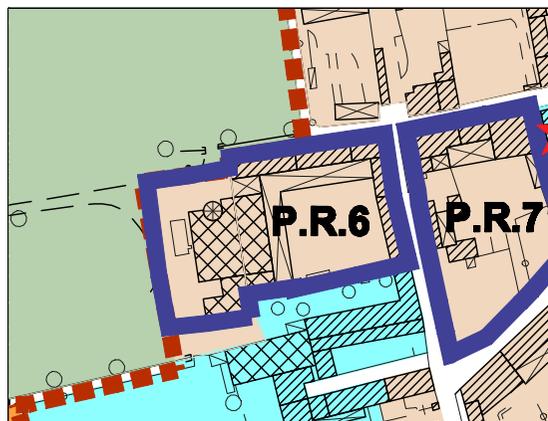
## PIANO DI RECUPERO 5



<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati nell'elaborato PR 21.</b>  -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente  -TIPO D recupero funzionale del volume esistente anche attraverso demolizione e ricostruzione
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</b> <b>I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati</b>
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 D&amp;P</b>	<b>E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.</b>



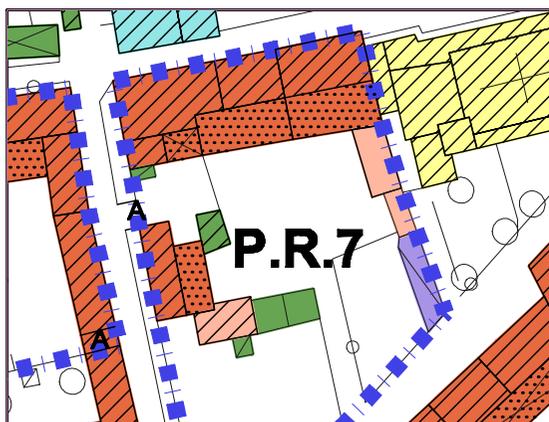
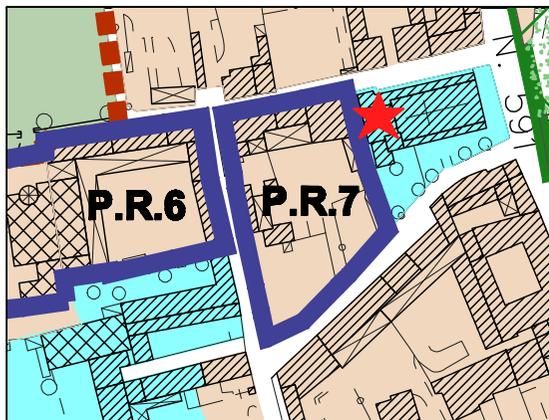
## PIANO DI RECUPERO 6



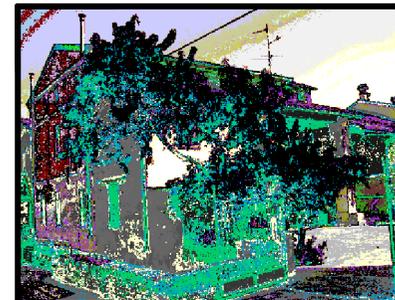
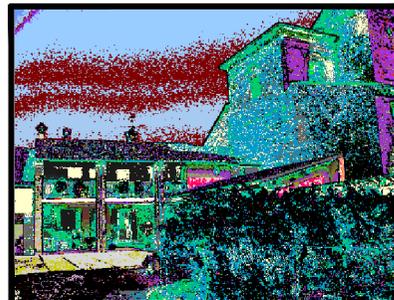
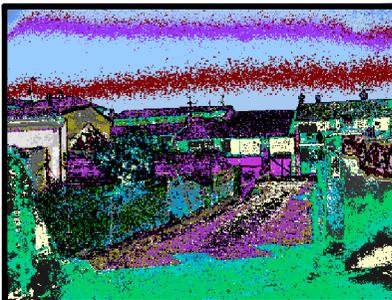
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-CA-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b>  -TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente  -TIPO E "edifici accessori" tali edifici possono essere riutilizzati esclusivamente con la medesima funzione
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.9 D4P</b>	E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.



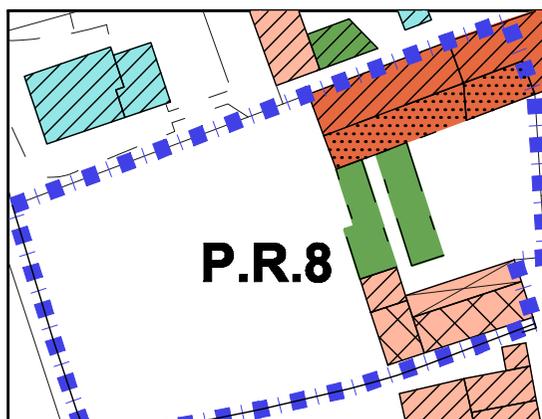
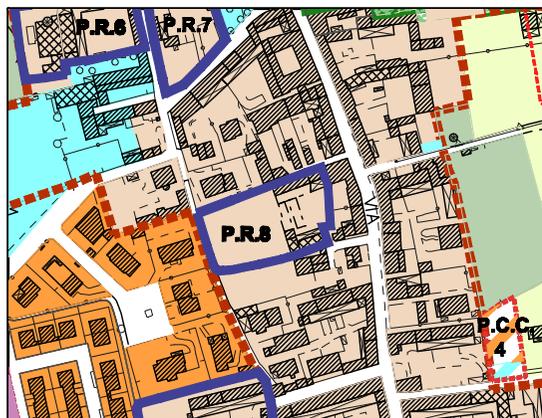
## PIANO DI RECUPERO 7



<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fs.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b> <b>-TIPO B</b> mantenimento dell'impianto tipologico esistente <b>-TIPO C</b> recupero funzionale del 70% della volumetria esistente anche mediante demolizione/ricostruzione. Il restante 30% deve essere recuperato a portico o ad autorimessa (anche accorpata all'edificio) <b>-TIPO E</b> "edifici accessori" tali edifici possono essere riutilizzati esclusivamente con la medesima funzione
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 DdP</b>	E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito dei P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.



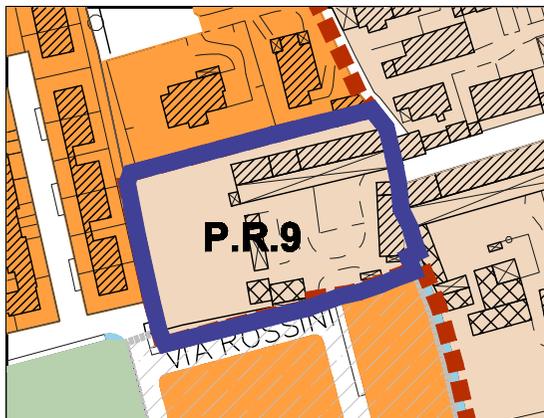
## PIANO DI RECUPERO 8



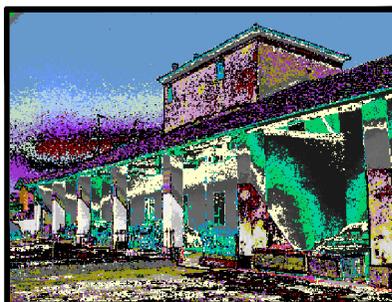
<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C4-C5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b>  <b>-TIPO B</b> mantenimento dell'impianto tipologico esistente
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<b>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</b> <b>I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati</b>
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 D4P</b>	<b>E' ammesso un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.</b>



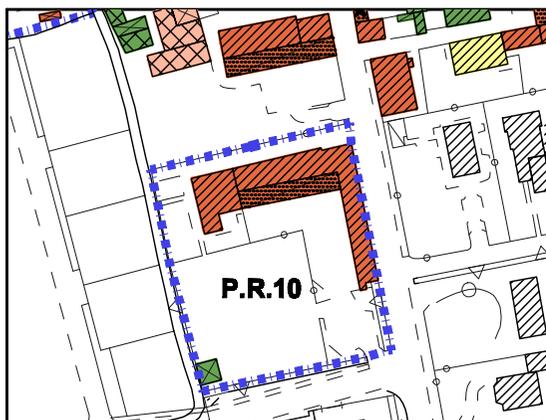
## PIANO DI RECUPERO 9



<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<p><b>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-TIPO B mantenimento dell'impianto tipologico esistente</li> <li>-TIPO E "edifici accessori" tali edifici possono essere riutilizzati esclusivamente con la medesima funzione</li> </ul>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</p> <p>I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati</p>
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 DdP</b>	<p>L'amministrazione può concedere un incremento fino ad un massimo del 15% della volumetria esistente a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.</p>



## PIANO DI RECUPERO 10



<b>AMBITO TERRITORIALE</b>	<b>NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE</b>
<b>DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)</b>	<b>"R"</b>
<b>DESTINAZIONE AMMISSIBILE</b>	<b>C.1-C.4-C.5-P.2 con una superficie non superiore a mq 200 -T-Ri-Fa.1-2-3-4-5-6-11</b>
<b>VOLUMETRIA AMMESSA</b>	<b>PARI ALL'ESISTENTE</b> calcolata secondo le modalità indicate all'art. 13.5 delle NTA del Piano delle Regole
<b>MODALITA' DI INTERVENTO</b>	<p>Piano di Recupero da attuarsi con le modalità di intervento di cui all'art. 14 del Piano delle Regole ed i tipi indicati all'elaborato PR 21.</p> <p><b>-TIPO B</b> mantenimento dell'impianto tipologico esistente</p> <p><b>-TIPO E</b> "edifici accessori" tali edifici possono essere riutilizzati esclusivamente con la medesima funzione</p>
<b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b>	<p>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di <b>manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza cambio di destinazione d'uso</b></p> <p>I porticati individuati nell'elaborato PR 21 devono essere obbligatoriamente conservati</p>
<b>INCENTIVAZIONI CRITERIO 7.3 DdP</b>	L'amministrazione può concedere un incremento fino ad un massimo del <b>15% della volumetria esistente</b> a fronte di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nell'ambito del P.A. e/o la realizzazione di edilizia residenziale convenzionata corrispondente alla volumetria aggiuntiva.

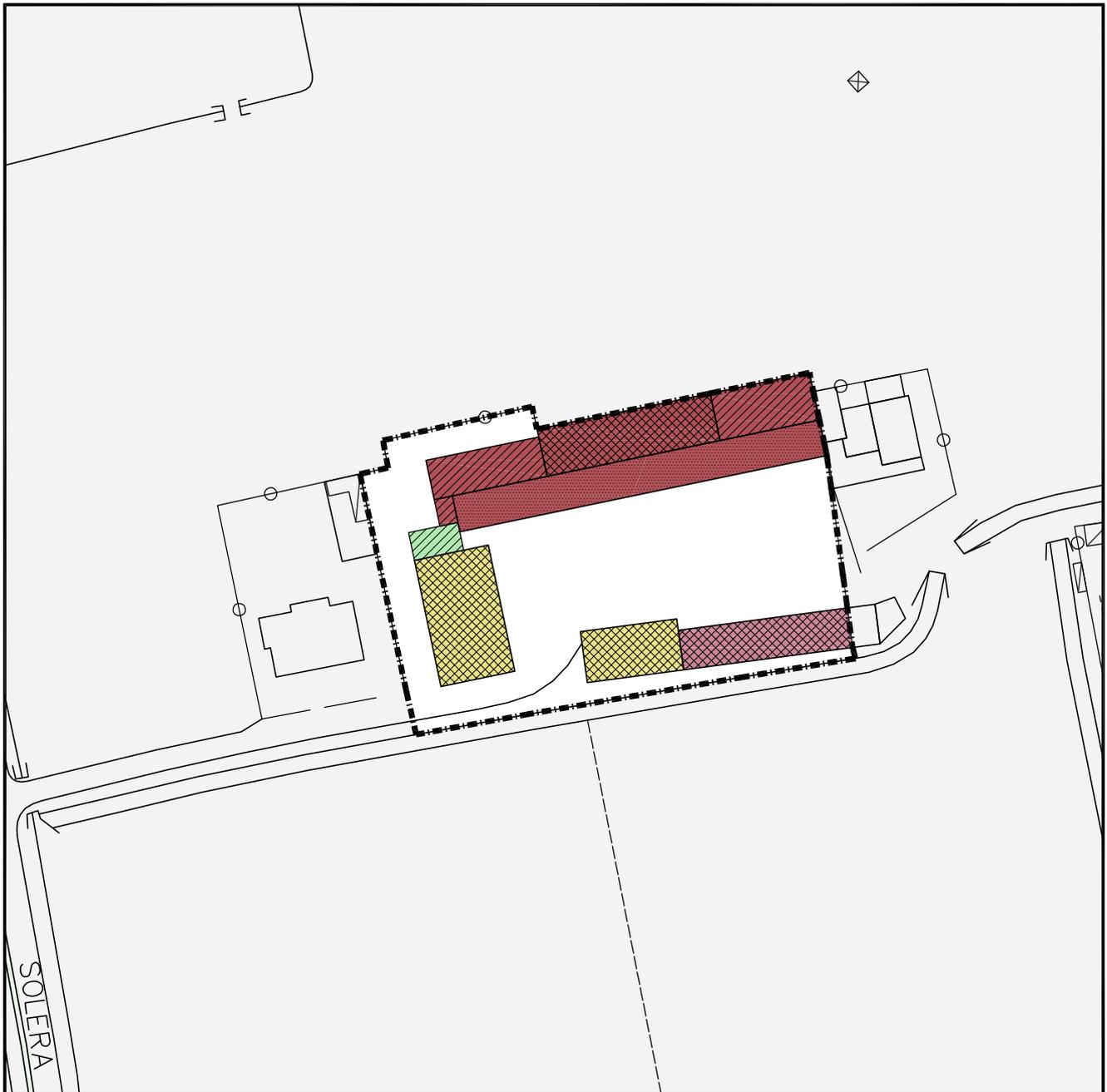


**CENSIMENTO DEGLI EDIFICI  
AGRICOLI DISMESSI**

# CENSIMENTO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI

1. CASCINA "Via Partigiani"

scala 1:1.000



Valutazione censimento provinciale:

PREGIO AMBIENTALE



EDIFICI DI VALORE  
ARCHITETTONICO-AMBIENTALE



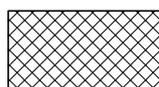
EDIFICI RECENTI SENZA VALORE  
ARCHITETTONICO



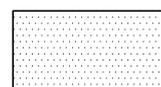
ACCESSORI



EDIFICI AD USO  
RESIDENZIALE



EDIFICI EX AGRICOLI



PORTICATI

1. CASCINA "Via Partigiani" - ESTRATTO ORTOFOTO



2



1



# CENSIMENTO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI

## 2. CASCINA "PODERE S. GIACOMO"

scala 1:1.000

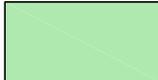


Valutazione censimento provinciale:

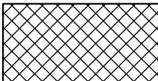
**PREGIO TIPOLOGICO**

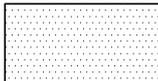
 EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE

 EDIFICI RECENTI SENZA VALORE ARCHITETTONICO

 ACCESSORI

 EDIFICI AD USO RESIDENZIALE

 EDIFICI EX AGRICOLI

 PORTICATI

## 2.CASCINA "PODERE S.GIACOMO" - ESTRATTO ORTOFOTO



# CENSIMENTO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI

## 3. CASCINA "PODERE S. GIACOMO"

scala 1:1.000



Valutazione censimento provinciale:

SCARSO INTERESSE



EDIFICI DI VALORE  
ARCHITETTONICO-AMBIENTALE



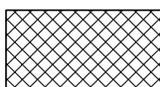
EDIFICI RECENTI SENZA VALORE  
ARCHITETTONICO



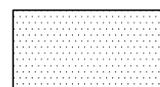
SUPERFETAZIONI



EDIFICI AD USO  
RESIDENZIALE



EDIFICI EX AGRICOLI



PORTICATI

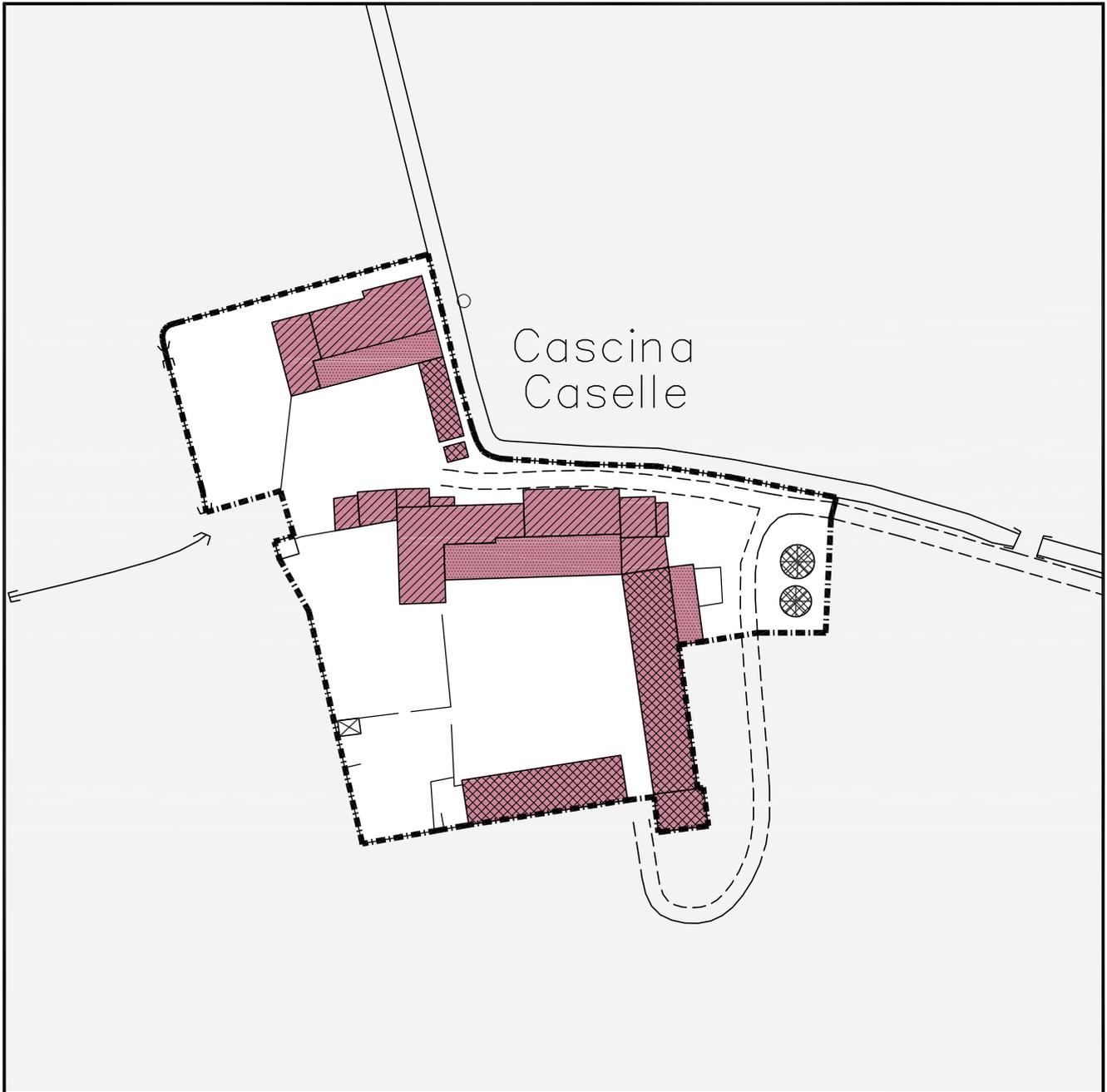
### 3.CASCINA "PODERE S.GIACOMO" - ESTRATTO ORTOFOTO



# CENSIMENTO DEGLI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI

## 4. CASCINA CASELLE

scala 1:1.000

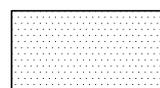


Valutazione censimento provinciale:

**PREGIO AMBIENTALE**



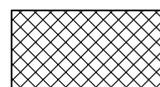
EDIFICI DI VALORE  
ARCHITETTONICO-AMBIENTALE



PORTICATI



EDIFICI AD USO  
RESIDENZIALE



EDIFICI EX AGRICOLI

## 4. CASCINA CASELLE - ESTRATTO ORTOFOTO





## TITOLO IV

## PIANO DEI SERVIZI

**ART. 42    PRINCIPI E FINALITA'**

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

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

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

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

Il Piano dei Servizi:

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

## **ART. 43     **PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI****

**43.1** Alle nuove aree di previsione destinate a infrastrutture e servizi pubblici, e non comprese all'interno degli Ambiti di Trasformazione definiti nel Documento di Piano, è attribuita una capacità volumetrica teorica, secondo quanto previsto nel successivo art.44. Tale capacità volumetrica teorica si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

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

La cessione dei diritti volumetrici è alternativa alla realizzazione diretta da parte del privato, dei servizi previsti su tale area secondo quanto indicato all'art. 44.

**43.2** I detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come Ambiti di Trasformazione Residenziale e soggette a Piano attuativo per il raggiungimento dell'*indice di edificazione d'ambito*, di cui al seguente comma, nonché agli Ambiti Residenziali Consolidati di Recente espansione individuati nel Piano delle Regole per il raggiungimento dell'indice fondiario massimo di zona.

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

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

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

**43.5** Il Comune di Ripalta Cremasca è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. Nelle aree destinate a *verde pubblico*, residuando una volumetria pari a 18.000

mc il Comune di Ripalta Cremasca potrà cedere i diritti edificatori corrispondenti alla sopra riferita volumetria residuale, ai privati che ne facciano richiesta, per poter attuare gli interventi edificatori negli “*Ambiti di Trasformazione Residenziali*” e per il raggiungimento dell’indice fondiario massimo per gli “*Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione*”. Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito con apposita deliberazione e periodicamente aggiornato. I proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l’acquisizione delle aree destinate a servizi pubblici, nonché per la realizzazione o riqualificazione delle infrastrutture pubbliche individuate nella previsione del Piano dei Servizi.

**43.6** Il Comune di Ripalta Cremasca, per svolgere efficacemente un’azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici definiti nel Documento di Piano, e nel Piano dei Servizi, può cedere ai privati che ne facciano richiesta, i diritti edificatori nella disponibilità del comune ai sensi del precedente comma 43.5. I diritti edificatori ceduti verranno utilizzati negli “*Ambiti di Trasformazione Residenziali*” e negli *Ambiti del Tessuto Residenziale Consolidato di Recente Espansione*”.

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

#### **ART. 44      COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

Alle nuove aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate negli elaborati Ps 23 - 24 - 24.a del Piano dei Servizi, non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a **0,7** mc per ogni mq di area che sia ceduta gratuitamente al comune. Il volume generato da tale indice è utilizzabile negli Ambiti di Trasformazione residenziali e negli Ambiti Residenziali di Recente Espansione come previsto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

**ART.45 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE**

**45.1** I proprietari delle aree individuate nel PdS come “Aree per attrezzature e servizi di previsione di interesse comunale” (Ps 23 - 24-24.a) possono promuovere, in alternativa all’intervento della Pubblica Amministrazione, la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all’art.48. Su tali aree vale quanto disposto dal comma 13 dell’art.9 della l.r. 12/2005.

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

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

**ART.46 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

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

**46.2** Ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento e modifica della destinazione d’uso in atto, comporta una variazione del peso insediativo e concorre direttamente o mediante monetizzazione alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e delle attrezzature di interesse pubblico e generale (opere di urbanizzazione secondaria), nonché al reperimento delle relative aree.

**46.3** Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e modifica della destinazione d’uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 46.4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:

- Residenza:  
Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc. Nel caso di unità residenziali con slp inferiore a 50 mq e volume inferiore a 150 mc la dotazione di aree per servizi dovrà essere pari al 100% della Slp.
- Terziario e commerciale  
100% della Slp
- Medie strutture di vendita  
150% della Slp di cui i 2/3 da destinare a parcheggio
- Produttivo (industriale e artigianale):  
20% della Slp

**46.4** Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:

- L'ampliamento di unità residenziali inferiore al 20% del volume esistente, da attuarsi nell' "Ambito Urbano Consolidato" e "ambito urbano di recente espansione"
- I mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo di antica formazione.

**46.5** Nel caso di ampliamento superiore al 20% del volume residenziale esistente in "ambito urbano consolidato" e "ambito del tessuto urbano di recente espansione", le aree per servizi da reperire o monetizzare sono calcolate sull'intero incremento di volume.

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

## **ART. 47      VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI                   CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO**

**47.1** Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della L.R. 12/2005 e devono essere

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

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

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

**47.3** Incrementi di Superficie Utile Lorda realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di standard nelle quantità previste dall'art. 46.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ART. 48 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI**

### **48.1 aree per attrezzature scolastiche ed educative**

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

#### *Indici urbanistici*

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m

- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

#### **48.2 aree per attrezzature generali**

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

##### *Indici urbanistici*

- Rc = 60%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Nel caso le aree e le strutture ricadano nel perimetro del centro storico, prevalgono le norme relative.

#### **48.3 aree per attrezzature religiose**

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

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

Le aree per attrezzature religiose che ricadono nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'art. 14 delle NTA del Piano delle Regole per ogni specifico tipo indicato nell'elaborato Pr 21-21.a.

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

- Rc = 50%
- H = 10,00 m
- Df = 10,00 m

- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

#### **48.4 verde pubblico**

Dette zone sono riservate a spazi pubblici per l'organizzazione di verde, parchi pubblici e attrezzature per il gioco ed il tempo libero. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi.

##### *Indici urbanistici*

- If = 0,7 mc/mq
- Rc = 10%
- H = 5,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

##### *Prescrizioni particolari*

Le aree verdi di proprietà comunale a servizio della residenza, sviluppano una superficie di 30.788 mq, determinando una potenzialità edificatoria di 21.551 mc.

L'Amministrazione Comunale di Ripalta Cremasca si riserva, per l'attuazione di manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi, una volumetria massima di 3.551 mc.

Per la rimanente quota di diritti volumetrici pari a 18.000 mc, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree individuate nel Documento di Piano come *Ambiti di Trasformazione Residenziale*; e nel Piano delle Regole agli *"ambiti residenziali consolidati di recente espansione"* come disciplinato dall'art. 43 commi 6 7 delle presenti NTA del Piano dei Servizi *"principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire"*.

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

Nelle zone suddette è consentita la costruzione di impianti sportivi e per il gioco. La realizzazione degli impianti dovrà avvenire sulla base di un progetto generale di organizzazione dell'area che conterrà la distribuzione e il dimensionamento delle aree per

attrezzature sportive coperte e scoperte ed il disegno della sistemazione complessiva a verde.

*Indici urbanistici*

- Rc = 40%
- H = 15,00 m per gli impianti sportivi  
4,00 m per le pertinenze di servizio (spogliatoi e accessori)
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

**48.6 aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Tali aree sono espressamente riservate alla sosta di autoveicoli, motocicli e biciclette e sono in aggiunta ed integrazione a quelli realizzabili nelle aree per strade e piazze definite al successivo art.49. Le nuove aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere adeguatamente piantumate con alberi di alto fusto e in quantità tale da ombreggiare i posti auto.

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

- 8 mq/abitante per la residenza
- 50% slp per terziario e commerciale
- 66% della Slp per medie superfici di vendita
- 15% slp per attività produttive

**48.7 aree per attrezzature tecnologiche**

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

Sono ammesse le attrezzature a servizio del personale addetto.

*Indici urbanistici*

Rc = 40%

*Prescrizioni particolari*

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

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

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

Il centro di raccolta dovrà essere adeguato dai criteri previsti dal Decreto 08/04/2008.

**48.8 cimitero**

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

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

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

**ART. 49 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI**

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

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

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

**49.1 previsione strategica della mobilità**

I PGT individua, con apposito simbolo grafico, negli elaborati prescrittivi le previsioni strategiche della mobilità, sia di interesse comunale che di interesse sovracomunale, con l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che grava sul sistema viabilistico, con particolare riferimento al miglioramento della circolazione veicolare nel nucleo storico di Ripalta Nuova.

- Il tracciato individuato come "*previsione strategica della mobilità di interesse sovracomunale*" dovrà prevedere, in fase di progettazione esecutiva, sia il calibro stradale sia interventi di mitigazione ambientale atti a ricreare il *corridoio ecologico* individuato dal PTCP migliorandone l'accessibilità, attraverso un percorso ciclo-pedonale adiacente la strada principale.
- Il tracciato individuato come "*previsione strategica della mobilità di interesse comunale*" ha la finalità di migliorare l'accessibilità all'ambito destinato a servizi esistenti e di previsione oltre che migliorare le condizioni del traffico interno all'urbanizzato.

**ART.50 IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE**

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

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

**ART.51 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI**

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

---

**COMUNE DI  
RIPALTA CREMASCA**

Provincia di Cremona



---

**Aggiornamento della componente  
Geologica, Idrogeologica e Sismica del  
Piano di Governo del Territorio  
(ai sensi della L.R. n. 12/2005, art. 57)**

---

**NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

---

10 novembre 2010

dott. Giulio Mazzoleni, geologo  
geologo

dott. Davide Incerti,



**AVVERTENZA:** per facilitare la consultazione le normative relative alle aree passibili di pericolosità sismica, di quelle sottoposte a vincolo e delle classi e sottoclassi di fattibilità individuate vengono di seguito riportate, separatamente per ogni area, classe o sottoclasse, all'interno di apposite e distinte schede tecniche.

Tali schede con le relative prescrizioni dovranno essere recepite dal Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio; la normativa riportata assoggetta le aree così come perimetrata nella Carta dei Vincoli e in quella di Fattibilità.

Le schede vengono riportate secondo l'ordine presente nella Relazione Illustrativa e suddivise secondo il seguente schema:

- ? VINCOLI
- ? NORMATIVA VIGENTE NELLE AREE A PERICOLOSITA' SISMICA
- ? CLASSI DI FATTIBILITA'

**VINCOLI**



## VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI BACINO

### **Fascia A – Fascia di deflusso della piena (PAI)**

Nella Fascia A, ai sensi dell'art. 29 delle NdA del PAI, sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 22/97, fatto salvo quanto previsto al punto "l" delle attività consentite;
- c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al punto "k" delle attività consentite;
- d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.L. 152/1999, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
- e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono invece consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare secondo le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;



- h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/97) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Ai sensi dell'art. 39 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

1. I territori della fascia A sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della fascia A, di cui al successivo comma 3;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella fascia A, l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
3. **Nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione**



**d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.**

4. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 delle NdA.
5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
  - a. evitare nella fascia A la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,
  - b. favorire l'integrazione della fascia A nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,
  - c. favorire nella fascia A, area di primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- ? Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- ? Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- ? Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- ? Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- ? Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;
- ? Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- ? Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.



### **Fascia B – Fascia di esondazione (PAI)**

Nella Fascia B, ai sensi dell'art. 30 delle NdA-PAI, sono vietati,:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 22/97, fatto salvo quanto previsto per le operazioni consentite per la fascia A, di cui all'art 29, comma 3 lett. L delle NdA del PAI;
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono invece consentiti, oltre a quanto già consentito nella Fascia A, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/97) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; ; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di



compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.L.;

- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- l. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla limitazione della fascia;
- m. gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- n. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- o. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 153/99 e successive modifiche e integrazioni;
- p. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze con le falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa presenti.

Ai sensi dell'art. 39 delle NdA del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

1. I territori della Fascia B sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della Fascia B, di cui al successivo comma 4;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella Fascia B, l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità



regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. **Nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentiti:**

- a. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti **edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale**, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa,
  - b. interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa,
  - c. interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto,
  - d. opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
4. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 delle NdA.
5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
- a. contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,
  - b. favorire l'integrazione della fascia B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,
  - c. favorire nella fascia B, area di primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.



7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

✍ Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- ? Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- ? Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- ? Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- ? Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- ? Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- ? Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;
- ? Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.

✍



### **Fascia C – Fascia di inondazione per piena catastrofica (PAI)**

Ai sensi dell'art. 31, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in Fascia C.

In linea generale il comma 1 del predetto articolo dispone che nella Fascia C il PAI preveda che venga perseguito l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza delle popolazioni: in sede di definizione della fattibilità geologica locale verrà predisposta un'apposita classe di fattibilità atta a regolamentare le attività in tale ambito, in armonia con il dettame e gli obiettivi di sicurezza perseguiti dal PAI.

Nel comune di Ripalta Cremasca la Fascia C è definita come area posta a tergo del limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C. Pertanto in tale ambito, in attesa della redazione e approvazione di uno studio idraulico-idrologico esteso all'intera area compresa tra i due limiti di fascia (area verde in tav. 2) devono essere applicate le norme di Fascia B.



## VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

In assenza dello Studio di Identificazione del Reticolo Idrico Minore, in corso di approvazione, valgono i vincoli disposti dall'art. 96, lettera f, del Regio Decreto 25 luglio 1904 "*Testo Unico delle Opere Idrauliche*", n. 523, istituiti sulle Acque Pubbliche così come definite dalla Legge 5 gennaio 1994, n. 36 (legge "Galli") e riconosciuti negli Elenchi di cui al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775; nella fattispecie è stata riportata la fascia di rispetto di 10 m a partire dal ciglio o bordo superiore della scarpata lungo il Fiume Serio iscritto al n. 5 dell'Elenco AA. PP. della Provincia di Cremona. In tali ambiti vale la norma dettata dal citato art. 96, comma f:

*sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche (cioè le costruzioni, nda) gli scavi e lo movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località\*, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi;*

(\*): si ricorda il ruolo che lo Studio di Identificazione del Reticolo Idrico Minore comunale avrà nel definire l'effettiva estensione della rete idrografica da sottoporre a tutela, l'ampiezza ed eventuali riduzioni o ampliamenti delle fasce di rispetto e la specifica normativa che dovrà essere in esse rispettata. Le risultanze dello Studio potranno essere recepite negli strumenti urbanistici comunali solamente dopo l'espressione del parere favorevole da parte della Struttura del Territorio, sede di Cremona, della Regione Lombardia.

In linea generale si ritiene utile ricordare che, ai sensi dell'art. 4 del R.R. 8 febbraio 2010 n. 3, dell'art. 41 del D.LGS. 152/99 e/o art. 21 delle N.d.A. del P.A.I., la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua è vietata salvo che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.

**N.B.: alcuni tratti della fascia di rispetto di 10 m, individuata ai sensi del R.D. 523/1904 "*Testo unico sulle opere idrauliche*" lungo il corso del Fiume Serio, ricade all'interno delle Fasce Fluviali A e B regolamentate dalle NdA del PAI. In caso di incompatibilità tra le prescrizioni dettate in precedenza e quelle previste dalla normativa PAI, o di dubbi interpretativi, deve essere applicata la norma più restrittiva.**



## AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

### **Area di tutela assoluta**

Si tratta delle aree di raggio uguale a 10 m di protezione assoluta delle captazioni pubbliche di acque potabili sotterranee destinate al consumo umano (pozzi pubblici). Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel documento *"Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 5 del D.P.R. 236/1988 e comma 6, art. 21 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal D.L. 258/2000, art. 5, comma 4)"* approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

L'area di tutela assoluta, vigente sul pozzo attivo a scopo acquedottistico del Ripalta Cremasca, sito in via Cappi, deve essere adeguatamente protetta, recintata, impermeabilizzata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, oltre che adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e alle infrastrutture accessorie e a costruzioni di servizio.

### **Aree di rispetto**

Le zone di rispetto sono porzioni di territorio circostanti le zone di tutela assoluta. Nel caso del pozzo di Ripalta Cremasca la perimetrazione vigente è quella eseguita secondo il criterio geometrico, che prevede che la zona di rispetto sia costituita da un'area circolare di raggio non inferiore a 200 m, con centro nel punto di captazione, così come prescritto dalla D.G.R. 6/15137 del 27/06/1997. Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel D.P.R. 236/1988, *"Attuazione della Direttiva CEE n. 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano [...]"* che disciplina all'art. 6, commi 2 e 3 le seguenti attività vietate nelle zone di rispetto:

- a. dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b. accumulo di concimi organici;
- c. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali, strade, ecc...;
- d. aree cimiteriali;
- e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f. apertura di cave e pozzi;
- g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j. impianti di trattamento di rifiuti; pascolo e stazzo di bestiame;
- k. insediamento di fognature e pozzi perdenti.

Oltre a ciò il D.L. 18 agosto 2000, n. 258 *"Disposizioni correttive ed integrative del D.L. 11 maggio 1999, n. 152, in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, [...]"* all'art. 5, commi 5 e 6, a modificazione dell'art. 21 del D.L. 152/1999, integra quanto previsto dal D.P.R. 2136/1988, vietando nelle zone di rispetto quanto segue:



- a. dispersione di fanghi e acque reflue anche se depurate,
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi,
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi, salvo che il loro impiego sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione agronomica che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche,
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
- e. aree cimiteriali,
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda,
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano,
- h. gestione di rifiuti,
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive,
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione autoveicoli,
- k. pozzi perdenti,
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Infine le *"Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (comma 6 art. 21 del DLGS 11 maggio 1999, n. 152 e successive modificazioni)"* approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003 riportano le linee guida per la gestione e la costruzione all'interno delle zone di rispetto delle seguenti opere:

- ? fognature,
- ? opere e infrastrutture di edilizia residenziale,
- ? opere di urbanizzazione,
- ? infrastrutture viarie e ferroviarie,
- ? pratiche agricole.

Rimangono vietate le realizzazioni di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione.

Si specifica che tutte le normative riportate per le aree di rispetto della captazione a uso idropotabile dovranno essere applicate a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nella perimetrazione.

essere applicate a tutti i settori di ciascuna classe e/o sottoclasse di fattibilità inclusi nella perimetrazione.



## AREE SOGGETTE A REGIME DI TUTELA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

### **Fascia di salvaguardia lungo gli orli di scarpata**

Si tratta degli orli di scarpata individuati nella Tavola d "Carta delle Tutele e delle Salvaguardie" del PTCP, rif. Classificazione dgr 6421/07, articolo 16.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, per i quali valgono le seguenti norme:

- ? per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici;
- ? si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune;
- ? si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

Sono invece consentiti per gli edifici esistenti:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. gli interventi di ristrutturazione edilizia e restauro;
3. gli interventi di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale;
4. gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".

Nel caso in cui venga accertata un'oggettiva difformità tra l'assetto del territorio e le scarpate morfologiche indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie, gli Enti Locali, sulla base di valutazioni di maggior dettaglio degli elementi morfologici presenti sul loro territorio (es. componente geologica del PGT), possono provvedere alla corretta trasposizione dell'andamento delle scarpate, attraverso la proposta di una modifica non sostanziale cartografica al PTCP di cui all'art. 34 comma 1.

Al fine di non compromettere la leggibilità dell'elaborato nel suo insieme non sono state riportate le perimetrazioni di altri vincoli di diversa natura da quelli finalizzati alla difesa del suolo, quali ad esempio parchi fluviali e/o aree protette, corridoi ecologici individuati dal PTCP, etc. ..., dal momento che al loro interno non sussistono vincoli di natura idrogeologica diversi da quelli già sopra riportati,



trattandosi di salvaguardie a carattere paesaggistico, miranti a preservare il territorio con finalità diverse da quelle geologiche s.l., e come tali nemmeno previste dalla D.G.R. VIII/1655-2005 e s.m.i.

**NORMATIVA VIGENTE NELLE  
AREE A PERICOLOSITA'  
SISMICA**



### **Aree PSL Z2**

In tale ambito è d'obbligo l'applicazione del 3° livello di approfondimento in sede progettuale, così come previsto dall' art. 1.4.3 e dalla tabella dell'art. 1.4.4, oltre che dall'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/7374-2008, esclusivamente per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione, così come individuati dalla D.G.R. n. 14964-2003 e dal Decreto D.U.O. Sicurezza, Polizia Locale e Protezione Civile n. 19904-2003, o che prevedano affollamenti significativi di persone. Si tratta in sintesi di edifici destinati a sedi di amministrazioni pubbliche, centri di protezione civile, ospedali e strutture sanitarie, ospizi, asili e scuole di ogni ordine e grado, edifici aperti al culto, opere infrastrutturali, industrie con attività potenzialmente pericolose per l'ambiente (per maggiore dettaglio si rimanda alla consultazione della specifica normativa).

In tali ambiti qualsiasi variazione di destinazione d'uso dei suoli per la localizzazione di nuovi progetti, così come ampliamento, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti, della tipologia prevista dal D.D.U.O. 19904-2003, dovrà essere preceduta in sede progettuale dall'applicazione del 3° livello di approfondimento, da attuare secondo la metodologia prevista dall'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/1566-2005 o alla D.G.R. VIII/7374-2008, e basata su qualsiasi metodo di indagine diretto ed indiretto che il professionista incaricato riterrà utile applicare purché in grado di fornire un modello geologico e geofisico del sottosuolo attendibile in relazione alla situazione geologica locale e il più dettagliato possibile nella parte più superficiale. Le risultanze di tale indagine dovranno precedere la localizzazione e progettazione di uno qualsiasi degli edifici rientranti tra le tipologie sopra citate.



### **Aree PSL Z3a e PSL Z4a**

In tali ambiti è d'obbligo l'applicazione del 2° livello di approfondimento in fase pianificatoria, così come previsto dall' art. 1.4.3 e dalla tabella dell'art. 1.4.4, oltre che dall'Allegato 5 alla D.G.R. VIII/7374-2008, esclusivamente per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione (cioè qualora la pianificazione urbanistica locale a scala comunale preveda nella propria programmazione degli interventi sul territorio la perimetrazione di aree destinate ad accogliere edifici o strutture quali quelli indicati), così come individuati dalla D.G.R. n. 14964-2003 e dal Decreto D.U.O. n. 19904-2003, o che prevedano affollamenti significativi di persone. Si tratta in sintesi di edifici destinati a sedi di amministrazioni pubbliche, centri di protezione civile, ospedali e strutture sanitarie, ospizi, asili e scuole di ogni ordine e grado, edifici aperti al culto, opere infrastrutturali, industrie con attività potenzialmente pericolose per l'ambiente (per maggiore dettaglio si rimanda alla consultazione della specifica normativa citata).

Nel caso in cui nelle aree indagate con il 2° livello il valore del fattore di amplificazione Fa calcolato risultasse maggiore del valore soglia comunale occorrerà procedere all'applicazione del 3° livello in sede progettuale oppure, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore: nel caso di Ripalta Cremasca, ricadente in zona sismica 4, occorrerà utilizzare i parametri della zona 3.

In tali ambiti è presente lo specifico effetto di amplificazione delle onde sismiche atteso per entrambe le categorie di pericolosità sismica locale, per valutare il quale il professionista incaricato potrà utilizzare in sede pianificatoria qualsiasi metodo di indagine diretto ed indiretto ritenuto utile, in grado di fornire un modello geologico e geofisico del sottosuolo attendibile in relazione alla situazione geologica locale e il più dettagliato possibile nella parte più superficiale. Le risultanze di tale indagine dovranno precedere la localizzazione di uno qualsiasi degli edifici rientranti tra le tipologie sopra citate, previsti dal D.D.U.O. 19904-2003.

N.B.: nel territorio comunale di Ripalta Cremasca sono presenti diverse aree con contemporanea coesistenza di più di una categoria di pericolosità sismica locale, come riscontrabile dalla presenza di diverse campiture sovrapposte nella Carta della Pericolosità Sismica Locale (Tav. 1): in tali ambiti deve essere applicata la norma maggiormente cautelativa e nel caso di coesistenza delle aree PSL Z2 e Z4a procedere automaticamente con l'applicazione del 3° livello di approfondimento.

# **CLASSI DI FATTIBILITA'**



Si ricorda che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai soli casi consentiti) e per le aree PSL Z2, PSL Z3a e PSL Z4a devono essere realizzati PRIMA della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della Relazione Geologica e Geotecnica di supporto alla progettazione deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione di legge, in sede di presentazione dei Piani di Lottizzazione, Piani di Recupero, Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14), in sede di richiesta del Permesso di Costruire (L.R. 12/2005, art. 38) o di presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) o S.C.I.A. o di ogni altro atto abilitativi da richiedere in comune.

N.B.: si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le costruzioni", in attuazione a seguito dell'emanazione della Legge n. 77 del 24/06/2009 "c.d. Legge Abruzzo", che prevede che le verifiche vengano effettuate con il metodo agli stati limite, in condizioni statiche ed in condizioni dinamiche.

La suddivisione del territorio nelle diverse classi e sottoclassi di fattibilità è accompagnata dai relativi articoli con le prescrizioni a cui attenersi **OBBLIGATORIAMENTE** per regolarne l'edificabilità.

Nel caso in cui, in fase edificatoria o durante l'esecuzione delle indagini preliminari, dovesse emergere la presenza di aree adibite abusivamente all'accumulo di rifiuti solidi urbani e/o speciali, pericolosi e non, ai sensi del D. Lgs. 22/1997 e s.m.i. (Decreto Ronchi) o comunque di aree contaminate da sottoporre a caratterizzazione, analisi di rischio e/o bonifica ai sensi del D.M. 471/1999 e D.L. 152/2006 e s.m.i., l'area corrispondente deve intendersi istantaneamente **inserita in classe 4**, con l'immediata sospensione dell'edificabilità sino a bonifica del sito avvenuta.



## **ART 1 - Classe 2**

Comprende tutto il Livello Fondamentale della Pianura, le cui aree pianeggianti e lontane dall'alveo del Fiume Serio sono topograficamente, geomorfologicamente, idrograficamente e idrogeologicamente favorevoli alla realizzazione e allo sviluppo del tessuto urbanistico. Esse risultano prive di significative ondulazioni della superficie topografica tali da generare forti anomalie locali dei valori medi di soggiacenza. La vulnerabilità degli acquiferi da mediamente bassa a mediamente alta: la falda freatica risulta essere mediamente protetta, in virtù della presenza di un primo sottosuolo a bassa permeabilità e grazie alla presenza della falda a profondità superiore a 4 m da p.c.

Sottosuolo costituito da limo più o meno argilloso per circa 1 -1,5 m passante a sabbia fine limosa per 50-100 cm seguita da sabbia medio-grossolana. il suolo risulta essere molto profondo e a drenaggio buono. Al di sotto del primo livello, che raggiunge in alcuni punti i 2 m, di materiale a caratteristiche scadenti, il terreno è incoerente con caratteristiche geotecniche buone, talora discrete, e buoni-discreti valori di capacità portante e bassi cedimenti.

Le condizioni di moderata pericolosità geologica sono tali da non compromettere, né limitare, lo sviluppo urbanistico ed edilizio delle aree e possono essere agevolmente superate attraverso l'esecuzione di preventive indagini geognostiche e l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Nella classe 2 devono essere applicate le seguenti norme:

**1** qualsiasi cambiamento di destinazione d'uso dei terreni e tutti gli interventi di nuova edificazione, così come interventi di risanamento, adeguamento, manutenzione e ristrutturazione che comportano modifiche e interventi alle strutture fondazionali o un aumento del carico insediativo/abitativo garantito dall'opera in oggetto, ovvero un aumento di superficie coperta, calpestabile e/o di volumetria, devono obbligatoriamente essere subordinati e preceduti da approfondimenti geognostici mediante l'esecuzione di un minimo di due/tre prove penetrometriche per ogni singolo edificio o ogni 200 m<sup>2</sup> di area urbanizzata/edificata (oppure di ogni altro metodo di indagine geognostica che il professionista incaricato riterrà di voler applicare all'area e al progetto in esame) atte ad una caratterizzazione puntuale dei parametri geotecnici del sottosuolo, per la quantificazione della capacità portante del terreno, dei cedimenti e della localizzazione del battente di falda freatica, attenendosi a quanto imposto dal:

? **D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988**

? **D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni"**

**1a** le norme previste al punto 1 si intendono valide per i Piani di Lottizzazione, i Piani Integrati di Intervento, i Piani di Recupero e tutti i nuovi interventi per la realizzazione di costruzioni e opere di edilizia residenziale comprese le opere accessorie pertinenziali o di servizio (ad es. autorimesse) con o senza piani interrati, opere di edilizia artigianale/industriale e infrastrutture pubbliche e private, costruzioni rurali e in zona agricola o forestale.



**1b** nel caso dei Piani di Lottizzazione dovrà essere prodotta una Relazione Geologica e Geotecnica generale di inquadramento, basata su indagini dirette in sito, atta a definire e/o confermare la propensione edificatoria dell'area e la compatibilità agli strumenti di pianificazione territoriale sovracomunali di carattere geologico, oltre che supportare le linee generali di organizzazione e sviluppo del P.L., cui dovrà obbligatoriamente seguire, **per la progettazione definitiva ed esecutiva di ogni singolo edificio**, analogo documento sempre basato su indagini dirette da eseguirsi **nell'ambito di ogni singolo lotto edificatorio**, secondo le indicazioni dell'art. 1.

**1c** le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica (in ottemperanza all'articolo 1 della presente Norma) redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione del Piano di Lottizzazione, della Dichiarazione di Inizio Attività o richiesta del Permesso di Costruire o di ogni altro atto abilitativo comunale.

**1d** Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 2 le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle aree a PSL Z4a.

**2** i progetti di nuova realizzazione, ammodernamento e ampliamento di impianti zootecnici atti all'allevamento del bestiame e allo stoccaggio e maturazione delle deiezioni liquide e solide dovranno inoltre prevedere un idoneo sistema di monitoraggio della risorsa idrica sotterranea freatica in un'area a media vulnerabilità, che non potrà prescindere dalla posa in opera di un numero minimo di due piezometri, a monte e a valle dell'impianto, del diametro minimo di 3", atti al prelievo per analisi chimico-batteriologicala di campioni d'acqua di falda. Le risultanze di un monitoraggio, da eseguirsi con cadenza almeno annuale, al fine di conoscere la qualità delle acque di falda e prevenire inquinamenti o programmare interventi nel caso di contaminazioni, dovranno essere trasmesse in copia all'ufficio tecnico comunale e al Dipartimento ARPA provinciale.

**2a** per tutte le strutture di stoccaggio liquami di nuova realizzazione dovrà essere verificato, mediante apposita indagine idrogeologica, e mantenuto mediante le quote di progetto, un franco di sicurezza di terreno asciutto pari a 1,5 m tra la base della struttura di stoccaggio (da intendersi come base inferiore o di appoggio della platea di fondazione) e il livello di massima risalita stagionale della superficie piezometrica, in armonia con il dettato del D. Lgs. 13 gennaio 2003, n. 36 – allegato 1.

**2b** le norme di cui al punto 2 e 2a dovranno essere applicate a tutti quegli impianti considerabili "potenzialmente pericolosi per l'ambiente" individuabili nelle tipologie di cui all'Allegato III alla parte 2 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., con l'esclusione di quanto elencato ai punti 8, 10, 11 e 12.

**3** in merito allo smaltimento delle acque bianche dovrà essere tassativamente applicato quanto prescrive il Regolamento Regionale 24 Marzo n. 2 "Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in



attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26", che all'art. 6 comma 1, lett. e) prevede che "I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente prevedono, per gli usi diversi da quello umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato.....". Pertanto, se tecnicamente possibile, dovrà essere previsto l'accumulo delle acque meteoriche per un loro successivo riutilizzo mediante la realizzazione di opere di invaso e trattenuta delle acque, accoppiati a un sistema di sicurezza (troppo pieno) in grado di smaltire nel sottosuolo attraverso pozzi perdenti, o in corpo idrico superficiale se disponibile, eventuali volumi eccedenti la capacità di raccolta. Lo smaltimento delle acque meteoriche (acque bianche) nel sottosuolo mediante impianti disperdenti dovrà comunque essere sempre privilegiato, **laddove la verifica delle condizioni idrogeologiche locali lo consenta**, allo smaltimento di tali volumi idrici attraverso le pubbliche fognature. Il progetto dei pozzi perdenti e di qualsiasi sistema di smaltimento, infiltrazione e subirrigazione nel sottosuolo dovrà essere supportato da apposita indagine idrogeologica mediante prove dirette di infiltrazione in sito, per individuare la dislocazione migliore e il relativo dimensionamento del sistema scelto. Le risultanze di tale indagine idrogeologica dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Idrogeologica redatta da tecnico geologo abilitato e iscritto al relativo Albo professionale. Solo se, mediante tali risultanze, si avvertisse l'impossibilità di accumulo e/o dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo mediante la realizzazione di pozzi perdenti, o in corpo idrico superficiale, sarà possibile percorrere la strada del conferimento nella pubblica fognatura.



## **ART 2 - Classe 3a**

Coincide con l'area un tempo adibita a cava, ubicata nel settore centro-meridionale del territorio comunale, i cui terreni, appartenenti al Livello Fondamentale della Pianura, hanno subito rimaneggiamenti o riporti di natura eterogenea poco o per nulla addensati; per lo spessore e per le scarse qualità meccaniche dovute alla eterogeneità e all'effetto del rimaneggiamento dei depositi antropici si presentano particolarmente sensibile all'instaurarsi di cedimenti di diverso genere. Le condizioni di moderata pericolosità geologica sono tali da non compromettere, né limitare, lo sviluppo urbanistico ed edilizio delle aree e possono essere agevolmente superate attraverso l'esecuzione di preventive indagini geognostiche e l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Pertanto nella classe 2 devono essere applicate le seguenti norme:

**1** **oltre a quanto previsto dall'art. 1 e commi seguenti della Classe 2**, particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione di eventuali strutture interrato in grado di interferire con il regime di circolazione delle acque sotterranee, nonché della valutazione della possibile interazione tra l'opera e la falda freatica.

**2** Dovrà essere posta particolare attenzione rispetto alla probabile presenza di terreni rimaneggiati o di riporto dovuti alle operazioni di ripristino ambientale al termine delle operazioni di scavo.

**3** La realizzazione e localizzazione di strutture interrato o seminterrate atte allo stoccaggio e accumulo delle deiezioni animali liquide e solide o di altre sostanze potenzialmente dannose per l'ambiente (individuabili nelle tipologie di cui all'Allegato III alla parte 2 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., con l'esclusione di quanto elencato ai punti 8, 10, 11 e 12) dovrà essere evitata e autorizzata solo qualora non sia possibile e attuabile nessun'altra soluzione progettuale da dimostrare mediante specifica relazione tecnica sviluppata interamente fuori terra. Qualora si dovesse necessariamente ricorrere alla realizzazione di strutture interrato o seminterrate si dovrà applicare quanto previsto dagli articoli 2 e 2a della Classe 2, attenendosi a quanto imposto dal:

? **D.M. Lavori Pubblici 11 marzo 1988**

? **D.M. 14 gennaio 2008, "Norme tecniche per le costruzioni"**

**4** Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica (in ottemperanza e adempimento dell'articolo 1 della presente Norma) redatta da tecnico geologo abilitato iscritto al relativo Albo professionale, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività o richiesta del Permesso di Costruire.

**5** Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3a le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nell'area a PSL Z4a.



**N.B.** Si applicano all'intera Classe 3a le Norme previste dagli articoli 1 (e tutti i relativi commi), 2 (e tutti i relativi commi) e 3 relativi alla Classe di Fattibilità 2.



### **ART 3 - Classe 3b (Fascia B e Fascia C a tergo del limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C.**

Coincide con la Fascia B (Fascia di esondazione) e la Fascia C a tergo del limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C (Fascia C di Progetto) previste dal PAI lungo il Fiume Serio, individuate rispettivamente dalla linea nera continua, la linea nera con tratteggio alternato e la linea costituita da pallini neri in Tavv. 2 e 4; per questo motivo le Norme di Fattibilità previste per la Classe 3b corrispondono alla regolamentazione prevista dal PAI per la Fascia B che viene recepita, anche per i territori di Fascia C, fino ad avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, come richiesto dalla normativa PAI.

**Per gli interventi consentiti sono da ritenersi valide le norme generali di applicazione della Classe 2**, oltre alla specifica normativa prevista per le aree perimetrate in Fascia Fluviale B.

Nella Fascia Fluviale B, ai sensi dell'art. 30 delle NdA-PAI, sono vietati:

- a. gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs 22/97, fatto salvo quanto previsto per le operazioni consentite per la fascia A, di cui all'art 29, comma 3 lett. L delle NdA del PAI;
- c. in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono invece consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;



- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/97) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; ; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali;
- l. gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla limitazione della fascia;
- m. gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- n. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;
- o. l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D. Lgs. 153/99 e successive modifiche e integrazioni;
- p. il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze con le falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa presenti.

Ai sensi dell'art. 39 delle Nda del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

- 1. I territori della Fascia B sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;



- b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della Fascia B, di cui al successivo comma 4;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella Fascia B, l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.
  3. Nei territori della Fascia B sono inoltre esclusivamente consentite:
    - a. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, **interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale**, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa,
    - b. interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa,
    - c. interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto,
    - d. opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
  4. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 delle NdA.
  5. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:
    - a. contenere nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,



- b. favorire l'integrazione della fascia B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,
  - c. favorire nella fascia B, area di primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.
6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

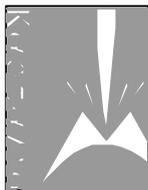
☞ Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

- ? Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;
- ? Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;
- ? Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;
- ? Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;
- ? Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;
- ? Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;
- ? Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.

**N.B.: la fascia di rispetto di 10 m, individuata ai sensi del R.D. 523/1904 lungo il corso del Fiume Serio, ricade all'interno della Fascia Fluviale B regolamentata dalle NdA del PAI. In caso di incompatibilità tra le prescrizioni dettate dalle due citate norme, o di dubbi interpretativi, deve essere applicata la norma più restrittiva tra le due e in ogni caso deve essere considerata prevalente la norma PAI.**

Le risultanze delle indagini compiute dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica e Relazione Idraulica redatta da tecnico abilitato, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività o richiesta del Permesso di Costruire.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 3b le prescrizioni in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle aree PSL Z4a.



## **ART 4 - Classe 4**

### **NORME GENERALI**

Nella classe 4 l'alta pericolosità e/o vulnerabilità comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. **Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione**, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione e di consolidamento del patrimonio edilizio esistente, per il quale saranno consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), e c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie, senza aumento di volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali opere e infrastrutture pubbliche o di indiscutibile pubblica utilità potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno essere valutate in funzione della tipologia di dissesto o del grado di rischio accertato: la progettazione di tali interventi dovrà essere preceduta da approfonditi e puntuali studi geologici, geomorfologici, idrogeologici, idraulici e geotecnici da estendere ad un intorno significativo, che ne accertino la compatibilità con le elevate condizioni di pericolosità presente. Limitatamente alle opere e attività consentite deve sempre essere applicato quanto prescritto per la Classe di Fattibilità 2 e 3d.

Oltre a queste prescrizioni di carattere generale, valide per tutte le quattro sottoclassi in cui è stata suddivisa la classe 4, si applicano le prescrizioni specifiche connesse al tipo di vincolo (vedi Carta dei Vincoli TAV. 2) e/o pericolo (vedi Carta di Sintesi TAV. 3) presente.



## **NORME SPECIFICHE**

### **ART 5 - Classe 4a (Fascia A PAI)**

L'area coincide completamente con la Fascia A (Fascia di deflusso di piena) prevista dal PAI lungo il Fiume Serio, individuata dalla linea nera tratteggiata h Tavv. 2 e 4, le Norme di Fattibilità previste per la Classe 4a, corrispondono alla regolamentazione prevista dal PAI in tale ambito.

Nella Fascia A, ai sensi dell'art. 29 delle NdA del PAI, sono vietate:

- a. le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b. la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 22/97, fatto salvo quanto previsto al punto "l" delle attività consentite;
- c. la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al punto "k" delle attività consentite;
- d. le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.L. 152/1999, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523.
- e. la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f. il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono invece consentiti, previa autorizzazione dell'Autorità Idraulica Competente:

- a. i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b. gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c. le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d. i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- e. la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;



- f. i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata e agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione, da realizzare secondo le modalità previste dal dispositivo di autorizzazione;
- g. il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto di fascia;
- h. il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i. il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. M) del D.Lgs. 22/97;
- j. l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs 22/97 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs 22/97) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa; tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto D.L.;
- k. l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Ai sensi dell'art. 39 delle Nda del PAI valgono inoltre le seguenti norme:

- 1. I territori della fascia A sono inoltre soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica:
  - a. le aree non edificate e esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
  - b. alle aree esterne ai centri edificati, così come alla seguente lettera c), si applicano le norme della fascia A, di cui al successivo comma 3;
  - c. per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi e escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato, ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione Comunale deve procedere all'approvazione del relativo perimetro.
- a. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nella fascia A, l'Amministrazione Comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio,



provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

**b. Nei territori della fascia A sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31, lettere a), b), c) della L. 457/1978, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.**

c. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 delle NdA.

d. Il Comune, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico, per renderlo coerente con le previsioni del PAI, nei termini previsti dall'art. 27, comma 2 delle NdA del PAI stesso, deve rispettare i seguenti indirizzi:

≠ a. evitare nella fascia A la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva,

≠ b. favorire l'integrazione della fascia A nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia,

≠ c. favorire nella fascia A, area di primaria fruizione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

≠ 6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e succ. modd.) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del PAI e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

≠ 7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 445/1908, 64/1974, nonché del D.L. 490/1990 e D.P.R. 24/1977.

≠ Si richiama inoltre l'applicazione dei seguenti articoli, elencati per lo specifico ambito di applicazione, per i quali si rimanda alla consultazione diretta delle Norme di Attuazione del PAI:

? Demanio fluviale e pertinenze idrauliche demaniali: art. 32, commi 2 e 4;

? Interventi di rinaturazione: art. 36, commi 1 e segg.;

? Interventi nell'agricoltura e per la gestione forestale: art. 37, commi 1 e 2;

? Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico: art. 38, comma 1;

? Impianti di trattamento delle acque reflue, di gestione dei rifiuti e di approvvigionamento idropotabile: art. 38 bis;

? Impianti a rischio di incidenti rilevanti e impianti con materiali radioattivi: art. 38 ter;

? Compatibilità delle attività estrattive: art. 41.



**N.B.: la fascia di rispetto di 10 m, individuata ai sensi del R.D. 523/1904 lungo il corso del Fiume Serio, ricade all'interno della Fascia Fluviale A regolamentata dalle NdA del PAI. In caso di incompatibilità tra le prescrizioni dettate dalle due citate norme, o di dubbi interpretativi, deve essere applicata la norma più restrittiva tra le due e in ogni caso deve essere considerata prevalente la norma PAI.**

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 2: le risultanze delle indagini, da compiersi a norma del D.M. 14 settembre 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico abilitato, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, richiesta del Permesso di Costruire o di ogni altro atto abilitativo comunale.

Si applicano altresì nell'ambito della classe 4a e limitatamente agli interventi consentiti o all'adeguamento antisismico di edifici esistenti, le norme previste per la prevenzione del rischio sismico nelle aree PSL Z2 e Z4a, seguendo le rispettive perimetrazioni.



## **ART 6 - Classe 4b**

La classe 4b identifica le fasce di rispetto, di ampiezza pari a 10 m a partire dal ciglio sommitale delle sponde, istituite lungo i corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle *Acque Pubbliche* e attribuisce loro i vincoli previsti dal R.D. 523/1904.

Per tali corsi d'acqua vige il vincolo di inedificabilità dei 10 metri di cui al R.D. 523/1904, fino all'assunzione da parte del Comune di apposito provvedimento mediante l'approvazione dello **Studio di Individuazione del reticolo idrico minore**. Per tale vincolo dovrà valere la seguente prescrizione: *"su tutte le acque pubbliche, così come definite dalla Legge 36/94 e relativo regolamento valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904 e in particolare il divieto di edificazione ad una distanza inferiore ai 10 metri, fino all'assunzione da parte dei Comuni del provvedimento di cui ai punti 1 e 10 della D.G.R. 7/7868 del 25.1.2002"*. Tale provvedimento potrà divenire vincolante per il Comune di Ripalta Cremasca solamente a seguito del rilascio del parere positivo da parte della sede territoriale di Cremona della Regione Lombardia (STER CR).

In conseguenza di quanto premesso nel territorio di Corte dé Cortesi con Cignone il vincolo previsto dal R.D. 523/1904 viene applicato solamente al Fiume Serio, iscritto al n. 5 dell'*Elenco Acque Pubbliche della Provincia di Cremona*.

All'interno di questa perimetrazione la norma dettata dall'art. 96, comma f del R.D. 523/1904, è la seguente:

? *"Sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese: le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche (cioè le costruzioni, nda) gli scavi e il movimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e movimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e gli scavi";*

**N.B.: la fascia di rispetto di 10 m individuata ai sensi del R.D. 523/1904 lungo il corso del Fiume Serio, ricade all'interno delle Fasce Fluviali A e B regolamentate dalle NdA del PAI. In caso di incompatibilità tra le prescrizioni dettate dalle due citate norme, o di dubbi interpretativi, deve essere applicata la norma più restrittiva.**

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 2: le risultanze delle indagini, da compiersi a norma del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico abilitato, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività o richiesta del Permesso di Costruire o di ogni altro atto abilitativi comunale.



Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4b e limitatamente agli interventi consentiti o all'adeguamento antisismico di strutture esistenti, le prescrizioni previste in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle aree PSL Z2 e Z4a individuate nella Carta della Pericolosità Sismica Locale.



## **ART 7 - Classe 4c**

La classe 4c è applicata alla fascia di tutela e salvaguardia estesa a monte del ciglio e a valle del piede, per un'estensione in entrambe le direzioni di 10 m, della scarpata principale e della scarpata secondaria. In tale ambito **dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione**.

Dal momento che le scarpate individuate dagli scriventi sono anche riconosciute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona, valgono le Norme Tecniche di Attuazione relative alla Tavola D "Carta delle Tutele e delle Salvaguardie", che individua le aree soggette a regime di tutela del PTCP - rif. Classificazione dgr 6421/07, tra cui, all'articolo 16.4, riguardante gli orli di scarpata:

- ? per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici;
- ? si ritengono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, distanza eventualmente estendibile da parte del Comune;
- ? si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che portano a una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

Sono invece consentiti per gli edifici esistenti:

1. gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. gli interventi di ristrutturazione edilizia e restauro;
3. gli interventi di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale;
4. gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di pubblica utilità a fronte di interventi di parziale compensazione naturalistica da definire in base alle caratteristiche del comune, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal PTCP di cui alla Normativa e in particolare all'Appendice D "Individuazione dei contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali".

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 2: le risultanze delle indagini, da compiersi a norma del D.M. 14 settembre 2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni", dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico abilitato, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della



Dichiarazione di Inizio Attività, richiesta del Permesso di Costruire o di ogni altro atto abilitativo comunale.

*Si applicano altresì nell'ambito della classe 4c e limitatamente agli interventi consentiti o all'adeguamento antisismico di edifici esistenti, le norme previste per la prevenzione del rischio sismico nelle aree PSL Z2, Z3a e Z4a, seguendo le rispettive perimetrazioni.*



## **ART 8 - Classe 4d**

Si tratta delle aree di raggio uguale a 10 m di protezione assoluta delle captazioni pubbliche di acque sotterranee destinate al consumo umano. Per tali ambiti valgono le prescrizioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 5 del D.P.R. 236/1988 e comma 6, art. 21 del D. Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 come modificato dal D.L. 258/2000, art. 5, comma 4)" approvato con D.G.R. 10 aprile 2003 n. VII/12693 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n. 17 del 22 aprile 2003.

L'area di tutela assoluta, vigente sui pozzi pubblici, deve essere adeguatamente protetta, recintata, impermeabilizzata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche, oltre che adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e alle infrastrutture accessorie e a costruzioni di servizio. Tale norma deve intendersi valida anche per future realizzazioni di opere di captazione di acque superficiali o sotterranee da destinarsi all'alimentazione del pubblico acquedotto.

Limitatamente agli interventi consentiti dovrà applicarsi quanto previsto per la Classe di Fattibilità 2 circostante la perimetrazione della Classe 4d; le risultanze delle indagini preliminari, da compiersi a norma del D.M. 14 gennaio 2008 "Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni", dovranno essere sempre raccolte in apposita Relazione Geologica e Geotecnica redatta da tecnico abilitato, che dovrà corredare gli elaborati progettuali al momento della presentazione della Dichiarazione di Inizio Attività, richiesta del Permesso di Costruire o di ogni altro atto abilitativo comunale.

Si applicano altresì nell'intero ambito della classe 4d e limitatamente agli interventi consentiti o all'adeguamento antisismico di strutture esistenti, le prescrizioni previste in merito alla prevenzione del rischio sismico nelle aree PSL Z4a individuate nella Carta della Pericolosità Sismica Locale.

n.b. Qualora il pozzo attivo idropotabile presente sul territorio comunale dovesse essere chiuso o convertito ad altro uso diverso dal potabile si intende annullata l'area 4d di sua pertinenza, sostituita dalla classe 2.