

COMUNE DI CAMISANO
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



DOCUMENTO DI PIANO **PIANO DEI SERVIZI** **PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI **ATTUAZIONE**

ADOZIONE	del	CON DELIBERA C.C.	N°
APPROVAZIONE	del	CON DELIBERA C.C.	N°
PUBBLICAZIONE	del	SUL B.U.R.L.	N°

Il Sindaco

Il Segretario Comunale



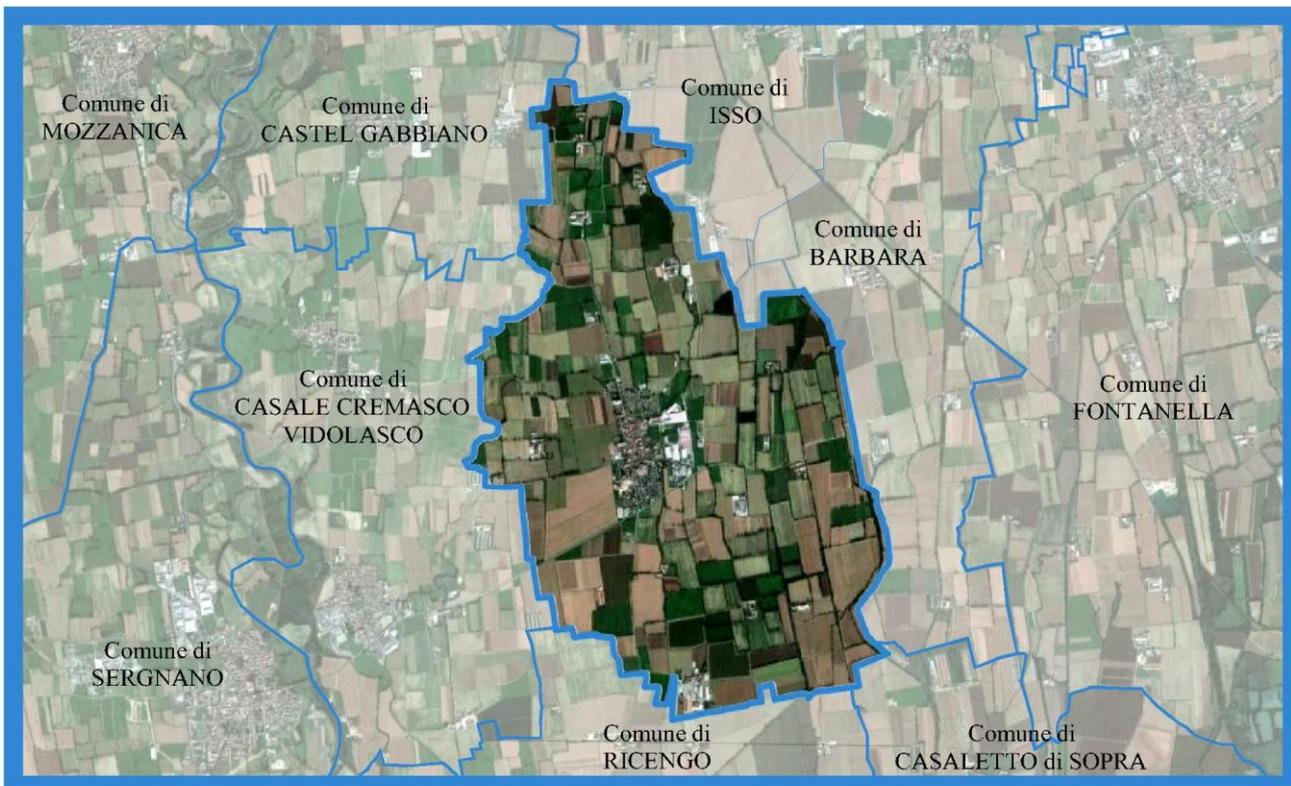
Dott. Architetto
LUCIANO MARIO AIOLFI

Via Alessandro Volta 2a
26019 Vailate (CR)
Tel. 0363 340603 - Fax 0363 341084
E-mail: luciano@aiolfi.it
Pec: luciano@pec.aiolfi.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





Gruppo di lavoro:

**Responsabile del progetto e
coordinatore scientifico**

Dott. Architetto
LUCIANO MARIO AIOLFI

Responsabili operativi

Studio
TAMAGNINI

Comune di Camisano:

Ufficio Tecnico

Geometra
SARA ALBERGONI



Regione
LOMBARDIA



Provincia di
CREMONA



Comune di
CAMISANO

Sommario

<i>NORMATIVA GENERALE</i>	8
Principi; elementi costitutivi; definizioni e parametri	8
ART. 1 VARIANTE GENERALE AL PGT: PRINCIPI GENERALI	9
ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	9
ART. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	9
ART. 4 PRINCIPI INTERPRETATIVI.....	10
ART. 5 DEROGHE	11
ART. 6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI	11
6.1 St = superficie territoriale (mq).....	11
6.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)	11
6.3 Ie = Indice di edificazione (mc/mq).....	11
6.4 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq).....	11
6.5 Sf = superficie fondiaria (mq)	11
6.6 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)	12
6.7 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	12
6.8 Sc = Superficie coperta (mq)	12
6.9 Rc = rapporto di copertura (%).....	12
6.10 Sp = superficie permeabile (mq).....	12
6.11 Im = rapporto di impermeabilizzazione (mq)	12
6.12 Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)	12
6.13 V= Volume (mc)	13
6.14 Vr= Volume reale(mc).....	13
6.15 S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)	14
6.16 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)	14
6.17 H = Altezza (m).....	14
6.18 Sass = superficie asservita (mq).....	14
6.19 Sv = superficie di vendita (mq)	14
6.20 Filo di fabbricazione (di una costruzione).....	15
6.21 Df = Distanza tra fabbricati (m).....	15
6.22 Ds = Distanza da strada.....	15
6.23 Dc = Distanza dal confine di proprietà e di zona	15
ART. 7 NORME GENERALI PER LE DISTANZE MINIME.....	15
7. 1 Distanze minime tra fabbricati	15

7.2	Distanze minime dalle strade (DS).....	17
7.3	Distanze minime dal confine di proprietà e di zona (DC).....	19
7.4	Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua.....	20
7.5	Distanze tra allevamenti.....	20
7.6	Classificazione della tipologie edilizie.....	22
ART. 8	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	22
ART. 9	ATTUAZIONE DEL PGT.....	24
ART. 10	DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI.....	25
10.1	Interventi di manutenzione ordinaria.....	25
10.2	Interventi di manutenzione straordinaria.....	25
10.3	Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	25
10.4	Interventi di ristrutturazione edilizia.....	25
10.5	Interventi di nuova costruzione.....	25
10.6	Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	26
ART. 11	COMPONENTE GEOLOGICA.....	26
ART. 12	RETICOLO IDRICO.....	26
ART. 13	PIANI DI SETTORE.....	27
ART. 14	DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA.....	27
ART. 15	ACCESSO CARRABILE.....	28
ART. 16	OPERE DI RECINZIONE.....	28
ART. 17	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	28
ART. 18	PIANI ATTUATIVI.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART. 19	PIANI ATTUATIVI OBBLIGATORI.....	29
<i>DOCUMENTO DI PIANO</i>		30
ART. 1	PRINCIPI E FINALITA'.....	31
ART. 2	CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	31
ART. 3	DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE.....	32
3.1	Piano dei Servizi.....	32
3.2	Piano delle Regole.....	33
ART. 4	PEREQUAZIONE URBANISTICA.....	33
ART. 5	COMPENSAZIONE URBANISTICA.....	33
ART. 6	DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE.....	34
ART. 7	INCENTIVAZIONE.....	35
ART. 8	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	36
8.1	Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATr).....	36

8.2	Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATp)	36
8.3	Ambito di Trasformazione al servizio della viabilità (ATV).....	37
ART. 9	DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	38
ART. 10	DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO.....	38
ART. 11	MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT	38
SCHEDE PROGETTUALI - <i>Ambiti di trasformazione</i> -		40
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 1		41
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2		42
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2		43
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3		44
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3		45
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 4		47
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 4		48
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 5		49
AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 5		50
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 1		52
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 1		53
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 2		54
AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 2		55
AMBITO DI TRASFORMAZIONE per la VIABILITA' 1		56
AMBITO DI TRASFORMAZIONE per la VIABILITA' 1		57
PIANO DELLE REGOLE		59
ART. 1	PRINCIPI E FINALITA'	60
1.1	Contenuti del Piano delle Regole	60
1.2	Il tessuto urbano consolidato	60
ART. 2	DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI.....	61
ART. 3	AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE – CENTRO STORICO	61
3.1	Il nucleo di antica formazione: individuazione	61
3.2	Interventi edilizi sugli edifici del “nucleo di antica formazione”	61
3.3	Prescrizioni generali	62
3.4	Prescrizioni particolari.....	65
3.5	Definizione di vincoli generali	67
3.6	Parametri edilizi	67
3.7	Destinazioni d’uso	68
ART. 4	AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO	69

4.1	Destinazioni d'uso	69
4.2	Modalità di intervento	69
4.3	Indici urbanistici:	70
ART. 5	AMBITO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO	70
5.1	Destinazioni d'uso	70
5.2	Modalità di intervento	71
ART. 6	AMBITI AGRICOLI	71
6.1	Destinazioni d'uso	71
6.2	Modalità di intervento	72
6.3	Indici urbanistici	72
6.4	Edifici esistenti in ambito agricolo non più destinati ad uso agricolo	73
ART. 7	AREE AGRICOLE DI RISPETTO PAESISTICO	74
7.1	Modalità di intervento	74
ART. 8	AREE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	75
8.1	Aree di tutela dalle teste di fontanili	75
8.2	Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico minore	75
ART. 9	RETE ECOLOGICA	75
9.1	Descrizione generale	76
9.2	Elementi di tutela	77
9.3	Elementi della Rete Ecologica	77
9.4	Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale	77
9.5	Criticità	80
ART. 10	ZONE BOScate	81
ART. 11	ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI	81
ART. 12	ZONA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI	81
ART. 13	ZONA DI RISPETTO DI METANODOTTO	82
ART. 14	ZONE DI RISPETTO STRADALE	82
ART. 15	EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO	83
ART. 16	DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	83
ART. 17	VERDE PRIVATO	83
ART. 18	ORTI	83
ART. 19	NORME GENERALI PER LE RECINZIONI, PIANTUMAZIONI E PER L'APERTURA DI CANALI	84
ART. 20	INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI	84
ART. 21	AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	85

SCHEDE PROGETTUALI - <i>Piani di Recupero</i> -	86
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 1.....	87
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 2.....	89
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 3.....	90
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 3.....	91
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 4.....	92
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 4.....	93
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 5.....	95
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 6.....	96
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 6.....	97
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 7.....	98
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 7.....	99
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 8.....	100
AMBITO DI RECUPERO – P.R. 8.....	101
<i>PIANO DEI SERVIZI</i>	103
ART. 1 PRINCIPI E FINALITA'	104
ART. 2 PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI	104
ART. 3 COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI.....	106
ART. 4 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI	106
ART. 5 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE.....	106
ART. 6 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO	107
ART. 7 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI	109
7.1 Aree per attrezzature scolastiche ed educative.....	109
7.2 Aree per attrezzature generali	109
7.3 Aree per attrezzature religiose	110
7.4 Verde pubblico	110
7.5 Aree per attrezzature sportive.....	111
7.6 Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico.....	111
7.7 Aree per attrezzature tecnologiche.....	111
7.8 Cimitero.....	112
ART. 8 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI	112
ART. 9 VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI	113

NORMATIVA GENERALE

**Principi; elementi costitutivi; definizioni e
parametri**



ART. 1 VARIANTE GENERALE AL PGT: PRINCIPI GENERALI

Le Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al PGT del Comune di Camisano definiscono l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

ART. 2 ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La Variante Generale al PGT è articolato nei seguenti atti:

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

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

ART. 3 ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il **Documento di Piano** è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati del quadro conoscitivo

▪ TAV DP 1	Corografia	1:10.000
▪ TAV DP 2	Sintesi previsioni urbanistiche comuni confinanti	1:10.000
▪ TAV DP 3	Stato di attuazione del PGT vigente	1:2.000
▪ TAV DP 4	Caratteri ed elementi del paesaggio agrario	1:10.000
▪ TAV DP 5	Uso reale del suolo	1:10.000
▪ TAV DP 6	Classi di sensibilità paesaggistica	1:10.000
▪ TAV DP 7	Inquadramento geologico	1:5.000
▪ TAV DP 8	Sistema della mobilità/Carico insediativo	1:10.000
▪ TAV DP 9	Carta dei vincoli e dei rispetti – Centro abitato	1:2.000
▪ TAV DP 10	Raffronto Ambiti di Trasformazione/Fattibilità Geologica	1:10.000

Elaborati del quadro delle determinazioni di piano

▪ TAV DP 11	Ambiti di Trasformazione e di Riqualificazione – Previsioni di Piano	1:2.000
▪ TAV DP 12a	Previsioni di Piano	1:5.000
▪ TAV DP 12b	Previsioni di Piano – Centro abitato	1:2.000

Allegati al Documento di Piano:

- DP/VAS Allegato 1.1: Rapporto Ambientale
- DP/VAS Allegato 1.2: Sintesi non tecnica
- DP Allegato 2: Relazione geologica

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

▪ TAV PR 1a	Classificazione del territorio	1:5.000
▪ TAV PR 1b	Classificazione del territorio – Centro abitato	1:2.000
▪ TAV PR 2	Unità di rilievo del nucleo di antica formazione	1:1.000
▪ TAV PR 3	Stato di conservazione edifici del Centro Storico	1:1.000
▪ TAV PR 4	Classificazione e tipologia edifici Centro Storico	1:1.000
▪ TAV PR 5	Destinazione d'uso nel Centro Storico	1:1.000
▪ TAV PR 6	Categorie d'intervento	1:1.000
▪ TAV PR 7	Carta dei vincoli e delle tutele	1:5.000
▪ TAV PR 8	Carta dei vincoli geologici	1:5.000
▪ TAV PR 9	Carta di sintesi	1:5.000
▪ TAV PR 10	Carta di fattibilità geologica	1:5.000

Allegati al Piano delle Regole:

- PR Allegato 1: Schede del centro storico
- PR Allegato 2: Schede delle cascate
- PR Allegato 3: Norme di Attuazione studio geologico

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati prescrittivi:

▪ TAV PS 1	Carta dei servizi esistenti e di progetto – Centro abitato	1:2.000
------------	--	---------

ELABORATI COMUNI:

- Relazione Illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione

ART. 4 PRINCIPI INTERPRETATIVI

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

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

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio e la Variante Generale al PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

Lo studio geologico e il reticolo idrico, con i relativi allegati grafici, costituiscono parte integrante della Variante Generale al 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 dalla Variante Generale al PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005 e D.P.R. 380/2001 e s.m. ed i..

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 della Variante Generale al PGT: Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole.

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

6.1 St = superficie territoriale (mq)

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro e al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

6.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

6.3 Ie = Indice di edificazione (mc/mq)

Determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo negli ambiti di trasformazione residenziale.

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

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

6.5 Sf = superficie fondiaria (mq)

All'entrata in vigore della Variante Generale del PGT ogni volume edilizio esistente, o da costruire, determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

I titoli abilitativi sono subordinati alla dichiarazione di servitù di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizio da costruire, che sarà registrata e trascritta a favore del Comune su richiesta dello stesso ed a totale cura e spese del committente.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente tramite atto di servitù incorporando solo una proprietà confinante che, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica.

Per le aree edificabili compravendute dopo l'entrata in vigore della Variante Generale del PGT deve essere verificata la totale o parziale disponibilità ai fini edificatori. A tale scopo nei relativi atti di compravendita deve risultare la menzione della servitù di cui al comma 2.

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 dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 1,50 m.

Ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente.

Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse e le relative rampe e corselli di distribuzione siti 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 – compresa la copertura – di 2,80 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura di cui al successivo art. 6.12 lettera h).

6.9 Rc = rapporto di copertura (%)

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

6.10 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 Im = rapporto di impermeabilizzazione (mq)

Rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf)

6.12 Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

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

Sono escluse dal calcolo della Slp:

a) le superfici dei piani interrati di altezza interna $H < 2,40$;

- b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti eccedono la quota del piano stradale di accesso per meno di 1,20 m purché di altezza interna $H < 2,40$ m;
- c) i portici, le logge e gli spazi coperti ad uso privato, fino ad una superficie corrispondente al 20% della SIp del fabbricato;
- d) le superfici dei locali accessori e delle cantine site al piano terra o al piano seminterrato con intradosso dei correlati soffitti eccedenti la quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,50m, purché di altezza interna $H < 2,40$ m, fino ad una superficie corrispondente al 50% della SIp 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 (un mq ogni 10 mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna $H < 2,40$ m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,80 m;
- h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 20 mq di cui solo 8 mq per i ripostigli o depositi attrezzi;
- i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
- j) per i soli edifici condominiali 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 10 mq con un'altezza interna $H < 2,40$;
- k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna $H < 2,10$ m;
- l) le superfici dei piani sottotetto o loro porzioni, nei casi di altezze interne diversificate, con altezza interna media ponderale inferiore a 2,40 m.

6.13 V= Volume (mc)

Il volume delle costruzioni residenziali, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art.4 NTA del Piano delle Regole), è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (SIp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre tale quota è da computare il volume reale.

Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C), ricettiva (Ri) e ricreativa (Is 1-2-3) di intrattenimento e spettacolo 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.

6.14 Vr= Volume reale(mc)

Il Volume reale (Vr) è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio ottenuto moltiplicando la Sc (superficie coperta) per l'altezza media

ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'estradosso della copertura.

6.15 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.

6.16 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.

6.17 H = Altezza (m)

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della carreggiata, o dal cortile e la quota più alta fra l'imposta di gronda e l'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo delle SIp) nel caso in cui la soletta di copertura sia inclinata, il riferimento va fatto al punto di quota media; nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata.

Qualora il fabbricato sia distante più di 20 ml dalla strada il riferimento per l'altezza è quello del piano di campagna.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza compatibilmente con le esigenze ambientali: i tralicci di elettrodotti; i serbatoi idrici; i volumi tecnici; i pennoni ed i campanili.

Nelle zone produttive l'altezza massima si calcola all'appoggio della struttura di copertura, fermo restando la possibilità in deroga per gli impianti tecnologici.

6.18 Sass = superficie asservita (mq)

Si definisce "asservita alle nuove costruzioni" quella superficie (territoriale o fondiaria) alla quale siano stati applicati indici che comportino edificabilità (It, If, Ut, Uf). Per "area di pertinenza fondiaria" degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici previsti dalla presente Variante Generale al PGT.

6.19 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.

6.20 Filo di fabbricazione (di una costruzione)

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 1,50 m (compreso eventuale canale di gronda).

6.21 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.

6.22 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; il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404).

6.23 Dc = Distanza dal confine di proprietà e 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 a standard ed a sedime stradale.

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

7.1 Distanze minime tra fabbricati

7.1.1 Distanza tra edifici (De)

E’ la distanza minima tra costruzioni in soprassuolo corrispondente alla lunghezza del segmento minimo congiungente le costruzioni, sia che le stesse insistano su di uno stesso lotto sia che insistano su lotti confinanti. Tale distanza va considerata sia che si tratti di edifici o porzioni di edifici, principali, accessori e pertinenziali.

- 7.1.2 La misura delle distanze sopra elencate deve partire dal piano esterno della parete di perimetro delle costruzioni, escluse le sporgenze di limitato impatto quali, ad esempio, lesene, zoccoli, pluviali ed elementi decorativi. Devono pertanto essere computate, ai fini delle distanze, quelle parti o sporgenze stabilmente incorporate nell'immobile del quale formano parte integrante (pilastri – porticati, balconi, scale esterne, volumi tecnici, etc.).
- 7.1.3 Per i diversi tipi di ambiti territoriali non deve essere inferiore a:
- a. Nell'ambito del centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e ristrutturazioni, la distanza tra edifici non può essere inferiore a quella intercorrente tra il volume edificato preesistente computata senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Per interventi di nuova costruzione e sopralzo di edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; la norma si applica anche se solo una parete sia finestrata.
Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
 - b. per interventi di nuova costruzione, ricostruzione e sopralzo di edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata. Qualora non vi fossero pareti finestrate la distanza minima non dovrà essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
 - c. Negli ambiti di trasformazione d'espansione artigianali-industriali e negli ambiti artigianali-industriali di completamento è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.
- 7.1.4 Negli ambiti di trasformazione le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici od insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza stradale maggiorata di:
- a. m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
 - b. m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00;
 - c. c. m. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m. 15,00.
- 7.1.5 Negli ambiti di trasformazione artigianali-industriali e nelle zone a destinazione artigianale-industriale di completamento, qualora la distanza fra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

- 7.1.6 Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti comma nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.
- 7.1.7 La distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione in sottosuolo (Dss) e la distanza dai confini in sottosuolo (Dcs) devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile. Qualora le costruzioni occupino il sottosuolo di spazi destinati al traffico veicolare o alla sosta di autoveicoli devono avere strutture atte a sopportare i conseguenti prevedibili carichi.
Sono vietate costruzioni nel sottosuolo degli spazi destinati alle strade provinciali, ad eccezione di quelle strettamente connesse alla viabilità autorizzate dall'amministrazione provinciale.
- 7.1.8 Nel caso di costruzioni seminterrate, per la parte emergente dal suolo trovano applicazione, al fine della verifica delle distanze, le disposizioni relative agli edifici in soprassuolo.
- 7.1.9 La distanza dai confini di edifici, o porzioni di edifici, di nuova costruzione, sviluppatasi completamente in sottosuolo (Dss) non deve essere inferiore a m. 1,50.

7.2 Distanze minime dalle strade (DS)

7.2.1 La distanza da spazi destinati a pubblica circolazione è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada¹ e dal Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Più precisamente:

1. fuori dal centro abitato

- ✓ 60 metri per le strade di tipo A
- ✓ 40 metri per le strade di tipo B
- ✓ 30 metri per le strade di tipo C
- ✓ 20 metri per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definito dall'art. 3, comma 1, n° 52 del codice
- ✓ 10 metri per le strade vicinali di tipo F.

¹ Digs. 285/1992, art. 2 comma 2: Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade;
- B - Strade extraurbane principali;
- C - Strade extraurbane secondarie;
- D - Strade urbane di scorrimento;
- E - Strade urbane di quartiere;
- F - Strade locali.

2. fuori dai centri abitati, ma all'interno di aree previste edificabili

- ✓ 30 metri per le strade di tipo A
- ✓ 20 metri per le strade di tipo B
- ✓ 10 metri per le strade di tipo C

3. dentro ai centri abitati

- ✓ 30 metri per le strade di tipo A
- ✓ 20 metri per le strade di tipo D

Negli altri ambiti dovrà essere rispettata una distanza pari a quella minima da garantire verso i confini (ml. 5,00), fatta eccezione per quelle zone già edificate dove, lungo le strade pubbliche esistenti, potrà essere assentita, previa verifica di compatibilità da parte del responsabile del Servizio Tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia se esistente e/o della Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le proprie competenze, una distanza analoga a quelle prevalenti.

7.2.2 Le distanze dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare nella costruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a :

- ✓ 5 m. per strade di tipo A e B;
- ✓ 3 m. per strade di tipo C e F.

Per le strade di tipo F, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale, ai fini della sicurezza della circolazione, sia per le nuove costruzioni, le costruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le case, che per la costruzione e la ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza. Non sono parimenti stabilite distanze minime dalle strade di quartiere dei nuovi insediamenti edilizi previsti o in corso di realizzazione.

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

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

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, art 26 D.P.R.

495/1992 e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 art 26 D.P.R. 495/1992 non si applicano alle opere e colture per quanto concerne la normativa relativa ai triangoli di visibilità in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso ha valore quanto previsto all' art 16, comma 2, del D.Lgs 285/1992.

7.3 Distanze minime dal confine di proprietà e di zona (DC)

Le distanze degli edifici dai confini di proprietà 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 e di uso pubblico.
- All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime diverse dei fabbricati dai confini 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 o zone nei seguenti casi:

- ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione non debordi dalla sagoma del fabbricato esistente;
- ove la costruzione a confine sia prevista da Piano Attuativo o da uno specifico vincolo della Variante Generale al PGT;
- quando i proprietari confinanti si accordano per costruire a confine in base ad una convenzione che deve essere regolarmente trascritta.

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

- autorimesse e relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti 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 2,80 m, non trasformabili in spazi abitabili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili; l'altezza è misurata dal piano del cortile o del terreno naturale esistente con riferimento alla quota più bassa tra le due proprietà.
- 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 $H < 2,80$ e superficie non superiore a mq 8, non collegati con ambienti abitabili e/o agibili;

- i nuovi edifici realizzati in adiacenza ad edifici di differenti altezze dovranno adeguare le loro altezze in modo prioritario agli edifici confinanti assoggettati a vincolo di restauro o risanamento conservativo.

Non è consentito superare l'altezza di edifici confinanti appartenenti alle categorie suddette.

In caso di confine con edifici di differenti altezze liberi dai vincoli di cui sopra, sarà possibile adottare per il nuovo edificio l'altezza più opportuna ai fini del contenimento del dislivello della quota di gronda.

7.4 Distanze tra fabbricati e corpi d'acqua

Le distanze tra i fabbricati e corpi d'acqua sono stabilite dalla Normativa del reticolo idrico minore, adottato con Delibera CC n° 7 del 22 marzo 2012, e parte integrante della presente variante al PGT.

7.5 Distanze tra allevamenti

Si precisa che le zone omogenee sotto indicate sono quelle definite all'Art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444.

7.5.1 Le distanze minime dei nuovi insediamenti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti da tutte le aree edificate o di futura edificazione previste dal Piano di Governo del Territorio, sono le seguenti:

- a. per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi – caprini e di struzzi:
 - 1a. 200 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F
 - 2a. 100 metri da case isolate di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3a. 25 metri da tutte le abitazioni poste in zona agricola diverse dal punto 2a, comprese quelle del centro aziendale.
- b. per gli allevamenti suini
 - 1b. 1000 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F,
 - 2b. 100 metri da abitazioni di terzi e zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3b. 25 metri, dall'abitazione del centro aziendale.
- c. Per gli allevamenti avi/cunicoli – canili;
 - 1c. 600 metri da zone edificabili residenziali A, B, C, F
 - 2c. 100 metri da abitazioni di terzi, zone D e dagli edifici, singoli, in gruppi, comprese le cascine, posti nelle zone agricole, oggetto di restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento, con cambio di destinazione d'uso, nei casi previsti dalle presenti norme.
 - 3c. 25 metri dall'abitazione del centro aziendale.

7.5.2 Tutti i valori delle suddette distanze avranno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune che con i comuni adiacenti.

Il calcolo delle distanze per quanto riguarda gli allevamenti va effettuato dal perimetro del fabbricato adibito al ricovero o qualsiasi struttura per la raccolta e stoccaggio reflui zootecnici o similari, non dal terreno circostante adibito ad eventuali opere serventi.

Tutte le distanze indicate ai punti 1a – 1b e 1c possono essere aumentate o diminuite di norma del 50%, secondo delle valutazioni complesse in relazione alla tipologia e potenzialità dell'allevamento, all'abitato più vicino, alla direzione dei venti predominanti, all'adozione di tecnologie d'avanguardia in ambito agro – alimentare, in particolare per il contenimento o la riduzione degli odori molesti.

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

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

7.5.4 Allevamenti ubicati in zone non agricole o comunque dove non permesso dal Piano di Governo del Territorio, essendo classificati come attività insalubre di cui all'Art 216 T.U.LL.SS. R.D. 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 peggioramento 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.

Gli interventi previsti alle lettere a, b, c, e d dell'art.3 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 sono sempre ammessi.

7.6 Classificazione della tipologie edilizie

Per “tipo edilizio residenziale” si intende un fabbricato di civile abitazione con caratteristiche costanti nel disegno plani volumetrico.

Il PGT definisce e fa riferimento a cinque tipi edilizi residenziali fondamentali che sono previsti dalla normativa di ciascuna zona.

Tipo a: edifici in linea a due piani abitabili fuori terra, in cui la lunghezza prevale sulla larghezza, la linea può essere retta o curva.

Tipo b: palazzine isolate con massimo 4 alloggi a due piani abitabili fuori terra; la lunghezza massima di 20 m o comprendente un vano scala.

Tipo c: villette isolate, sono edifici di uno o due piani fuori terra, isolati su tutti i fronti formati da un solo alloggio.

Tipo d: villette bifamiliari, sono case unifamiliari con accesso diretto dal lotto, con un muro cieco comune, hanno due piani abitabili fuori terra.

Tipo e: case a schiera, sono abitazioni unifamiliari con accesso diretto dal lotto, con due muri di confine ciechi (esclusi eventualmente gli estremi della schiera), hanno due piani abitabili fuori terra con un massimo di quattro elementi accorpati.

ART. 8 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO

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

R FUNZIONE RESIDENZIALE

R.1 Residenza e pertinenze degli alloggi

R.2 Abitazioni collettive per comunità o gruppi

P FUNZIONE PRODUTTIVA

P.1 Industriali e artigianali.

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

P.2 Artigianato di servizio

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

C FUNZIONE COMMERCIALE

C.1 Esercizi di vicinato

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

C.2 Medie strutture di vendita

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

C.3 Grandi strutture di vendita e centri commerciali

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

C.4 Esposizioni merceologiche

Esposizione e/o mostre di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti, fiere e mercati

C.5 Pubblici esercizi

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

C.6 Commercio di carburanti

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

C.7 Attività di commercio all'ingrosso

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

T FUNZIONE TERZIARIA

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

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

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

A.2 attività agrituristiche

Esercizi agrituristiche

Ri FUNZIONI RICETTIVE

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

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

Biblioteche e archivi, musei, sedi espositive

Fs.2 attrezzature scolastiche

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

Fs.3 attrezzature sanitarie ed assistenziali

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

Fs.4 attrezzature sociali

Uffici di enti pubblici, sedi di associazioni e organizzazioni politiche, economiche, culturali e sindacali

Fs.4 attrezzature religiose

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

Fs.5 attrezzature sportive

Impianti coperti e scoperti per la pratica sportiva

Fs.6 attrezzature tecnologiche

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

Fs.7 attrezzature per impianti di telefonia mobile

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

Fs.8 servizi di sicurezza

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

Fs.9 attrezzature cimiteriali

Cimiteri, impianti per la cremazione

Fs.10 attrezzature di parcheggio

Parcheggi a raso coperti o scoperti; autorimesse mono o multipiano

ART. 9 ATTUAZIONE DEL PGT

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

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

ART. 10 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

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

10.1 Interventi di manutenzione ordinaria

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

10.2 Interventi di manutenzione straordinaria

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari.

Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

10.3 Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

10.4 Interventi di ristrutturazione edilizia

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

10.5 Interventi di nuova costruzione

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto di seguito previsto al punto "f";
2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5. 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;
6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

10.6 Interventi di ristrutturazione urbanistica

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

ART. 11 COMPONENTE GEOLOGICA

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

E' fatto obbligo attenersi ai contenuti di tale studio geologico la cui normativa è riportata nell'allegato 3 del Piano delle Regole.

ART. 12 RETICOLO IDRICO

L'Amministrazione Comunale ha individuato il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 e successiva variante D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950 in attuazione dell'art.3 comma 114 della L.R. 1/2000, con Delibera di CC n° 7 del 22 marzo 2012.

Al momento comunque è in fase di approvazione del suddetto studio, il quale costituirà parte integrante della presente Variante Generale al PGT.

ART. 13 PIANI DI SETTORE

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

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R.n.26/2003, e del regolamento Regionale n° 3/2005;
- Zonizzazione acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L 447/95 e della L.R. 13/2001 approvata con Delibera C.C. n° 18 del 20/06/2005

ART. 14 DOTAZIONE DI PARCHEGGI ED AREE DI MANOVRA

Si definisce “posteggio” lo spazio riservato alla sosta di un autoveicolo; si definisce “parcheggio” un luogo con più posteggi destinato alla sosta dei veicoli.

Ogni posteggio deve possedere i seguenti requisiti:

- a) essere immediatamente accessibile da uno spazio di sgombro (strada, passaggio, area di manovra) di adeguata dimensione;
- b) consentire la sosta o la rimozione dell'autoveicolo comodamente, con sicurezza ed in ogni momento, senza doverne prima rimuovere altri.

La congruità dello spazio sgombro di disimpegno o di manovra dovrà essere dimostrata graficamente; per le autovetture si richiede comunque uno spazio minimo di manovra largo 5,50 ml.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni e notevoli trasformazioni di edifici esistenti, è imposta la seguente dotazione di posteggi:

- a) *abitazioni*: 1 mq ogni 10 mc di costruzione;
- b) *uffici ed edifici commerciali*: almeno il 100% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico;
- c) *negozi e magazzini di vendita*: almeno il 100% della superficie lorda di pavimento dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico;
- d) *laboratori artigianali, depositi commerciali e stabilimenti industriali*: almeno il 10% dell'intera superficie territoriale destinata a tali insediamenti dovrà essere adibito a parcheggio di uso pubblico (L.R. 12/2005).

I parcheggi previsti dalla legge e dalle norme di attuazione del P.R.G. possono essere realizzati:

- a) nei piani scantinati, seminterrati, interrati o piani terreni di edifici (non nel piano porticato delle abitazioni);
- b) in box in muratura appositamente costruiti o allo scoperto nei cortili ed in giardini con espresso divieto di sistemarvi box prefabbricati o in lamiera.

L'Amministrazione Comunale e per essa se istituita la Commissione Edilizia, verificherà la possibilità che sia preferibilmente adottata la prima soluzione.

Tali edifici potranno essere costruiti a confine e dovranno distare almeno 3,00 ml dalle finestre degli edifici più vicini.

I parcheggi allo scoperto devono avere al loro interno distinte corsie di accesso ai posti in sosta; in particolare solo le corsie di accesso (larghezza massima ml 6,00) potranno essere asfaltate, mentre lo spazio adibito alla sosta dovrà avere pavimento drenante.

ART. 15 ACCESSO CARRABILE

Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- a) assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- b) evitare ogni intralcio alla circolazione;
- c) l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- d) il confine tra area privata ed area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, dadi o con altro accorgimento costruttivo;
- e) cancelli carrabili e porte di autorimesse devono aprirsi verso l'interno della proprietà privata. Essi potranno essere costruiti in allineamento con recinzione purché vengano dotati di meccanismo di apertura automatica telecomandabile a distanza;
- f) lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.

ART. 16 OPERE DI RECINZIONE

Le opere di recinzione, comprese le siepi vive, possono sorgere in confine con i lotti vicini e in confine con l'area pubblica.

L'altezza delle recinzioni fra lotti contigui si misura dalla quota terreno esistente più elevato.

Le recinzioni sono regolamentate dettagliatamente nel Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 17 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Gli strumenti di attuazione del piano sono:

- a) piani attuativi: piani particolareggiati, piani di zona, piani di recupero, piani di lottizzazione, piani per gli insediamenti produttivi;
- b) interventi edilizi approvati con singola concessione edilizia in tutti i casi e in tutte le zone in cui non è obbligatoriamente previsto il piano attuativo;
- c) interventi edilizi consentiti tramite la denuncia di inizio attività nei casi previsti dall'art. 2 della L.N. 662/96 e della L.R. 12/2005.

ART. 18 -

Nelle zone dove è obbligatorio il piano attuativo, l'approvazione dei progetti edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di un piano riferito obbligatoriamente almeno all'unità urbanistica minima individuata negli elaborati grafici del P.G.T.

La documentazione necessaria a corredo dei Piani Attuativi è quella prevista nella Deliberazione della Giunta Regionale n° 3/37689 del 27/3/84 recante il titolo "Adempimenti previsti dall'art 6 della L.R. 14/84 recante norme per l'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi", modificata dalla D.G.R. n° 3/38054 del 10/4/84 recante il titolo "Modifiche alla deliberazione n° 37689 del 27 marzo 1984" nonché della D.G.R. 4/22299 del 24/7/87.

Le indicazioni plani volumetriche dei piani attuativi sono obbligatorie e vincolanti nelle zone e per gli insediamenti residenziali e l'A.C. potrà imporre nella convenzione un numero minimo di alloggi

da eseguirsi all'interno del piano attuativo; per le zone e per gli insediamenti industriali le precedenti indicazioni hanno valore solo dimostrativo delle quantità consentibili e potranno quindi essere modificate in sede di approvazione dei singoli progetti edilizi.

I piani particolareggiati saranno redatti ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica, identificando gli eventuali comparti edilizi ai sensi dell'art. 23 della legge stessa.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione e di recupero è subordinata alla stipulazione fra il Comune e le proprietà interessate della convenzione prevista dall'art 28 della L.U.I. e dalla L.R. 12/2005.

Nei Piani Attuativi di tipo residenziale è obbligatorio prevedere la superficie minima di legge per i parcheggi, mentre le altre aree a standard potranno essere monetizzate; oltre la monetizzazione delle aree a standard la Convenzione dovrà prevedere il pagamento dei contributi di urbanizzazione e del costo di costruzione nella misura dovuta per legge; all'interno dei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potranno essere monetizzate anche le aree destinate a parcheggio pubblico solo nel caso di comprovata irregolarità di reperimento degli stessi nell'ambito soggetto a P.R.

Nei Piani Attuativi delle zone produttive è obbligatorio prevedere la Cessione di standard produttivi nella misura indicata dalla L.R. 12/2005, qualora essa non sia espressamente indicata nell'azonamento del P.G.T. o a richiesta dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del Piano Attuativo; la Convenzione dovrà prevedere, anche il pagamento dei contributi di urbanizzazione nell'entità corrente per legge.

In ogni tipo di Piano Attuativo si dovranno prevedere nella Convenzione i meccanismi di perequazione tra le proprietà partecipanti in ordine alle possibilità edificatorie, alla cessione o monetizzazione degli standard, alle aree e agli oneri per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

ART. 19 PIANI ATTUATIVI OBBLIGATORI

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle zone soggette a piano di lottizzazione a presentare entro congruo termine e nei modi previsti dalle leggi vigenti un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio e a sottoporre al Consiglio Comunale l'approvazione del Piano.

Il progetto di lottizzazione, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettano e se intendono attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo, il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati.

Nel caso invece che i suddetti interessati non accettino il progetto di lottizzazione o non intendano attuarlo, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree, per la realizzazione del piano stesso.

DOCUMENTO DI PIANO



ART. 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 Camisano.

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

ART. 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 al comma 4 Art. 10/bis della L.R. 12/2005.

I macro-obiettivi che il Piano di Governo del Territorio del comune di Camisano intende perseguire sono:

A. Il potenziamento e miglioramento del sistema della mobilità

Si intende sfruttare la delocalizzazione del traffico veicolare pesante dal centro abitato di Camisano attesa con l'imminente costruzione della bretella di collegamento all'autostrada BRE-BE-MI rafforzando il miglioramento della qualità della vita e la sostenibilità ambientale (diminuzione dell'inquinamento e del rumore nel centro abitato) con l'incremento di infrastrutture per la mobilità lenta e la riqualificazione della viabilità comunale.

B. La riqualificazione e valorizzazione della dimensione urbana e agricola

Si intende valorizzare il patrimonio storico-artistico, ambientale e culturale del territorio, migliorando la qualità e l'efficienza del sistema insediativo e recuperando il patrimonio edilizio degradato. Con la creazione di nuovi posti di lavoro si cerca di incrementare il numero di residenti nel comune.

C. La valorizzazione dell'identità locale e ampliamento dell'offerta dei servizi

Si intende incrementare l'offerta di attrezzature pubbliche a servizio dei cittadini attraverso la creazione di luoghi di aggregamento e la rivitalizzazione e attribuzione di nuove funzioni ad ambiti in disuso.

D. L'incremento e la sensibilizzazione all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili

L'utilizzo di fonti di energia rinnovabili è un punto cruciale per uno stile di vita e di conseguenza anche uno sviluppo sostenibile. Si intende prevedere incentivazioni per la realizzazione di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili.

E. La valorizzazione e la tutela delle risorse naturalistiche e delle reti ecologiche

Si intende salvaguardare il patrimonio naturalistico, ecologico ed ambientale, contrastando la frammentazione del territorio e tutelando gli elementi di maggiore valore, con particolare riguardo alla matrice idrogeologica e il sistema dei fontanili. Al fine di non compromettere la matrice agricola i nuovi ambiti di espansione verranno collocati in modo tale da compattare il disegno dell'assetto urbano e da contenere i consumi di suolo agricolo.

F. Il rafforzamento dello sviluppo imprenditoriale locale

Si intende dare l'opportunità agli imprenditori locali di potenziare ed ampliare le loro attività, in sintonia con un utilizzo sostenibile delle risorse, al fine di mantenere e rafforzare la proprio competitività locale.

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8 comma 3 L.R. 12/2005, non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi della Variante Generale al PGT una volta approvati ai sensi di legge.

ART. 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 Camisano:

- potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche in rapporto alle previsioni future;
- potenziamento e realizzazione di nuovi servizi alla persona;
- promozione delle aree agricole come elemento caratteristico del presidio del paesaggio lombardo;
- dotazione di servizi di parcheggio capillare;
- riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale, anche mediante il ripristino delle strade vicinali;
- promozione durante le ricorrenze paesane al fine di dar emergere il patrimonio culturale e colturale della zona;

- promozione di progetti ambientali per la riqualificazione delle zone umide che incentivino forme di turismo sostenibile, ricreativo-didattico.

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 morfologica per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano; inoltre 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, 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 Camisano:

- salvaguardia e valorizzazione del tessuto edilizio del nucleo di antica formazione;
- definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a vincolo paesaggistico-architettonico in base alla normativa vigente in materia;
- individuazione delle aree destinate all'agricoltura;
- individuazione delle aree di valore paesistico ambientale ed ecologico;
- individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 4 PEREQUAZIONE URBANISTICA

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 il comune di Camisano adotta il criterio di perequazione urbanistica di comparto, che trova applicazione negli ambiti di trasformazione residenziale Atr1, Atr2, Atr3, Atr4 e Atr5.

L'attuazione della **perequazione nell'ambito di un comparto** è determinata applicando lo stesso indice edificatorio (It) all'intera area inclusa nella perimetrazione indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dalla Variante Generale del PGT o all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione dell'indice territoriale (It) saranno realizzate sui lotti effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

ART. 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 e non incluse negli ambiti di trasformazione, una potenzialità edificatoria teorica espressa in mc/mq trasferibile sulle aree ricomprese negli ambiti di trasformazione residenziale Atr1, Atr2, Atr3, Atr4 e Atr5.

ART. 6 DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE

- 6.1 La capacità edificatoria teorica di cui al precedente art.5 si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree destinate a “infrastrutture pubbliche a servizio della residenza”, individuate nell’elaborato PS 1, nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al comune.
- 6.2 I proprietari detentori dei diritti volumetrici di cui al comma precedente, hanno facoltà di cedere gli stessi, traducendoli in beneficio economico, ai soggetti attuatori degli “Ambiti di trasformazione residenziali” Atr1, Atr2, Atr3, Atr4 e Atr5 per il raggiungimento dell’indice minimo di comparto di cui al comma seguente.
- 6.3 Gli “*Ambiti di Trasformazione residenziali*” sono disciplinati da due distinti indici: *l’indice territoriale (It) di ambito e l’indice di edificazione*. **L’indice territoriale di ambito** esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e puntualmente definito ai sensi dell’art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.
L’indice di edificazione degli ambiti di trasformazione residenziale determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata con la concretizzazione dello strumento attuativo.
La differenza tra **l’indice di edificazione** e **l’indice territoriale di ambito** 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.
- 6.4 Il Comune di Camisano è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. In tali aree, residuando una volumetria pari a 5000 mc, il Comune di Camisano cederà 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*”. Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito in sede di redazione del bilancio comunale con apposito allegato 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.
- 6.5 Il Comune di Camisano, 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 6.4. I diritti edificatori

verranno ceduti negli "Ambiti di Trasformazione Residenziali" per il raggiungimento dell'Indice di Edificazione.

- 6.6 L'acquisizione da parte del comune delle aree destinate Infrastrutture e Servizi, genera per il comune stesso diritti volumetrici che vanno ad integrazione della quota di cui al comma 6.4.
- 6.7 Il conferimento dei diritti volumetrici necessari per il raggiungimento dell'indice di edificazione degli ambiti di trasformazione e la conseguente cessione gratuita al comune delle aree destinate a servizi, deve essere stabilita e precisata per modalità e tempi e quantità nella convenzione allegata allo strumento attuativo.
- 6.8 E' consentita la cessione, con atto trascritto, di volume non utilizzato ad altro lotto, perché nel medesimo Piano o Programma Attuativo.

ART. 7 INCENTIVAZIONE

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori a fronte del conseguimento di:

- 7.1 I benefici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente dovuti nell'attuazione di piani di recupero finalizzati alla riqualificazione urbana (P.R.1-P.R.2-P.R.3-P.R.4-P.R.5-P.R.6-P.R.7) consistenti in maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o nella realizzazione di una quota pari al 10% del volume di edilizia convenzionata; in tal caso è riconosciuto un incremento del 10% della volumetria ammessa dalle norme di zona.
- 7.2 Interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico per la realizzazione di edifici che prevedono un'ulteriore diminuzione del 20% della trasmittanza già prevista dalla L.R. 33/2007 da attuarsi nell'ambito di piano attuativo o interventi edilizi diretti (ad esclusione degli edifici ricadenti nel *nucleo di antica formazione*) in tal caso è riconosciuto un incremento del 5% della volumetria ammessa dalle norme di ambito.
- 7.3 Le zone di trasformazione produttiva si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un rapporto di copertura (Rc) del 50% della Sf. La potenzialità edificatoria può tuttavia essere incrementata ad un Rc del 60% nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% della copertura, destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas-serra.

ART. 8 **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo gli ambiti di trasformazione residenziali e produttivi, concretizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito di trasformazione è contornato con apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano" (Tavole DP 12a-12b). In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari, o in caso di loro mancato accordo, l'Amministrazione Comunale potrà proporre un Piano di Lottizzazione di Ufficio ai sensi dell'art. 28 della L 17/08/1942 n° 150.

Le disposizioni specificatamente riferite a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definite nelle schede allegate alle presenti norme.

8.1 **Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATr)**

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

<i>Indice Territoriale d'ambito</i>	<i>0,75 mc/mq</i>
<i>Indice di Edificazione</i>	<i>1,00 mc/mq</i>
<i>Distanza confini</i>	<i>h/2 con un minimo di 5 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10 m derogabile ai sensi dell'art.7.1 delle NTA-Norme Generali</i>
<i>Distanza da strada (Ds)</i>	<i>5 m</i>
<i>H max</i>	<i>7 m</i>

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 NTA Norme Generali:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**
- funzione terziaria: **T**
- funzioni ricreative: **Ri**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica residenziale sono così individuati:

- ATr 1:** 5.518 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)
- ATr 2:** 25.035 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)
- ATr 3:** 16.009 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)
- ATr 4:** 34.083 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)
- ATr 5:** 3.461 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

8.2 **Ambiti di Trasformazione Produttiva (ATp)**

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

<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	<i>0,60 mq/mq</i>
<i>Rapporto di copertura (Rc):</i>	<i>50%</i>

<i>H max</i>	10 m
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	10 m
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m</i>
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	5 m

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 NTA-Norme Generali:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 125 mq per ogni unità produttiva)
- funzione produttiva: **P**
- funzione commerciale: **C.7**

Gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva sono così individuati:

ATp 1: 10.320 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

ATp 2: 55.135 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

8.3 Ambito di Trasformazione al servizio della viabilità (ATV)

L'edificazione in tale ambito è soggetta ai seguenti parametri:

<i>Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)</i>	0,40 mq/mq
<i>Rapporto di copertura (Rc):</i>	40%
<i>H max</i>	7 m
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	10 m
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	5 m
<i>Distanza dalle strade (Ds):</i>	
- <i>per edificazione nella fascia di rispetto:</i>	10 m
- <i>per edificazione oltre la fascia di rispetto:</i>	40 m
-	

Nella fascia di rispetto sono assentibili tutti gli interventi edilizi previsti agli articoli 15 – 16 – 17 del Piano delle Regole.

Sulla porzione di Ambito di Trasformazione non assoggettato alla fascia di rispetto stradale le destinazioni ammesse sono quelle relative ad impianti di distribuzione di carburante e servizi strettamente accessori indicate alle seguenti categorie del precedente art. 8 nta-norme generali:

- funzione commerciale: **C1 – C6**

Sono inoltre assentibili tutti gli interventi previsti negli articoli 15 - 16 – 17 del Piano delle Regole.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica produttiva sono così individuati:

ATV 1: 10.000 mq-(per la normativa specifica si fa riferimento alle schede allegate)

ART. 9 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

L'attuazione della Variante Generale del PGT può avvenire, oltre che tramite intervento diretto ove possibile e piano attuativo, anche tramite 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 P.I.I. Sono quelli di cui alla deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n° 6/44161.

Per attuare un P.I.I. il proponente dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi o dal Piano Triennale dell'Amministrazione Comunale e dare quindi risposta ad una delle esigenze espresse; nella logica della Programmazione Negoziata.

ART. 10 DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

- 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 nell'Allegato 1.1 DP "Rapporto Ambientale" della V.A.S.. 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 precedente sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

ART. 11 MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PGT

- 11.1 La Variante Generale del 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 della Variante Generale 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 della Variante Generale 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.

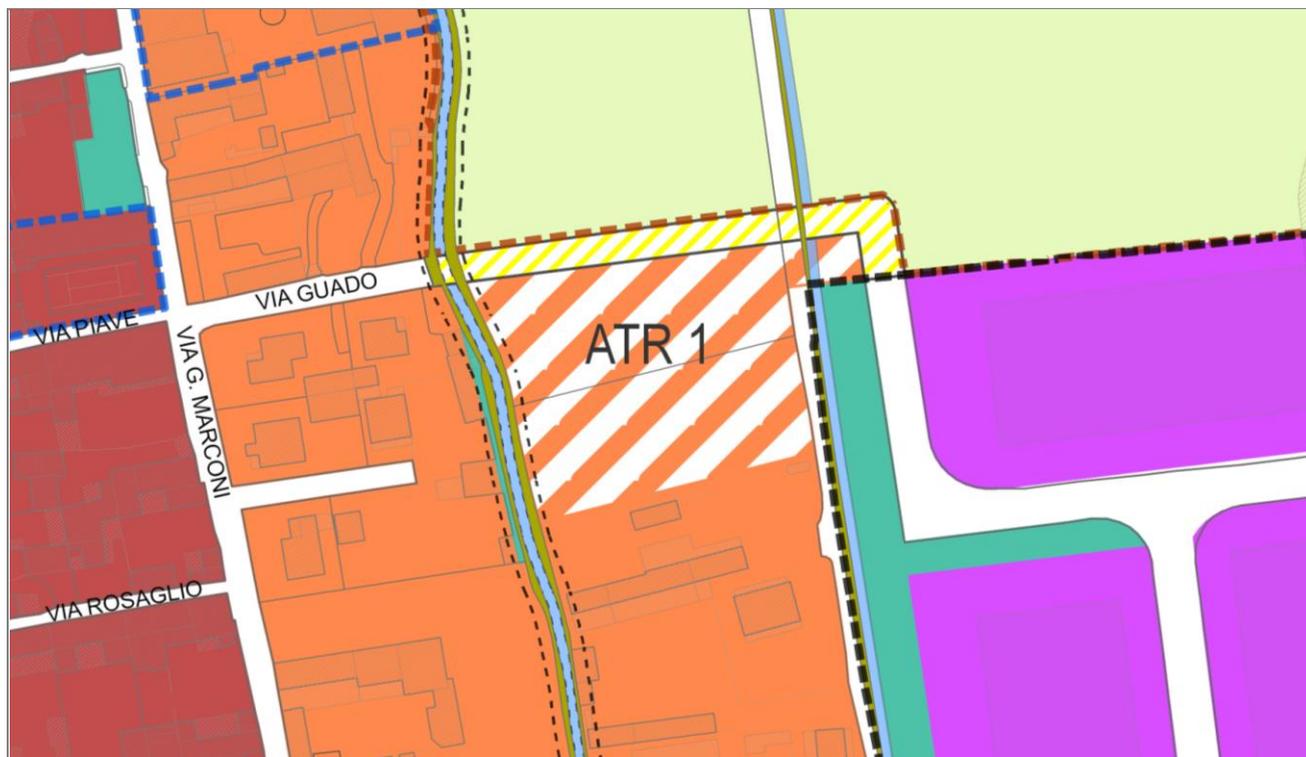
- 11.4 Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nell'allegato 1.1 DP "Rapporto Ambientale" della V.A.S., dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento 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.

DOCUMENTO di PIANO

SCHEDE PROGETTUALI

- Ambiti di trasformazione -

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 1

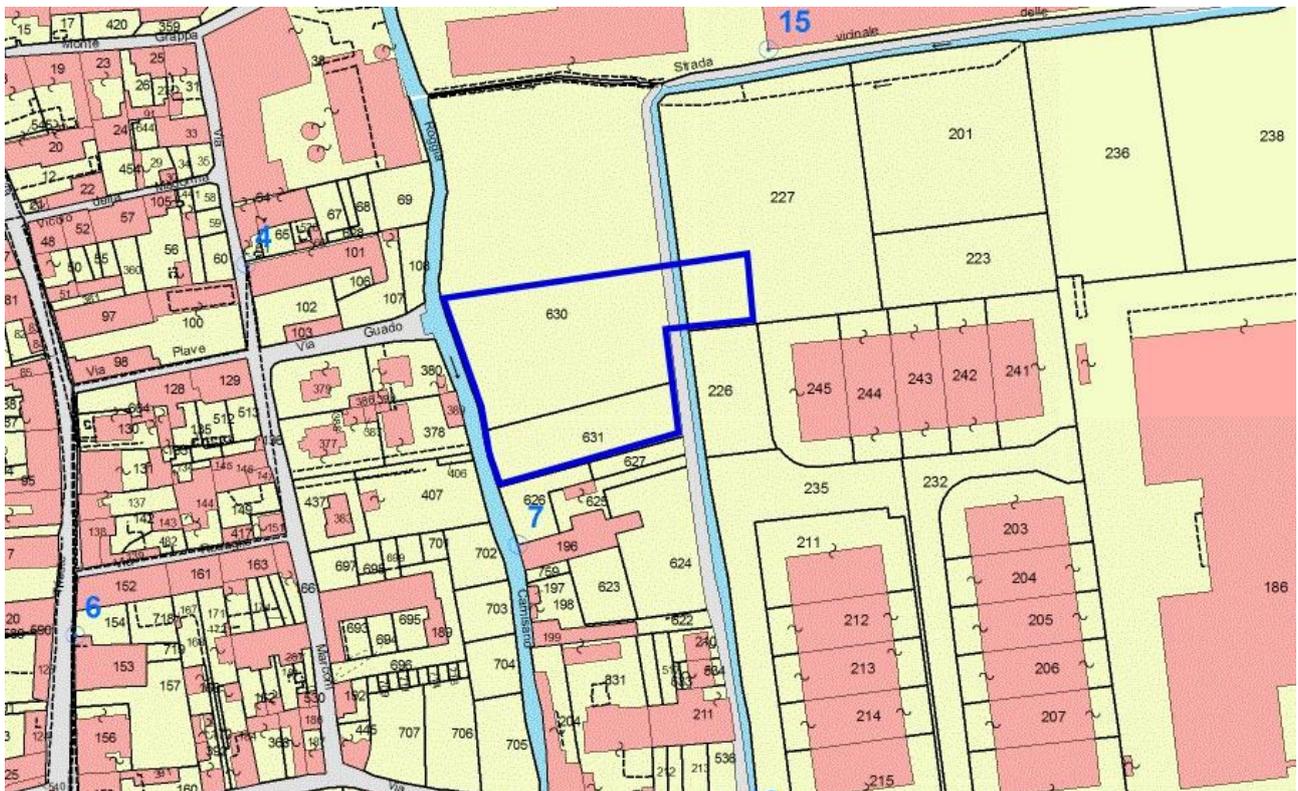


SUP. TERRITORIALE	5.518,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"R"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10"</i>
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indice territoriale di ambito 0,75 mc/mq (pari a mc 4.138,50) ▪ indice di edificazione minimo: 1 mc/mq (pari a mc 5.518,00) ▪ volume di compensazione: 1.379,50 mc <p><i>In applicazione degli art. 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano: è possibile un incremento del 5% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 5.518,00 mc ▪ max 5.793,90 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 31 ▪ max 33
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <p><i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente nell'Ambito del Piano Attutivo</i></p>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	<i>classe 3 – fattibilità geologica con CONSISTENTI LIMITAZIONI</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA). <ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002 (OSSERVAZIONE N. 3 – ARPA) • Le nuove costruzioni verranno costruite tenendo conto delle tecniche di prevenzione e mitigazione del rischio da esposizione al gas radon, indicate nella DDGS 12.678/2011 (OSSERVAZIONE N. 5 – ASL).

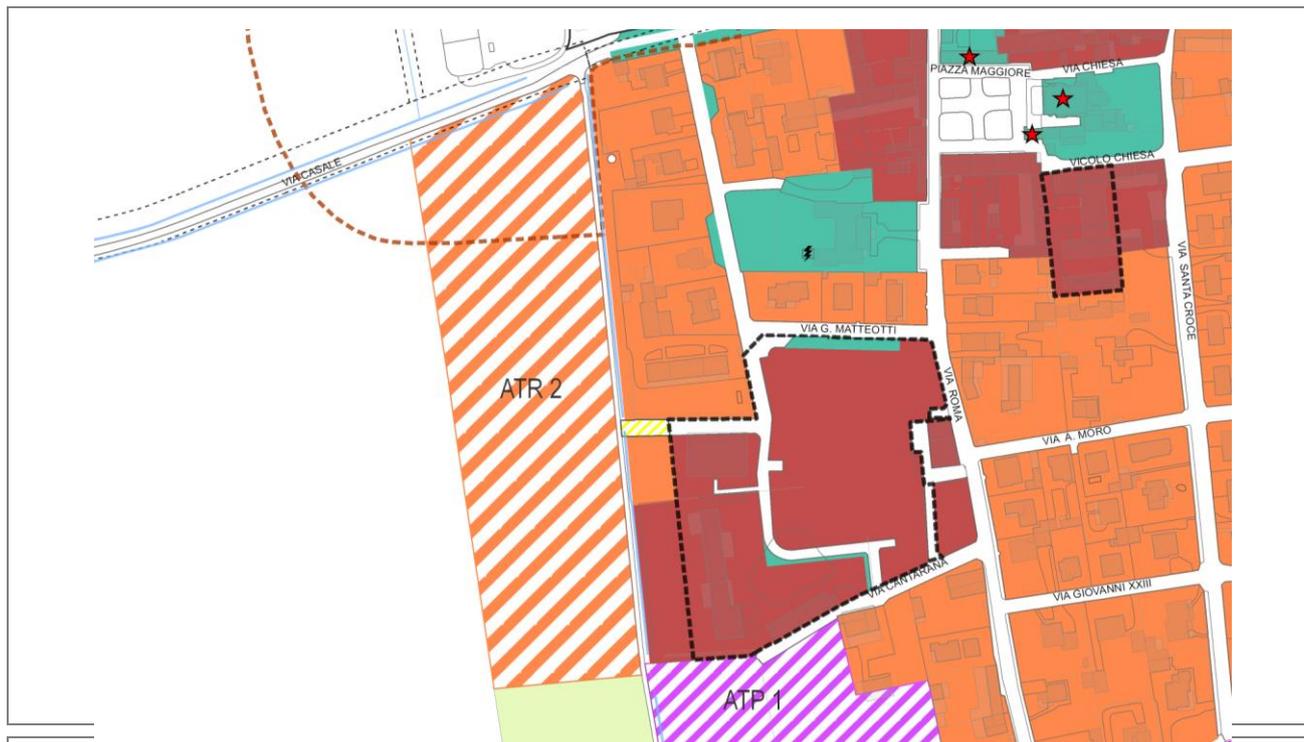
ATR 1 – Individuazione Ortofoto



ATR 1 – Individuazione Catastale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 2

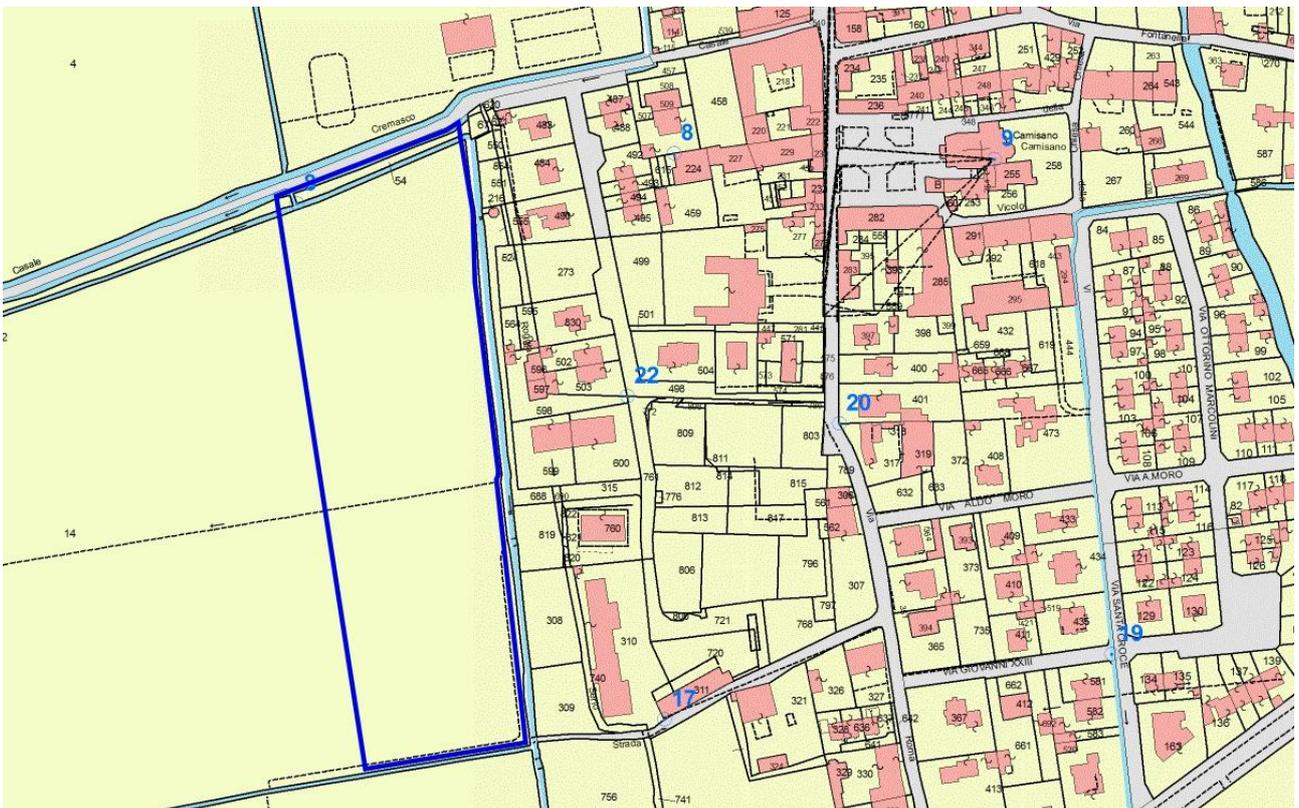


SUP. TERRITORIALE	25.035,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"R"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10"</i>
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indice territoriale di ambito 0,75 mc/mq (pari a mc 18.776,25) ▪ indice di edificazione minimo: 1 mc/mq (pari a mc 25.035,00) ▪ volume di compensazione: 6.258,75 mc <p><i>In applicazione degli art. 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano: è possibile un incremento del 5% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 25.035,00 mc ▪ max 26.286,75 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 140 ▪ max 147
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <p><i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedere obbligatoriamente nell'Ambito del Piano Attivo</i></p>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto nelle scelte progettuali della distanza di 100m dall'allevamento Cascina Ferro; • Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA). • Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002 (OSSERVAZIONE N. 3 – ARPA) • Le nuove costruzioni verranno costruite tenendo conto delle tecniche di prevenzione e mitigazione del rischio da esposizione al gas radon, indicate nella DDGS 12.678/2011 (OSSERVAZIONE N. 5 – ASL). • Mantenere il rispetto nelle scelte progettuali della distanza di 100m dall'allevamento Cascina Ferro(OSSERVAZIONE N. 6 – ARPA e OSSERVAZIONE N. 1 – ASL).

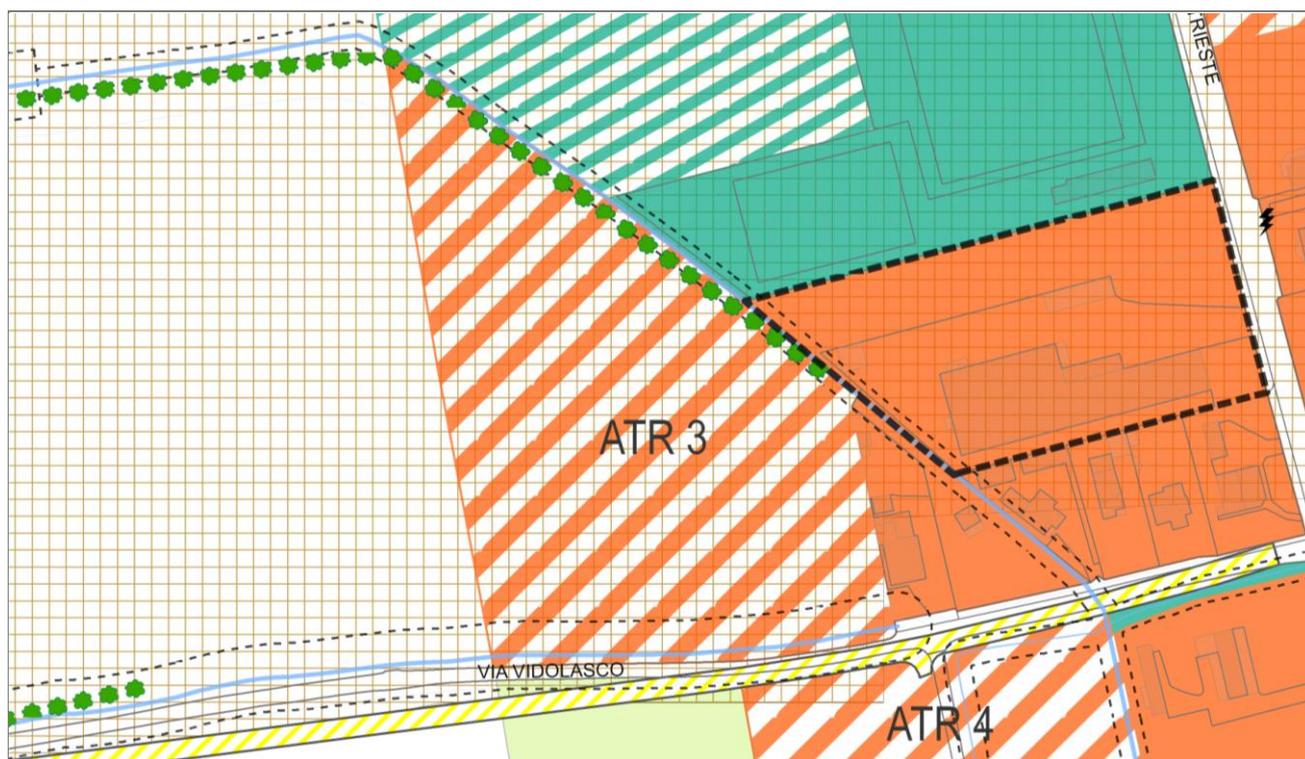
ATR 2 – Individuazione Ortofoto



ATR 2 – Individuazione Catastale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3



SUP. TERRITORIALE	16.009,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"R"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10"</i>
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indice territoriale di ambito 0,75 mc/mq (pari a mc 12.006,75) ▪ indice di edificazione minimo: 1 mc/mq (pari a mc 16.009,00) ▪ volume di compensazione: 4.002,25 mc <p><i>In applicazione degli art. 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano: è possibile un incremento del 5% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 16.009,00 mc ▪ max 16.809,45 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 90 ▪ max 94
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente nell'Ambito del Piano Attutivo</i>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA).</u> • Le nuove costruzioni verranno costruite tenendo conto delle tecniche di prevenzione e mitigazione del rischio da esposizione al gas radon, indicate nella

PRESCRIZIONI PER LA RETE ECOLOGICA REGIONALE	<p>DDGS 12.678/2011 (OSSERVAZIONE N. 5 – ASL).</p> <p>L'ambito ricade all'interno degli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale RER. Devono essere previste compensazioni ecologiche all'interno dello stesso elemento, come indicato al Capitolo 7 della Valutazione di incidenza, nonché le previsioni della d.g.r. 8/8757/2008 (OSSERVAZIONE N. 3 – PROVINCIA DI CREMONA) quali ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ fasce verdi filtro pluristratificate prediligendo specie autoctone congrue al tipo di suolo e le caratteristiche bioclimatiche dell'area; le essenze devono essere sia arboree che arbustive, con densità media di un albero e due arbusti per m2; utilizzo di specie erbacee al fine di ridurre il ruscellamento superficiale;▪ riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interferiti con specie autoctone utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;▪ ricostruzione di siepi arboreo arbustive contornanti gli appezzamenti coltivati o bordanti i corsi d'acqua;▪ recupero e gestione dei fontanili.
---	--

ATR 3 – Individuazione Ortofoto



ATR 3 – Individuazione Catastale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 4

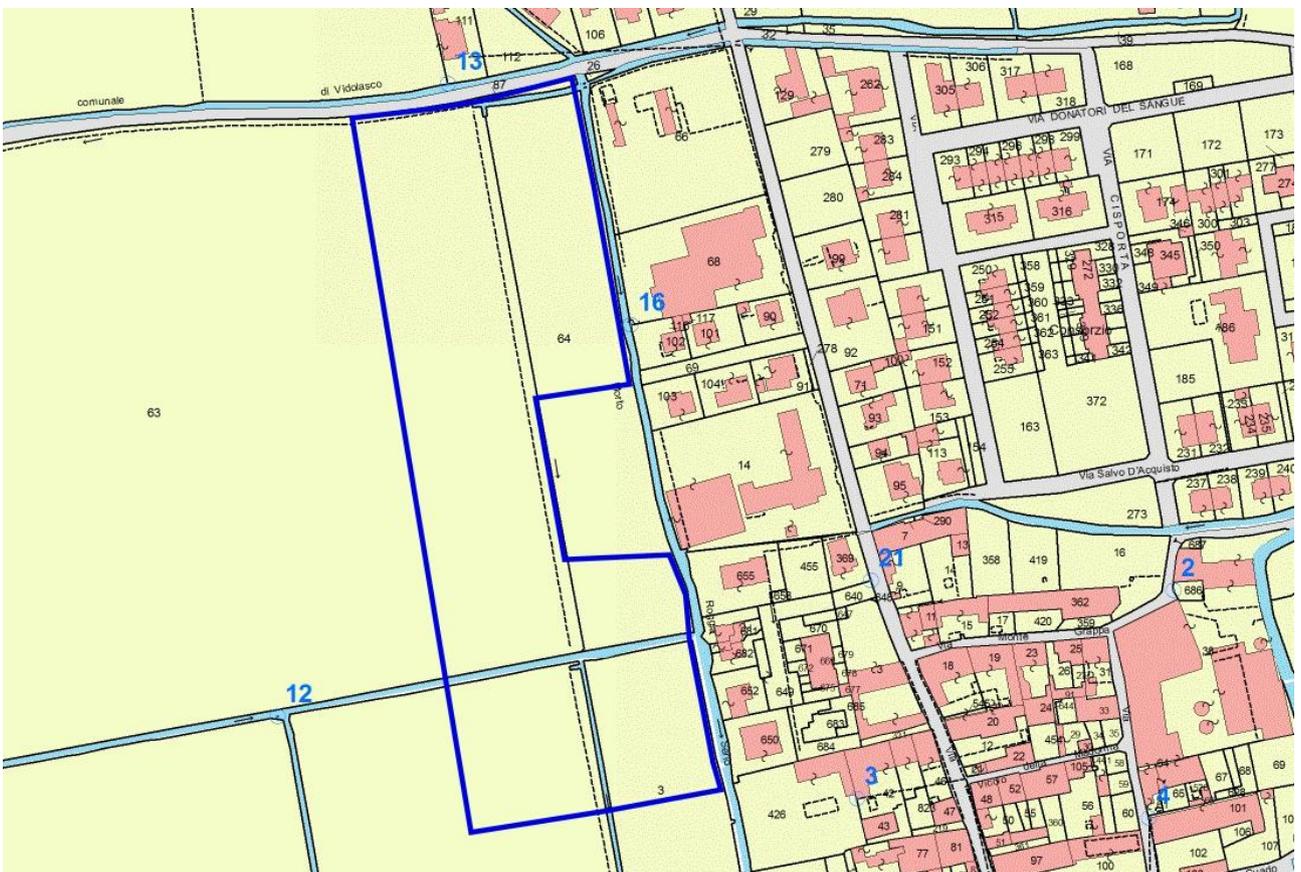


SUP. TERRITORIALE	34.083,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"R"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	"C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10"
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indice territoriale di ambito 0,75 mc/mq (pari a mc 25.562,25) ▪ indice di edificazione minimo: 1 mc/mq (pari a mc 34.083,00) ▪ volume di compensazione: 8.520,75 mc <p><i>In applicazione degli art. 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano: è possibile un incremento del 5% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 34.083,00 mc ▪ max 35.787,15 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 190 ▪ max 199
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedere obbligatoriamente nell'Ambito del Piano Attutivo</i>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA). • Le nuove costruzioni verranno costruite tenendo conto delle tecniche di prevenzione e mitigazione del rischio da esposizione al gas radon, indicate nella DDGS 12.678/2011 (OSSERVAZIONE N. 5 – ASL).

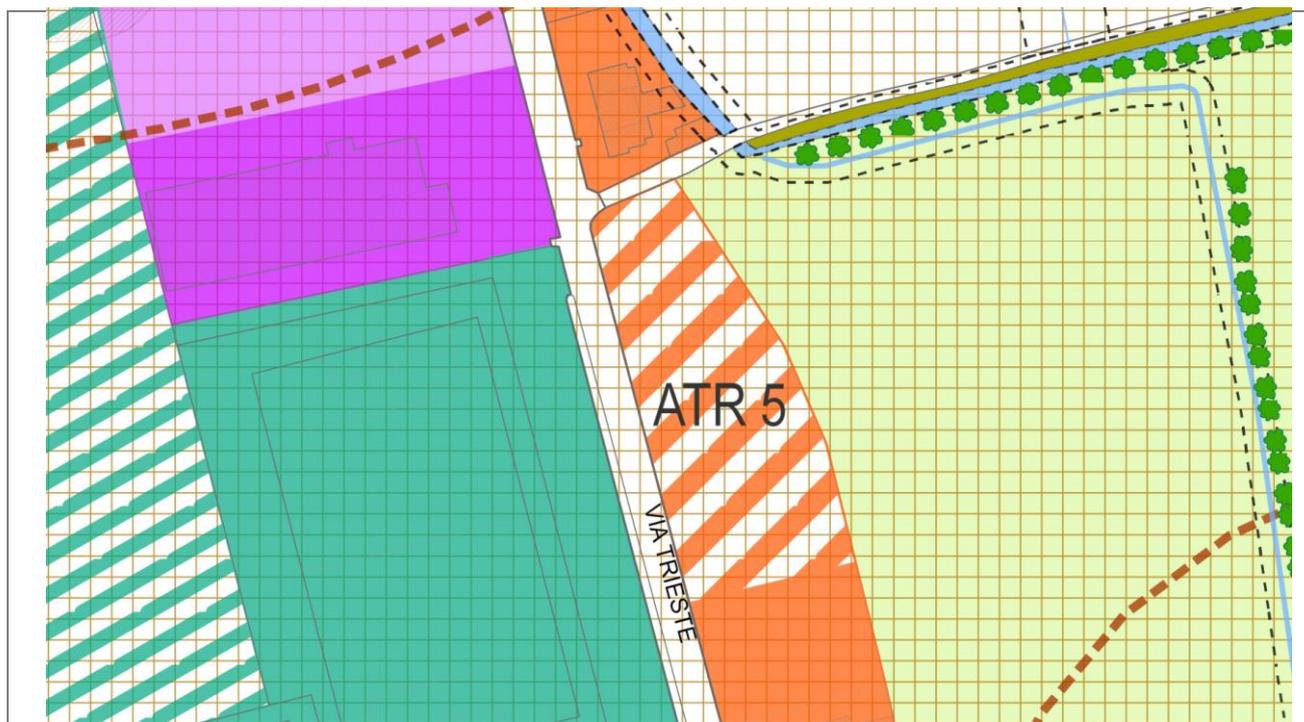
ATR 4 – Individuazione Ortofoto



ATR 4 – Individuazione Catastale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 5



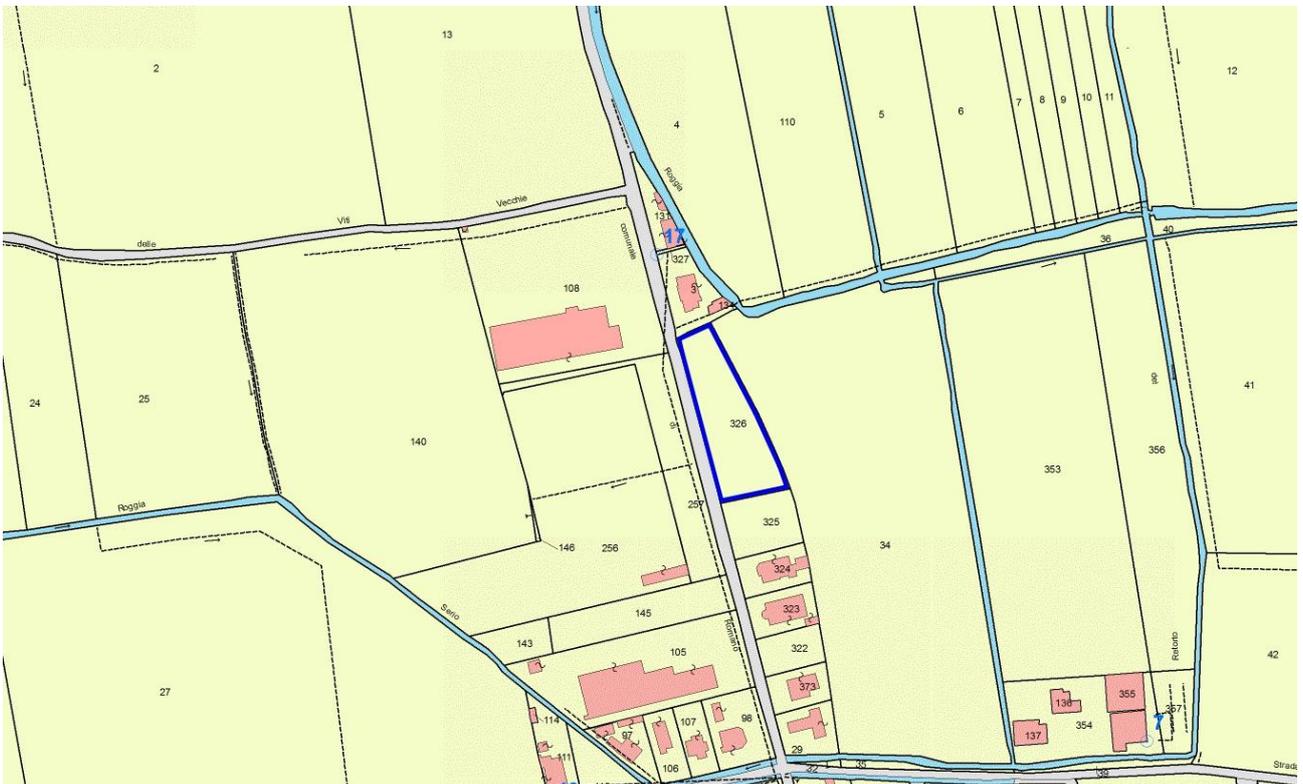
SUP. TERRITORIALE	3.461,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"R"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10"</i>
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ indice territoriale di ambito 0,75 mc/mq (pari a mc 2.595,75) ▪ indice di edificazione minimo: 1 mc/mq (pari a mc 3.461,00) ▪ volume di compensazione: 865,25 mc <p><i>In applicazione degli art. 5 e 6 delle NTA del Documento di Piano: è possibile un incremento del 5% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 3.461,00 mc ▪ max 3.634,05 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min 20 ▪ max 21
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedere obbligatoriamente nell'Ambito del Piano Attutivo</i>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	<i>classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Nelle scelte progettuali devono essere garantite le esistenti servitù e accessi alle proprietà confinanti;</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA).</u> • le modalità di accesso all'ambito di trasformazione dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dallo Ufficio strade (<u>PRESCRIZIONE N. 7 – PROVINCIA DI CREMONA</u>).
PRESCRIZIONI PER LA RETE	

<p>ECOLOGICA REGIONALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le nuove costruzioni verranno costruite tenendo conto delle tecniche di prevenzione e mitigazione del rischio da esposizione al gas radon, indicate nella DDGS 12.678/2011 (OSSERVAZIONE N. 5 – ASL). <p>L'ambito ricade all'interno degli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale RER. Devono essere previste compensazioni ecologiche all'interno dello stesso elemento, come indicato al Capitolo 7 della Valutazione di incidenza, nonché le previsioni della d.g.r. 8/8757/2008 (<u>OSSERVAZIONE N. 3 – PROVINCIA DI CREMONA</u>) quali ad esempio:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fasce verdi filtro pluristratificate prediligendo specie autoctone congrue al tipo di suolo e le caratteristiche bioclimatiche dell'area; le essenze devono essere sia arboree che arbustive, con densità media di un albero e due arbusti per m2; utilizzo di specie erbacee al fine di ridurre il ruscellamento superficiale; ▪ riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interferiti con specie autoctone utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica; ▪ ricostruzione di siepi arboreo arbustive contornanti gli appezzamenti coltivati o bordanti i corsi d'acqua; ▪ recupero e gestione dei fontanili.
-----------------------------------	---

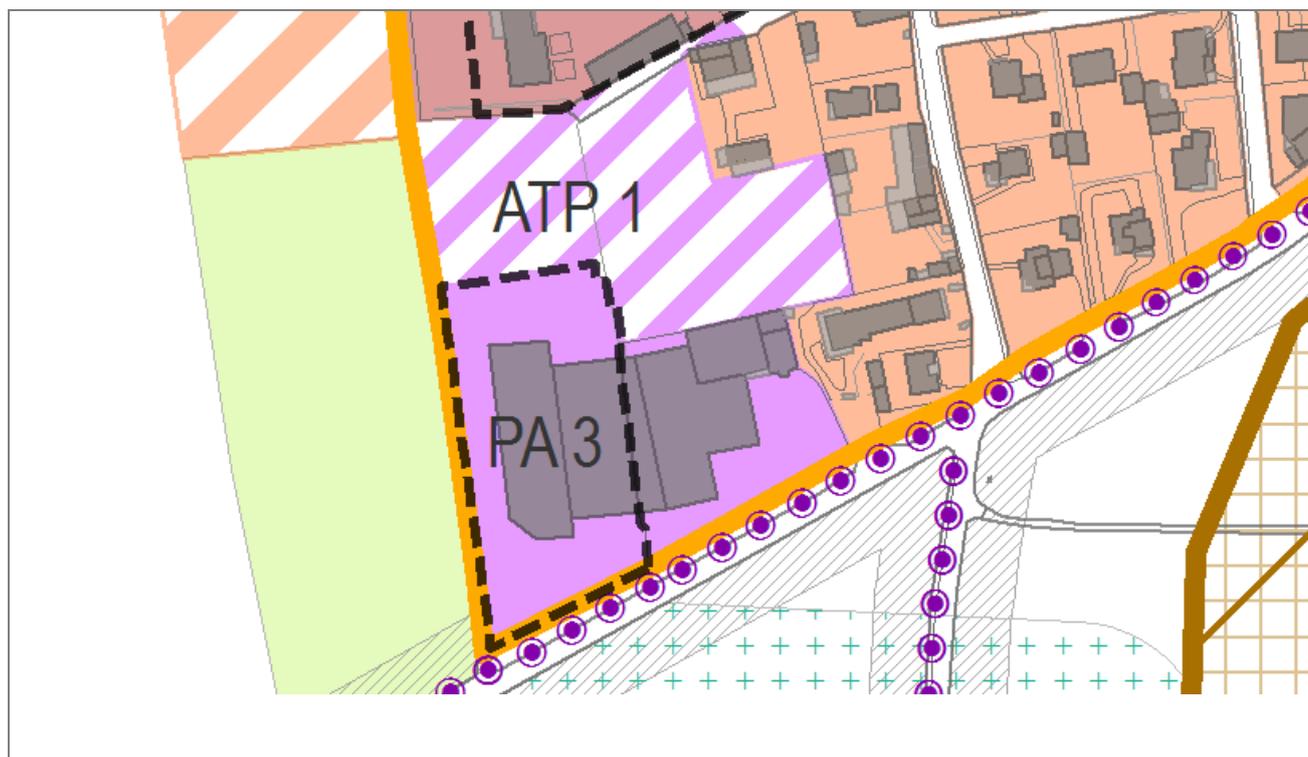
ATR 5 – Individuazione Ortofoto



ATR 5 – Individuazione Catastale

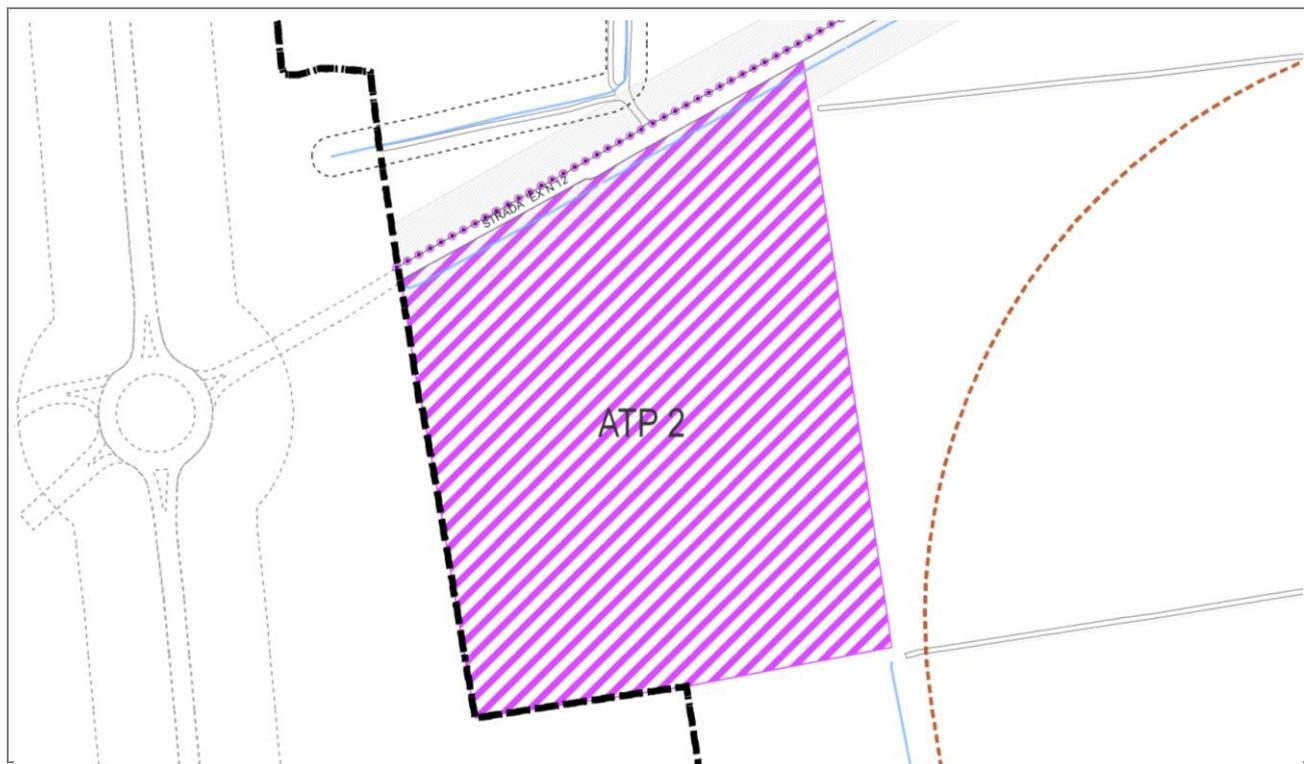


AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 1



SUP. TERRITORIALE	10.320,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"p"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"R" fino a 125 mq di slp per ogni unità produttiva "C.7"</i>
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	0,60 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% Sf ▪ <i>possibilità di incremento della potenzialità edificatoria fino ad un Rc del 60% in attuazione dell'art. 7.3 delle Nta del Documento di Piano</i>
STANDARD	<i>20% Slp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo.</i>
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	<i>classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita. (OSSERVAZIONE N. 4 – ARPA) • Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002 (OSSERVAZIONE N. 3 /9– ARPA)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO 2



SUP. TERRITORIALE	55.135,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"p"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	"R" fino a 125 mq di slp per ogni unità produttiva "C.7"
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	0,60 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50% Sf ▪ possibilità di incremento della potenzialità edificatoria fino ad un Rc del 60% in attuazione dell'art. 7.3 delle Nta del Documento di Piano
STANDARD	20% Slp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico da cedere obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo.
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA).</u> • <u>L'attuazione dell'ambito è assoggettata a preventivo accordo di programma con il Comune di Casale Cremasco. (PRESCRIZIONE N. 6 – PROVINCIA DI CREMONA).</u> <p><u>la modalità di accesso all'ambito ATP2 dovrà essere demandata alla futura fase attuativa del comparto (PRESCRIZIONE N. 6 – PROVINCIA DI CREMONA).</u></p> <p><u>L'ambito di carattere produttivo, essendo completamente sovrapposto agli ambiti agricoli di interesse strategico del PTCP sarà oggetto di procedura di rettifica cartografica da parte della Provincia di Cremona solo con atto di programmazione negoziata (PRESCRIZIONE N. 5 – PROVINCIA DI CREMONA).</u></p>

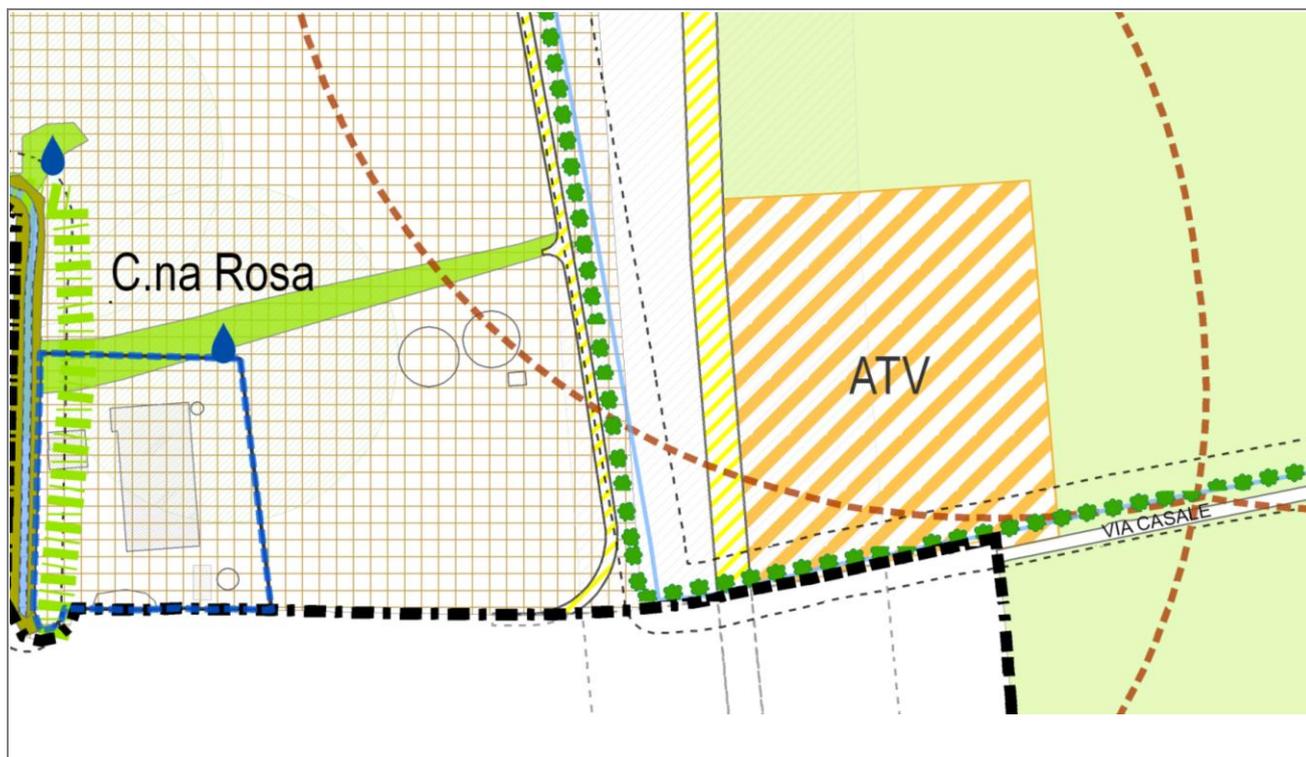
ATP 2 – Individuazione Ortofoto



ATP 2 – Individuazione Catastale



AMBITO DI TRASFORMAZIONE per la VIABILITA' 1

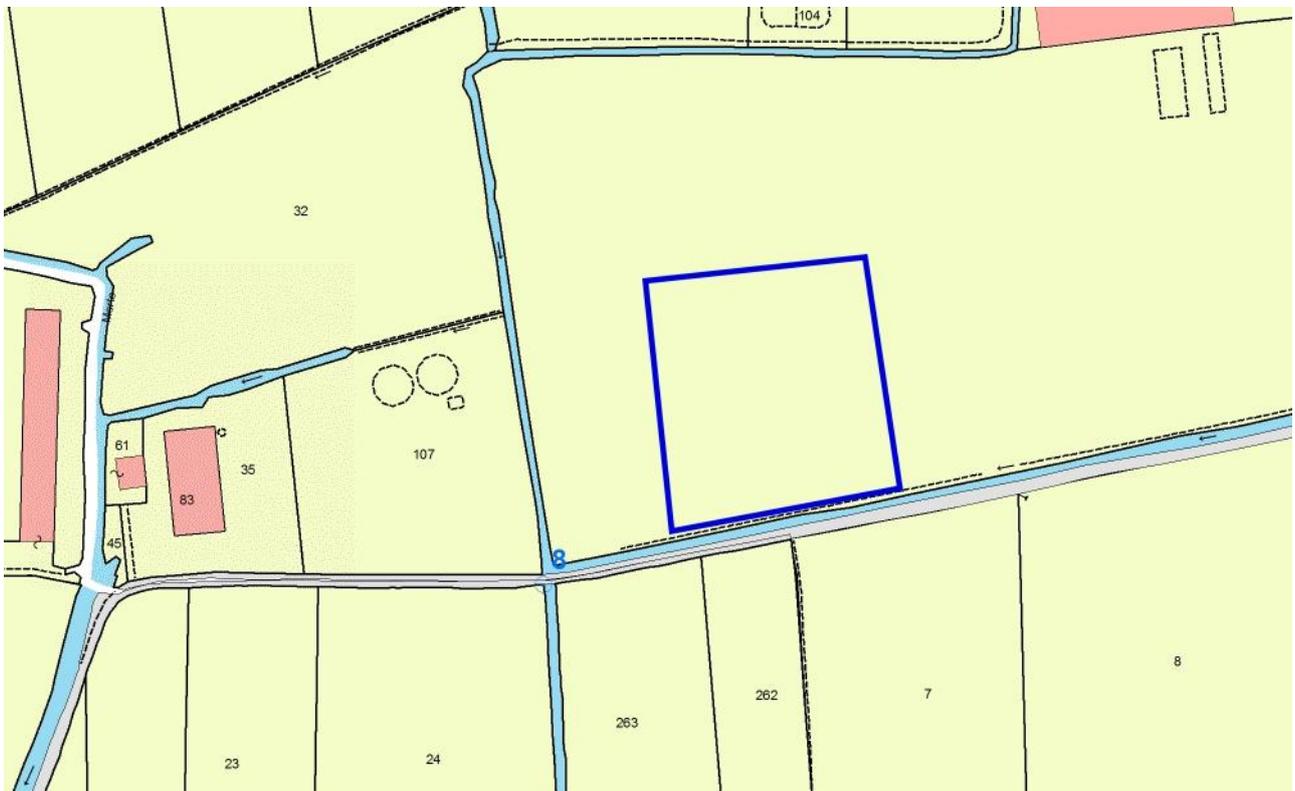


SUP. TERRITORIALE	10.000,00 mq
DESTINAZIONE PREVALENTE (art. 8 NTA)	"ambito per la viabilità"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"C.2 – C.5 – Ri" al di fuori della fascia di rispetto stradale Inoltre sono assentibili tutti gli interventi edilizi previsti agli art. 15 – 16 – 17 del Piano delle Regole</i>
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (UF)	0,40 mq/mq
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	▪ 40% Sf
STANDARD	-
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	<i>¼ della Sf: classe 4: fattibilità geologica con SEVERE LIMITAZIONI ¼ della Sf: classe 3: fattibilità geologica con CONSISTENTI LIMITAZIONI ½ della Sf: classe 2 – fattibilità geologica con MODESTE LIMITAZIONI</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p><i>Distanze STRADA:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ per edificazioni nella fascia di rispetto 10m ▪ per edificazioni oltre la fascia di rispetto 40 m <ul style="list-style-type: none"> • Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005 e s.m.i, nella percentuale stabilita (OSSERVAZIONE N. 5 – ARPA). <p>la tipologia di immissione a servizio dell'ambito dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dall'Ufficio strade della Provincia e rispettare il Regolamento Provinciale relativo alla localizzazione degli accessi a servizio delle aree di distribuzione di carburante (PRESCRIZIONE N.4 PROVINCIA CREMONA)</p>

ATV 1 – Individuazione Ortofoto



ATV 1 – Individuazione Catastale



PIANO DELLE REGOLE



ART. 1 PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano delle Regole (P.d.R.) è redatto ai sensi dell'art. 10 e 10bis 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.

1.1 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.

1.2 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. 2 DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI

I Piani o Programmi Attuativi in corso di realizzazione o comunque approvati, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'approvazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della convenzione, se il Piano o Programma Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del Piano o Programma stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante agli atti del PGT che ridefiniscono la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

ART. 3 AMBITO DI ANTICA FORMAZIONE – CENTRO STORICO

3.1 Il nucleo di antica formazione: individuazione

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

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

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art.27 della legge 457/78 modificata dalle leggi 127/1997 e 179/1992 coincidono con il nucleo di antica formazione.

3.2 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 Tav 6 “*Categorie d'intervento nel nucleo di antica formazione*”, con le modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse e specificate nel presente articolo.

Nella tavola PR 6 e nell'allegato 2 ‘*Ricognizione del patrimonio edilizio in ambito agricolo*’ del Piano delle Regole, risultano individuati in modo analitico per ogni singolo edificio gli interventi ammessi.

Qualora alla luce degli approfondimenti effettuati ai fini della redazione dei vari elaborati del progetto definitivo di un intervento, si verifichi che l'edificio presenta caratteristiche tali da farlo rientrare in categoria di intervento differente da quella per esso individuata nella tavola n. 6 e nell'allegato 2 del Piano delle Regole, la Giunta Comunale sentita la Commissione Edilizia, se istituita, e la Commissione per il Paesaggio, ciascuna per le rispettive attribuzioni, potrà a suo insindacabile e motivato

parere assumere lo stesso come edificio appartenente a tale categoria, senza che ciò costituisca variante agli atti della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio. Le categorie di intervento individuate nella tavola n. 6 e nell'allegato 2 del Piano delle Regole sono da considerarsi orientative per gli accessori per i quali nella stesura del progetto venga dimostrata l'incoerenza rispetto alle caratteristiche dell'edificio principale.

Interventi difformi dalla categoria prevalente, sugli accessori, possono essere assentiti con Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività o Segnalazione Certificata d'Inizio Attività o Certificazione d'Inizio Attività asseverata.

Il recupero di costruzioni accessorie per destinazioni d'uso diverse da quelle originarie o comunque pregresse, deve essere attento ai caratteri tradizionali o di autonomo pregio architettonico del manufatto.

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

Il PGT individua, all'interno del Nucleo di Antica Formazione, cinque ambiti territoriali (PR1, PR2, PR3, PR4, PR5) nei quali gli interventi di ristrutturazione e/o cambio d'uso sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano di Recupero. L'Amministrazione ha comunque la facoltà di subordinare gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso alla stesura di un Piano di Recupero, qualora gli stessi incidano sull'impianto urbanistico generale.

Il Piano di Recupero è finalizzato alla definizione di un diverso 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 Tav 6, e dovranno garantire il rispetto delle "Prescrizioni generali e particolari" e dei "Parametri edilizi" di cui al presente articolo.

Nelle zone di recupero, anche se non individuati nella Variante Generale al Piano di Governo del Territorio, possono essere proposti Piani di Recupero.

Gli stessi dovranno comprendere ambiti omogenei, la perimetrazione proposta dalla proprietà dovrà essere approvata dall'Amministrazione Comunale che ha facoltà di modificarla.

3.3 Prescrizioni generali

L'elaborato PR Tav 6 indica gli interventi consentiti su ogni singolo edificio. 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 e negli accessi pedonali e nelle zone porticate che caratterizzano le corti.

3.3.1. 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.

3.3.2. 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.

3.3.3. 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 intonacati al civile e dovranno 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 ferro 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. 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 o **esterne** 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. Le insegne dovranno essere organicamente inserite all'interno dei serramenti, delle aperture oppure poste a bandiera solo se in ferro e con decorazione tradizionale.
- i) **Androni di ingresso e portoni** dovranno essere mantenuti e valorizzati con opportuni interventi edilizi.
- 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 35% 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. In particolare i nuovi comignoli dovranno essere realizzati in mattoni a vista o intonacati, con chiusura in lastra di pietra, rame o coppi con fattura tradizionale del luogo.
- n) Le **gronde** non dovranno aggettare, verso lo spazio pubblico, più di 80 cm rispetto al filo della facciata. Dovranno essere realizzate in legno o essere rivestite con frontalini in cotto o beola di foggia tradizionale. E' vietato in ogni caso l'uso del calcestruzzo armato a vista; è consentito il rivestimento con 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 fertili zone di parcheggio, debbono essere tutelati mediante opportuni interventi di sistemazione del verde e delle pavimentazioni. E' fatto obbligo alle proprietà di mantenere le essenze vegetali esistenti, sostituendo quelle danneggiate o non più vegete con nuove alberature. Le pavimentazioni dovranno richiamare quelle di foggia tradizionale e dovranno essere realizzate in ciottoli, cotto, pietra naturale o masselli autobloccanti con esclusione dei manti di asfalto.
- q) La realizzazione di **autorimesse** è ammessa nel rispetto delle prescrizioni e con l'uso dei materiali indicati dalle presenti norme. Le autorimesse potranno essere realizzate negli edifici individuati come accessori e nei locali al piano terra del fabbricato principale, purché le nuove aperture vengano create verso spazi

privati, ad esclusione di edifici aventi unico accesso diretto dalla pubblica via: in tal caso i portoni devono essere motorizzati e con il movimento di apertura non dovranno occupare la sede stradale o il marciapiede. Tali aperture dovranno risultare armoniosamente inserite rispetto alle partiture di facciata, avere serramenti rivestiti in legno o ferro con lo stesso trattamento dei serramenti dell'edificio principale e non compromettere elementi architettonici e decorativi importanti. Qualora non esistano rustici od accessori recuperabili da adibire a ricovero automezzi è ammessa la costruzione di nuove autorimesse anche sul confine di proprietà nel rispetto dei seguenti limiti:

- superficie coperta massima del 10% della superficie cortilizia scoperta, e comunque non superiore ad 1 mq ogni 10 mc di volume esistente, ricomprendendo nel conteggio della superficie coperta da realizzare anche i box e gli accessori esistenti;
- altezza massima fuori terra 2,80 m l'altezza è misurata dal piano del cortile o del terreno naturale esistente con riferimento alla quota più bassa tra le due proprietà.
- altezza massima all'intradosso 2,40 m
- copertura a falda inclinata con manto in coppi
- non comportare l'abbattimento di essenze arboree pregiate.
- rispettare la distanza di almeno 3 m dalle finestre degli edifici più vicini

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.

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.

- r) Sono vietate le **suddivisioni interne** dei cortili se realizzate in muratura: sono ammesse esclusivamente delimitazioni legate all'articolazione della proprietà, realizzate mediante siepi arbustive o reti metalliche con sostegno in ferro o in legno.
- s) I **colori degli intonaci** esterni dovranno essere scelti tra la gamma dei colori tradizionali dei centri storici e approvati dall'Ufficio Tecnico.

3.4 Prescrizioni particolari

Gli immobili appositamente contrassegnati (elemento puntuale) sulle tavole n. 9, 11, 12a, 12b del Documento di Piano e sulle tavole n. 1a, 1b e 7 del Piano delle Regole sono assoggettati a vincolo o tutela ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e normative, previa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e del paesaggio tramite Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di

Inizio Attività, Comunicazione Asseverata di Inizio Attività, Comunicazione di Inizio Attività o Attività Edilizia libera, possono essere oggetto d'interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, cambio di destinazione d'uso, demolizione delle superfetazioni.

Per il recupero degli edifici che presentano valori architettonici e ambientali da salvaguardare, l'intervento di recupero 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' 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 nei casi di provata necessità. 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. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

I porticati individuati con apposita grafia nell'elaborato PR Tav 6 dovranno essere conservati e mantenuti liberi: è ammesso unicamente l'inserimento di loggiati realizzati con struttura in legno e/o in ferro.

Gli interventi sull'edilizia 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 volumetrico del 60% della volumetria esistente. Il restante 40% 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 dagli art. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

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 dagli art. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

3.5 Definizione di vincoli generali

I porticati, individuati con specifica campitura nella Tavola Pr Tav 6 "*Categorie d'intervento nel nucleo di antica formazione*", 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, non è ammessa l'utilizzazione dei porticati ai fini del raggiungimento della quota di standard di parcheggio privato prevista dalla lettera q del comma 3.3.3 dell'art.3 delle NTA del Piano delle Regole.

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.

3.6 Parametri edilizi

Densità edilizia territoriale e fondiaria: pari all'esistente.

- 3.6.1. **Altezza dei fabbricati:** pari all'esistente; non superiore a 9,00 m nel caso di ricostruzione e/o recupero di sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

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

In caso di dislivello, per edifici prospettanti su più strade, si calcola la quota media delle strade fino all'imposta di gronda. Nel caso in cui l'imposta di gronda sia inclinata, si calcola l'altezza al punto medio.

- 3.6.2. **Distanze dalla strada:** obbligo di mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo specifica richiesta avanzata dall'Amministrazione Comunale all'interno di Piano di Recupero, finalizzata al reperimento di aree da destinare ad uso pubblico nell'ambito di interventi di ristrutturazione urbanistica.
- 3.6.3. **Superficie coperta:** non dovrà essere superiore a quella esistente, fatto salvo gli interventi relativi gli edifici del tipo "C", "D" ed "E" e per gli interventi nell'ambito di piani di recupero.
- 3.6.4. **Distanza dai confini:** ove non si abbia la costruzione in aderenza, tale distanza non potrà essere inferiore a 5,00 m, fatte salve le preesistenze.
- 3.6.5. **Distanza tra fabbricati con pareti finestrate:** non inferiore a 10,00 m nel caso di fabbricati aventi anche una sola parete finestrata o pari all'altezza del fabbricato più alto, nella fattispecie di fabbricati che non abbiano pareti finestrate.
- 3.6.6. **Volume reale:** il volume reale è il volume geometrico fuori terra, vuoto per pieno, dell'involucro dell'edificio determinato modificando la superficie coperta per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota del marciapiede, o in assenza dello stesso dalla quota di sistemazione del terreno ai piedi dell'edificio fino all'estradosso di copertura.

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 distributivo o comunque nel caso di Piani o Programmi Attuativi.

3.7 Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso prescritte nei nuclei di antica formazione, al fine di garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, sono indicate per ogni tipologia di edificio in relazione alla classificazione stabilita nell'elaborato Pr Tav 5 '*Destinazione d'uso degli edifici nel nucleo di antica formazione*'.

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.

Per il nucleo di antica formazione sono state individuate le seguenti destinazioni d'uso:

Principale	R
Complementari	C.1; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-8-10; Ri

Non ammesse **C.2; C.3; C.4; C.6; C.7; P.2** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; **P.1; Is; A; Fs.6-7-9;**

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 dalla Variante Generale al 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 della presente Variante Generale al 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, 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. 5 e 6 del Piano dei Servizi.

ART. 4 **AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

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

4.1 Destinazioni d'uso

Principale	R;
Complementari	C.1;C.2 con superficie di vendita non superiore a 600 mq; C.5; P.2 con una superficie non superiore a mq. 100 (escluse quelle di cui al D.M.5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri
Non ammesse	C.3; C.4; C.6; C.7; P. attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq. 100; 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 agli art. 5 e 6 delle NTA del Piano dei Servizi.

4.2 Modalità di intervento

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

È individuato, ai sensi dell'art.27 della L n° 457/78, un ambito di recupero denominato PR 6. Ogni intervento da attuarsi in tale ambito, con esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo è subordinato all'approvazione di un Piano di Recupero secondo le modalità e le prescrizioni indicate nella Scheda PR 6 allegata alle presenti norme

4.3 Indici urbanistici:

- If = 1,20 mc/mq
- H = 9,00 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 e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.
- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

I Piani Attuativi in corso di realizzazione o comunque approvati alla data di adozione della Variante Generale agli atti del Piano di Governo del Territorio, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'applicazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della convenzione, se il Piano Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del piano stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante al Piano delle Regole che ridefiniscono la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

Nell'ambito dei piani attuativi, l'Amministrazione Comunale 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. 5 AMBITO ARTIGIANALE-INDUSTRIALE CONSOLIDATO E DI COMPLETAMENTO

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

5.1 Destinazioni d'uso

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

5.2 Modalità di intervento

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

I Piani Attuativi in corso di realizzazione o comunque approvati alla data di adozione della Variante Generale agli atti del Piano di Governo del Territorio, verranno realizzati sulla base delle norme vigenti al momento dell'applicazione ed in conformità a quanto sottoscritto nella convenzione.

Allo scadere della convenzione, se il Piano Attuativo non è stato ultimato, rimarranno comunque vigenti gli indici di edificabilità del piano stesso.

Tali indici potranno essere modificati solo mediante una variante al Piano delle Regole che ridefiniscono la zonizzazione urbanistica dell'ambito.

L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di verificare volta per volta la compatibilità delle lavorazioni insalubri, di cui all'allegato del D.M. 5.9.94 n. 509, che si intendono effettuare negli insediamenti e, quindi, concedere o negare l'autorizzazione.

Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$
- $R_c = 60\%$
- $H = 10,00 \text{ m}$
- $D_f = 10,00 \text{ m}$
- $D_c =$ pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a $5,00 \text{ m}$
- $D_s = 5,00 \text{ m}$, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze di alto fusto (possibilmente autoctone) 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. 6 **AMBITI AGRICOLI**

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

6.1 Destinazioni d'uso

Principale:	A
Non ammesse	R; P; C.1; C.2; C.3; C.4; C.5; C.6; 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.

6.2 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.

In particolare, per gli edifici individuati come *“edifici di valore architettonico ambientale”* nell'elaborato PR allegato 2 *‘Ricognizione del patrimonio edilizio in ambito agricolo’* ogni intervento deve:

- essere finalizzato alla conservazione dei valori ambientali, edilizi ed architettonici dell'insieme storico, con miglioramento del livello organizzativo e funzionale.
- Garantire il mantenimento, anche attraverso gli interventi di riuso edilizio, dei caratteri storici, leggibili nell'impianto tipologico e nelle zone porticate che caratterizzano le corti. I porticati antistanti alle abitazioni, alle stalle ed ai fienili sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria della cascina cremasca; 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.

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 generali.

6.3 Indici urbanistici

- *If per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:*
 - su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
 - su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
 - sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq
- *Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:*
 - attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
 - attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
 - serre = 40% dell'intera superficie aziendale

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

- H per la residenza = 7,00 m
- H per le infrastrutture agricole = 9,00 m (misurata all'estradosso della copertura)
- H per silos e volumi tecnici = 15,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua individuati nel Reticolo Idrico Minore :
 - 4 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli
 - 10 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami

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

- 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.

6.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non più destinati ad uso agricolo

Gli edifici esistenti, appositamente individuati nell'ambito agricolo oppure di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale o tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo I – Norme Generali- delle presenti NTA. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 6 comma 2 delle NTA del Piano dei

Servizi, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.

- Sono ammessi interventi di ampliamento da attuarsi una tantum fino ad un massimo di 150 mc; l'ampliamento deve essere attuato utilizzando prioritariamente, dove le condizioni lo permettono, porzioni di edifici esistenti dimessi dall'attività agricola. Tale ampliamento determina aumento del fabbisogno di aree per servizi.
- È inoltre consentito, mediante Piano di Recupero, il riutilizzo degli edifici individuati come "edifici di valore architettonico ambientale" nell'elaborato PR allegato 2 '*Ricognizione del patrimonio edilizio in ambito agricolo*'. L'intervento di recupero dovrà garantire l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche tipologiche esistenti (sedime, linee di gronde e di colmo), i porticati antistanti alle abitazioni, alle stalle ed ai fienili sono oggetto di conservazione e tutela in quanto identificanti la tipologia originaria della cascina cremasca; pertanto dovranno essere mantenuti liberi. 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. Le superfetazioni, gli edifici e i manufatti prefabbricati in metallo e/o calcestruzzo di moderna fattura e individuati nell'elaborato PR allegato 2 come "edifici senza valore architettonico" o "edifici di recente costruzione" andranno demoliti. In questo caso sono ammesse esclusivamente le funzioni residenziali (R) e ristoranti e trattorie. Sono vietate tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 8 della "Normativa Generale" delle presenti NTA

ART. 7 AREE AGRICOLE DI RISPETTO PAESISTICO

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.

7.1 Modalità di intervento

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

Per le costruzioni esistenti alla data di adozione della Variante Generale del PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino aumento del numero di capi allevati.

Le aree agricole di rispetto paesistico dell'abitato sono computabili ai fini della determinazione dell'edificabilità da attuarsi negli Ambiti Agricoli di cui all'art. 7.

Nelle aree agricole di rispetto paesistico è ubicata esclusivamente la "Cascina Dognini", individuata nella scheda n° 8 dell'elaborato PR allegato 2 '*Ricognizione del patrimonio edilizio in ambito agricolo*'

Qualora l'attività agricola venisse dismessa, sarà possibile mediante Piani o Programmi Attuativi utilizzare i volumi esistenti ai fini residenziali.

Sono ammesse le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici (H, Df, Dc, Ds) previsti per l'Ambito residenziale consolidato di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

ART. 8 AREE DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

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

- Le aree di tutela dei fontanili
- Gli ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico minore
- La rete ecologica

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.

8.1 Aree di tutela dalle teste di fontanili

I Fontanili sono patrimonio storico naturalistico del territorio; non sono pertanto consentite opere di nuova edificazione né di manomissione dell'ambiente per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambi i lati lungo l'intero percorso del corso d'acqua come specificato nella normativa del reticolo idrico Minore.

Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Sono incentivati interventi di ricostituzione ed implementazione degli elementi naturalistici caratterizzanti i fontanili.

8.2 Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico minore

Il Piano di Governo del Territorio individua aree di rispetto ambientale e di tutela del Reticolo Idrico Minore nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi.

ART. 9 RETE ECOLOGICA

Con la deliberazione n. **8/10962 del 30 dicembre 2009**, la Giunta Regionale ha approvato il disegno definitivo di Rete Ecologica Regionale, aggiungendo l'area alpina e prealpina.

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale.

La **RER**, e i criteri per la sua implementazione, forniscono al **Piano Territoriale Regionale** il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, ed un disegno degli elementi portanti dell'ecosistema di riferimento per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale; aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per i P.T.C.P. provinciali e i P.G.T. comunali; il P.T.R. aiuta a svolgere una funzione di coordinamento rispetto a piani e programmi regionali di settore, e ad individuare le sensibilità prioritarie ed a fissare i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico; anche per quanto riguarda le Pianificazioni regionali di settore può fornire un quadro orientativo di natura naturalistica ed ecosistemica, e delle opportunità per individuare azioni di piano compatibili; fornire agli uffici deputati all'assegnazione di contributi per misure di tipo agroambientale e indicazioni di priorità spaziali per un miglioramento complessivo del sistema.

I documenti "**RER - Rete Ecologica Regionale**" e "**Rete Ecologica Regionale - Alpi e Prealpi**" illustrano la struttura della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando ai settori in scala 1:25.000, in cui è suddiviso il territorio regionale.

Il documento "**Rete ecologica regionale e programmazione territoriale degli enti locali**" fornisce indispensabili indicazioni per la composizione e la concreta salvaguardia della Rete nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.

L'elaborato 'Rete Ecologica Regionale' suddivide il territorio lombardo in Settori, ognuno dei quali viene descritto attraverso una carta in scala 1:25.000 ed una scheda descrittiva ed orientativa ai fini dell'attuazione della Rete Ecologica.

Il comune di Camisano rientra nel settore n. 93 denominato "Alto Cremasco".

9.1 Descrizione generale

L'area ricade nelle province di Cremona a sud e Bergamo a nord ed è delimitata a ovest dal Parco Adda Sud, a sud dalla città di Crema, a est dall'abitato di Romanengo e a nord dalla città di Caravaggio.

Settore localizzato nel "cuore" dell'area prioritaria "Fascia centrale dei fontanili", nel tratto compreso tra i fiumi Adda e Serio, e come tale caratterizzato da un mosaico di fasce boschive relitte, fontanili, rogge, canali di irrigazione, zone umide, piccoli canneti, ambienti agricoli, prati stabili, incolti e finali. Si tratta di un'area strategica per la conservazione della biodiversità nella Pianura Padana lombarda, e di particolare importanza in quanto preserva significative popolazioni di numerose specie ittiche endemiche quali Panzarolo, Lampreda padana, Ghiozzo padano, Cobite mascherato e Trota marmorata, oltreché numerose specie di uccelli, la Rana di Lataste, il Gambero di fiume e rare specie di Odonati, Coleotteri acquatici e Miceti.

La principale area sorgente di biodiversità è costituita dal fiume Adda, che fiancheggia il settore orientale dell'area, particolarmente importante per numerose specie ittiche.

Il tratto medio del fiume, in particolare, è quello meglio conservato dal punto di vista idromorfologico e rispetto alla qualità delle acque, e ospita ricche popolazioni di Trota marmorata.

L'area è inoltre attraversata da nord a sud dal fiume Serio, che raggiunge nella riserva naturale regionale Palata Menasciutto i più elevati valori in termini di biodiversità in un contesto fluviale altrimenti in parte degradato.

Altre aree ricche di naturalità sono costituite dal PLIS del Tormo, dal Moso Cremasco e dalla fitta rete di fontanili e rogge nell'area centro-settentrionale del settore, che comprende anche il PLIS dei Fontanili di Capralba.

Vi è altresì compreso un importante corridoio ecologico costituito da un canale irriguo di elevato valore naturalistico, in particolare per flora ed ittiofauna, il Canale Vacchelli.

9.2 Elementi di tutela

SIC - Siti di Importanza Comunitaria: IT20A0003 Palata Menasciutto Zone di Protezione Speciale: IT2090502 Garzaie del Parco Adda Sud

Parchi Regionali: PR Adda Sud; PR del Serio

Riserve Naturali Regionali/Statali: RNR Palata Menasciutto

PLIS: Tormo; Fontanili di Capralba

9.3 Elementi della Rete Ecologica

Elementi primari

Gangli primari: Medio Adda; Fontanili tra Oglio e Serio

Corridoi primari: Fiume Serio; Corridoio della pianura centrale (da Lambro a Mella) – tratto Adda – Serio.

Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità (vedi: D.d.g. 3 aprile 2007 – n. 3376 e Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia): 06 Fiume Adda; 27 Fascia centrale dei fontanili; 11 Fiume Serio.

Elementi di secondo livello

Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie (vedi Bogliani et al., 2007. Aree prioritarie per la biodiversità nella Pianura Padana lombarda. FLA e Regione Lombardia): UC35 Alta pianura lodigiana e cremasca; IN08 Fascia dei fontanili; FV69 Canale Vacchelli; FV58 Fascia dei fontanili fra Adda e Mella; AR40 Tormo; CP32 Sistema dei fontanili dell'Adda – sponda sinistra; CP37 Fascia dei fontanili della pianura centrale

Altri elementi di secondo livello: Campagne di Rivolta d'Adda; Aree agricole tra Caravaggio e Mozzanica; Aree agricole tra Pianengo e Casaletto Vaprio; Moso Cremasco; PLIS del Tormo

9.4 Indicazioni per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale

Vedi PTR dell'11/12/2007 (D.d.g. 16 gennaio 2008 – n. 6447), pag. 40, paragrafo "Rete Ecologica Regionale (ob. PTR 1, 10, 14, 17, 19)", per le indicazioni generali.

Favorire in generale la realizzazione di nuove unità ecosistemiche e di interventi di deframmentazione ecologica che incrementino la connettività:

- verso nord e sud lungo i fiumi Serio e Tormo;
- verso ovest con il fiume Adda;
- verso est con il Pianalto di Romanengo;
- verso ovest e est lungo il Canale Vacchelli;

1) Elementi primari e di secondo livello

06 Fiume Adda; Ganglio "Medio Adda"; 11 Fiume Serio; 27 Fascia centrale dei fontanili; PLIS del Tormo; Canale Vacchelli – Ambienti acquatici lotici: definizione di coefficiente naturalistico del deflusso minimo vitale (DMV), con particolare attenzione alla regolazione del rilascio delle acque nei periodi di magra; ripristino e creazione di zone umide laterali; mantenimento del letto del fiume in condizioni naturali, evitando la costruzione di difese spondali a meno che non si presentino problemi legati alla pubblica sicurezza (ponti, abitazioni); mantenere le fasce tampone; eventuale ripristino di legnaie (nursery per pesci); mantenimento dei siti riproduttivi dei pesci e degli anfibi; interventi di contenimento ed eradicazione di specie alloctone (es. Nutria, Siluro, altri pesci alloctoni).

06 Fiume Adda; Ganglio "Medio Adda"; 11 Fiume Serio; 27 Fascia centrale dei fontanili; PLIS del Tormo - Boschi: ripristino di fasce boscate ripariali; mantenimento della disetaneità del bosco; mantenimento delle piante vetuste; creazione di cataste di legna; conservazione della lettiera; prevenzione degli incendi; incentivare i imboschimenti con specie autoctone; conservazione di grandi alberi; creazione di alberi habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone).

06 Fiume Adda; Ganglio "Medio Adda"; 11 Fiume Serio; 27 Fascia centrale dei fontanili; Ganglio "Fontanili tra Oglio e Serio"; PLIS del Tormo; Moso Cremasco - Zone umide: interventi di conservazione delle zone umide tramite escavazione e parziale eliminazione della vegetazione invasiva (canna e tifa); riapertura/ ampliamento di "chiari" soggetti a naturale/artificiale interrimento; evitare l'interramento completo; creazione di piccole zone umide perimetrali (per anfibi e insetti acquatici).

06 Fiume Adda; 27 Fascia centrale dei fontanili; Ganglio "Fontanili tra Oglio e Serio"; Corridoio della pianura centrale (da Lambro a Mella) – tratto Adda – Serio; – Fontanili: incentivare la manutenzione dei fontanili per garantire la presenza delle fitocenosi caratteristiche, in particolare: sfalciare la vegetazione spondale a tratti e a periodi alternati, pulizia del fontanile per evitarne l'interramento, ricostruzione della vegetazione forestale circostante;

disincentivare la loro conversione ad altri utilizzi (es. laghetti di pesca sportiva); in generale deve essere attuata una gestione naturalistica.

06 Fiume Adda; Ganglio "Medio Adda"; 11 Fiume Serio; 27 Fascia centrale dei fontanili; Ganglio "Fontanili tra Oglio e Serio"; Corridoio della pianura centrale (da Lambro a Mella) – tratto Adda – Serio; Ambienti agricoli: incentivazione della messa a riposo a lungo termine dei seminativi per creare praterie alternate a macchie e filari prevalentemente di arbusti gestite esclusivamente per la flora e la fauna selvatica; incentivazione del mantenimento e ripristino di elementi naturali del paesaggio agrario quali siepi, filari, stagni, ecc.; mantenimento dei prati stabili polifiti; incentivi per il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione dei prati stabili; mantenimento e incremento di siepi e filari con utilizzo di specie autoctone; mantenimento delle piante vetuste; incentivazione e attivazione di pascolo bovino ed equino gestito e regolamentato in aree a prato e radure boschive; creazione di siti idonei per la riproduzione dell'avifauna legata ad ambienti agricoli tramite: incentivazione del mantenimento di bordi di campi mantenuti a prato o a incolto (almeno 3 m di larghezza), gestione delle superfici incolte e dei seminativi soggetti a set-aside obbligatorio con sfalci, trinciature, lavorazioni superficiali solo a partire dal mese di agosto; incentivazione delle pratiche agricole a basso impiego di biocidi, primariamente l'agricoltura biologica; capitozzatura dei filari; incentivi per il mantenimento della biodiversità floristica (specie selvatiche ad es. in coltivazioni cerealicole); disincentivo, controllo e impedimento di compianamento e di drenaggio che comportano l'eliminazione di depressioni temporaneamente inondate e dei ristagni d'acqua nei fossati; interventi di contenimento ed eradicazione di specie alloctone; creazione di piccole zone umide naturali su terreni ritirati dalla produzione grazie alle misure agroambientali contenute nei PSR; mantenimento delle stoppie nella stagione invernale.

Aree urbane: mantenimento dei siti riproduttivi, nursery e rifugi di chiroterteri; adozione di misure di attenzione alla fauna selvatica nelle attività di restauro e manutenzione di edifici, soprattutto di edifici storici.

2) *Aree soggette a forte pressione antropica inserite nella rete ecologica*

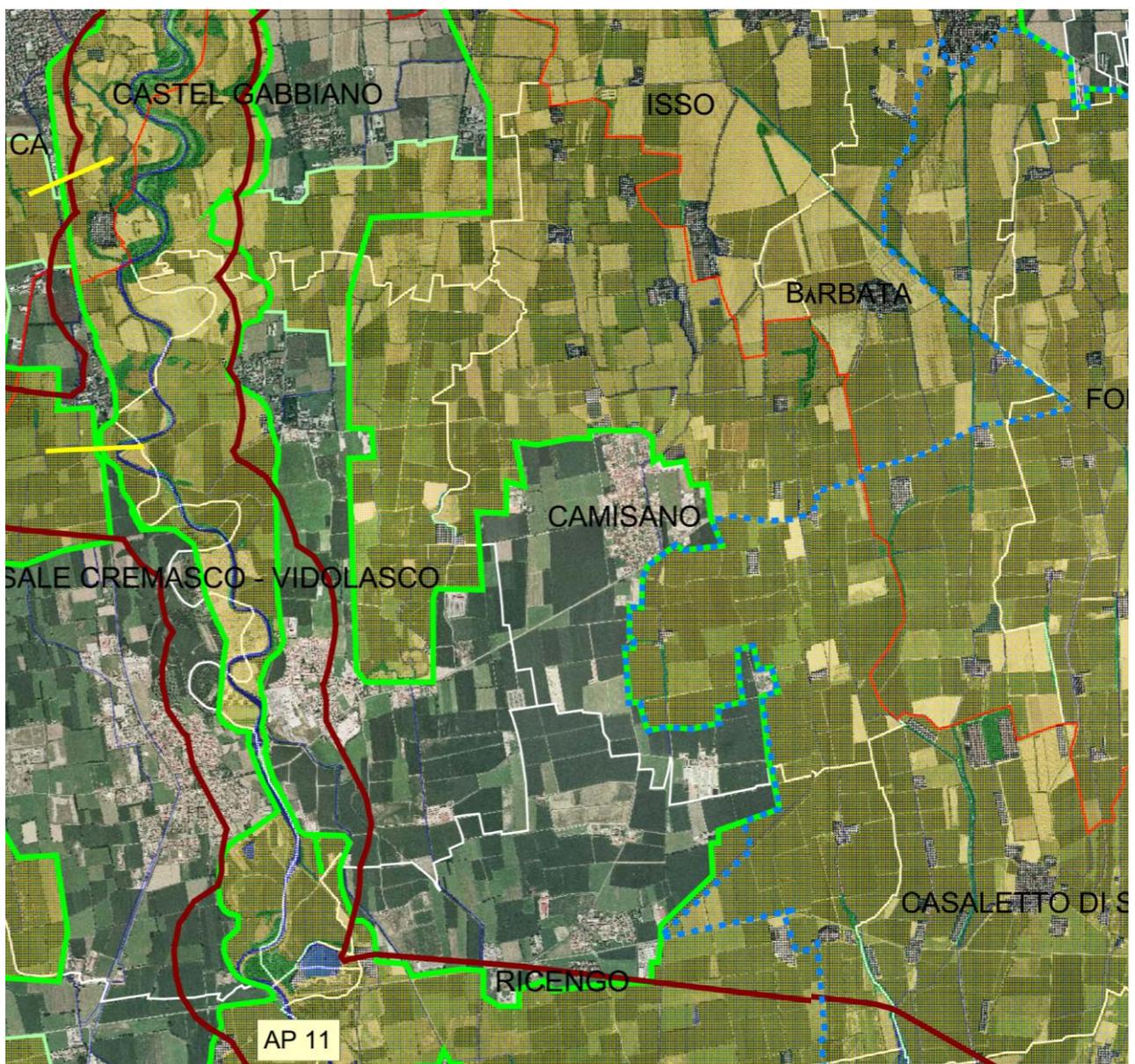
Superfici urbanizzate: favorire interventi di deframmentazione; mantenere i varchi di connessione attivi; migliorare i varchi in condizioni critiche; evitare la dispersione urbana.

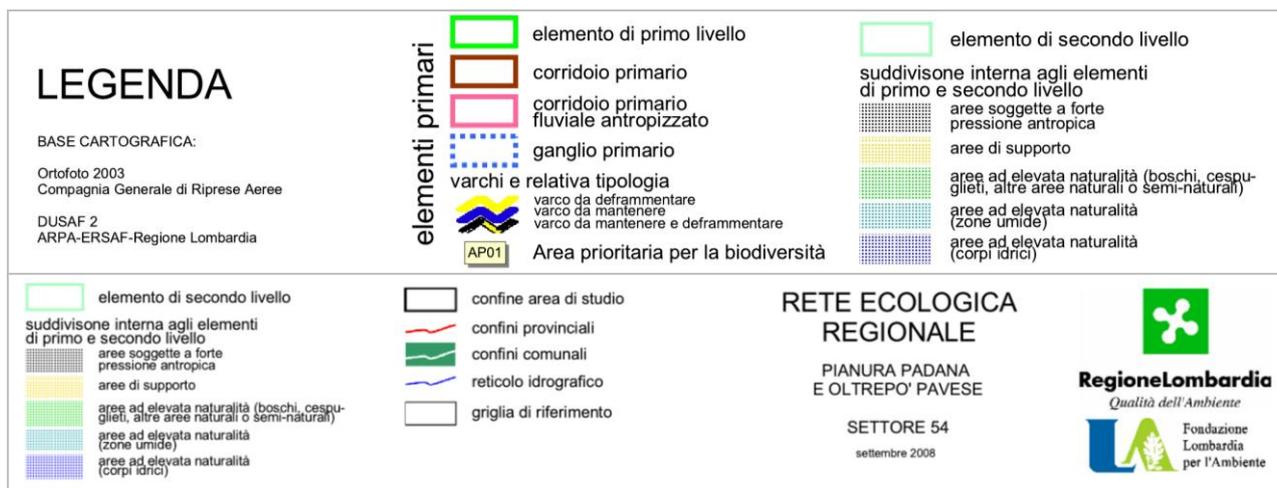
Infrastrutture lineari: prevedere, per i progetti di opere che possono incrementare la frammentazione ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale. Prevedere opere di deframmentazione in particolare a favorire la connettività con l'area sorgente principale costituita dal fiume Adda.

9.5 Criticità

Vedi D.d.g. 7 maggio 2007 – n. 4517 “Criteri ed indirizzi tecnico progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale” per indicazioni generali sulle infrastrutture lineari.

- a) **Infrastrutture lineari:** il principale elemento di frammentazione è costituito, oltreché dall’urbanizzato, dalla strada statale 415.
- b) **Urbanizzato:** area a matrice agricola, non eccessivamente urbanizzata. I principali insediamenti urbano sono costituiti dalle città di Crema, Pandino, Rivolta d’Adda;
- c) **Cave, discariche e altre aree degradate:** presenza di cave soprattutto lungo il corso del fiume Serio. Necessario il ripristino della vegetazione naturale al termine del periodo di escavazione. Le ex cave possono svolgere un significativo ruolo di stepping stone qualora fossero oggetto di oculati interventi di rinaturalizzazione, in particolare attraverso la realizzazione di aree umide con ambienti prativi e fasce boscate ripariali.





Stralcio SCHEDA n. 93 per il comune di Camisano.

ART. 10 ZONE BOSCADE

Qualsiasi tipo di intervento sul patrimonio boschivo, così come individuato dalla Legge Regionale n. **31/08** dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Provinciale in qualità di Ente Forestale competente per territorio così come individuata dalla sopraccitata legge.

Tutte le formazioni vegetali sottoposte a vincolo paesaggistico forestale, ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 227/01, per la loro attuazione, dovranno fare riferimento alle indicazioni del D.Lgs. 42/04." (OSSERVAZIONE N. 6 – PROVINCIA DI CREMONA)

ART. 11 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

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

ART. 12 ZONA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Comprende le aree destinate alla protezione delle linee elettriche aeree esterne 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 della Variante Generale al 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. 13 ZONA DI RISPETTO DI METANODOTTO

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

ART. 14 ZONE DI RISPETTO STRADALE

La Variante Generale al PGT prevede ed indica, in apposita cartografia, la rete delle principali vie di comunicazione stradale e la relativa classificazione funzionale.

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.

Nelle zone agricole 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 9, DP 12a/b, PR 1a/b e PR 7.

Si richiama a tal proposito l'art. 19, comma 2, della normativa del P.T.C.P. e la normativa dell'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.) relativa ai triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso;

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 o contenenti impianti tecnologici devono rispettare, dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3 m così come previsto dall'art.29 D.P.R. 495/1992;
- parcheggi a raso;
- impianti per la distribuzione dei carburanti nel rispetto della normativa di cui al successivo art. 16;
- sostegni di linee telematiche, passaggio di reti in tubazioni sotterranee;
- reti idriche e di fognatura, metanodotti e gasdotti.

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.

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.

Con apposito tratto grafico sono indicati sugli elaborati Dp Tav 12a/b; Pr Tav 1a/b e Ps Tav 1 i percorsi ciclabili e ciclo-pedonali in sede propria.

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

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

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

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

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

ART. 15 EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI RISPETTO

Per gli immobili che alla data di adozione della Variante Generale del PGT ricadono nelle fasce di rispetto stradale, nelle aree di tutela dei fontanili e negli ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico minore, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti dovranno svilupparsi nella direzione opposta a quella dell'infrastruttura o del bene di tutela; **sempre che la parte oggetto di ampliamento non rientri nella fascia di rispetto stradale e (OSSERVAZIONE N. 8 – PROVINCIA DI CREMONA)** previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore, che attesti la non interferenza con le previsioni strategiche.

ART. 16 DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

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

ART. 17 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, campi da tennis e piscine.

ART. 18 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.

Nella realizzazione di orti è ammessa esclusivamente l'installazione di accessori in legno con altezza massima non superiore a m. 2,60 e una superficie coperta non superiore a mq10.

Le recinzioni potranno essere realizzate con siepi e/o rete metallica con altezza non superiore a metri 1,50.

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

ART. 19 NORME GENERALI PER LE RECINZIONI, PIANTUMAZIONI E PER L'APERTURA DI CANALI

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 di cui all'art.26 del D.P.R. 495/1992 e delle relative eventuali modifiche e integrazioni, in particolare le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e ricostruzione dei muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a 3 m.

La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza e comunque non inferiore a 6 m. Nelle fasce di rispetto stradale è vietato aprire canali, fossi ed eseguire qualunque escavazione.

Le recinzioni realizzate negli Ambiti del tessuto Urbano Consolidato (residenziale e produttivo) saranno regolamentate dal Regolamento Edilizio Comunale; negli Ambiti di Trasformazione residenziali e produttivi dovranno avere l'altezza massima di m 2,00 misurata dalla quota dello spiccatto più alta.

In particolare:

- 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. 3.3.3 delle NTA del presente Titolo.

ART. 20 INSEDIAMENTI ATTIVITA' COMMERCIALI

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

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

- nel Nucleo di Antica formazione esclusivamente per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq;
- negli Ambiti del tessuto Urbano Residenziale Consolidato per esercizi di vicinato con superficie di vendita massima di 150 mq e medie strutture di vendita con un superficie massima di 600 mq;

- nell'Ambito del Tessuto Urbano consolidato Produttivo sono ammesse strutture di commercio all'ingrosso.

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

ART. 21 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Nell'ambito agricolo è stata individuata con apposita campitura un'area di interesse archeologico, in quanto limitrofa ad una zona ove sono stati rivenuti beni archeologici.

Tutti gli interventi da attuarsi sulle "aree di interesse archeologico" che prevedano abbassamenti dalla quota attuale del piano campagna dovranno essere trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'acquisizione del parere di competenza e per le eventuali misure di salvaguardia da adottare.

ART. 22 VIABILITA' STORICA

Per tale componente si richiamano le prescrizioni previste dall'art. 16.10 della Normativa PTCP . Le strade vicinali di uso pubblico, come pure le strade poderali di uso privato dovranno essere mantenute in buone condizioni di agibilità per i tratti coincidenti con i tracciati della viabilità storica.

Sui tracciati della viabilità storica non sono consentiti nuovi interventi di asfaltatura. E' consentita l'ordinaria manutenzione e il ripristino delle asfaltature ammalorate esistenti alla data di adozione della Variante Generale al Piano di governo del Territorio.

Dal divieto sono esclusi i nuovi tracciati viari di interesse sovracomunale, le strade provinciali e statali.

I confini poderali segnati da discontinuità plano-altimetriche, ove coincidenti con il tracciato della viabilità storica dovranno mantenere la loro conformazione.

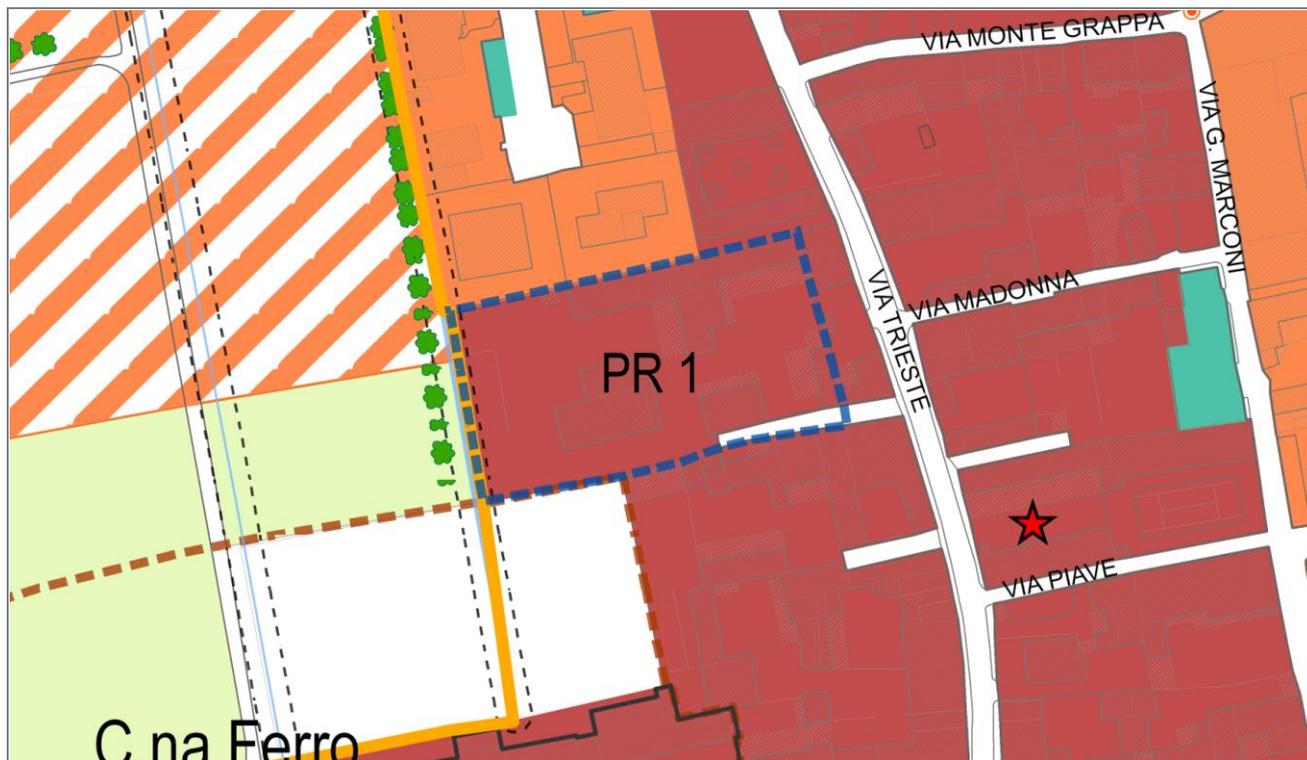
Le piantumazioni lineari di specie autoctone d'alto fusto e di specie arbustive dovranno preferibilmente situarsi sulla rete della viabilità storica. (OSSERVAZIONE N. 7 – PROVINCIA DI CREMONA).

PIANO delle REGOLE

SCHEDE PROGETTUALI

- Piani di Recupero -

AMBITO DI RECUPERO – P.R. 1

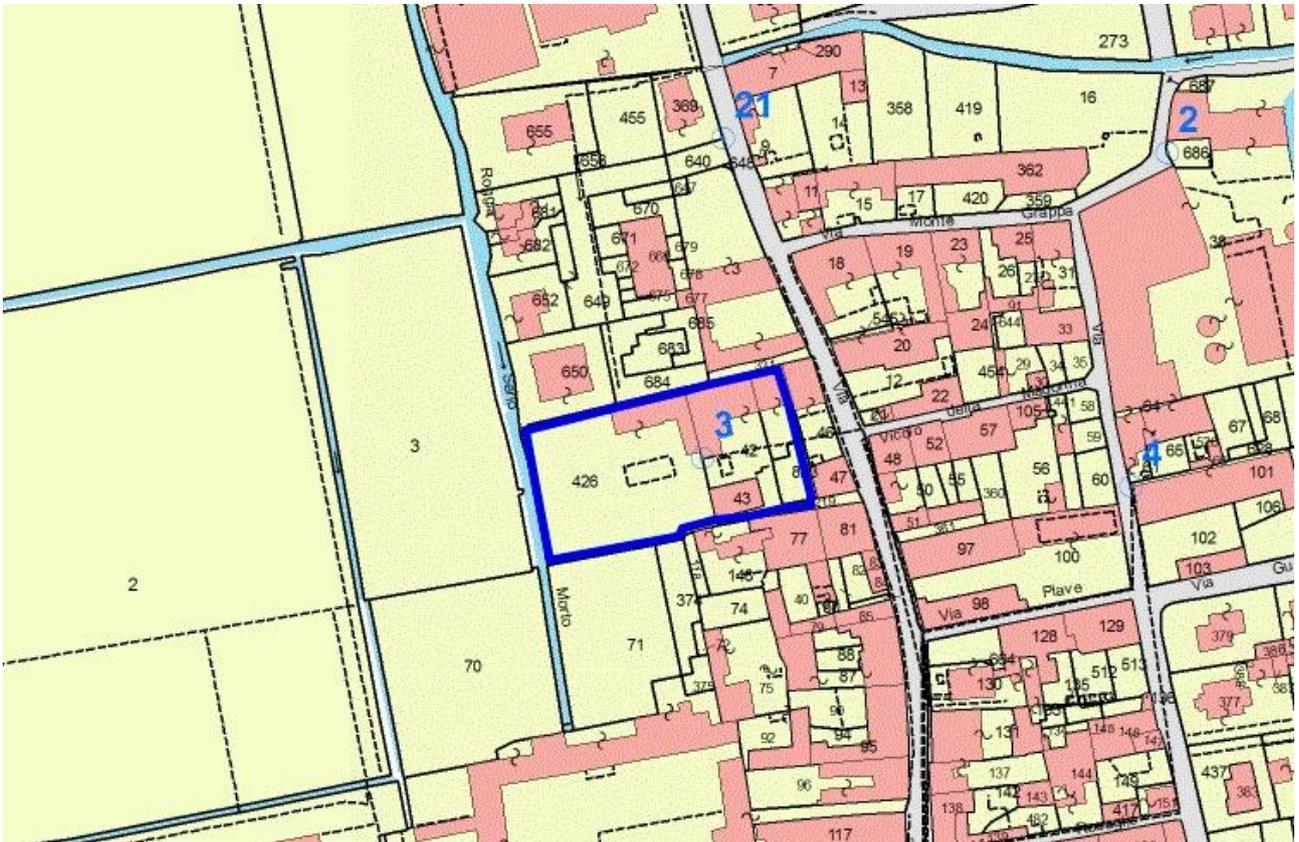


SUP. TERRITORIALE	3.699,99 mq
AMBITO TERRITORIALE	“Ambito di antica formazione – Centro storico”
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	“R”
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”
VOLUMETRIA	<i>Volumetria ammessa pari all’esistente, calcolata secondo le modalità indicate nell’articolo 3 delle NTA del Piano delle Regole. E’ possibile un incremento del 10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 dell’art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i>
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab di cui 6 mq/ab da destinare a parking pubblico da cedere obbligatoriamente all’interno del Piano Attuativo.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare quanto previsto dall’elaborato PR Tav 6, nonché le modalità indicate agli articoli 3 e 4 delle NTA del Piano delle Regole.</p> <p>Il progetto di recupero dovrà prevedere una viabilità di collegamento tra la via Trieste fino alla Roggia Serio Morto per garantire un collegamento con aree potenzialmente edificabili in tempi futuri.</p>

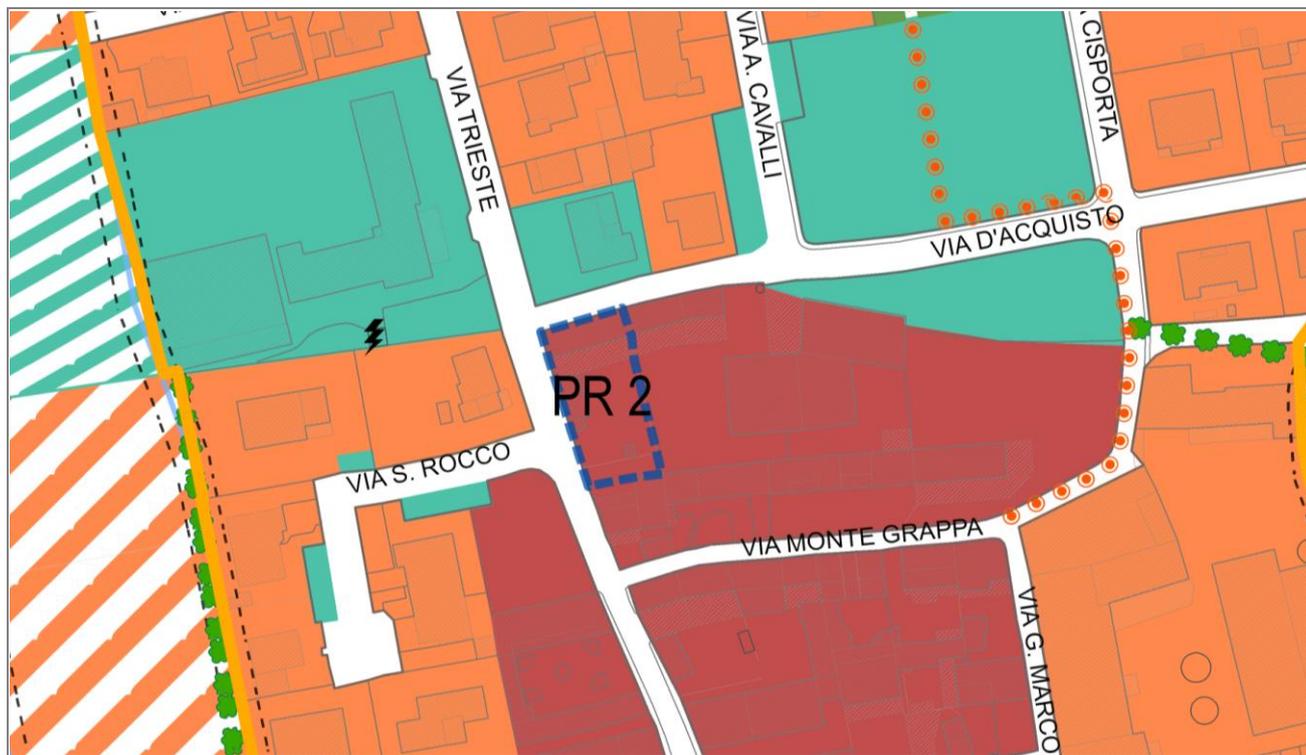
PR 1 – Individuazione Ortofoto



PR 1 – Individuazione Catastale

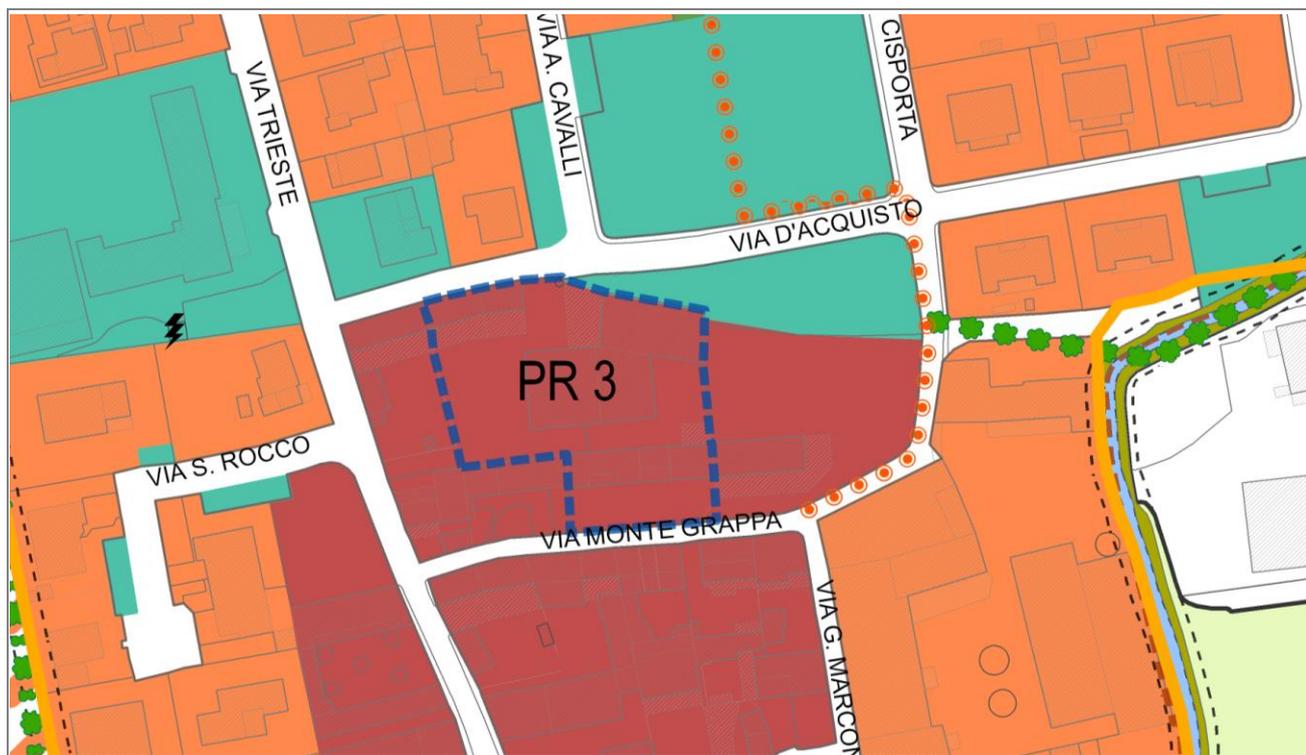


AMBITO DI RECUPERO – P.R. 2



SUP. TERRITORIALE	692,37 mq
AMBITO TERRITORIALE	“Ambito di antica formazione – Centro storico”
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	“R”
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”
VOLUMETRIA	<i>Volumetria ammessa pari all’esistente, calcolata secondo le modalità indicate nell’articolo 3 delle NTA del Piano delle Regole. E’ possibile un incremento del 10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 dell’art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i>
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all’interno del Piano Attuativo.</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare quanto previsto dall’elaborato PR Tav 6, nonché le modalità indicate agli articoli 3 e 4 delle NTA del Piano delle Regole.</p> <p>Le modalità di viabilità del comparto dovranno essere studiate ed analizzate in fase di progettazione esecutiva al fine di consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. 16.</p>

AMBITO DI RECUPERO – P.R. 3



SUP. TERRITORIALE	2.876,21 mq
AMBITO TERRITORIALE	“Ambito di antica formazione – Centro storico”
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	“R”
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”
VOLUMETRIA	<i>Volumetria ammessa pari all’esistente, calcolata secondo le modalità indicate nell’articolo 3 delle NTA del Piano delle Regole. E’ possibile un incremento del 10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 dell’art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i>
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all’interno del Piano Attuativo.</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettare quanto previsto dall’elaborato PR Tav 6, nonché le modalità indicate agli articoli 3 e 4 delle NTA del Piano delle Regole.

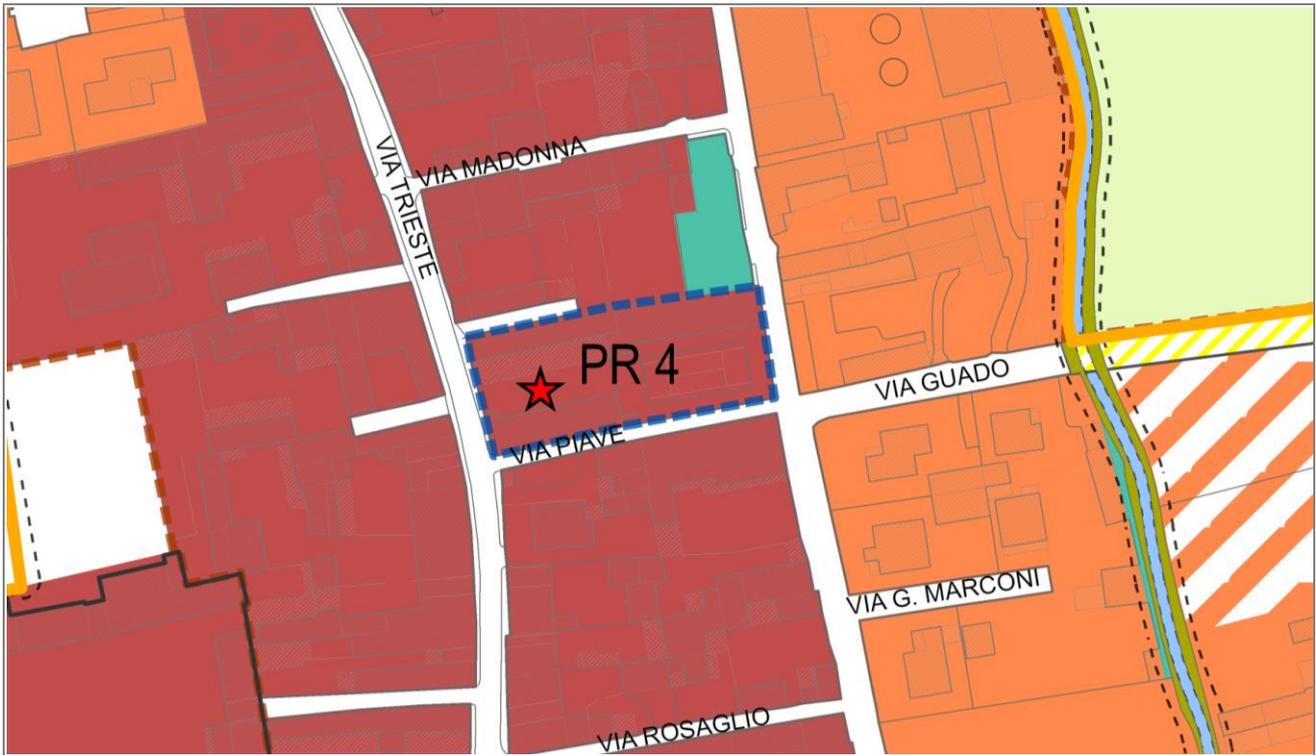
PR 3 – Individuazione Ortofoto



PR 3 – Individuazione Catastale



AMBITO DI RECUPERO – P.R. 4

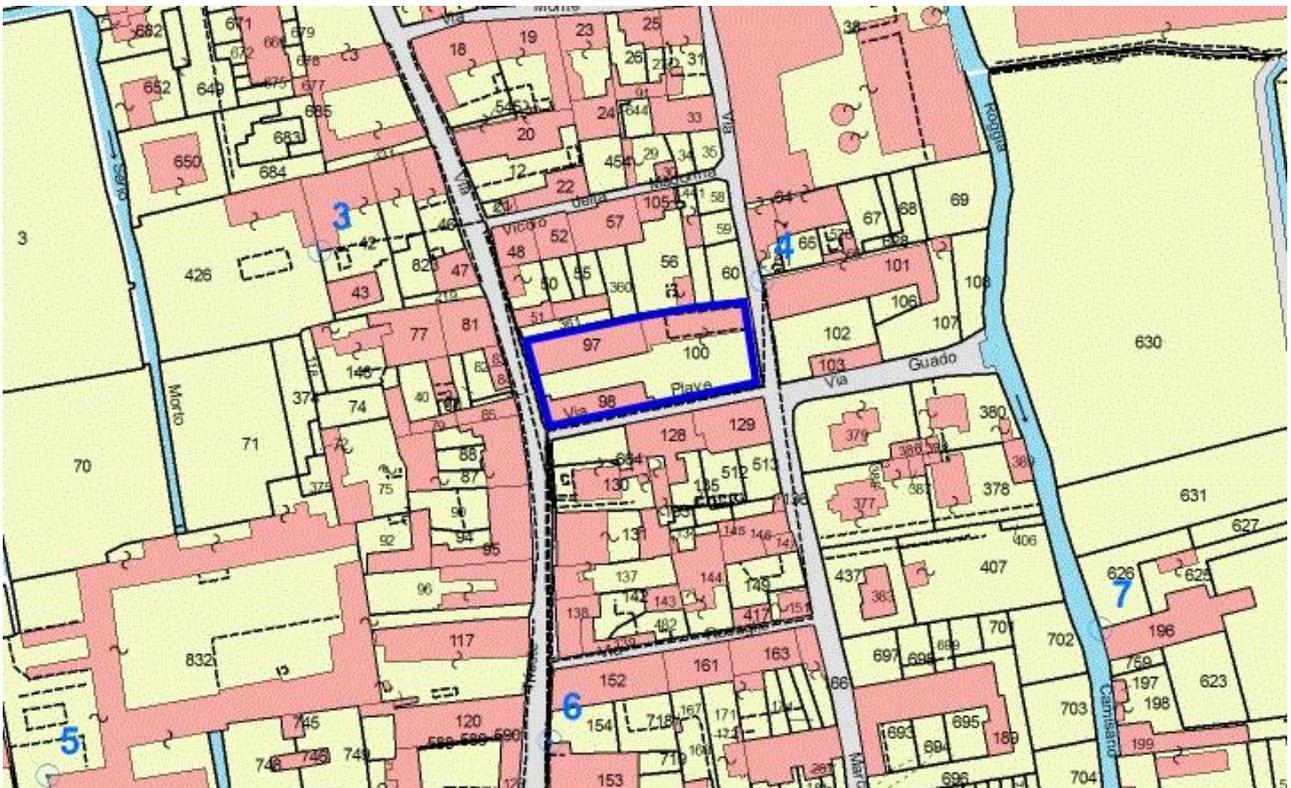


SUP. TERRITORIALE	1.802,23 mq
AMBITO TERRITORIALE	<i>“Ambito di antica formazione – Centro storico”</i>
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	<i>“R”</i>
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”</i>
VOLUMETRIA	<i>Volumetria ammessa pari all’esistente, calcolata secondo le modalità indicate nell’articolo 3 delle NTA del Piano delle Regole. E’ possibile un incremento del 10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 dell’art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i>
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab <i>di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all’interno del Piano Attuativo.</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

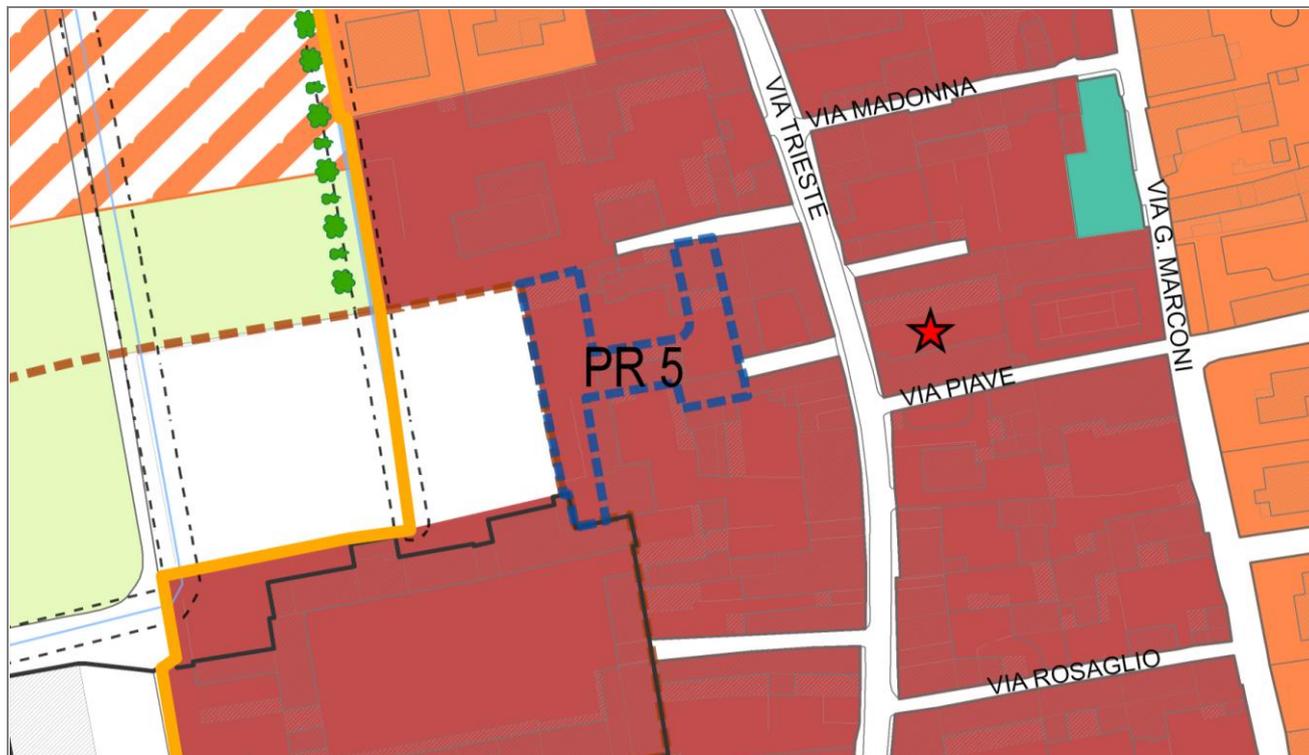
PR 4 – Individuazione Ortofoto



PR 4 – Individuazione Catastale



AMBITO DI RECUPERO – P.R. 5

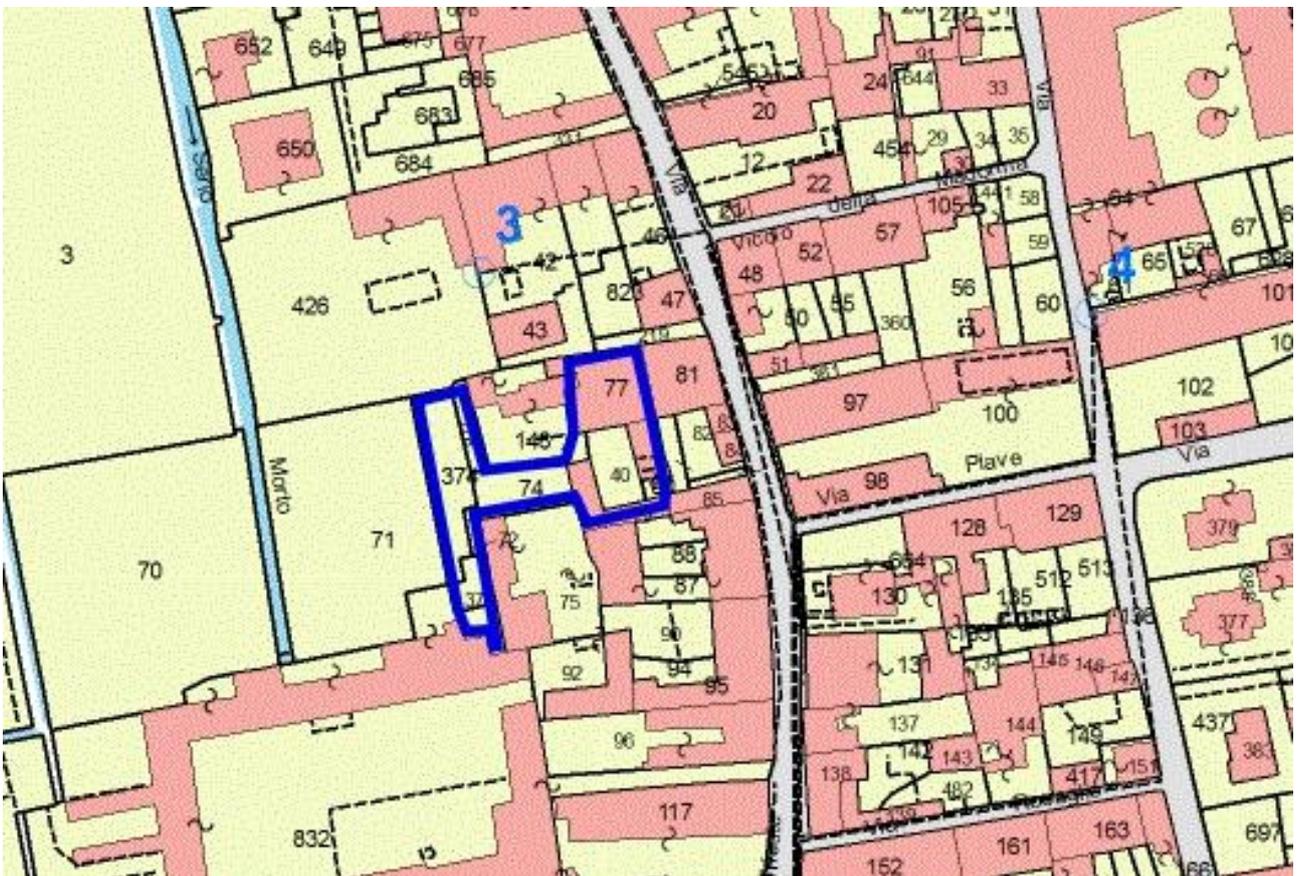


SUP. TERRITORIALE	1.233,33 mq
AMBITO TERRITORIALE	“Ambito di antica formazione – Centro storico”
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	“R”
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”
VOLUMETRIA	<i>Volumetria ammessa pari all'esistente, calcolata secondo le modalità indicate nell'articolo 3 delle NTA del Piano delle Regole. E' possibile un incremento del 10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i>
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

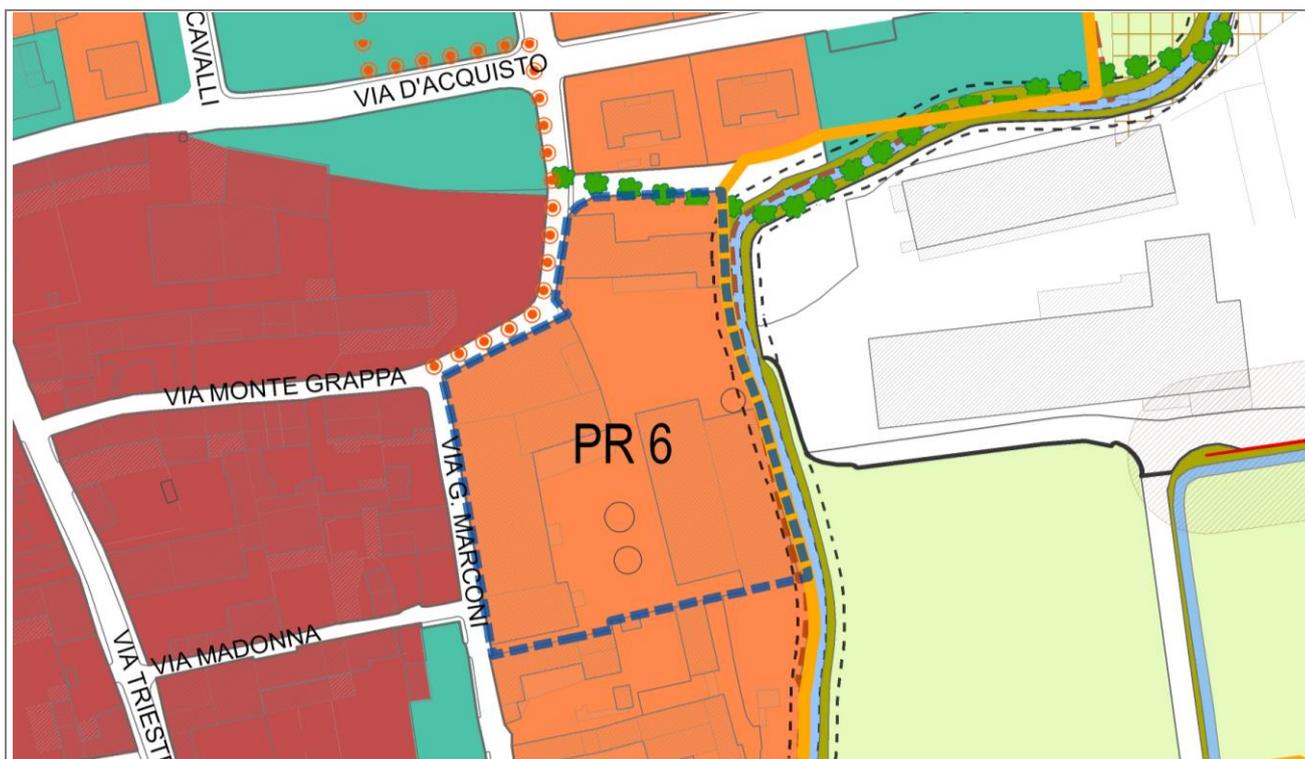
PR 5 – Individuazione Ortofoto



PR 5 – Individuazione Catastale



AMBITO DI RECUPERO – P.R. 6



SUP. TERRITORIALE	5.738,14 mq
AMBITO TERRITORIALE	“Ambito residenziale consolidato”
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	“R”
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	“C.1 – C.5 – T – Ri – Fs.2 – Fs.3 – Fs.4 – Fs.5 – Fs.8 – Fs.10”
INDICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Indice territoriale ambito residenziale consolidato: 1,2 mc/mq (pari a mc 6.885,60) <p><i>E' possibile un incremento del 5% +10% della volumetria ammessa in applicazione del comma 7.1 e 7.2 dell'art.7 delle NTA del Documento di Piano.</i></p>
VOLUME EDIFICABILE DA CONVENZIONARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min: 6.885,60 mc ▪ max: 7.918,63 mc
ABITANTI TEORICI	<ul style="list-style-type: none"> ▪ min: 39 ▪ max: 45
STANDARD	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 30 mq/ab di cui 6 mq/ab da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all'interno del Piano Attuativo.
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	<p>In assenza di PR sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.</p> <p>L'attuazione del PR dovrà prevedere una volumetria massima definita dall'applicazione degli indici di ambito indipendentemente dai volumi esistenti.</p>

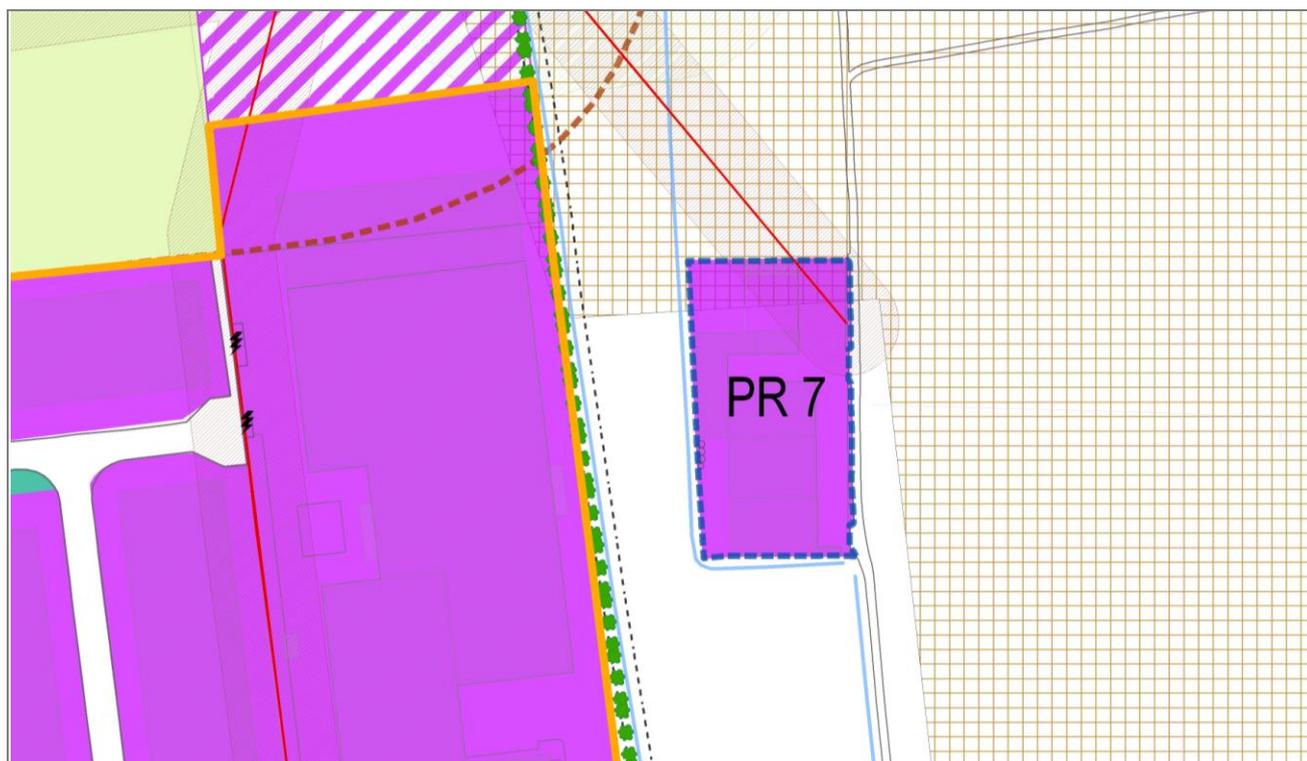
PR 6 – Individuazione Ortofoto



PR 6 – Individuazione Catastale

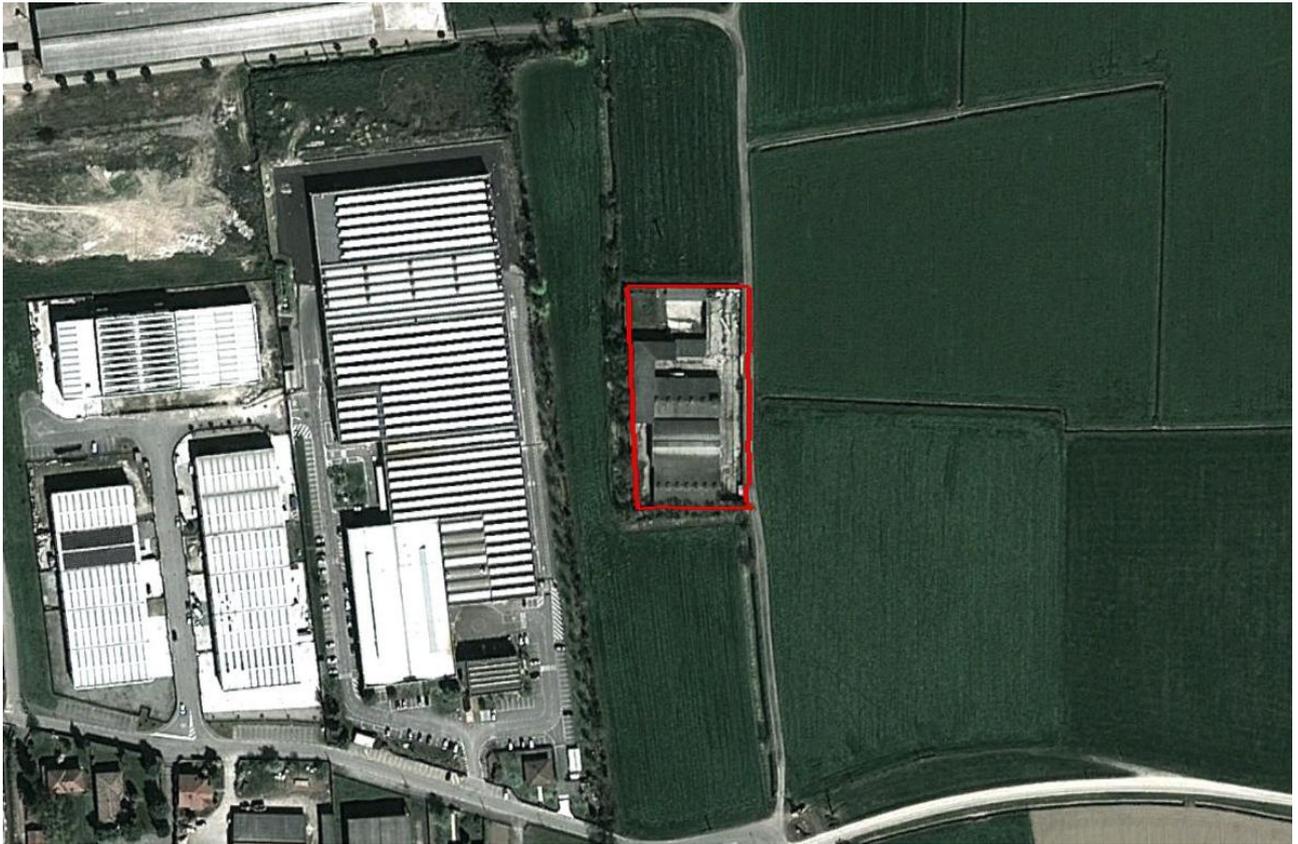


AMBITO DI RECUPERO – P.R. 7

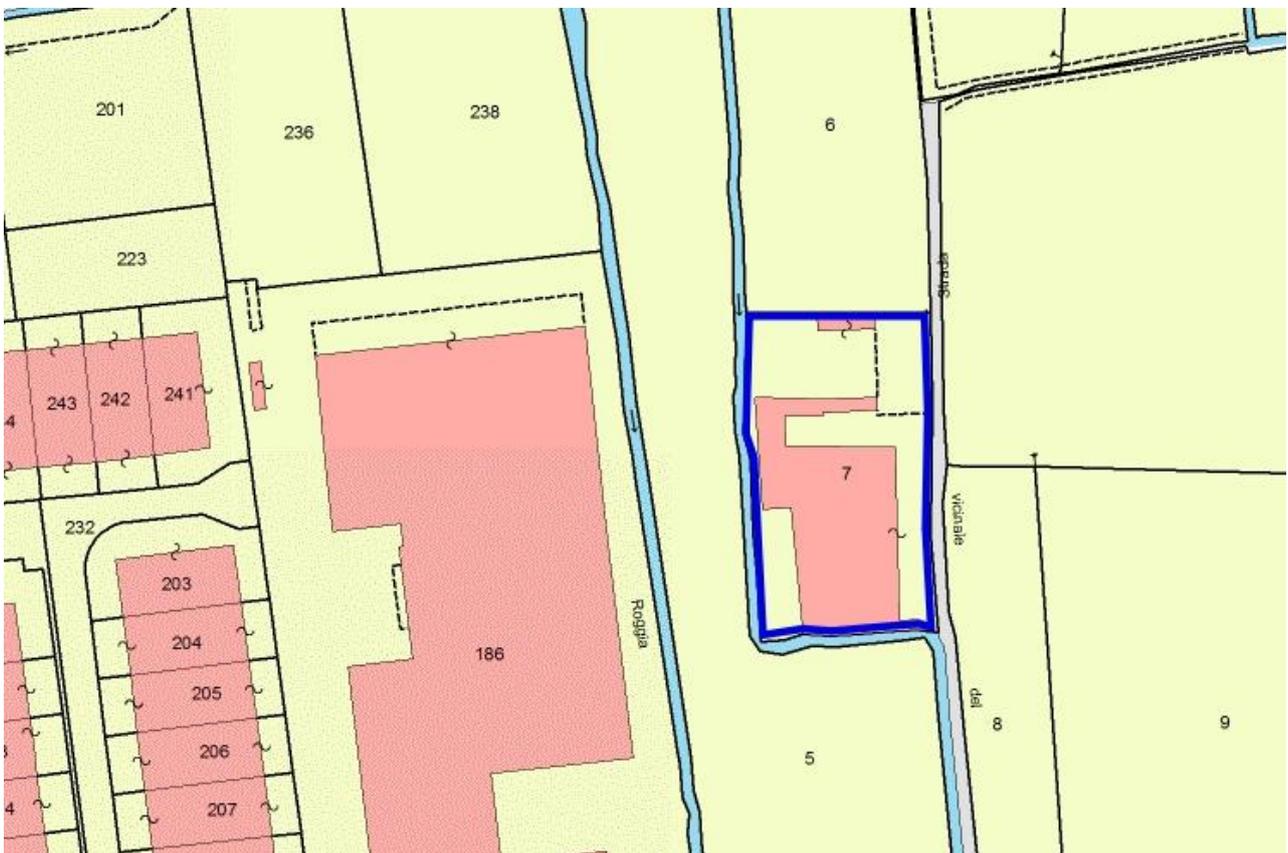


SUP. TERRITORIALE	5.390,51 mq
AMBITO TERRITORIALE	<i>“Ambito industriale-artigianale consolidato”</i>
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	<i>“p”</i>
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>“R” fino a 125 mq di slp per ogni unità produttiva “C.7”</i>
INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<i>0,6 mq/mq</i>
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>50% Sf</i> ▪ <i>possibilità incremento della potenzialità edificatoria fino ad un Rc del 60% in attuazione dell’art. 7.3 delle NTA del Documento di Piano</i>
STANDARD	<i>20% Slp di cui metà da destinare a parcheggio pubblico da cedersi obbligatoriamente all’interno del Piano Attuativo.</i>
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

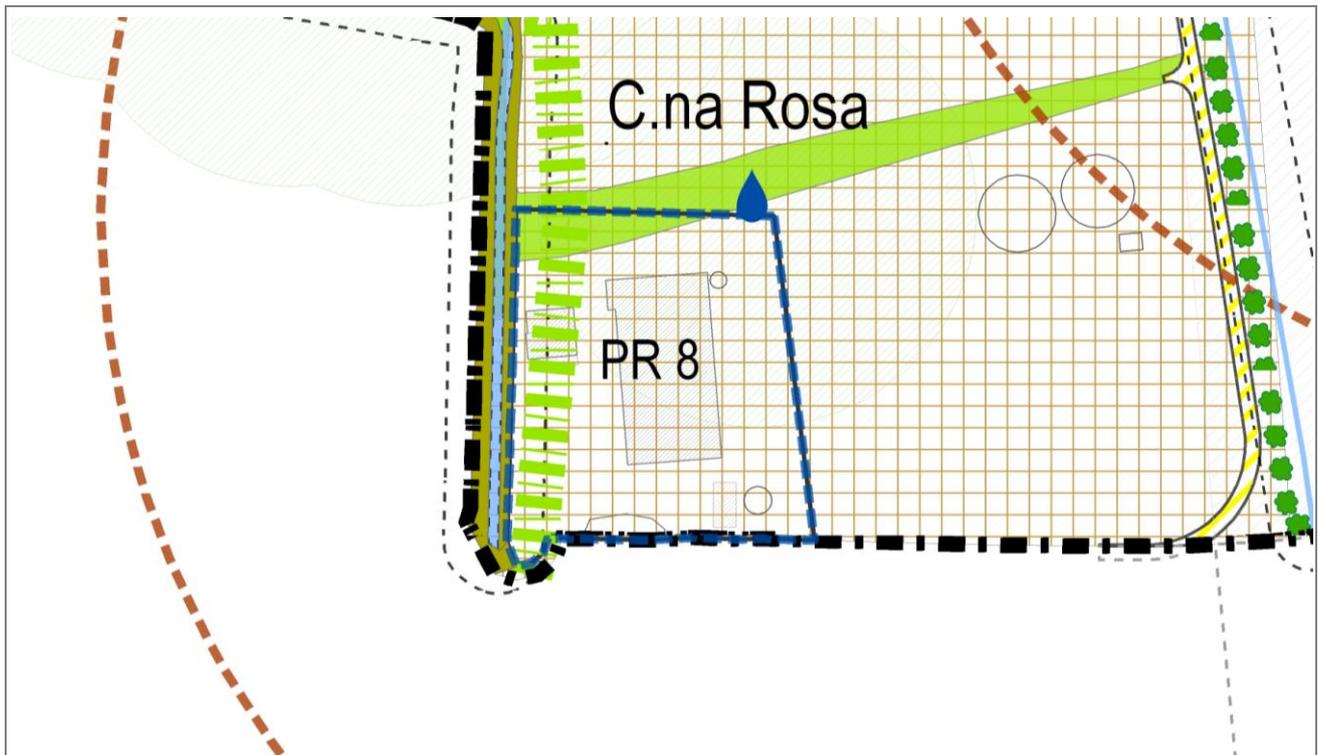
PR 7 – Individuazione Ortofoto



PR 7 – Individuazione Catastale

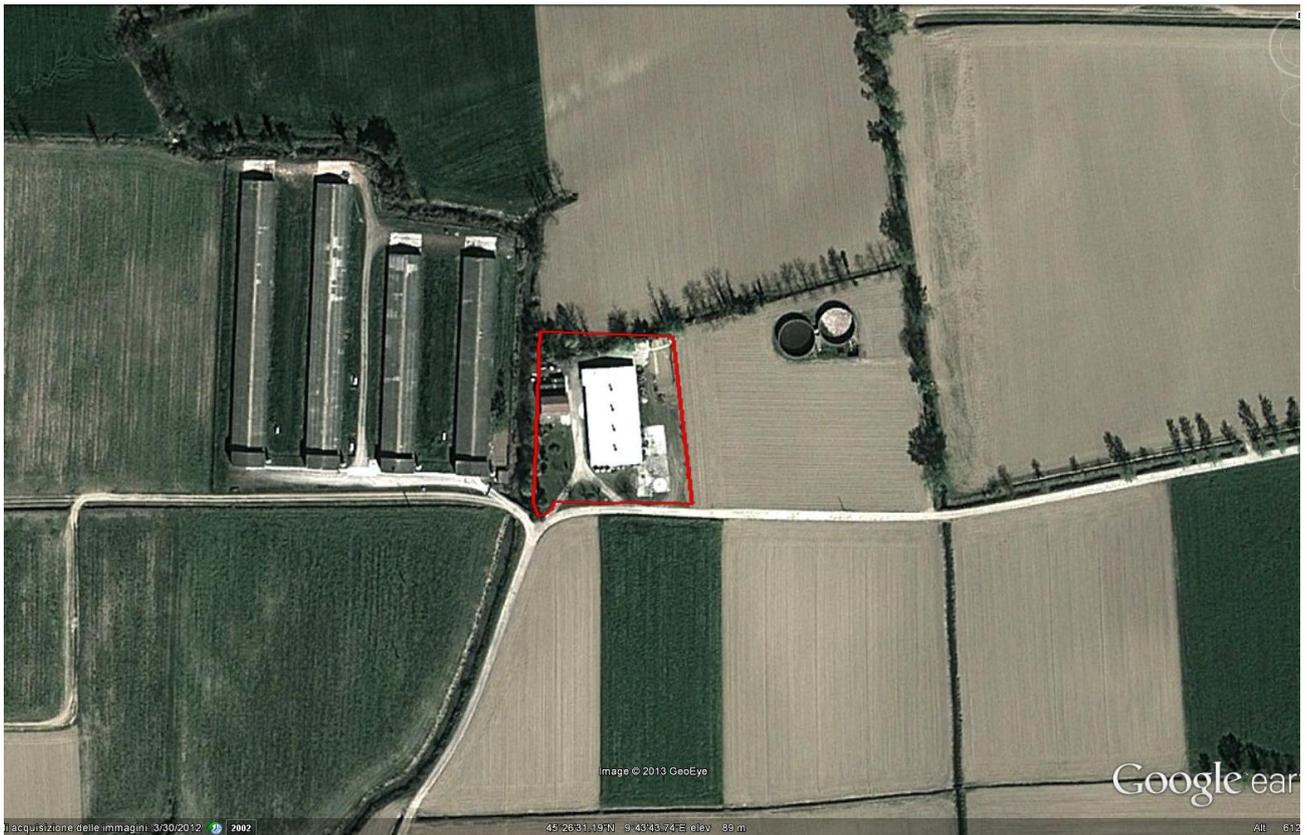


AMBITO DI RECUPERO – P.R. 8

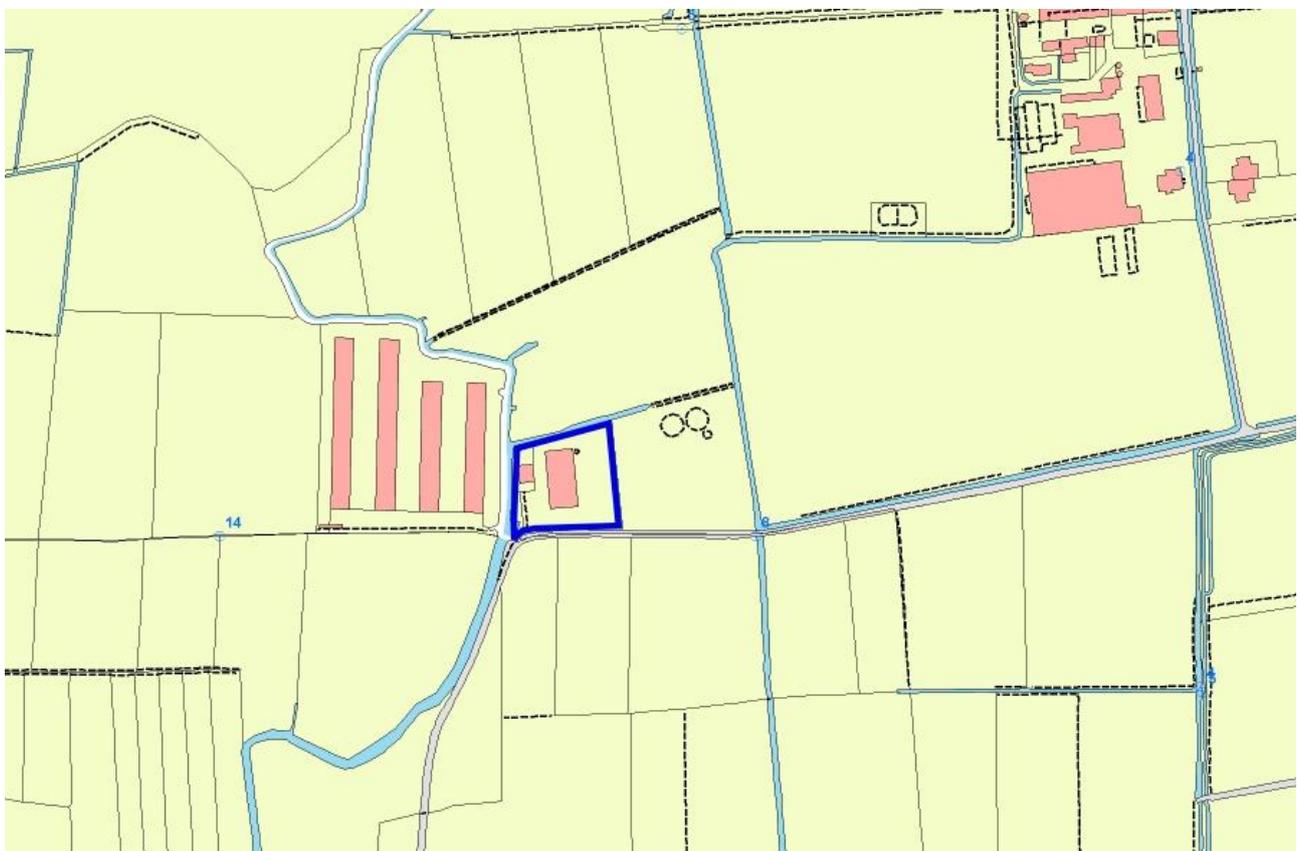


SUP. TERRITORIALE	4.854,99 mq
AMBITO TERRITORIALE	"Ambito agricolo"
DESTINAZIONE PREVALENTE (art.8 NTA)	"A"
DESTINAZIONI AMMISSIBILI (art.8 NTA)	<i>"R" se di servizio all'attività agricola</i>
INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA	<i>Secondo quanto stabilito dall'art. 7.3 delle NTA del Piano delle Regole</i>
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)	<i>Secondo quanto stabilito dall'art. 7.3 delle NTA del Piano delle Regole</i>
STANDARD	-
PRESCRIZIONI PARTICOLARI	

PR 8 – Individuazione Ortofoto



PR 8 – Individuazione Catastale



PIANO DEI SERVIZI



ART. 1 PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 e 10bis 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. 2 PRINCIPI GENERALI PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE NEL PIANO DEI SERVIZI

- 2.1 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.3. 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. 4.

- 2.2 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 Programma o Piano Attuativo per il raggiungimento dell'*indice di edificazione*, di cui al seguente comma 5.
- 2.3 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree residenziali assoggettate a Piano o Programma Attuativo e definite nel Documento di Piano sono disciplinate da due distinti indici: *l'indice territoriale d'ambito* e *l'indice di edificazione*.
- L'**indice territoriale** di ambito esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di area inclusa nella perimetrazione di ogni ambito di trasformazione, puntualmente definito ai sensi dell'art. 10 comma 4 lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i.
 - L'**indice di edificazione** definisce la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata con lo strumento attuativo.
- 2.4 La differenza tra **l'indice di edificazione** e **l'indice territoriale** di ambito 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.
- 2.5 Il Comune di Camisano è proprietario di aree destinate ad Infrastrutture e servizi, meglio individuate negli elaborati grafici allegati al Piano dei Servizi e nella relazione illustrativa. Alle aree destinate a verde pubblico di servizio alla residenza, è attribuito un indice volumetrico complessivo pari a 0,40 mc/mq per complessivi 5.000 mc. Il comune di Camisano cederà 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". Il prezzo di tali diritti volumetrici è stabilito in sede di redazione del bilancio comunale con apposito allegato 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.
- 2.6 Il Comune di Camisano, 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 2.5. I diritti edificatori ceduti verranno concentrati e spalmati negli "Ambiti di Trasformazione Residenziali". La volumetria riconosciuta dal Documento di Piano agli "Ambiti di Trasformazione Residenziali", verrà conseguentemente aumentata, essendo la stessa il risultato della somma tra la volumetria esistente e quella derivante dalla volumetria delle aree per servizi già esistenti

- 2.7 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 negli ambiti di trasformazione, 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 6.

ART. 3 COMPENSAZIONE PER LE AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI

A tutte le aree per attrezzature e servizi da acquisire alla proprietà pubblica individuate nell'elaborato **PS Tav 1** del Piano dei Servizi e non comprese negli Ambiti di Trasformazione, è attribuito un indice volumetrico compensativo pari a **0,4 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 come previsto nel Documento di Piano.

ART. 4 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

- 4.1 I proprietari delle aree individuate nel PdS come "Aree per attrezzature e servizi di previsione", PS Tav 1, possono promuovere la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.7.

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.

- 4.2 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.

4.3

ART. 5 DOTAZIONI DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

- 5.1 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.

- 5.2 Ogni intervento di nuova costruzione nell'ambito di un Piano o Programma Attuativo 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.
- 5.3 Ogni intervento di nuova costruzione nell'ambito di un Piano o Programma Attuativo e modifica della destinazione d'uso in atto (salvo quanto previsto nel successivo comma 4) dovranno assicurare una dotazione minima di aree standard stabilite come segue:
- Residenza:
Mq 30 per ogni abitante insediabile pari a 150 mc
 - Terziario e commerciale
100% della Slp (200% Slp – per grandi strutture di vendita e Centri Commerciali)
 - Produttivo (industriale e artigianale):
20% della Slp
- 5.4 Non determinano aumento del fabbisogno di aree per servizi:
- I mutamenti di destinazione d'uso in commerciale per funzioni C.1 (esercizi di vicinato) attuati nel nucleo storico
- 5.5 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 monetizzazioni per la mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione e costruzione di altre aree attrezzate a verde e parcheggi.
- I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano dei Servizi.

ART. 6 VARIAZIONE DEL FABBISOGNO DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI CONSEQUENTE I MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO

- 6.1 Le variazioni d'uso sono disciplinate dagli art. 51 – 52 della l.r. 12/2005 e devono essere conformi a quanto previsto dalla Variante Generale al PGT per ogni specifico ambito. Le destinazioni d'uso non ammissibili ai sensi della normativa della Variante

Generale del 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.

- 6.2 In conformità all'art. 51 comma 2, della Legge Regionale Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, si indicano i casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, ammissibili dalle presenti norme, attuati con opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici:
- a) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a residenza
 - b) da rustico (strutture ex-agricole quali stalle, fienili, depositi, ecc.) a commerciale o direzionale;
 - c) da rustico (strutture ex-agricole quali, stalle, fienili, depositi, ecc.) ad attività produttive (artigianali/industriali);
 - d) da attività produttive (artigianali/industriali) a residenza;
 - e) da residenza a commerciale o direzionale;
 - f) da attività produttive (artigianali/industriali) a commerciale o direzionale.
- 6.3 Incrementi di Superficie utile Lorda realizzabili nell'ambito delle volumetrie degli edifici esistenti comportano un aumento del fabbisogno di standard nelle quantità previste dell'articolo precedente.
- 6.4 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.
- 6.5 Spetta ai richiedenti del titolo abilitativo proporre le modalità di reperimento delle infrastrutture e servizi pubblici.
- 6.6 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 e delle

attrezzature da costruire, 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.

- 6.7 Nello specifico caso di mutamento della destinazione d'uso in residenziale, che comporti un aumento del fabbisogno di standard, lo stesso potrà essere sempre monetizzato.
- 6.8 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 della Variante Generale 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.
- 6.9 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. 7 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI

7.1 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.

7.2 Aree per attrezzature generali

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

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.

7.3 Aree per attrezzature religiose

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

La servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse pubblico che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini.

La realizzazione e la gestione delle attrezzature religiose non è assoggettata alla stipula della convenzione.

Le aree per attrezzature religiose, ricadendo nel perimetro del nucleo di antica formazione, sono soggette alle modalità di intervento stabilite all'art. 4 del Piano delle Regole e indicate nell'elaborato PR Tav 6. Nell'ambito di interventi di restauro o ristrutturazione è ammesso un ampliamento una tantum fino ad un massimo di mc 300.

7.4 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. In generale nelle aree destinate a verde pubblico non è ammessa alcuna edificazione. Potranno esservi realizzati esclusivamente manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi.

Indici urbanistici

- - If = 0,4 mc/mq
- - Rc = 5%
- - 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 15.067 mq, determinando una potenzialità edificatoria di 6.027 mc. L'Amministrazione Comunale di Camisano si riserva, per l'attuazione di manufatti per il gioco dei bambini, chioschi, servizi igienici e ricovero attrezzi, una volumetria massima di 1.027 mc.

Per la rimanente quota di diritti volumetrici pari a 5.000 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; come disciplinato dai precedenti commi 2.6 e 2.7 dell'art. 2 del Piano dei Servizi "principi generali per il trasferimento dei diritti di costruire".

7.5 Aree per attrezzature sportive

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 = 20%
- - H = 10,00 m per gli impianti sportivi
- - 4,00 m per le pertinenze di servizio
- - 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.

7.6 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.8. 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:

- 10 mq/abitante per la residenza
- 80% slp per terziario e commerciale
- 15% slp per attività produttive

7.7 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 della Variante Generale del 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 3m 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.

7.8 Cimitero

Sono le zone destinate alle opere inerenti alle diverse forme consuetudinarie di sepoltura (fosse nel terreno, colombari, cappelle), nonché i servizi tecnici annessi e gli edifici per il culto.

In prossimità degli ingressi dovranno essere realizzate aree di parcheggio pubblico di estensione adeguata.

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

È consentita l'attività agricola e le aree possono essere computate ai fini del calcolo dell'edificabilità consentita nelle zone agricole.

È ammessa l'installazione di attrezzature di servizio, quali chioschi ed elementi di arredo urbano, purché realizzati in materiali leggeri e smontabili, imponendo - nel caso d'interventi privati -, il convenzionamento che contenga il vincolo di precarietà e l'obbligo di rimozione a spese del proprietario ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Sono ammesse inoltre nuove strade o corsie di servizio, ampliamento dei servizi e impianti pubblici esistenti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura, parcheggi pubblici.

La zona di rispetto deve essere mantenuta in condizioni decorose, rispettando la vegetazione esistente e con assoluto divieto di realizzarvi depositi di materiale.

ART. 8 AREE PER STRADE, PIAZZE, PERCORSI PEDONALI E SPAZI PUBBLICI

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

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

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

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

ART. 9 AREE PER SERVIZI RICADENTI NELLA RETE ECOLOGICA REGIONALE

L'ambiti per servizi ricadenti all'interno degli elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale RER devono essere previste di compensazioni ecologiche all'interno dello stesso elemento, quali:

- fasce verdi filtro pluristratificate prediligendo specie autoctone congrue al tipo di suolo e le caratteristiche bioclimatiche dell'area; le essenze devono essere sia arboree che arbustive, con densità media di un albero e due arbusti per m²; utilizzo di specie erbacee al fine di ridurre il ruscellamento superficiale;
- riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua interferiti con specie autoctone utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica;
- ricostruzione di siepi arboreo arbustive contornanti gli appezzamenti coltivati o bordanti i corsi d'acqua;
- recupero e gestione dei fontanili.

ART. 10 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.