

# PGT

## Piano delle Regole

**PdR 6** Norme Tecniche

### **VARIANTE n° 1**

Variante parziale al Piano di Governo del Territorio

Adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 23/07/2015  
Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 92 del 17/12/2015 e  
n. 93 del 18/12/2015

Publicato sul BURL Serie Avvisi e Inserzioni n. 10 del 09/03/2016

**PGT**

**Piano di Governo del Territorio**

Assessorato alla Pianificazione Territoriale e Ambientale



Comune  
di Crema



# Piano delle Regole

## PdR 6-Norme tecniche



Comune  
di Crema

Piano del Governo del Territorio

Redazione a cura di: Paolo Pomodoro con Andrea Carlesso (**Studio Paolo Pomodoro**)

Ufficio di Piano di Governo del Territorio

Sindaco

**Bruno Bruttomesso**

Segretario Generale

**Giuseppe Cattaneo**

Assessore alla Pianificazione Territoriale ed Ambientale

**Massimo Piazzi**

Coordinamento della redazione del Piano

**Maurizio Redondi/Dirigente Pianificazione Territoriale ed Ambientale**

Ufficio di Piano di Governo del Territorio

**Paolo Vailati**

**Annibale Lameri**

**Ivan Arpini**

**Sara Savoia**

Collaboratori Ufficio Piano di Governo del Territorio

**Servizio edilizia privata**

Documento di Piano e strategia generale

**Studio Paolo Pomodoro/ Paolo Pomodoro con Andrea Carlesso**

Piano delle Regole

**Ufficio di Piano del Governo del Territorio/ Paolo Vailati/**

**Annibale Lameri**

Piano dei Servizi

**Ufficio di Piano del Governo del Territorio/ Paolo Vailati**

Consulenza giuridica

**Studio Legale Amministrativi Associati/ Guido Bardelli con**

**Alessandra Bazzani**

Infrastrutture e Trasporti

**CST Centro Studi Traffico/ Pietro Gelmini, Massimo Percudani**

Valutazione Ambientale Strategica

**Marco Pompilio**

Consulenza geologica

**Giuseppe Malerba**



## **INDICE**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I - CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

- Art. 01 Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale
- Art. 02 Ambito di applicazione
- Art. 03 Elaborati del Piano delle Regole
- Art. 04 Eventuali difformità o contrasti tra elaborati di P.G.T.

#### **CAPO II - PRINCIPI GENERALI**

- Art. 05 Parametri urbanistici
- Art. 06 Destinazioni d'uso
- Art. 07 Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso
- Art. 08 Parcheggi pertinenziali
- Art. 09 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 10 Perequazione e compensazione
- Art. 11 Registro delle cessioni dei diritti edificatori
- Art. 12 Attuazione del Piano delle Regole
- Art. 13 Permesso di costruire convenzionato
- Art. 13 bis Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto

### **TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

- Art. 14 Ambiti del tessuto urbano consolidato

#### **CAPO II - PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO**

- Art. 15 Nuclei di antica formazione
- Art. 15.1.1 Generalità e dimensioni degli interventi
- Art. 15.1.2 Interventi attuabili senza riferimento alla tipologia di appartenenza
- Art. 15.1.3 Classificazione degli edifici
- Art. 15.1.4 Modalità d'intervento
- Art. 15.1.5 Modalità d'intervento specifiche -norme comuni
- Art. 15.1.6 Modalità d'intervento specifiche per le tipologie antiche
- Art. 15.1.7 Modalità d'intervento specifiche per le tipologie moderne
- Art. 15.1.8 Aree soggette a prescrizioni speciali
- Ambito n°1 Area di Via Stazione
- Ambito n°2 Mura Venete
- Art. 15.1.9 Norme comuni a tutte le tipologie
- Art. 16 Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale.
- Art. 16.1 Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici
- Art. 16.2 Ambito di recente impianto urbanistico

- Art. 16.3 Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato  
Art. 17. Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale  
Art. 17.1 Ambito C1  
Art. 17.2 Ambito C2  
Art. 17.3 Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal Piano dei Servizi  
Art. 18 Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale  
Art. 19 Tessuto urbano consolidato da riqualificare in senso produttivo direzionale  
Art. 20 Tessuto urbano consolidato, di completamento, e sovracomunale esclusivamente produttivo.  
Art. 20.1 Ambito consolidato esclusivamente produttivo  
Art. 20.2 Ambito di completamento esclusivamente produttivo  
Art. 20.3 Ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale  
Art. 21 Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale  
Art. 21 bis Tessuto urbano consolidato da riqualificare (via Milano)

### **CAPO III - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

- Art. 22 Generalità  
Art. 22.1 Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica  
Art. 22.2 Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario  
Art. 22.3 Cascine  
Art. 22.3.1 Generalità, norme comuni e dimensioni degli interventi  
Art. 22.3.2 Interventi sugli "edifici storici"  
Art. 22.3.3 Interventi sugli "edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli"  
Art. 22.3.4 Interventi sugli "edifici moderni utilizzabili a fini agricoli"  
Art. 22.3.5 Destinazioni d'uso  
Art. 22.4 Verde privato

### **CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

- Art. 23 Generalità  
Art. 23.1 Ambito agricolo  
Art. 23.2 Parco agricolo del Moso  
Art. 23.3 Criteri per la localizzazione di nuovi impianti zootecnici

### **TITOLO III - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

- Art. 24 Principi generali  
Art. 25 Modalità di intervento  
Art. 26 Disposizioni particolari per le specifiche tipologie  
Art. 27 Localizzazione degli esercizi commerciali nei diversi ambiti urbanistici

- Art. 28 Impianti per nuove stazioni per distribuzione carburanti o di semplici distributori

#### **TITOLO IV - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

##### **CAPO I - NORME DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

- Art. 29 Generalità  
Art. 30 Rete ecologica locale, Provinciale e Regionale  
Art. 30.1 La componente vegetale del territorio rurale  
Art. 30.2 Alberi monumentali  
Art. 31 Le scarpate morfologiche  
Art. 32 Gli elementi residui della centuriazione romana  
Art. 32 bis Rete stradale storica provinciale  
Art. 32 ter Percorsi Panoramici  
Art. 32 quater Aree a rischio archeologico  
Art. 33 Rete ecologica provinciale (tavole PdR 1.3 e PdR 5)  
Art. 33 bis Rete Ecologica Regionale (RER)  
Art. 33 ter Geositi  
Art. 34 Fontanili  
Art. 35 Zone umide

##### **CAPO II - RETICOLO IDROGRAFICO**

- Art. 36 Reticolo idrografico  
Art. 36.1 Norme comuni al reticolo idrografico  
Art. 36.2 Reticolo idrico principale  
Art. 36.3 Canale Vacchelli  
Art. 36.4 Reticolo idrico minore  
Art. 36.5 Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore

#### **TITOLO V - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE**

##### **CAPO I - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO SERIO**

- Art. 37 Rapporto con la Pianificazione sovraordinata  
Art. 38 Piani di Settore attuativi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco

##### **CAPO II - NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

- Art. 39 Norme Geologiche  
Art. 39.1 Generalità  
Art. 39.2 Classe di fattibilità geologica 1 - fattibilità senza particolari limitazioni  
Art. 39.3 Classe di fattibilità geologica 2 - fattibilità con modeste limitazioni  
Art. 39.4 Classe di fattibilità geologica 3 /sottoclasse 3a- fattibilità con consistenti limitazioni  
Art. 39.5 Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3b- fattibilità con consistenti limitazioni  
Art. 39.6 Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3c- fattibilità con consistenti limitazioni

- Art. 39.7 Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3d- fattibilità con consistenti limitazioni
- Art. 39.8 Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3e- fattibilità con consistenti limitazioni
- Art. 39.9 Classe di fattibilità Geologica 4-fattibilità con gravi limitazioni
- Art. 39.10 Norme P.A.I.
- Art. 39.11 Accorgimenti da adottare per la mitigazione del rischio idrogeologico
- Art. 39.12 Vincolo idrogeologico
- Art. 39.13 Elenco degli edifici strategici e rilevanti di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904
- Art. 39.14 Tabella riassuntiva delle prescrizioni indicate per le aree attribuite alle Classi di Fattibilità Geologica riportata anche nella Tav. 12A e 12B dello studio geologico

### **CAPO III - FASCE DI RISPETTO**

- Art. 40.1 Infrastrutture viabilistiche ciclopedonali e ferroviarie
- Art. 40.2 Fascia di arretramento e di rispetto stradale
- Art. 40.3 Fascia di rispetto ferroviaria
- Art. 40.4 Fascia di rispetto cimiteriale
- Art. 40.5 Fascia di rispetto dei pozzi
- Art. 40.6 Fascia di rispetto da metanodotti
- Art. 40.7 Fascia di rispetto da elettrodotti

### **TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

- Art. 41 Efficacia
- Art. 42 Termini e validità
- Art. 43 Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal Documento di Piano
- Art. 44 Piani attuativi in corso di esecuzione e adottati
- Art. 45 Accordi di programma
- Art. 46 Norme finali

**Allegato A** - Glossario dei parametri urbanistico edilizi

**Allegato B** - Modalità di calcolo della slp e verifica delle distanze





**I**

**TITOLO I**

Disposizioni generali



## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I - CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **Art. 1**

Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione Comunale

#### **ART. 1 - Natura, contenuti e rapporti con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione comunale**

1. Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio che, facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano e al fine di promuovere il miglioramento della qualità paesaggistica e una coerente pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico, ha la funzione di dettare norme differenziate sull'utilizzo delle aree edificate.
2. Il Piano delle Regole è redatto in coerenza con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano ed in accordo con la disciplina dei servizi definita dal Piano dei Servizi. Esso recepisce le previsioni per la dotazione di aree a servizi individuate dal Piano dei Servizi.

#### **Art. 2**

Ambito di applicazione

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

1. Il Piano delle Regole definisce e disciplina gli ambiti del tessuto consolidato, quali parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli costituito da tutti gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole ad eccezione degli Ambiti destinati all'attività agricola.
2. Per le aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale.
3. Per gli ambiti destinati all'attività agricola, il Piano delle Regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia. Nelle tavole PdR 3 e l'articolo 22.3 delle presenti norme disciplinano le modalità di intervento.

#### **Art. 3**

Elaborati del piano delle regole

#### **ART. 3 - Elaborati del piano delle regole**

1. Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

##### 1 VINCOLI

PdR 1.1-Aree e immobili vincolati ai sensi del D.Lgs42/2004 e s.m.i. (Vincoli monumentali ambientali)

SCALA 1:7.000

PdR 1.2-Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio e Fasce del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

SCALA 1:7.000

PdR 1.3-Vincoli paesaggistico ambientali previsti dal P.T.R. e

dal P.T.C.P.  
 SCALA 1:7.000

PdR 1.4-Fasce di rispetto, limiti di arretramento, vincoli di  
 rispetto impianti tecnologici  
 SCALA 1:7.000

PdR 1.5-Elementi del paesaggio  
 SCALA 1:7.000

PdR 1.6-Reticolo idrografico  
 SCALA 1:7.000

PdR 1.7-Tavola sinottica dei vincoli  
 SCALA 1:6.000

## 2 STUDIO GEOLOGICO ,IDROGEOLOGICO, E SISMICO

PdR Relazione

PdR Tav. 1A Carta geologica e geomorfologica  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 1B Carta geologica e geomorfologica  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 2A Carta della litologia di superficie  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 2B Carta della litologia di superficie  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 3A Carta pedologica  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 3B Carta pedologica  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 4A Carta idrogeologica con elementi idrografici  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 4B Carta idrogeologica con elementi idrografici  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 5A Carta della vulnerabilità integrata dell'acquifero  
 freatico  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 5B Carta della vulnerabilità integrata dell'acquifero  
 freatico  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 6 Carta del rischio idrogeologico  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 7A Carta geologico-tecnica  
 SCALA 1:5.000

PdR Tav. 7B Carta geologico-tecnica  
 SCALA 1:5.000

- PdR Tav. 8A Carta della pericolosità sismica locale di 1° livello  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav. 8B Carta della pericolosità sismica locale di 1° livello  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav. 9A Carta della pericolosità sismica locale di 2° livello  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav. 9B Carta della pericolosità sismica locale di 2° livello  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.10A Carta dei vincoli  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.10B Carta dei vincoli  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.11A Carta di sintesi  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.11A Carta di sintesi  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.12A Carta della fattibilità geologica delle azioni di  
piano e classi di fattibilità  
SCALA 1:5.000
- PdR Tav.12B Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano  
e classi di fattibilità  
SCALA 1:5.000

### 3 AMBITI TERRITORIALI

- PdR 3 Ambiti territoriali - Tavola d'insieme  
SCALA 1:7.000
- PdR 3.1 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.2 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.3 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.4 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.5 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.6 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.7 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.8 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000
- PdR 3.9 Ambiti Territoriali  
SCALA 1:2.000

PdR 3.10	Ambiti Territoriali SCALA 1:2.000
PdR 4	NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE- Modalità di Intervento e tipologie edilizie SCALA 1:1.000
PdR 5	ELEMENTI AMBIENTALI DI CARATTERIZZAZIONE DEL PAESAGGIO SCALA 1:7.000
PdR 6	NORME TECNICHE

2. Al Piano delle Regole sono allegati i seguenti elaborati:
- Allegato A: glossario dei parametri urbanistici;
  - Allegato B: modalità di calcolo della SIp e verifica delle distanze;

**ART. 4 - Eventuali difformità o contrasti tra elaborati di P.G.T.**

- In caso di difformità o contrasti tra più elaborati grafici del P.G.T., prevalgono gli elaborati prescrittivi e tra questi gli elaborati a scala di maggior dettaglio.

**Art. 4**  
Eventuali difformità o  
contrasti tra elaborati di  
P.G.T.

**CAPO II - PRINCIPI GENERALI**

**ART. 5 - Parametri urbanistici**

- Le trasformazioni urbanistico - edilizie sono regolate dai parametri ed indici urbanistici definiti dal glossario (All. A) e dalle modalità di calcolo della SIp e verifica delle distanze (All. B).

**Art. 5**  
Parametri urbanistici

**ART. 6 - Destinazioni d'uso**

- Generalità  
Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio.  
Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Piano delle Regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati.
- Destinazioni escluse  
Per ciascun ambito o sotto ambito, il Piano delle Regole identifica le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse.
- Classificazione delle destinazioni d'uso e delle correlate dotazioni territoriali

**Art. 6**  
Destinazione d'uso

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso, le stesse vengono suddivise nelle seguenti categorie funzionali:

A) Funzione abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio suddivisa in:

A.1. Residenza: abitazioni e relativi accessori.

La dotazione minima di aree destinate a servizi per alloggi con SIp maggiori di 50 mq, è di 26.5 mq/ab, mentre per alloggi con SIp minore di 50 mq, comportando un maggior carico urbanistico, è del 100% della SIp.

A.2. Strutture private o pubbliche di tipo associativo, culturale, sanitario ed assistenziale, istituzionale, di istruzione e di rappresentanza.

Sedi amministrative, strutture associative, sedi istituzionali, attrezzature culturali, teatri, cinema, sedi per l'istruzione, cliniche, case di cura poliambulatori, centri di primo soccorso, case di riposo. In questa categoria rientrano altresì le strutture destinate a servizi, non convenzionate con l'Amministrazione comunale e similari.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

A.3. Attività terziarie e direzionali.

Attività di produzione di servizi comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate al successivo punto B.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

A.4. Esercizi di vicinato.

Locali di esercizi singoli o inseriti in strutture con più esercizi, con superficie di vendita non superiore a 250 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

A.5. Artigianato di servizio

Attività di servizio alla persona, e palestre private.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

A.6. Pubblici esercizi

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

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p., da destinarsi prevalentemente a parcheggio.

A.7. Attività alberghiere: alberghi, motel, residenze alberghiere, ostelli, ecc.

La dotazione minima di aree da destinare a parcheggio è pari a 100% della s.l.p.

- B) Funzioni commerciali, ad eccezione degli esercizi di vicinato che rientrano nella categoria A4, suddivise in:

B.1. Medie strutture di vendita

Locali di esercizi di vendita al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 250 mq e fino ad un massimo di 2.500 mq, secondo le definizioni di cui alla vigente legislazione.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 200% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio da realizzarsi integrato all'edificio e preferibilmente interrato.

Nessuna monetizzazione è consentita per le aree destinate a parcheggio.

B.2. Grandi strutture di vendita

Esercizi al dettaglio o all'ingrosso con superficie di vendita superiore a 2.500 mq.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 300% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio da realizzarsi integrato all'edificio e preferibilmente interrato.

Nessuna monetizzazione è consentita per le aree destinate a parcheggio.

B.3. Centri commerciali e altre tipologie di vendita organizzate in forma unitaria

Medie o grandi strutture di vendita nella quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La superficie di vendita di un centro commerciale è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso presenti, escluse le parti comuni e le pertinenze.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 300% della s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio da realizzarsi integrato all'edificio e preferibilmente interrato.

È consentita la monetizzazione esclusivamente del 50% delle aree destinate a verde, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.



Non è consentita la monetizzazione per le aree destinate a parcheggio.

B.4. Commercio di carburanti.

Stazioni per distribuzione carburante o semplici distributori.

Qualora gli stessi siano integrati con attività complementari o accessorie, ivi comprese attrezzature di assistenza, di lavaggio e piccole attività al dettaglio la dotazione minima di aree destinate a parcheggi pertinenziali è pari al 100% della s.l.p.

Gli impianti di distribuzione devono rispettare le previsioni delle normative vigenti.

B.5. Commercio all'ingrosso.

Attività professionale di acquisto di merci in nome e per conto proprio e rivendita 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.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 100% della s.l.p. e del 200% della s.l.p. per gli esercizi oltre i 2.500 mq di s.l.p., di cui almeno la metà a parcheggio.

Nessuna monetizzazione è consentita per le aree destinate a parcheggio.

C) Funzioni produttive suddivise in:

Attività produttive e di spedizione e trasporto: fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali ed artigianali; attività produttive in genere; attività di spedizione e trasporto merci; magazzini e/o depositi anche se non funzionali all'uso produttivo con i relativi spazi di servizio e di supporto.

E' consentito destinare il 10% della Slp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 30% della s.l.p.

D) Attrezzature ricreative e di spettacolo:

Multisale, centri congressi, poli fieristici, sale da ritrovo e da gioco, strutture di intrattenimento quali discoteche, locali da ballo e simili.

La dotazione minima di aree destinate a servizi è pari al 200% della s.l.p..

4. Le dotazioni territoriali per servizi, nelle quantità riportate nei precedenti commi, possono essere monetizzate, parzialmente o totalmente, ad eccezione per le funzioni per le quali è espressamente previsto l'obbligo del reperimento, o se diversamente disciplinato dal presente Piano.

Il reperimento a cura dell'interessato dovrà essere regolamentato da una convenzione con l'Amministrazione comunale o da un atto unilaterale d'obbligo.

La monetizzazione dovrà avvenire secondo le modalità previste dall'art. 16 delle Norme del Piano dei Servizi.

5. Le dotazioni territoriali per servizi per la funzione A1 (residenziale) sono dovute esclusivamente nel caso di Pianificazione attuativa.
6. In caso di Piani attuativi, il calcolo della dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico deve fare riferimento alla S.l.p. complessiva.

#### **ART. 7 - Disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso**

#### **Art. 7**

Disciplina dei mutamenti  
delle destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, senza opere, conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.
2. I mutamenti di destinazione d'uso connessi ad interventi con opere sono soggetti al medesimo titolo abilitativo richiesto per le opere medesime.
3. Nell'ipotesi di cui ai commi 1 e 2, qualora la nuova destinazione comporti un maggior carico urbanistico, essa è soggetta al conguaglio del pagamento del contributo di costruzione nella misura corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
4. Fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6 comma 5, i mutamenti di destinazione d'uso, di cui ai commi 1 e 2, sono ammessi previo recupero delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale richieste dalla nuova destinazione d'uso, conguagliate rispetto alla preesistente categoria funzionale.
5. Ai fini della verifica della dotazione delle attrezzature di interesse generale in relazione alla destinazione d'uso prevista concorrono anche i parcheggi privati, purché regolamentati da atto unilaterale d'obbligo, eccedenti quelli minimi previsti a titolo pertinenziale dall'art. 8.
6. Nell'ipotesi di cui al comma 4 è consentita la realizzazione diretta delle opere a cura dell'interessato, o, qualora ritenuto dall'amministrazione, la corresponsione di una somma commisurata alla monetizzazione.
7. Sono fatte salve le esclusioni espressamente previste dalla disciplina relativa ai singoli ambiti del tessuto consolidato.

8. Per la disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso per gli immobili ad uso commerciale si rinvia alle norme del Titolo III.

**Art. 8**  
Parcheggi pertinenziali

**ART. 8 - Parcheggi pertinenziali**

1. Nelle nuove costruzioni, indipendentemente dalla destinazione d'uso, devono essere previsti idonei spazi di parcheggio privato.  
Lo spazio destinato a parcheggio non può essere in misura inferiore ad 1/3 della S.l.p., con un minimo di un posto auto per unità immobiliare non inferiore a 15 mq.
2. Nel computo delle aree di parcheggio sono compresi gli spazi di manovra, con esclusione delle rampe e degli accessi.
3. Per gli interventi commerciali disciplinati dal Titolo III valgono le prescrizioni ivi contenute.
4. Le dotazioni di parcheggi pubblici sono disciplinate dal Piano dei servizi al quale si rinvia.

**Art. 9**  
Recupero ai fini abitativi  
dei sottotetti esistenti

**ART. 9 - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Si definiscono sottotetti esistenti ai fini del recupero abitativo ai sensi del presente articolo i locali, privi dei requisiti di abitabilità.
2. Gli interventi edilizi relativi al recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono consentiti nel rispetto dei presupposti e dei limiti dettati dalla l.r. 12\05 e s.m.i.
3. Il recupero dei sottotetti è escluso nei seguenti ambiti: tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale, tessuti urbani produttivi, tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale e ambiti destinati ad attività agricola.

**Art. 10**  
Perequazione e  
compensazione

**ART. 10 - Perequazione e compensazione**

1. Sulla base dei criteri definiti dal Documento di piano, il Piano delle regole definisce le modalità e l'ambito di applicazione della perequazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica nel Piano delle Regole si applica nei piani attuativi relativi alle aree del tessuto urbano di completamento, nonché nell'ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8, all'interno del NAF.

Nei piani attuativi relativi alle aree del tessuto urbano consolidato e di completamento sono ripartiti tra tutti i proprietari interessati i diritti volumetrici e gli oneri di cessione delle aree per il reperimento delle dotazioni territoriali di servizi individuate dal Piano dei servizi, mediante l'attribuzione di un identico indice (Ut perequato). I diritti edificatori sono trasferibili tra i piani attuativi, anche se non contigui tra loro, ovvero con ampliamento del perimetro del piano attuativo.

Nell'ambito soggetto a prescrizioni speciali di cui all'art. 15.1.8, all'interno del NAF, i diritti edificatori trasferiti si aggiungono ai parametri edilizi relativi all'area di ricaduta, a condizione che non si superi un indice UF pari a 1 mq/mq.

3. L'utilizzazione dei diritti edificatori comporta la cessione gratuita al Comune delle corrispondenti aree destinate alla realizzazione delle nuove previsioni del Piano dei Servizi.
4. Nelle aree, individuate dal Piano dei Servizi alla tavola PdS 4, in cui è prevista tale possibilità, la compensazione si attua mediante cessione a titolo gratuito al Comune dell'area destinata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale e attribuzione di diritti edificatori che verranno trasferiti su aree edificabili, individuate nelle tavole PdR 3, previste dal presente Piano delle Regole.
5. I trasferimenti dei diritti edificatori, nonché delle aree che li generano, devono essere redatti nella forma di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticate e sono annotati, dopo la loro trascrizione nei Registri Immobiliari, nel Registro delle cessioni dei diritti edificatori.
6. I diritti edificatori sono trasferibili tra Ambiti di trasformazione secondo i criteri attuativi previsti dal capitolo 5 del Documento di Piano.

#### **ART. 11 - Registro delle cessioni dei diritti edificatori**

1. Il Registro delle cessioni dei diritti edificatori è pubblico e liberamente consultabile da chiunque faccia richiesta scritta.
2. Il Registro delle Cessioni dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio, che ha il compito della sua tenuta, aggiornamento, pubblicità e consultabilità. In particolare sono annotati sul Registro delle Cessioni dei diritti edificatori:
  - a. le cessioni al Comune delle aree;
  - b. i trasferimenti a terzi dei diritti edificatori perequati;
  - c. l'utilizzo dei diritti edificatori compensativi;
3. Ogni utilizzazione dei diritti edificatori deve essere accompagnata dal Certificato Urbanistico, che è integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Il Consiglio Comunale approva il Regolamento di funzionamento del Registro dei Diritti Edificatori. A tal fine entro 90 giorni dall'efficacia del Piano di Governo del Territorio verrà avviato il procedimento di definizione del regolamento stesso.

**Art. 11**  
Registro dei delle  
cessioni dei diritti  
edificatori

**Art. 12**

Attuazione del piano  
delle regole

**ART. 12 - Attuazione del piano delle regole**

1. Il Piano delle Regole si attua mediante interventi diretti o pianificazione attuativa.
2. L'attuazione del Piano delle Regole avviene ordinariamente mediante intervento diretto, vale a dire permesso di costruire, denuncia inizio attività, o titoli abilitativi autocertificati nei modi e nei termini stabiliti dalla legislazione statale e regionale vigente.
3. Gli interventi edilizi sono definiti nel rispetto della legislazione regionale vigente.
4. I Piani attuativi costituiscono una modalità di attuazione per specifici interventi integrativi o sostitutivi previsti dal Piano delle regole nel tessuto urbano consolidato.
5. Il Piano delle Regole identifica gli ambiti nei quali sono previsti piani o programmi attuativi come presupposto per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.
6. Gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, senza modificazione delle destinazioni d'uso o con modificazione purché non comportanti necessità di conguaglio di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sono effettuati mediante permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

Gli interventi di ristrutturazione con modificazione delle destinazioni d'uso o di demolizione e ricostruzione dei manufatti, necessitanti del predetto conguaglio, sono effettuati in forza di permesso di costruire convenzionato nei casi in cui non sia ammessa la monetizzazione.

7. Le modalità attuative per quanto attiene agli insediamenti commerciali sono specificatamente previste nel Titolo III.
8. Per i piani attuativi e loro varianti, conformi alle previsioni del Piano delle Regole, la competenza all'adozione è attribuita alla Giunta Comunale, restando al Consiglio Comunale quella per l'approvazione, come previsto dall'art. 14, comma 4-bis, della l.r. 12\05 e s.m.i.
9. Ogni intervento che comporti un aumento della S.l.p. (nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione ecc.), richiede la verifica della capacità edificatoria dell'area impegnata.

A tal fine va computato anche la S.l.p. esistente, e l'area, ancorché frazionata, non può essere riutilizzata per eventuali ampliamenti, se non per adeguarsi agli indici esistenti alla data di presentazione dei progetti edilizi.

L'area di pertinenza può essere costituita anche da proprietà di terzi purché contigua all'area di intervento; in tale caso dovrà essere presentato l'asservimento dell'area impegnata tramite atto pubblico trascritto, sottoscritto da tutti gli interessati.

La contiguità non è richiesta nel caso di edificazione ad uso agricolo in area specificamente destinata.

10. Le funzioni non ammesse per l'ambito specifico, insediate sulla base di titoli abilitativi legittimi alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT, possono proseguire la loro attività, e sugli edifici sono consentiti interventi edilizi sino al restauro e risanamento conservativo, se non diversamente normato negli Ambiti in cui ricadono.

**ART. 13 - Permesso di costruire convenzionato**

1. Il permesso di costruire convenzionato disciplina, ove richiesto, gli aspetti piano volumetrici, ovvero gli aspetti convenzionali mediante una convenzione accessiva al permesso di costruire.
2. La convenzione, di norma ma non tassativamente, disciplina:
  - a. L'eventuale cessione di aree;
  - b. Il reperimento e/o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;
  - c. La eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;
  - d. Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;
  - e. Le forme di pubblicità;
  - f. Ogni altro accordo tra Amministrazione e titolare del permesso di costruire funzionale all'attuazione delle previsioni del P.G.T.
3. I principi informativi della convenzione sono approvati dalla Giunta Comunale
4. La sottoscrizione della convenzione è condizione del rilascio del permesso di costruire.
5. Il procedimento per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati è disciplinato dal Regolamento Edilizio.

**Art. 13**  
Permesso di costruire  
convenzionato

**ART. 13 bis - Interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto**

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, ai sensi dall'art. 43 c.2 bis della l.r. 12/05 e s.m.i sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, così come determinata dal Regolamento comunale, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

**Art. 13 bis**  
Interventi di nuova  
costruzione che  
sottraggono superfici  
agricole nello stato di  
fatto



**II**

**TITOLO II**  
Disposizioni generali





## **TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **Art. 14**

Ambiti del tessuto  
urbano consolidato

#### **ART. 14 - Ambiti del tessuto urbano consolidato**

1. Il tessuto urbano consolidato è suddiviso dal presente Piano delle Regole in ambiti, intesi come insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli ai sensi dell'art.10 della L.R. n. 12/2005e s.m.i..

La suddivisione in ambiti è basata sulle caratteristiche tipologiche, sulla morfologia urbana, sui tipi edilizi, sulle destinazioni d'uso e sui parametri di edificabilità.

2. Gli ambiti disciplinati dal Piano delle Regole sono i seguenti:
  - Nuclei di Antica Formazione ( art. 15)
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale (art. 16)
    - a. Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario (art. 16.1)
    - b. Ambito di recente impianto urbanistico (art. 16.2).
    - c. Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato (art. 16.3)
  - Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale (art. 17), suddiviso in:
    - a. Ambito C1 (art. 17.1)
    - b. Ambito C2 (art. 17.2)
    - c. Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi (art.17.3)
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale (art. 18)
  - Tessuto urbano consolidato da riqualificare in senso produttivo direzionale (art. 19)
  - Tessuto urbano consolidato e di completamento esclusivamente produttivo (art. 20)
  - Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale (art. 21)
  - Ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico (art. 22), suddivisi in:
    - a. palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica (art. 22.1)
    - b. palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario(art. 22.2)
    - c. cascine (art. 22.3)

- d. Verde privato (art. 22.4)
- Ambiti destinati all'attività agricola (art. 23), suddivisi in:
  - a. ambito agricolo (art. 23.1)
  - b. "Parco Agricolo del Moso" (art. 23.2)

## **CAPO II - PARAMETRI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO CONSOLIDATO**

### **ART. 15 - Nuclei di antica formazione**

### **Art. 15**

Nuclei di antica formazione

1. Sono parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbanistico – edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio architettonico, comprese le aree circostanti che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parte integrante degli agglomerati stessi.

Vi rientra la città originariamente murata e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse.

Il perimetro del Nucleo di antica formazione è riportato nella tavola PdR 4.

2. Le aree libere da edificazione devono rimanere tali se non diversamente specificato nel successivo art. 15.1.6.
3. Al fine di tutelare la città originariamente murata, e le aree esterne alla strada di circonvallazione fisicamente e funzionalmente connesse, in particolare lo *skyline* e i profili tipologici – architettonici, non è possibile modificare le quote in colmo e in gronda degli edifici; ad eccezione dei casi in cui è contemplata la sostituzione edilizia, previa redazione di piano attuativo.
4. È consentita la realizzazione di finestre complanari, di aperture a tasca e di abbaini.
5. Gli abbaini sono consentiti esclusivamente negli edifici ove è prevista la modalità di intervento di ristrutturazione, purché con dimensioni coerenti con le finestre dell'edificio principale ed il contesto circostante.
6. Non è possibile aumentare la SIp, ad eccezione dei seguenti casi:
  - a) per gli edifici classificati nella tipologia X2 e Y1, previa la redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato;
  - b) mediante l'inserimento di nuovi orizzontamenti o soppalchi, ai sensi dell'allegato "B", compatibilmente con la modalità di intervento assegnata, senza la modifica della sagoma dell'edificio.
7. Non è possibile modificare la SC, ad eccezione dei seguenti casi:

- a) per gli edifici classificati nella tipologia X2 e Y1, previa redazione di un piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato;
  - b) per gli edifici in cui è contemplata la sostituzione edilizia, previa redazione di un piano attuativo.
8. La realizzazione di balconi, logge, terrazze e porticati può essere consentita per gli edifici con modalità di intervento di ristrutturazione, nel caso sia contemplata la sostituzione edilizia.
  9. La realizzazione di balconi, con profondità non superiore a metri 1,50 esclusivamente sulle facciate interne delle aree cortilizie, è consentita per gli edifici con modalità di intervento di ristrutturazione.
  10. Il progetto di tali opere deve dimostrare la coerenza con le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici circostanti, e non devono essere realizzate su spazi pubblici.
  11. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio), fatta eccezione per gli edifici di tipologia X1, X2, X3 e Y1 trattandosi di attrezzature di interesse generale, normati dal piano dei servizi.
  12. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
  13. Le destinazioni funzionali ammesse, sulla base delle prescrizioni previste dal Piano dei Servizi, con l'eccezione di quelle A1 (residenza), comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
  14. Al deficit della dotazione dei servizi si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dagli articoli 6 e 7.

**Art. 15.1.1**

Generalità e dimensioni  
degli interventi

**Art. 15.1.1 - Generalità e dimensioni degli interventi**

1. Le "unità edilizie" sono le porzioni di tessuto (aree, complessi edilizi o singoli edifici) indicate nella tavola PdR 4 e sono caratterizzate da unitarietà architettonica, tipologica, funzionale, storicamente accertate e non necessariamente coincidenti con le proprietà, le particelle catastali e gli usi moderni.
2. Alle "unità edilizie" si applicano gli art. 15.1.1 - 15.1.2 - 15.1.3 - 15.1.4 - 15.1.5 - 15.1.6 - 15.1.7.
3. Gli interventi che non superano la manutenzione straordinaria prescindono dalla divisione in unità, sono sempre possibili e sono disciplinati nell'art. 15.1.2.
4. Ogni intervento che eccede il livello della manutenzione straordinaria va riferito alla divisione unitaria.
5. E' possibile intervenire su un'intera unità edilizia, su parte di questa o su più unità nel rispetto delle norme di cui agli articoli 15.1.4 e 15.1.5.

6. Per gli interventi che modificano l'aspetto esteriore di una parte di unità edilizia, il progetto, oltre alle opere da eseguire, dovrà prevedere un elaborato grafico ed una idonea documentazione fotografica al fine di inquadrare l'intervento con l'intera unità e di dimostrare la coerenza con l'assetto circostante.

#### **Art. 15.1.2 - Interventi attuabili senza riferimento alla tipologia di appartenenza.**

1. Gli interventi edilizi, fino alla manutenzione straordinaria, sono sempre ammessi indipendentemente dalla tipologia di appartenenza.
2. Gli interventi che prevedano opere diverse e/o eccedenti dalla manutenzione straordinaria sono disciplinati dai successivi articoli 15.1.3-15.1.4-15.1.5-15.1.6 e 15.1.7

#### **Art. 15.1.3 - Classificazione degli edifici**

1. Il Piano delle Regole classifica gli edifici in base alla loro tipologia di appartenenza.

La tipologia di appartenenza è riferita alle diverse unità edilizie, stabilite secondo i criteri di cui al precedente articolo 15.1.1.

2. Per tipologia s'intende un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, riscontrabile in edifici simili e quindi ripetuta. Lo studio dei documenti e la ricognizione diretta hanno evidenziato costanti tipologiche (elementi spaziali, distributivi e costruttivi caratterizzanti un determinato tipo edilizio) e varianti sistematiche (modi di accrescimento, aggregazione e alterazione delle costanti tipologiche, tali da definire un'evoluzione coerente rispetto al tipo edilizio), che nel loro insieme hanno permesso di identificare le seguenti categorie:

##### **a) EDIFICI DELLA CITTÀ ANTICA.**

Edifici già riscontrabili nel Catasto del 1870 dovuti alla sopravvivenza degli antichi modelli di progettazione, identificati nelle tavola PdR 4, nelle seguenti tipologie:

**X1 chiese** - edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati per le celebrazioni di tipo ecclesiastico.

**X2 edifici speciali religiosi e civili** - edifici principali adibiti al culto, compresi i locali accessori direttamente connessi: sagrestia, canonica, campanile, ecc., con l'esclusione di eventuali chiostri o spazi cortilati rientranti in altre tipologie; *edifici speciali religiosi e civili*, ovvero gli edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati a funzioni specializzate di tipo religioso (conventi, seminari, convitti, collegi, ecc.) o a funzioni specializzate di tipo civico e amministrativo, come le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, ospedali, ospizi, biblioteche, dimore assistenziali.

**Art. 15.1.2**  
Interventi attuabili senza riferimento alla tipologia di appartenenza.

**Art. 15.1.3**  
Classificazione degli edifici

**X3 mura e porte urbiche** - manufatti costruiti per funzione difensiva lungo il perimetro della città antica e ancora oggi riconoscibili.

**X4 palazzi** - edifici antichi per la residenza delle famiglie più importanti, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati da un impianto distributivo unifamiliare di grande dimensione e da una veste architettonica ben riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo.

Sono frequentemente organizzati con una corte interna di grandezza variabile, con almeno un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui talvolta si attesta trasversalmente la scala principale che conduce al piano nobile.

**X5 palazzetti** - edifici, di impianto originario o derivanti dall'accorpamento di unità minori contigue, che riproducono in scala minore il modello descritto al punto X4, pur conservando una dimensione cospicua.

Sono dotati in generale di cortile interno accessibile quasi sempre da un androne frontale.

Nati in prevalenza come edifici unifamiliari, meno spesso come edifici già suddivisi in vista di un'ottimizzazione del reddito, hanno spesso subito un processo di graduale pluri-familiarizzazione a seguito di successive trasformazioni.

**X6 case con corte** - tipologie edilizie più ricorrenti che costituiscono la base del tessuto residenziale.

Si tratta di aggregazioni di residenze realizzate intorno ad uno spazio centrale di pertinenza, disimpegnate da scale comuni e eventualmente da ballatoi.

Possono derivare dalla disaggregazione, in epoca storica, di un precedente palazzo o palazzetto, dall'accorpamento in epoca storica di più edifici minori o, più frequentemente, da un apposito impianto settecentesco o ottocentesco.

La corte interna di grandezza variabile, presenta talvolta un lato porticato, accessibile da un androne carrabile su cui talvolta si attesta trasversalmente la scala che conduce ai piani superiori.

**X7 case a schiera** - edifici individuali organizzati in più piani da cielo a terra, e addossati fra loro su particelle di terreno di larghezza e di profondità variabile. Hanno una facciata principale a filo stradale, talvolta arricchita da elementi decorativi, mentre possono avere uno spazio di pertinenza nel lato posteriore. Derivano generalmente da lottizzazioni tardo-medioevali o rinascimentali, che fanno riferimento a uno o più tipi edilizi ripetuti, ma quasi sempre sono stati rimaneggiati in epoche successive, che hanno ampiamente differenziato fra loro le singole unità.

Hanno in genere due o tre piani. Il piano terreno è a volte occupato da un locale commerciale; la scala, disposta longitudinalmente o trasversalmente, ha talvolta un breve sviluppo planimetrico

per la modesta altezza del piano terreno.

Si riscontrano associazioni di due unità contigue a formare unità a passo doppio, con un locale commerciale di maggiore dimensione al piano terreno;

**X8 case in linea o di tipologia incerta** - edifici costruiti secondo la regola dell'aderenza al filo stradale, e adattati a formare cortina continua, caratterizzati da un impianto distributivo lineare con uno o più elementi scala che assicurano i collegamenti verticali, oppure da impianti non chiaramente riconoscibili e individuabili.

Possono derivare da un processo di accorpamento di unità minori più antiche che ha fatto interamente scomparire le individualità originarie.

Presentano una facciata principale generalmente allineata al filo stradale, arricchita talvolta da elementi decorativi;

**X9 opifici e depositi** - edifici superstiti artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica a partire dalla seconda metà dell'800 e oggi generalmente in disuso.

Si tratta di edifici talvolta con strutture metalliche o lignee portanti di pregio architettonico, ormai in disuso o permanentemente adattati a funzioni diverse da quelle originarie;

## b) EDIFICI DELLA CITTÀ MODERNA

Edifici antichi largamente manomessi e trasformati che conservano o rifiutano i criteri architettonici, formali, dimensionali e distributivi propri del tessuto antico. Si distinguono, nella tavola PdR 4, in base al loro rapporto con il contesto, in:

**Y1 edifici speciali di nuovo regime religiosi e civili** - edifici della città antica costruiti o permanentemente adattati nel corso degli anni per funzioni specializzate di tipo religioso (conventi, seminari, convitti, collegi, ecc.) o per funzioni specializzate di tipo civico e amministrativo (le sedi originarie del potere politico, militare, giudiziario, ospedali, ospizi, dimore assistenziali, ecc.), di origine recente e diversi da quelli di cui alla tipologia X2;

**Y2 edifici di sostituzione su sedime antico edificato con mantenimento di parti o elementi antichi** - edifici di recente origine costruiti a partire da una demolizione di un antico edificio, del quale viene rispettato esattamente l'antico sedime e alcuni elementi architettonici e/o parti edilizie;

**Y3 edifici di sostituzione o intasamento** - edifici di recente origine costruiti a partire da una demolizione di un antico edificio, del quale vengono rispettati alcuni significativi allineamenti, a partire da una demolizione di un antico edificio, senza aderire alla sagoma edilizia preesistente, oppure saturando alcuni spazi liberi;

**Y4 opifici e depositi moderni** - edifici artigianali e industriali inseriti negli spazi liberi della città antica in tempi recenti, senza particolari pregi architettonici.

**Art. 15.1.4**  
Modalità d'intervento

**Art. 15.1.4 - Modalità d'intervento**

1. Le modalità di intervento assegnate dipendono dal grado di alterazione degli edifici e dalla tipologia di appartenenza, così come riportate nella tavola PdR 4 , e sono disciplinate dagli articoli 15.1.5 - 15.1.6 e 15.1.7

2. Le modalità di intervento previste sono:

**a) Il restauro e risanamento conservativo**, da applicarsi nei confronti di quegli edifici riconducibili nelle categorie edilizie della città antica che hanno subito nel tempo lievi o parziali modificazioni dell'organizzazione tipologica, formale e strutturale propria del tipo edilizio di appartenenza.

**b) La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica**, da applicarsi nei confronti di quegli edifici che hanno subito nel tempo modificazioni diffuse e rilevanti dell'organizzazione formale e strutturale propria del tipo di appartenenza, al punto da considerare tali parti preponderanti rispetto a quelle rimaste inalterate, oppure nei confronti di edifici di origine storica ma poveri di struttura edilizia, quali gli opifici.

Tale intervento, nei casi individuati dalle norme di cui all'art. 15.1.6, può comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio.

La ricostruzione deve avvenire in modo da ricalcare il sedime storico originariamente occupato e in modo da rendere percepibile il nuovo manufatto mediante appositi accorgimenti costruttivi e architettonici.

**c) La ristrutturazione senza limitazioni**, da applicarsi agli edifici privi di pregio architettonico e/o che non abbiano caratteristiche strutturali originali meritevoli di conservazione.

Tale intervento consente un'alterazione complessiva dell'edificio senza limitazioni architettoniche e distributive, e nei casi individuati dalle norme di cui agli art. 15.1.6 e 15.1.7, può comportare la demolizione e la ricostruzione.

L'eventuale ricostruzione deve avvenire in modo da rendere percepibile il nuovo manufatto mediante appositi accorgimenti costruttivi e architettonici.

3. La documentazione fornita a corredo dei progetti d'intervento può dimostrare la sussistenza di condizioni di alterazione edilizia diverse da quelle stabilite dal presente Piano.

In questo caso è possibile l'applicazione di una diversa categoria d'intervento corrispondente alla situazione documentata.



Gli uffici preposti all'esame dei progetti edilizi, valutati questi nuovi elementi conoscitivi, sanciscono l'applicazione di una diversa categoria di intervento in conformità allo stato di fatto documentato dal proponente non comportante variante al piano.

La riclassificazione può essere applicata su espressa richiesta del richiedente in sede di presentazione del progetto edilizio.

4. Per ottenere una riconsiderazione dello stato di alterazione e della modalità d'intervento, di cui al comma precedente, sono da considerarsi utili i seguenti elementi:
  - a) presenza di elementi tipologici e distributivi non coerenti con la categoria di appartenenza;
  - b) presenza di diffuse e sistematiche ricostruzioni di elementi strutturali portanti, verticali e orizzontali;
  - c) presenza di alterazioni del disegno di facciata verso lo spazio pubblico non coerenti con le restanti porzioni appartenenti alla stessa unità;
  - d) presenza consistente di parti edilizie realizzate con materiali e tecnologie costruttive moderne, ecc..

#### **Art. 15.1.5 - Modalità di intervento specifiche - norme comuni**

1. Qualora le unità edilizie comprendano edifici in cui sono presenti elementi architettonici rilevanti, questi andranno preservati e valorizzati all'interno della modalità d'intervento assegnata.

Tali elementi sono riportati con apposita numerazione nella tavola PdR 4.

2. Gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, lastricati o a verde, i portici, gli androni carrabili e pedonali che fanno comunicare gli spazi scoperti interni con quelli esterni, devono essere mantenuti o eventualmente ripristinati.
3. 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, cemento vibrato, rete metalliche o plastificate, o con elementi in ferro.

Eventuali suddivisioni interne, legate all'articolazione delle proprietà, vanno realizzate esclusivamente mediante rete metallica e/o siepi arbustive.

4. Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, riferiti ad un'intera unità o a parte di questa, che ricomprendono una superfetazione orizzontale o verticale specificatamente indicata nella tavola PdR 4, e/o desumibile dalla documentazione presentata a corredo

#### **Art. 15.1.5**

Modalità di intervento  
specifiche - norme comuni



del progetto, dovranno esibire una valutazione in ordine alla loro coerenza rispetto all'edificio.

La valutazione potrà portare al loro mantenimento o alla loro rimozione, fatti salvi i casi particolari di cui al successivo art. 15.1.6.

Qualora si optasse per il loro mantenimento, la superfetazione andrà trattata all'esterno in modo da rendere percepibile la sua distinzione con il corpo principale.

5. Ai fini della migliore comprensione delle norme di cui al successivo articolo 15.1.6 si specifica quanto segue:

- a. per caratteri costruttivi e formali originari devono intendersi gli elementi strutturali principali del corpo di fabbrica: solai, pilastri, travi, coperture, ecc.;
- b. per elementi distributivi caratteristici devono intendersi i sistemi di connessione orizzontale e verticale: scale, ballatoi, ecc.;
- c. per elementi propri dell'organizzazione tipologica devono intendersi quegli elementi architettonici che caratterizzano l'impianto edilizio: portici, androni, loggiati, cortile, ecc.
- d. per disegno delle facciate deve intendersi il complesso figurativo dei fronti, ovvero la forma esatta dei vuoti, le decorazioni, le partiture, i cornicioni, ecc.;
- e. per geometria delle facciate devono intendersi gli allineamenti orizzontali e verticali dei vuoti.
- f. Ogni intervento può comportare la modifica del numero delle unità immobiliari e la modifica conseguente del sistema distributivo.

Tale modifica, nei casi di interventi di restauro e il risanamento conservativo deve risultare entro forme compatibili con il sistema di antica origine.

**Art. 15.1.6**  
Modalità di intervento  
specifiche per le tipologie  
antiche

**Art. 15.1.6 - Modalità d'intervento specifiche per le  
tipologie antiche**

**X1 – Chiese**

1. La modalità d'intervento è il restauro e il risanamento conservativo.
2. L'intervento, da condurre con criteri scientifici appropriati secondo le precisazioni richieste o indotte dalla Soprintendenza ai Monumenti, comporta:
  - per gli elementi distributivi la conservazione dell'impianto architettonico e distributivo originario, incluse le scale; con possibilità di inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari necessari.
  - per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, volte, elementi di copertura ecc., la loro conservazione e la

manutenzione con la possibilità di sostituzione delle parti non recuperabili senza modificarne la giacitura e la quota.

- per gli elementi figurativi la conservazione rigorosa di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ivi inclusi i fronti principali e secondari e gli ambienti interni.
3. E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.
  4. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

### ***X2 - Edifici speciali religiosi o civili***

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e il risanamento conservativo da condurre con criteri scientifici appropriati, consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dell'impianto architettonico e distributivo originario, con particolare riferimento al sistema di spazi liberi quali corti, piazzali, giardini, orti, chiostrì e patii; e la conservazione rigorosa delle scale originarie e principali.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici ed impianti igienico sanitari, a condizione che non venga compromesso il sistema distributivo e/o alterate significativamente le parti strutturali.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, loggiati, volte, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la forma, la giacitura, la quota, mantenendo le modalità costruttive.

E' consentita la bucatatura di parte dei solai solo nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale di comprovata necessità, e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti ove strettamente necessario.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi, ivi inclusi i fronti principali e secondari e gli ambienti interni.
- d) E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.
- e) Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte.

- f) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, è possibile una alterazione complessiva in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

- c) Per comprovate esigenze di adeguamento o potenziamento della struttura, sono ammesse possibilità di aumento della S<sub>lp</sub> e della S<sub>c</sub>, coerenti rispetto all'edificio antico e riconoscibili da questo.

Tali aumenti, stabiliti dall'amministrazione comunale, conformi al Piano dei Servizi, possono essere realizzati esclusivamente mediante apposito piano attuativo esteso all'intera unità edilizia, in cui sia confermata e convenzionata una destinazione d'uso pubblica o di interesse generale.

**X3 - Mura e porte urbane**

1. La modalità d'intervento è il restauro e il risanamento conservativo.
2. La loro valorizzazione e la sistemazione degli spazi scoperti pubblici e di uso pubblico è rimandata ad un progetto di riqualificazione, secondo gli indirizzi del piano dei servizi e del documento di piano.

**X4 – Palazzi**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e il risanamento conservativo da condurre con criteri scientifici appropriati, consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali quali androni, scale, portici, loggiati e gli spazi scoperti quali cortili e giardini; e la conservazione rigorosa delle scale originarie e principali.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale secondarie e/o ascensori, impianti tecnologici, ed impianti igienico sanitari senza compromettere il sistema distributivo e/o alterare significativamente le parti strutturali.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, loggiati, volte, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione e manutenzione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la giacitura, la quota, e mantenendo le modalità costruttive.

E' consentita la bucatatura dei solai, solo nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale di comprovata necessità, e ove necessario l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione del disegno delle facciate interne ed esterne, nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore; la conservazione degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative quali volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi e pavimenti; la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili, ecc.; e l'eliminazione delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti.

- d) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, è possibile una alterazione complessiva in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed

argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

**X5 - Palazzetti**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.

2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali originali quali androni, scale, portici e loggiati, e, ove presenti, degli spazi scoperti quali i cortili e i giardini.

Per comprovate esigenze è possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici, e impianti igienico sanitari necessari.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, elementi di copertura, ecc., la loro conservazione e manutenzione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili, senza modificarne la giacitura e la quota.

E' consentita la bucatura dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale, e l'apertura di

nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione del disegno delle facciate verso lo spazio pubblico e la geometria di quelle secondarie.
- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.
- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

### **X6 - Case con corte**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali originali quali androni, scale, portici, ballatoi, ecc., e l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza centrale, garantendo l'accesso alle diverse parti dell'edificio.

E' possibile modificare, sostituire o inserire nuove scale e/o ascensori, e inserire gli impianti tecnologici, e gli impianti igienico sanitari necessari.

- b) Per gli elementi strutturali, quali murature portanti, solai, portici, ecc. la loro conservazione e manutenzione.

E' possibile sostituire le parti non recuperabili e modificarne la giacitura e la quota qualora questi non potessero essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatatura dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico.

I fronti secondari possono essere lievemente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne, nei limiti di un disegno complessivo che deve restare unitario.

- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.

- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.



- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

### **X7 - Case a schiera**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:
  - a) Per gli elementi distributivi la conservazione degli elementi distributivi caratteristici del tipo ripetuto quali scale, rapporto tra ambienti a piani diversi, secondo schematismi di tipo duplex, triplex e simplex sovrapposti, ecc.; e, dove possibile, dovrà essere garantita l'indipendenza funzionale delle diverse unità, e l'appropriata sistemazione dello spazio di pertinenza posteriore a cortile o giardino.

E' possibile modificare, sostituire e/o l'inserire nuove scale e/o ascensori, impianti tecnologici ed igienico sanitari.
  - b) Per gli elementi strutturali, la loro conservazione e la manutenzione con particolare riferimento alle murature portanti.

E' possibile effettuare nuove aperture al solo piano terra al fine di consentire più agevolmente la collocazione di funzioni non residenziali.

E' consentito sostituire le parti dei solai non recuperabili e di modificarne la quota qualora questi non possono essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatina dei solai nei casi di inserimento di nuovi elementi di collegamento verticale.
  - c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico; i fronti secondari possono essere liberamente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne.
  - d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.
  - e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.),



distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

***X8 - Case in linea e/o di tipologia incerta***

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.

2. Il restauro e risanamento conservativo consente e/o comporta:

- a) Per gli elementi distributivi la conservazione del sistema dei collegamenti verticali e, in particolare, orizzontali originali quali corridoi, ballatoi, loggiati, portici, ecc..

E' possibile modificare, sostituire o inserire nuovi elementi di distribuzione nel rispetto di un'organicità complessiva del sistema, da salvaguardare, e inserire gli impianti tecnologici, e gli impianti igienico sanitari necessari.

E' prescritta l'appropriata sistemazione degli spazi

pertinenziali scoperti, ove presenti.

- b) Per gli elementi strutturali la loro conservazione e la manutenzione

E' possibile sostituire le parti non recuperabili e di modificarne la giacitura e la quota qualora questi non potessero essere recuperati alla quota originaria.

E' consentita la bucatatura dei solai e l'apertura di nuove porte nelle murature portanti.

- c) Per gli elementi figurativi la conservazione della geometria delle facciate verso lo spazio pubblico.

I fronti secondari possono essere lievemente modificati in considerazione delle modifiche distributive interne, nei limiti di un disegno complessivo che deve restare unitario.

- d) E' prescritto il trattamento delle superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, secondo quanto disposto dal precedente articolo 15.1.5, comma 4.

- e) Per le parti strutturali (muri, solai, coperture, ecc.), distributive (scale, androni, ballatoi, ecc.) e figurative (disegni delle facciate, ecc.), alterate nel tempo in modo dissonante, una alterazione complessiva senza limitazioni in modo da attenuare il grado di dissonanza con le parti edilizie originarie.

In tali casi la documentazione a corredo dell'intervento deve documentare il grado di alterazione di queste parti ed argomentare convenientemente l'attenuazione del grado di dissonanza.

3. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale o complessiva dell'edificio, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

- b) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

### **X9 - Opifici e depositi**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica e la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica, riferita ai manufatti di maggior pregio architettonico e/o che abbiano mantenuto nel tempo caratteristiche strutturali originali, consente e/o comporta:
  - a) Per gli elementi distributivi l'integrazione, la modifica e/o la libera sostituzione.
  - b) Per gli elementi strutturali, per quanto possibile, la loro conservazione e manutenzione, rendendoli visibili in facciata, integrando e/o sostituendo le parti necessarie.
  - c) Per gli elementi figurativi fermo restando quanto disposto circa l'orditura strutturale, le facciate possono essere modificate liberamente, anche inserendo nuovi sistemi di tamponamento perimetrale.
  - d) Per le superfetazioni orizzontali e verticali, ove presenti, la possibilità di essere accorpate all'edificio principale.
3. La ristrutturazione senza limitazioni riferita ai manufatti privi di pregio architettonico e/o che non abbiano caratteristiche strutturali originali meritevoli di conservazione, consente un'alterazione complessiva dell'edificio senza limitazioni architettoniche e distributive, nel rispetto delle SIp esistenti.

Qualora le condizioni statiche e strutturali non consentano di mantenere l'edificio esistente, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo ad una demolizione con ricostruzione a parità di volume senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

#### **Art. 15.1.7**

Modalità d'intervento  
specifiche per le tipologie  
moderne

#### **Art. 15.1.7 - Modalità d'intervento specifiche per le tipologie moderne**

### **Y1 - Edifici speciali religiosi e civili di nuovo regime**

1. Le modalità d'intervento assegnate, a seconda dello stato di alterazione degli edifici, sono la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica e la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi,

strutturali e figurativi di origine antica, riferita ai manufatti di maggior pregio architettonico e/o che abbiano mantenuto nel tempo caratteristiche strutturali originali, consente e/o comporta:

- a) Un'alterazione parziale dell'edificio o di parti di questo, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi di rilevanza architettonica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

- b) L'obbligo di confermare la geometria delle facciate verso lo spazio pubblico se di rilevanza architettonica.
- c) In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio.

3. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
4. Qualora si rendesse preferibile un'alterazione complessiva dell'edificio, è possibile procedere, nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.
5. Per questa tipologia di edifici, per comprovate esigenze di adeguamento o potenziamento della struttura, sono ammesse possibilità di aumento della SIp e della Sc.

Tali aumenti, stabiliti dall'amministrazione comunale, conformi al Piano dei Servizi, possono essere realizzati esclusivamente mediante apposito piano attuativo esteso all'intera unità edilizia, in cui sia confermata e convenzionata una destinazione d'uso pubblica o di interesse generale.

### ***Y2 - Edifici di sostituzione con mantenimento di parti o elementi antichi***

1. Le modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione con conservazione degli elementi distributivi, strutturali e figurativi di origine antica consente un'alterazione complessiva dell'edificio o di parti di questo, fatta salva la necessità di confermare gli elementi distributivi, strutturali o figurativi residui di origine antica.

Tale intervento può comportare un diverso assetto distributivo, e sostituire e/o inserire nuovi elementi strutturali.

E' fatto obbligo di confermare la geometria delle facciate verso

lo spazio pubblico, mentre quelle secondarie possono essere alterate complessivamente mantenendo un disegno unitario.

3. In alternativa, all'interno di un piano urbanistico attuativo o titolo abilitativo convenzionato esteso all'intera unità, è possibile procedere alla demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime dell'edificio, utilizzando materiale iconografico e archivistico disponibile o, in caso di mancanza, sulla base di un modello architettonico ricavabile dalla tipologia di appartenenza.

Gli edifici ricostruiti dovranno essere resi riconoscibili da quelli antichi recuperati.

### **Y3 - Edifici di sostituzione o intasamento**

1. La modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
3. Qualora si rendesse preferibile un'alterazione complessiva dell'edificio, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

### **Y4 - Opifici e depositi moderni**

1. La modalità d'intervento assegnata è la ristrutturazione senza limitazioni, così come riportato nella tavola specifica del nucleo di antica formazione.
2. La ristrutturazione senza limitazioni consente un'alterazione parziale dell'edificio senza limitazioni strutturali, figurative e distributive.
3. Qualora le condizioni statiche e strutturali non consentano di mantenere l'edificio esistente, è possibile procedere nell'ambito di uno specifico piano attuativo o titolo abilitativi convenzionato ad una demolizione con ricostruzione, senza incremento della SIp e della Sc, e senza obbligo di mantenimento del sedime occupato.

#### **Art. 15.1.8**

Aree soggette a prescrizioni speciali

#### **Art. 15.1.8 - Aree soggette a prescrizioni speciali**

1. Il Piano individua nella tavole PdR 4 e PdS 5 due ambiti soggetti a prescrizioni speciali, finalizzati alla realizzazione di una passeggiata lungo le Mura Venete.

#### **Ambito n°1 - Area di Via Stazione**

1. Nell'ambito compreso tra le Mura Venete - Via Stazione individuato nella tavola PdR 4 del Piano delle Regole e nella

tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete e l'ampliamento del parcheggio esistente.

2. La modalità d'intervento prevista è il Piano Attuativo, esteso all'intero ambito individuato. Il Piano Attuativo dovrà prevedere la cessione gratuita dell'area appositamente individuata nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi. Nell'ambito del Piano Attuativo è consentita la sostituzione dei fabbricati esistenti e la nuova edificazione.

La nuova edificazione potrà avvenire sulla porzione residua dell'ambito, al netto della cessione ed il piede delle mura andrà trattato superficialmente a verde.

3. L'area in cessione individua la dotazione di servizi minima prevista in cessione da destinarsi al reperimento in loco di verde pubblico o parcheggi.
4. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

Slp = incremento del 50% della Slp esistente.

H = 13 m

Q = 60% da calcolarsi sulla porzione residua

5. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/ direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
6. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
7. La dotazione di servizi è dovuta in ragione delle destinazioni d'uso proposte, secondo quanto previsto dal precedente articolo 6, che non potrà essere inferiore all'area prevista dal comma 2 obbligatoriamente in cessione.

### **Ambito n°2 - Mura Venete**

1. Negli ambiti individuati nella tavola PdR 4 del Piano delle Regole e nella tavola PdS 5 del Piano dei Servizi, è prevista la realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete.
2. Alle aree appositamente individuate negli ambiti per la realizzazione della passeggiata, è attribuito un indice di utilizzazione territoriale di 0.3 mq/mq a titolo compensativo per la loro cessione gratuita all'Amministrazione comunale.
3. I diritti edificatori connessi alla cessione delle aree di cui al comma 2, potranno essere utilizzati sulla porzione residua dell'ambito, al netto delle cessioni, o in alternativa trasferiti, secondo le modalità del successivo comma 4.

La capacità edificatoria generata dagli ambiti interamente formati dall'area prevista in cessione, potrà essere esclusivamente trasferita negli ambiti di cui al comma 4.

All'interno degli ambiti la localizzazione delle aree in cessione

e di concentrazione dell'edificabilità è riportata indicativamente nelle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (PdS 5). E' consentita, ferme restando le capacità edificatorie e le cessioni dovute, una loro diversa localizzazione purché non pregiudichino la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei Servizi. Tale possibilità può essere richiesta dagli interessati in sede di permesso di costruire convenzionato, senza che costituisca variante urbanistica, ed è subordinata a valutazione favorevole dell'Amministrazione Comunale.

4. Il trasferimento di tali diritti potrà avvenire negli ambiti di trasformazione e nel tessuto urbano consolidato, ad eccezione del nucleo di antica formazione e degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico secondo le modalità di cui all'art. 10 comma 2.

In caso di trasferimento i diritti edificatori verranno annotati nell'apposito Registro.

5. Nel caso in cui il proprietario chieda il pagamento dell'indennizzo in luogo dell'applicazione del criterio compensativo, esso verrà calcolato secondo i criteri del TU 327\01 e smi, con riferimento alle potenzialità edificatorie previste.

I diritti edificatori afferenti l'area si trasferiranno in capo all'Amministrazione comunale, che potrà cederli a terzi o utilizzarli per programmi comunali.

6. In caso di cessione volontaria e gratuita dell'area destinata alla realizzazione della passeggiata lungo le Mura Venete, l'utilizzo della capacità edificatoria generata è regolamentato ai precedenti commi 3 e 4.
7. Per gli edifici ricompresi in tale ambito, qualora non si ricorra alla cessione ed alla compensazione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo senza aumento della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta.
8. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in continuità e armonia con gli edifici esistenti da conservare, senza compromettere la visibilità delle mura.
9. I parametri edificatori in applicazione della disciplina della compensazione sono i seguenti:  
H = 10 m;  
Ut = diritti compensativi 0,3 mq/mq  
Q = 40%.
10. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/ direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
11. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).



**Art. 15.1.9 - Norme comuni a tutte le tipologie**

1. Le seguenti prescrizioni si applicano agli interventi sugli edifici esistenti ed appartenenti alle tipologie edilizie antiche con eccezione degli opifici e depositi (tipologia X9).
2. Tutti gli interventi da attuarsi devono tendere ad un corretto inserimento delle opere e delle trasformazioni nell'ambiente circostante, mediante l'impiego e il recupero di tecnologie, materiali e tecniche costruttive proprie della tradizione locale.
3. Tecnologie esecutive:
  - a) I serramenti devono essere in legno, in ferro o in alluminio dipinti, con esclusione di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile e PVC. I serramenti esterni ammissibili sono le persiane e le ante, che possono essere realizzate nei medesimi materiali dei serramenti;
  - b) Gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, per la scelta del tipo e della colorazione, eventuali resti di trattamenti originari.

Devono comunque essere salvaguardati i resti di materiali e/o trattamento superficiale originario che rivestono particolare valore ambientale; è prescritta l'eliminazione dei rivestimenti in travertino, piastrelle ed altri materiali, dalle facciate qualora incongrui con l'impianto originario ed il ripristino degli intonaci e/o delle finiture preesistenti;
  - c) I contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra, se congrui con l'edificato, devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;
  - d) Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali, da realizzarsi di forma circolare e con gli stessi materiali delle grondaie, vanno collocati all'esterno, con esclusione della parte fronte strada che dovrà essere inserita nella muratura per una altezza minima dalla pavimentazione circostante per m 2,20;
  - e) Le sporgenze dei tetti con orditura lignea e i solai di copertura con sottanto in tavelle devono essere lasciati a vista.

**4. Arredo urbano**

Con le modalità d'intervento specifiche o generiche, è prescritto il restauro o il ripristino degli elementi di arredo urbano storico ancora esistenti, prospicienti spazi pubblici o cortili privati, quali: insegne; vetrine; chioschi; lampioni; fontane; esedre; edicole religiose; cancellate; ecc. comprese all'interno del perimetro d'intervento.

**Art. 15.1.9**  
Norme comuni a tutte le  
tipologie



Le vetrine e le insegne pubblicitarie devono essere compatibili con i caratteri morfologici ed edilizi storici; gli esercizi commerciali dovranno:

- a) mantenere le aperture e le eventuali vetrine nello spazio architettonico di appartenenza;
- b) mantenere le vetrine e le insegne dei negozi entro il filo della parete esterna ed entro il vano con cui ogni bottega è individuata, senza occupare in tutto o in parte la superficie muraria circostante.

**Art. 16**

Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale

**ART.16 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale**

1. Si tratta delle aree urbanizzate a ridosso del Nucleo di Antica Formazione.

Il loro tessuto è composto da:

- a. **Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario** quali ex cascine, edifici filo strada e opifici;
- b. **Ambito di recente impianto urbanistico** quale l'edificato dell'attuale periferia realizzato singolarmente a costituire un tessuto disomogeneo e diversificato tipologicamente.
- c. **Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato** quale l'area perimetrata (Ex Grimeca), già oggetto di piano attuativo approvato assoggettata a pianificazione attuativa

2. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
3. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
4. In caso di intervento edilizio diretto, senza pianificazione attuativa, tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle A1, comportano, sulla base delle prescrizioni previste dal Piano dei Servizi, un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

5. Per gli edifici esistenti con destinazioni non ammesse sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto anche nel caso di cambi di proprietà.

Sono inoltre consentiti adeguamenti funzionali con interventi non superiori alla ristrutturazione, senza incremento della S.l.p.

**Art. 16.1**

Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici.

**Art. 16.1 - Ambito con mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario quali ex cascine, edifici filo strada e opifici.**

In quest'ambito sono ammessi interventi di:

1. Restauro, risanamento conservativo che consentono:
  - a. La conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, in particolare i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici e loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte e i solai.
  - b. Il mantenimento del disegno delle facciate di pregio non alterate.
  - c. L'alterazione dei prospetti non di pregio è ammessa a condizione che il nuovo disegno delle aperture sia omogeneo e unitario.
  - d. L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.
  - e. L'inserimento di strutture orizzontali al fine di sfruttare meglio le altezze dei locali, nei limiti e con le modalità stabilite dai vigenti regolamenti edilizi e d'igiene, senza modificare la sagoma degli edifici, con intervento edilizio diretto e con l'obbligo di reperire o monetizzare, la dotazione dei servizi, ai sensi dell'art. 6 per tutte le destinazioni d'uso, senza la verifica degli indici di edificabilità.
  - f. La modifica del taglio e della distribuzione interna degli alloggi
  - g. Il mantenimento della tipologia e delle pendenze delle coperture.
2. Ristrutturazione, esclusivamente nel caso in cui la documentazione analitica e conoscitiva a corredo dell'intervento dimostri la presenza di porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale dell'edificio in questione.
3. Nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, a condizione che:
  - a) venga rispettato l'edificio di valore storico - architettonico;
  - b) gli interventi di ampliamento o sopraelevazione siano dimensionalmente coerenti e riconoscibili rispetto all'edificio di pregio architettonico.
  - c) gli interventi edilizi rispettino i seguenti parametri edificatori:  
 $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$   
 $H = 10 \text{ m}$   
 $Q = 60\%$ .

**Art. 16.2 - Ambito di recente impianto urbanistico.**

1. In quest'ambito sono ammessi tutti gli interventi edilizi sia in modalità diretta, sia mediante piano attuativo.

**Art. 16.2**  
Ambito di recente impianto  
urbanistico

2. In caso di intervento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie di opere nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$$U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$$

$$H = 13 \text{ m}$$

$$Q = 60\%$$

3. In caso d'intervento mediante piano attuativo, sono ammesse tutte le categorie di opere nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$$S_m = 2.000 \text{ mq}$$

$$U_t = 0,8 \text{ mq/mq}$$

$$H = 13 \text{ m}$$

$$Q = 60\%$$

4. Le quantità di parcheggi pubblici non monetizzabili, da reperire in loco, in caso di piano attuativo, non possono essere inferiori a 6 mq/abitante per parcheggi di uso pubblico.

5. La  $S_m$  può essere costituita dalla somma della superficie di più aree, anche non contigue, con la possibilità di concentrare l'edificazione ai sensi dell'art. 10, comma 2.

Per effetto dei trasferimenti volumetrici non può essere mai superato l'indice di utilizzazione fondiaria di 1,3 mq/mq.

### **Art. 16.3**

Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato

### **Art. 16.3 - Ambito di recente impianto urbanistico perimetrato**

1. L'area perimetrata (Ex Grimeca), già oggetto di piano attuativo approvato, è assoggettata a pianificazione attuativa nel rispetto del disegno urbanistico riportato nelle tavole del PdR3, del PdS e dei seguenti parametri edificatori:

$S_{lp} = 23.030 \text{ Mq}$  da realizzarsi all'interno delle aree appositamente individuate al netto delle aree minime per servizi.

$$H = 13 \text{ m}$$

$Q = 60\%$  da applicarsi al netto delle aree minime per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico da reperire, individuate nelle tavole del PdR3 e del PdS.

2. Tutte le destinazioni ammesse comportano l'obbligo di recupero della dotazione di servizi cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 6 in ragione delle utilizzazioni previste.

La quantità minima di aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico da reperire, non monetizzabile e non scomputabili dal contributo di costruzione, è individuata nelle tavole del PdR3 e del PdS.

**Art. 17 - Tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale**

1. Si tratta delle aree ove sono previste nuove edificazioni a completamento della maglia edificata prevalentemente destinate alla funzione residenziale e dei relativi servizi primari, da urbanizzare con piani attuativi o titolo abilitativo edilizio convenzionato, secondo le modalità specificate al comma 3.
2. Il tessuto urbano di completamento prevalentemente residenziale è articolato nei seguenti ambiti:
  - a) C1;
  - b) C2;
  - c) le aree appositamente indicate dalle tavole PdR 3 del Piano delle Regole nelle quali, in applicazione del criterio compensativo riferito alle tavole PdS 3 e PdS 4 del Piano dei Servizi, è prevista la trasposizione dei diritti edificatori compensativi correlati alla cessione delle aree.
3. Gli interventi negli ambiti di cui al comma 2, lett. a) - b), sono soggetti a piano attuativo; quelli di cui al comma 2, lett. c) a permesso di costruire convenzionato oppure a piano attuativo, in relazione alle indicazioni del successivo art. 17.3.

**Art. 17.1 - Ambito C1**

1. L'intervento è subordinato alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato.

L'attuazione dell'ambito perimetrato, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione, potrà avvenire per sub-ambiti, subordinati a singoli piani attuativi; l'Amministrazione in questo caso fisserà regole di coordinamento unitario cui si dovranno attenere gli operatori che guideranno la trasformazione, senza che costituiscano variante urbanistica.
  2. L'intervento deve garantire la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 30% dell'intera superficie territoriale all'interno del perimetro.

L'area da cedere è individuata dall'Amministrazione stessa in sede di redazione del piano attuativo.
  3. L'area ceduta è destinata alla realizzazione di tipologie residenziali speciali, quali: residenze assistite; case protette; residenze per giovani coppie e persone disagiate; e servizi primari di interesse sociale e assistenziale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi
- In alternativa alla cessione del 30% dell'intera superficie territoriale all'Amministrazione, è ammessa la realizzazione anche in altri ambiti di tipologie residenziali speciali tra cui alloggi protetti per anziani o analoghi servizi

**Art. 17**  
Tessuto urbano di  
completamento  
prevalentemente  
residenziale

**Art. 17.1**  
Ambito C1

ed attrezzature d'interesse pubblico sociali ed assistenziali, con le modalità e nella misura che sarà pattuita nella convenzione urbanistica attuativa.

Tale alternativa dovrà essere preliminarmente autorizzata dal Consiglio Comunale, e non costituirà variante al Piano di Governo del Territorio vigente.

4. Gli interventi edilizi sull'area ceduta possono essere realizzati dall'Amministrazione Comunale o da altri soggetti pubblici o privati istituzionalmente competenti, ovvero dal soggetto attuatore purché sia garantito l'uso e le finalità previste dalla norma di zona, mediante apposita convenzione.
5. I parametri edificatori sono i seguenti:

$Ut = 0,5$  mq/mq di diritti perequativi (la  $Slp$  derivante è ripartita per il 70% al privato e il restante 30% all'Amministrazione Comunale in ragione della cessione della  $St$  pari al 30%);

In caso di mancata cessione totale o parziale del 30% dell'area all'Amministrazione l'indice sarà comunque calcolato sul 70% dell'area);

$H = 12$  metri;

$Q = 50\%$  (la superficie coperta derivante è ripartita per il 70% al privato e il restante 30% all'Amministrazione Comunale);

La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione è pari al 30% dell'intera  $St$ .

E' data la possibilità di applicare l'indice perequativo incentivante, per acquisizione di aree per servizi, di cui agli articoli 6 - 9.1 del PdS 11.

E' concesso un ulteriore indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di  $0,1$  mq/mq, di cui agli articoli 7, 9.1 e 12 del Piano dei Servizi nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana anche esterne all'ambito perimetrato, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di  $0,1$  mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani, e viceversa o di poter usufruire di un indice incentivante alternativo ai precedenti, fino a un massimo di  $0,2$  mq/mq, in caso di proposte innovative finalizzate a creare progetti ecosostenibili con particolare attenzione: all'uso dei materiali, al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed alla progettazione ambientale.

I diritti edificatori risultanti si aggiungono ai parametri edilizi, a condizione che non si superi un indice  $Ut$  pari a  $0,7$  mq/mq.

Tutte le destinazioni ammesse comportano l'obbligo di recupero

della dotazione di servizi cui si dovrà provvedere nella misura stabilita dal precedente articolo 6 in ragione delle utilizzazioni previste, sia per le aree di intervento privato sia per le aree in cessione.

6. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa /direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
7. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

**ART. 17.2 - Ambito C2****Art. 17.2**  
Ambito C2

1. Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato, e devono garantire la cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico, pari al 65% delle aree perimetrate.
2. La localizzazione delle aree in cessione è riportata, indicativamente, nelle tavole del Piano delle regole.

E' consentita, ferme restando le capacità edificatorie e le cessioni dovute, una diversa localizzazione delle aree di concentrazione edilizia, purché non pregiudichino la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei servizi.

Tale possibilità, senza che costituisca variante urbanistica, può essere richiesta dagli interessati o dall'Amministrazione Comunale in sede di esame del piano attuativo.

3. La cessione delle aree concorre al reperimento della dotazione di servizi dovuta, e dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione allegata al piano attuativo.
4. I parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali, nella misura di un posto auto ogni 3 abitanti teorici insediabili, dovranno essere reperiti e realizzati anche sull'area in cessione e non sono scomputabili dal contributo di costruzione dovuto.
5. I parcheggi pubblici, per funzioni diverse dalla residenza, dovranno essere reperiti e realizzati nelle quantità previste dall'art. 6 esclusivamente all'interno delle aree di concentrazione dell'edificazione.
6. L'Amministrazione, al fine di rispondere alle esigenze della comunità, può procedere all'acquisizione delle aree destinate a servizi e attrezzature, indicate sulla tavola PdR 3, in anticipo rispetto al piano attuativo, in attuazione delle previsioni del piano dei servizi.

In caso di cessione volontaria e gratuita dell'area, l'edificabilità viene trasferita nell'area di concentrazione dell'edificazione nelle quantità indicate dal presente piano.

In tal caso il trasferimento dei diritti edificatori verrà annotato nel Registro dei diritti edificatori.

Qualora la cessione, pur sollecitata non abbia luogo, l'Amministrazione può procedere tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica.

7. I parametri edificatori per i singoli ambiti perimetrati nella tavola PdR 3, che tengono conto delle tipologie urbane del contesto di riferimento, sono i seguenti:

Area C2 n°1 (quartiere di Ombriano - via Toffetti )

Ut perequato = 0,2625 mq/mq; (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°2 (quartiere di Santa Maria della croce)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq; (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°3 (quartiere di Santa Maria della croce)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°4 (quartiere di Santa Maria della croce zona nord)

Ut perequato = 0,165 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 10 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°5 (quartiere di Santo Stefano)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°6 (quartiere di Crema sud - via Indipendenza)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°7 (quartiere dei Sabbioni - via Cappuccini - via delle fosche)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°8 (quartiere di Castelnuovo - via Cremona)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°9 (quartiere di Ombriano)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 13,50 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.



Ambito C2 n°10 (quartiere di Vergonzana)

Ut perequato = 0,115 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 10,00 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°11 (quartiere di Vergonzana)

Ut perequato = 0.125 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 10,00 metri;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°12 (quartiere di Vergonzana)

Ut perequato = 0,132 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 10,00 metri;

S.l.p. = 2.936,00 mq;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Ambito C2 n°13 (via Brescia)

Ut perequato = 0,2625 mq/mq (comprensivo dell'area prevista in cessione);

H = 10 metri;

S.l.p. = 1.030 mq;

Q = 60%

La superficie da cedere gratuitamente è pari al 65% dell'intera St.

Per questa area, in considerazione della sua localizzazione è possibile, in alternativa alla cessione al comune del 65% della St totale, corrispondere un valore equivalente per la mancata cessione.

Tale somma sarà utilizzata per l'acquisizione di aree per servizi.

In questo caso la Slp edificabile, calcolata sul 35% della St, può essere distribuita sull'intera St.

Per quest'Ambito, considerata la sua conformazione ed ubicazione, sarà possibile procedere all'attuazione oltre che con piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato, anche per sub-ambiti mediante permesso di costruire convenzionato, definendo preventivamente con l'Amministrazione le regole di coordinamento unitario che guideranno la trasformazione.

8. Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ ricettiva/commercio al dettaglio).
9. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

**ART. 17.3 - Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi**

1. Le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale regolamentate dalla compensazione urbanistica con attribuzione di diritti edificatori sono indicate nella tavole PdS 3 e PdS 4 del Piano dei servizi.
2. I diritti edificatori, trasferiti a titolo di compensazione della cessione gratuita dell'area, destinata alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, si esercitano sulle aree di concentrazione delle edificabilità previste dal Piano delle Regole ed indicate nelle tavole PdR 3.

La localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificabilità è riportata, indicativamente, nelle tavole del Piano delle Regole.

E' consentita, ferme restando le capacità edificatorie e le cessioni dovute, una diversa localizzazione delle aree di concentrazione dell'edificabilità, purché non pregiudichino la consistenza e la funzionalità delle aree in cessione in relazione alle indicazioni del Piano dei servizi.

Tale possibilità, senza che costituisca variante urbanistica, può essere richiesta dagli interessati in sede di permesso di costruire convenzionato ed è subordinata a valutazione favorevole dell'Amministrazione Comunale.

3. La modalità di attuazione è il permesso di costruire convenzionato.
4. I parametri edilizi sono:

$U_t = 0,1 \text{ mq/mq}$  (comprensivo dell'area prevista in cessione, ad eccezione dell'area 7a che ha  $U_t 0,25 \text{ mq/mq}$  a compensazione della edificazione in atto);

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$  (da applicarsi esclusivamente sulla porzione di area appositamente indicata nella tavole PdR 3 del Piano delle Regole).

$H = 13 \text{ m}$

$Q = 60\%$  sulla porzione del lotto di concentrazione edilizia.

**Art. 17.3**

Ambito di applicazione del criterio compensativo per l'acquisizione delle aree appositamente indicate dal piano dei servizi

La convenzione attuativa potrà prevedere:

- distanze inferiori a 5 m o H/2 dall'area prevista in cessione, previa valutazione dell'Amministrazione.
- la realizzazione di alcune opere di urbanizzazione, quali viabilità, parcheggi, ecc, sulle aree in cessione purché la loro realizzazione sia funzionale all'interesse pubblico relativo alla destinazione dell'area in cessione

Sono ammesse le destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).

Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

5. I parcheggi pubblici, per funzioni diverse dalla residenza, dovranno essere reperiti nelle quantità previste dall'art. 6.

**Art. 18**

Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale

**ART. 18 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale**

1. Il Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale comprende le aree originariamente destinate alle attività produttive in cui si registra una diffusione di attività terziarie o comunque non riconducibili al settore produttivo, al punto da dar luogo ad un tessuto misto.
2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:  
 $H = 12 \text{ m}$   
 $U_f = 0,7 \text{ mq/mq}$   
 $Q = 60\%$
3. Nel Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale sono ammesse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali C (funzioni produttive), D (attrezzature ricreative e di spettacolo), il mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ricettiva /commercio al dettaglio) fatta eccezione per la funzione A1 (residenza).
4. Sono escluse le categorie funzionali A1 (residenza) e B (funzioni commerciali).
5. Tutte le destinazioni ammesse, comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in base alle previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.
6. E' consentito destinare il 10% della SIp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva.

Considerato che tale abitazione si configura come parte integrante dell'attività produttiva è subordinata alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trascriversi nei registri immobiliari.

7. Il vincolo di pertinenzialità permane anche nel caso di cessazione dell'attività produttiva, o cambi di proprietà.

#### **ART. 19 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente da riqualificare in senso produttivo direzionale**

1. Il tessuto urbano consolidato, da riqualificare in senso produttivo direzionale, comprende aree originariamente destinate alle attività produttive con un tessuto disorganico e carente di dotazioni infrastrutturali.
2. Gli interventi sulle preesistenze edilizie C (funzioni produttive), senza mutamento della destinazione d'uso, sino alla ristrutturazione, sono ammessi con intervento diretto.

Gli interventi che prevedono funzioni diverse da quella produttiva, o superiori alla ristrutturazione, sono ammessi tramite piano attuativo.

3. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$$H = 12 \text{ m}$$

$$U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$$

$$Q = 60\%$$

4. Tutte le destinazioni ammesse, comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in base alle previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.
5. Sono ammesse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali C (funzioni produttive), D (attrezzature ricreative e di spettacolo), il mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ ricettiva/ commercio al dettaglio) con eccezione della funzione A1 (residenza).
6. Sono escluse le categorie funzionali A1 (residenza), e B (funzioni commerciali).
7. E' consentito destinare il 10% della Slp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva.

Considerato che tale abitazione si configura come parte integrante dell'attività produttiva è subordinata alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trascriversi nei registri immobiliari.

8. Il vincolo di pertinenzialità permane anche nel caso di cessazione

#### **Art. 19**

Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo direzionale

dell'attività produttiva, o cambi di proprietà.

9. Le aree ricadenti all'interno delle Zone di iniziativa comunale orientata del PTC del Serio, dovranno verificare oltre alle norme di cui al presente articolo, anche l'art. 21 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio.

**Art. 20**

Tessuto urbano consolidato,  
di completamento e  
sovracomunale esclusivamente  
produttivo

**ART. 20 - Tessuto urbano consolidato, di completamento e  
sovracomunale esclusivamente produttivo**

1. Il tessuto urbano consolidato, di completamento e sovracomunale esclusivamente produttivo comprende le aree destinate alle sole attività produttive industriali e artigianali indicate nella tavole PdR3 con apposita simbologia ed è suddiviso nei seguenti ambiti:
  - a) Ambito consolidato esclusivamente produttivo
  - b) Ambito di completamento esclusivamente produttivo
  - c) Ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale

**Art. 20.1**

Ambito consolidato  
esclusivamente produttivo

**ART. 20.1 - Ambito consolidato esclusivamente produttivo**

1. L'ambito consolidato esclusivamente produttivo comprende le aree esistenti per funzioni produttive od artigianali.
2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

H = 12 m fatte salve eventuali esigenze produttive.

Uf = 0,8 mq/mq

Q = 70%

3. Sono ammesse esclusivamente le attività produttive della categoria funzionale C (funzioni produttive), ivi compresi gli uffici, limitatamente alle funzioni che si configurano come parte integrante dell'attività produttiva.

E' consentito destinare il 10% della SIp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva.

Considerato che l'alloggio si configura come parte integrante dell'attività produttiva è subordinato alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trascriversi nei registri immobiliari.

4. Sono escluse le categorie funzionali A (funzione abitativa/direzionale/ricettiva /commercio al dettaglio), B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
5. L'ampliamento delle destinazioni ammesse comporta una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

**ART. 20.2 - Ambito di completamento esclusivamente produttivo****Art. 20.2**

Tessuto urbano consolidato  
prevalentemente produttivo  
direzionale

1. L'ambito di completamento esclusivamente produttivo comprende le aree di completamento per funzioni produttive od artigianali.
2. Gli interventi sono subordinati alla predisposizione di un piano attuativo esteso all'intero ambito perimetrato, e devono garantire la cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico e generale, pari al 50% delle aree perimetrata nel rispetto dei seguenti parametri edificatori.

H = 12 m fatte salve eventuali esigenze produttive

Q = 60%

Ut = 0,3 mq/mq da applicarsi sulla St comprensiva dell'area prevista in cessione all'amministrazione

Cessione gratuita all'amministrazione comunale del 50% della superficie territoriale dell'area perimetrata. L'indicazione grafica riportata nelle tav PdR3 per la realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico o come forma di compensazione e mitigazione ambientale è indicativa e verrà specificata all'interno della pianificazione attuativa.

L'ambito di completamento di via Visconti, ricadente all'interno della zona di iniziativa comunale orientata del PTC del Serio, oltre alla cessione gratuita all'amministrazione comunale del 50% della superficie territoriale dell'area perimetrata, dovrà prevedere la realizzazione del tratto di ciclabile e di una passerella ciclopedonale in adiacenza al ponte sul fiume. La passerella ciclopedonale, necessaria per dare continuità alla rete ciclabile prevista dal Piano dei Servizi, e per aumentare la fruibilità e l'accessibilità del fiume, dovrà essere realizzata dal soggetto attuatore con ogni onere a suo carico e non a scempe del contributo di costruzione.

L'attuazione dell'ambito perimetrato, previa valutazione favorevole da parte dell'Amministrazione, potrà avvenire per sub-ambiti, subordinati a singoli piani attuativi; l'Amministrazione in questo caso fisserà regole di coordinamento unitario cui si dovranno attenere gli operatori che guideranno la trasformazione, senza che costituiscano variante urbanistica.

3. La cessione del 50% dell'area perimetrata dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione della convenzione allegata al piano attuativo.

L'Amministrazione, al fine di rispondere alle esigenze della comunità, può procedere all'acquisizione delle aree destinate a servizi e attrezzature, indicate sulla tavola PdR3, in anticipo rispetto al piano attuativo, in attuazione delle previsioni del piano dei servizi.

In caso di cessione volontaria e gratuita dell'area, l'edificabilità viene trasferita nell'area di concentrazione dell'edificazione

nelle quantità indicate dal presente piano.

In tal caso il trasferimento dei diritti edificatori verrà annotato nel Registro dei diritti edificatori.

Qualora la cessione, pur sollecitata non abbia luogo, l'Amministrazione può procedere tramite Piano attuativo di iniziativa pubblica.

Al fine di favorire l'insediamento di aziende che producono beni o servizi nell'ambito delle energie rinnovabili, del risparmio energetico, e dell'efficienza energetica (green jobs), previa valutazione dell'Amministrazione comunale e senza che costituisca variante al Piano, le quantità minime delle aree previste in cessione possono essere parzialmente modificate, purché si confermino gli obiettivi strategici del Piano dei Servizi. L'amministrazione dovrà regolamentare preliminarmente con apposito atto amministrativo queste forme incentivati che potranno prevedere anche agevolazioni del contributo di costruzione.

4. Sono ammesse esclusivamente le attività produttive della categoria funzionale C (funzioni produttive), ivi compresi gli uffici, limitatamente alle funzioni che si configurano come parte integrante dell'attività produttiva.

E' consentito destinare il 10% della SIp, fino ad un massimo di 100 mq, per la realizzazione di un'abitazione per il personale di custodia, previo asservimento trascritto all'unità produttiva.

Considerato che l'alloggio si configura come parte integrante dell'attività produttiva è subordinato alla costituzione di un vincolo di pertinenzialità all'attività produttiva da trascriversi nei registri immobiliari.

5. Sono escluse le categorie funzionali A (funzione abitativa/direzionale/ricettiva /commercio al dettaglio), B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
6. Le destinazioni ammesse comportano il reperimento della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

Nella verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non può essere conteggiata l'area in cessione gratuita di cui al comma 2

### **Art. 20.3**

Ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale

### **ART. 20.3 - Ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale**

1. L'ambito per la eventuale localizzazione di un polo produttivo sovracomunale comprende le aree individuate nelle tav PdR3 e nel documento di Piano che il PGT mette a disposizione per la realizzazione di un polo industriale di livello provinciale in



coerenza con il PTC Provinciale ed il Piano d'Area di Crema.

2. Le aree conservano il regime urbanistico di zona agricola, di cui al successivo articolo 23, fino all'attuazione dell'iniziativa di pianificazione di livello sovracomunale ai sensi e nei modi previsti dal vigente ordinamento legislativo e/o negli strumenti urbanistici locali di livello superiore.

Tali aree possono essere esclusivamente utilizzate per il calcolo della capacità edificatoria a fini agricoli, senza nessun tipo di edificazione.

3. I parametri edificatori, le destinazioni d'uso e la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale saranno stabiliti all'interno dello specifico piano o programma attuativo.
4. La viabilità dell'ambito, e le modalità di accesso, per la loro portata sovracomunale, dovranno essere verificate ed approvate nell'accordo di programma da stipularsi tra la Provincia ed il Comune di Bagnolo Cremasco.

La nuova viabilità dovrà essere studiata al fine di razionalizzare e riorganizzare, tramite opportune strade di servizio, gli accessi delle attuali aree industriali- artigiane, e dovrà consentire la messa in sicurezza dell'immissione alla frazione di Gattolino, con particolare riguardo ai pedoni e ciclisti.

#### **ART. 21 - Tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale**

1. Il tessuto urbano consolidato prevalentemente commerciale comprende le aree destinate alle attività commerciali e/o direzionali.
2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
  - H = 12 m
  - Uf = 1 mq/mq
  - Q = 60%
3. Sono ammesse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali B (funzioni commerciali), le D (attrezzature ricreative e di spettacolo), e delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio).
4. Sono escluse le categorie funzionali A1 (residenza) e C (funzioni produttive).
5. Le destinazioni ammesse comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite

#### **Art. 21**

Tessuto urbano consolidato  
prevalentemente  
commerciale



dai precedenti articoli 6 e 7.

6. Per la categoria funzionale B (funzioni commerciali), D (attrezzature ricreative e di spettacolo) non è consentita la monetizzazione del parcheggio pubblico.

**Art. 21 bis**

Tessuto urbano consolidato  
da riqualificare  
(via Milano)

**ART. 21 bis - Tessuto urbano consolidato da riqualificare (via Milano)**

1. Il tessuto urbano consolidato da riqualificare è costituito da aree a carattere produttivo e commerciale affacciate su via Milano, via Rossignoli e viale Europa. L'obiettivo del Piano per questo ambito è quello di riqualificare l'area attraverso la riconversione del tessuto produttivo e commerciale, favorendo un mix funzionale variegato, al fine di ottenere maggiore qualità urbanistica e architettonica.  
La trasformazione delle aree, che potrà avvenire anche per singoli lotti, permetterà la riqualificazione di Via Milano attraverso il ridisegno della sua sezione stradale e la ricomposizione delle relazioni ciclopedonali con il contesto limitrofo e l'area del Moso.
2. Le modalità di intervento sono:
  - Intervento edilizio diretto: per gli interventi che non eccedono la ristrutturazione edilizia o che non modificano la destinazione d'uso in atto;
  - Permesso di costruire convenzionato: per gli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, nuova costruzione e/o modifica della destinazione d'uso in atto.
    - a. Il convenzionamento regolerà le dotazioni di aree a servizi (in particolare dei parcheggi) e la cessione e/o l'asservimento di eventuali aree pubbliche necessarie per la riqualificazione urbanistica.
    - b. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo alla cessione gratuita delle aree ricadenti nella fascia di previsione d'infrastrutture stradale necessaria per la riqualificazione di via Milano, oltre alla cessione e/o realizzazione dei collegamenti ciclopedonali come indicati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.
    - c. Le aree in cessione per la realizzazione della riqualificazione di via Milano e dei collegamenti ciclopedonali, concorre alla verifica della dotazione di attrezzature e servizi d'interesse generale, di cui al successivo comma 5.
3. I parametri edificatori sono i seguenti:  
 $U_f = 0.5 \text{ mq/mq}$   
 $H = 15 \text{ m}$   
 $Q = 60\%$   
E' data la possibilità di applicare l'indice perequativo incentivante di 0,1 mq/mq, per acquisizione di aree per servizi, di cui agli articoli 6 - 9.4 del PdS 11.  
E' concesso un ulteriore indice di utilizzazione territoriale aggiuntivo di 0,1 mq/mq, di cui agli articoli 7 e 9.4 del Piano dei Servizi nel caso in cui vengano realizzati servizi pubblici od attrezzature di interesse pubblico di rilevanza urbana anche

esterne all'ambito, compresa l'edilizia residenziale pubblica.

Nell'ambito dell'istruttoria, verrà valutata la possibilità di trasformare l'indice di 0,1 mq/mq per acquisizione di aree per servizi in indice per realizzazione di servizi urbani, e viceversa. I diritti edificatori risultanti si aggiungono ai parametri edilizi, a condizione che non si superi un indice Ut pari a 0,7 mq/mq.

4. Sono ammesse le destinazioni d'uso delle categorie funzionali A (direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio), B1 (medie strutture di vendita), B4 (commercio carburanti), B5 (commercio all'ingrosso), C (funzioni produttive) e le D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

La destinazione B1 (medie strutture di vendita) è ammessa fino al limite massimo del 30 % della Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile calcolata applicando l'indice di utilizzazione fondiario di base (Uf di 0.5 mq/mq) al fine di garantire l'insediamento di una pluralità di destinazioni, e garantire un ordinato assetto del territorio mediante la creazione di un ambiente urbano equilibrato anche in rapporto alla dotazione di servizi ed attrezzature d'interesse pubblico e/o generale.

Nel caso in cui venga proposta la realizzazione di medie strutture di vendita di dimensioni significative (superficie di vendita > 600 mq) è necessario predisporre uno studio per l'approfondimento dei potenziali impatti sulla viabilità esistente e sulle esternalità ambientali correlate (inquinamento acustico ed atmosferico).

5. Sono escluse le categorie funzionali B2 (Grandi strutture di vendita) e B3 (Centri commerciali e altre tipologia di vendita organizzate in forma unitaria).
6. Le destinazioni ammesse comportano una verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo le previsioni del Piano dei Servizi cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.
7. Per tutte le categoria funzionali ammesse non è consentita la monetizzazione per le aree a parcheggio.
8. Nel caso la riqualificazione preveda la presenza di funzioni residenziali si auspica la realizzazione di fasce verdi a funzione mitigativa adeguatamente progettate che dovranno tenere in debita considerazione tutte le specificità relative alla localizzazione e alle criticità ambientali del contesto in cui esse saranno realizzate.

**CAPO III - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO,  
AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

**Art. 22**  
Generalità

**ART. 22 - Generalità**

1. Gli Ambiti di Valore Paesaggistico, Ambientale ed Ecologico sono costituiti da:
  - a. Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica (art 22.1);
  - b. Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario (art 22.2);
  - c. Cascine (art 22.3);
  - d. Verde privato (art 22.4);

**Art. 22.1**  
Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica

**Art. 22.1 - Palazzi, ville suburbane, ex linificio di origine storica e monumentale collocati nella periferia di Crema o nelle frazioni di origine storica**

1. Sono gli edifici di origine antica adattati ad una funzione residenziale, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati spesso da un impianto distributivo unifamiliare di buona dimensione e da una veste architettonica riconoscibile, talvolta composta di più parti successive nel tempo, individuati nella tavole PdR 3.
2. Sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo nel rispetto delle tecnologie esecutive del precedente articolo 15.1.9.
3. Le modalità di intervento consentite includono:
  - a) la conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, cioè i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili, giardini);
  - b) la conservazione e il ripristino parziale dei fronti interni ed esterni, da conservare nella loro integrità salvaguardando e riportando alla luce gli elementi di particolare valore;
  - c) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini, orti, chiostrii, patii;
  - d) la conservazione e il ripristino parziale degli ambienti interni di particolare pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, pavimenti;
  - e) la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, muri, esedre, scenari, edicole, lapidi recuperabili,

- f) la conservazione delle murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale, tetto, senza la modificazione delle quote e con il ripristino del manto di copertura originale;
  - g) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle strutture esistenti.
  - h) la sostituzione delle parti edilizie costruite in epoca moderna in sostituzione o in aggiunta delle parti antiche.
4. Gli interventi sugli edifici non possono modificare la SIp, la SC e la H esistenti alla data di adozione delle presenti norme.
5. Per l'ex-linificio in Via Carlo Urbino posto lungo il canale Cresmiero, un tempo adibito a stabilimento manifatturiero, oggi parzialmente recuperato ad usi diversi gli interventi devono garantire il rispetto delle seguenti prescrizioni:
- a. mantenere per quanto possibile l'organizzazione strutturale degli edifici, per adattare il manufatto al nuovo uso prescelto;
  - b. rispettare l'organizzazione strutturale e renderla visibile in facciata, inserendo nuove aperture secondo un disegno che rispetti la geometria dell'impianto strutturale;
  - c. mantenere le coperture, nella loro quota, forma e orditura strutturale.

Gli interventi possono comportare l'aumento della S.I.p. attraverso l'inserimento di nuovi orizzontamenti per sfruttare le talvolta considerevoli altezze dei manufatti senza modifica della sagoma dell'edificio, e senza la verifica dell'indice fondiario.

6. Nel caso la documentazione analitica e conoscitiva a corredo dell'intervento dimostri la presenza di porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale dell'edificio in questione, è ammesso un intervento parziale di ristrutturazione o sostituzione edilizia.
7. E' ammessa la destinazione d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ ricettiva/commercio al dettaglio)
8. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
9. Tutte le modifiche delle destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle A1 (residenza), comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

In caso di incremento della S.I.p. mediante l'inserimento di nuovi orizzontamenti previsti dal comma 5 si dovrà provvedere, nella misura massima della nuova S.I.p, alla verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche anche per la funzione residenziale.

**Art. 22.2**

Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario

**Art. 22.2 - Palazzi, ville ed edifici speciali che hanno mantenuto l'impianto architettonico tipologico originario**

1. Sono gli edifici di origine antica adattati ad una funzione residenziale, variabili per dimensioni e importanza architettonica, caratterizzati dal mantenimento dell'impianto architettonico tipologico originario, identificati nella tavole PdR 3.
2. Sono ammessi interventi di:
  - a) restauro o risanamento conservativo che consente:
    - La conservazione e il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, in particolare i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici e loggiati), i muri portanti interni ed esterni, le volte e i solai.
    - Il mantenimento del disegno delle facciate di pregio non alterate.
    - L'alterazione dei prospetti non di pregio è ammessa a condizione che il nuovo disegno delle aperture sia omogeneo e unitario.
    - L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico sanitari nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti.
    - La modifica del taglio e della distribuzione interna degli alloggi.
    - Il mantenimento della tipologia e delle pendenze delle coperture.
    - Ristrutturazione, consentita esclusivamente nel caso in cui la documentazione analitica e conoscitiva a corredo dell'intervento dimostri la presenza di porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale dell'edificio in questione.
  - b) nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione, che deve avvenire nel rispetto dell'edificio di valore storico ed essere dimensionalmente coerenti e riconoscibili dall'edificio di pregio architettonico.
3. È altresì ammesso l'inserimento di strutture orizzontali al fine di sfruttare meglio le altezze dei locali, nei limiti e con le modalità stabilite dai vigenti regolamenti edilizi e d'igiene, senza modificare la sagoma degli edifici.
4. Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

H = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme per gli edifici di pregio architettonico;

H = non superiore a quella degli edifici adiacenti o circostanti in caso di ampliamento o nuova costruzione;

$U_f = 0.5 \text{ mq/mq}$

$Q = 50\%$ .

5. È ammessa la destinazione d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ ricettiva/commercio al dettaglio).
6. Sono escluse le categorie funzionali B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).
7. Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle A1, comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7. In caso di incremento della s.l.p. mediante l'inserimento di nuovi orizzontamenti si dovrà provvedere alla verifica della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche anche per la funzione A1.

### **Art. 22.3 - Cascine**

1. Le presenti norme si applicano alle "unità urbanistiche", definite e numerate da 1 a 113 nelle tavole PdR 3, che comprendono le cascine riconducibili al modello tipico della zona cremasca.
2. Gli interventi sulle cascine identificate nel P.T.C. del Parco regionale del Serio, quali "Beni isolati di valore storico, artistico ed ambientale" e, come tali, numerate con ordine progressivo di cui all'allegato "A" - Categoria "A", dovranno rispettare, oltre alla normativa del PGT, anche la normativa di cui all'art. 27 delle N.T.A. di P.T.C. del Parco regionale del Serio, e le procedure operative previste nel l'apposito Piano di Settore per i beni isolati di valore storico, artistico ed ambientale.

### **Art. 22.3**

Cascine

#### **Art. 22.3.1 - Generalità, norme comuni e dimensioni degli interventi**

1. Le unità urbanistiche non rappresentano ambiti soggetti a piano attuativo, ma si riferiscono al perimetro indicativo per le valutazioni di cui al presente articolo. Nel caso della presentazione di un piano attuativo dovrà esserne preventivamente definito l'ambito, comprensivo delle aree di pertinenza che non dovranno compromettere l'attività agricola.

La definizione dell'ambito, verrà valutato dall'Amministrazione Comunale in relazione alla classificazione ed alla disciplina del presente articolo.

2. Per ciascuna unità urbanistica il presente Piano identifica, in considerazione del loro valore storico e testimoniale, le seguenti categorie di edifici:

**a. Classe 1 - cascine prive di valore storico e/o testimoniale (individuate con i n° 5-7-27-29-47-55-60-61-79-86-95-96-104-113).**

#### **Art. 22.3.1**

Generalità, norme comuni e dimensioni degli interventi

Sono complessi edilizi privi di elementi di origine storica, o perché costruiti in epoca moderna o perché manomessi al punto da perdere ogni carattere edilizio meritevole di tutela.

**b. Classe 2 - cascine di medio valore storico e/o testimoniale (individuate con i n° 1-2-3-4-6-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-28-30-31-32-33-34-35-36-38-39-40-42-44-45-46-48-49-50-52-53-54-56-57-58-59-62-63-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-80-81-82-83-84-85-88-89-90-91-92-93-94-97-98-99-100-101-102-103-105-106-107-108-110-111-112).**

Sono complessi edilizi con elementi di origine storica, in cui ricorrono una o più delle seguenti condizioni:

- edifici di media importanza architettonica e/o strutturale;
- edifici con elementi storici minori rispetto al complesso edilizio complessivo;
- edifici con elementi storici alterati significativamente ma ancora riconoscibili come tali.

**c. Classe 3 - cascine di rilevante valore storico e/o testimoniale (individuate con i n° 37-41-43-51-64-87-109).**

Sono complessi edilizi con elementi di origine storica, in cui ricorrono una o più delle seguenti condizioni:

- cascine di notevole importanza architettonica e/o strutturale;
- cascine con elementi storici maggioritari rispetto al complesso edilizio complessivo;
- cascine con elementi storici alterati lievemente;

3. Oltre alla classificazione, il presente Piano provvede nelle tavole PdR 3 alla individuazione ove presenti:

- a. degli "edifici storici";
- b. degli edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli;
- c. degli edifici moderni recuperabili esclusivamente a fini agricoli;
- d. dell'area cortilizia;
- e. del verde pertinenziale (elementi residui ancora recuperabili di giardini).

4. L'intervento può riguardare l'intera "unità urbanistica", così come individuata, o parti di questa dotate di una propria autonomia architettonico-tipologica e/o funzionale.

5. Per gli interventi che interessino una porzione dell'unità urbanistica, caratterizzata da unitarietà architettonica - tipologica e funzionale storicamente accertata e non necessariamente coincidente con la proprietà, oltre al progetto delle opere da



eseguire, è richiesto un progetto riguardante l'organizzazione complessiva che dimostri la coerenza di quanto proposto alle finalità di conservazione degli aspetti tipologici e formali della cascina.

6. Nel caso del mantenimento delle strutture a fini agricoli dovranno essere rispettate le prescrizioni del presente articolo, e gli indici fondiari riportati dalle norme dell'ambito destinato all'attività agricola.
7. Con permesso di costruire convenzionato o piano attuativo è possibile recuperare a fini non agricoli esclusivamente gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, dismessi dall'uso agricolo o non più funzionali alla conduzione del fondo, classificati come "edifici storici" ed "edifici moderni recuperabili".
8. Se le cascine, o parti di queste, vengono dismesse dall'uso agricolo, successivamente alla data di adozione del PGT, sono recuperabili a fini non agricoli a condizione che la trasformazione dell'immobile non comporti pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato all'intervento.
9. L'utilizzo a fini non agricoli è subordinato alla stipula di una apposita convenzione riportante gli obblighi dell'operatore.

La convenzione dovrà riportante gli obblighi a carico all'operatore di realizzare le opere di urbanizzazione necessarie alla funzione insediabile, che non saranno scomutate degli oneri di urbanizzazione, nonché al reperimento, o alla monetizzazione delle dotazioni di servizi dovute in relazione alle nuove destinazioni d'uso.

10. Nel caso del recupero a fini non agricoli, con intervento edilizio diretto, le cascine devono risultare dismesse dall'uso agricolo, e rispettare i seguenti parametri urbanistici edilizi:

H = non superiore a quella esistente, fatte salve eventuali lievi alterazioni delle quote in colmo e in gronda dei fabbricati esclusivamente per comprovate esigenze di adeguamento igienico sanitario.

Slp = incrementabile fino al raggiungimento della Slp massima, calcolata applicando le definizioni di cui all'allegato B - *modalità di calcolo della Slp* delle presenti norme estesa a tutte le destinazioni d'uso, senza modificare la sagoma degli edifici.

Sc = non superiore a quella esistente.

11. Nel caso di recupero a fini non agricoli, con un piano attuativo, sono possibili:
  - a. le demolizioni e le ricostruzioni a parità della Slp incrementabile fino al raggiungimento della Slp massima, calcolata applicando le definizioni di cui all'allegato B - *modalità di calcolo della Slp* estesa a tutte le destinazioni d'uso con esclusione dei portici;



- b. le realizzazioni su diverso sedime degli edifici moderni definiti nelle tavole come "edifici moderni recuperabili";
  - c. le modifiche planimetriche;
  - d. la realizzazione di box e accessori fuori terra;
  - e. la realizzazione di portici e logge, con caratteristiche architettoniche dell'edilizia rurale, esclusivamente sulle parti definite nelle tavole come "edifici moderni recuperabili".
12. Per le costruzioni esistenti campite come "area cortilizia", nelle schede è sempre ammessa la manutenzione, il risanamento conservativo, e la demolizione con ricostruzione su diverso sedime.
- L'intervento dovrà essere compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche degli edifici rurali.
13. Ogni intervento deve salvaguardare i manufatti in pietra e in cotto, i ferri battuti, le volte in mattoni, gli elementi in legno e tutti quelli strutturali di particolare pregio (archi, volte, torrette ecc.).
- Le coperture devono essere mantenute secondo la forma e le modalità costruttive tradizionali con particolare attenzione alle pendenze ed ai materiali, salvaguardando la geometria tradizionale, con la possibilità di realizzare aperture complanari o a tasca.
- Gli scarichi pluviali devono essere in lamiera o in rame e collocati esternamente.
- Le sporgenze dei tetti con orditura lignea e sottomanto in tavelle devono essere lasciati a vista.
- Devono essere utilizzati materiali e tecniche tradizionali per gli intonaci esterni e per le pavimentazioni dei portici.
- Le recinzioni esterne devono essere realizzate in continuità fisica materica e stereometrica delle recinzioni tradizionali originali, adottando soluzioni congrue.
- I solai di nuova realizzazione, almeno nelle parti in vista, dovranno essere in legno.
14. E' vietato: il tamponamento anche parziale dei portici (per portico si intende quello antistante le case di abitazioni o le stalle); la realizzazione di abbaini e di balconi; e l'uso di serramenti con alluminio anodizzato - PVC e tapparelle avvolgibili.
15. Lo spazio centrale, definito dalle tavole "area cortilizia", non può essere interessato da nuove costruzioni, se non marginalmente in conseguenza degli interventi di cui ai precedenti commi; è possibile la sua pavimentazione al fine di consentire il transito e la sosta degli autoveicoli.
16. I giardini, appositamente individuati nella legenda con la dicitura "verde pertinenziale", devono essere mantenuti e non possono essere interessati da interventi che ne pregiudichino la

consistenza o ne sottraggano superficie e funzionalità.

17. La documentazione fornita a corredo dei progetti d'intervento può dimostrare la sussistenza di condizioni di alterazione edilizia diverse da quelle stabilite dal presente articolo.

In questo caso è possibile la modifica della tipologia dell'edificio rispetto a quella indicata nella scheda.

La riclassificazione può essere applicata esclusivamente su specifica richiesta in sede di presentazione del progetto edilizio.

Gli uffici preposti all'esame delle proposte progettuali, valutati i nuovi elementi conoscitivi, sanciscono la riclassificazione tipologica degli edifici in conformità allo stato di fatto documentato dal proponente non comportante variante al piano Piano delle Regole.

#### **Art. 22.3.2 - Interventi sugli "edifici storici"**

1. Gli interventi sugli "edifici storici" fanno riferimento alle componenti edilizie del complesso, appositamente individuate nelle tavole PdR 3 ricomprese nella "unità urbanistica" delle cascine.
2. Per queste parti è consentito sottoporre gli edifici ad intervento di restauro e risanamento conservativo.
3. Nel caso la documentazione analitica e conoscitiva a corredo dell'intervento dimostri la presenza di porzioni diffusamente e significativamente alterate rispetto all'impianto architettonico e tipologico originario, al punto da testimoniare l'assenza di valore storico o testimoniale dell'edificio in questione, o per comprovate esigenze statiche, è ammessa la ristrutturazione edilizia.
4. Qualora l'intervento riguardi edifici di natura produttiva o speciale, quali fienili, stalle, barchesse, edifici religiosi, dovrà essere assicurato il rispetto degli elementi tipologici e strutturali che contraddistinguono questa categoria di edifici.
5. Gli interventi possono comportare tamponamenti delle campate aperte, esclusivamente mediante vetrate per le cascine di classe 3; mentre negli altri casi potranno essere impiegate altre soluzioni purchè l'orditura strutturale venga lasciata a vista.
6. L'intervento può introdurre le modifiche necessarie all'uso moderno nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a. conferma dei caratteri strutturali e formali originari, con possibilità di limitate modifiche alle strutture portanti verticali e orizzontali;
  - b. conservazione degli elementi distributivi di pregio caratteristici del tipo rimasti inalterati: androni, scale, portici, ballatoi, ecc.;

#### **Art. 22.3.2** Interventi sugli "edifici storici"

- c. sistemazione appropriata dello spazio di pertinenza centrale;
- d. conferma dei caratteri formali originari delle facciate, con possibilità di modifiche a condizione che sia rispettato un disegno complessivo regolare e possibilmente unitario.

**Art. 22.3.3**

Interventi sugli "edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli"

**Art. 22.3.3 - Interventi sugli "edifici moderni recuperabili anche a fini non agricoli"**

1. Gli interventi sugli "edifici moderni recuperabili" fanno riferimento alle componenti edilizie del complesso, appositamente individuate nelle tavole PdR 3 ricomprese nella "unità urbanistica" delle cascine.
2. Le categorie di interventi ammessi includono la ristrutturazione con le modalità previste dal precedente art- 22.3.1.
3. Per le cascine di classe 1 e 2, nel caso di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è possibile accorpate la SIp anche in adiacenza all'edificio principale, a condizione di realizzare un completamento organico formalmente e strutturalmente coerente.
4. Per le cascine di classe 3, nel caso di piano attuativo o titolo abilitativo convenzionato, è possibile accorpate la SIp tra di loro al fine di realizzare un completamento organico formalmente e strutturalmente coerente, purché non in adiacenza all'edificio principale.

**Art. 22.3.4**

Interventi sugli "edifici moderni utilizzabili a fini agricoli"

**Art. 22.3.4 - Interventi sugli "edifici moderni utilizzabili a fini agricoli"**

1. Gli interventi sugli "edifici moderni utilizzabili a fini agricoli" fanno riferimento alle componenti edilizie del complesso, appositamente individuate nelle tavole PdR 3 ricomprese nella "unità urbanistica" delle cascine.
2. Per queste parti non sarà possibile procedere ad interventi di recupero a fini diversi da quelli agricoli. Qualora demoliti, tali edifici non potranno essere ricostruiti.

**Art. 22.3.5**

Destinazioni d'uso

**Art. 22.3.5 - Destinazioni d'uso**

1. In caso di riconversione delle cascine per funzioni non agricole è ammesso il mix delle destinazioni d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ricettiva/commercio al dettaglio -art. 6)
2. Sono escluse le seguenti categorie funzionali:  
B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).  
La funzione D (attrezzature ricreative e di spettacolo) è ammessa solo in caso di piano attuativo esteso all'intera "unità"

di cascina", così come individuata nella tavola 6 delle schede apposite purchè venga garantita e non venga pregiudicata la tipologia della cascina.

3. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie, che non sono scomputabili.
4. Tutte le destinazioni ammesse, con l'eccezione di quelle legate all'attività agricola, comportano un deficit della dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale cui si dovrà provvedere nella misura e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 6 e 7.

#### **Art. 22.4 - Verde privato**

1. Sono gli ambiti costituiti da aree e immobili aventi valenza paesaggistica in ragione della loro ubicazione e/o ambientale per la presenza di parchi e giardini.
2. Sono ammesse tutte le categorie di interventi edilizi nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
  - H = 7,00 m;
  - UF = 0.03 mq/mq;
  - Q = 20%.
3. Gli interventi edilizi dovranno essere realizzati in modo da salvaguardare gli ambiti di pregio paesaggistico e ambientale.
 

E' prescritto il mantenimento delle alberature di alto fusto esistenti, nonché delle principali essenze, salvo comprovate esigenze di avvicendamento e/o sostituzione.

L'eventuale realizzazione di autorimesse pertinenziali e di locali accessori dovrà armonizzarsi con il contesto esistente senza compromettere l'area cortilizia.
4. Gli spazi di manovra veicolare, i parcheggi a raso ed i piazzali, dovranno essere sistemati mediante apposite pavimentazioni filtranti.
5. E' ammessa la destinazione d'uso della categoria funzionale A (abitativa/direzionale/ ricettiva/commercio al dettaglio).
6. Sono escluse le seguenti categorie funzionali: B (funzioni commerciali), C (funzioni produttive) e D (attrezzature ricreative e di spettacolo).

#### **Art. 22.4** Verde privato

### **CAPO IV - AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA**

#### **ART. 23 - Generalità**

1. Le aree destinate all'agricoltura sono distinte in:
  - ambito agricolo (art. 23.1);

#### **Art. 23** Generalità

- "Parco Agricolo del Moso" (art. 23.2).

2. Nelle aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere destinate a soddisfare le esigenze connesse alla conduzione delle aziende che esercitano l'attività agricola, in possesso dei presupposti soggettivi ed oggettivi previsti dalla legislazione vigente.
3. Gli edifici a destinazione non agricola, ad eccezione di quelli del successivo periodo, non ricompresi negli ambiti di valore paesaggistico classificati come cascine possono tutti essere interessati da interventi edilizi fino alla ristrutturazione senza aumento della SIp e senza il cambio della destinazione d'uso.

Gli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT, non residenziali e non individuati come elementi di valore ambientale e paesaggistico presenti nel territorio non urbanizzato e disciplinati dal precedente articolo 22.3 – cascine - possono essere oggetto di trasformazione urbanistica con piano attuativo esteso all'intero lotto di proprietà, senza incremento della superficie coperta in atto e con mantenimento della SIp esistente, o eventualmente incrementabile fino al raggiungimento della SIp massima, calcolata applicando alla sagoma dell'edificio in essere, le definizioni di cui all'allegato B – modalità di calcolo della SIp delle presenti norme, estesa a tutte le destinazioni d'uso.

E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso.

4. Oltre alle disposizioni del presente articolo, vanno applicate anche le disposizioni di cui: al successivo Titolo IV riguardante la tutela degli elementi di valore ambientale e paesaggistico presenti nel territorio non urbanizzato e le previsioni contenute nel precedente articolo 22.3 – cascine.
5. Le vasche di stoccaggio liquame, gli impianti tecnologici, i silos e le ulteriori tipologie di attrezzature ed infrastrutture produttive, ancorché mobili, concorrono nel calcolo del rapporto di copertura dei successivi articoli.
6. Gli interventi di nuova costruzione o ampliamento devono avvenire in conformità con i caratteri dimensionali e costruttivi propri dell'edificazione in zona agricola, in modo da salvaguardare il contesto paesistico circostante.  
Le escavazioni destinate ad itticoltura, pesca sportiva o semplice "arredo", devono rispettare i criteri fondamentali per la verifica dell'idoneità paesaggistica – ambientale, dettati dall'art. 17 del P.T.C.P.
7. Le recinzioni, per non pregiudicare l'utilizzo agricolo del territorio, potranno essere realizzate esclusivamente con paletti infissi al suolo, senza cordolo di calcestruzzo, e collegate da una rete metallica, legno o siepe.

In caso di comprovate e documentate esigenze connesse all'attività agricola e/o dell'allevamento è possibile prevedere

deroghe.

8. Quanto alle destinazioni d'uso si applicano le previsioni dei precedenti commi 2 e 3 e dell'art. 22.3.5 in caso di riconversione delle cascine per funzioni non agricole.
9. La struttura sportiva del campo da golf, esistente in ambito agricolo, potrà prevedere l'insediamento di funzioni connesse all'attività svolta esclusivamente all'interno degli edifici esistenti, senza possibilità di realizzare nuove costruzioni o ampliamenti.

### **Art. 23.1 – Ambito agricolo**

1. L'edificazione è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
  - a.  $U_f = 0,01$  mq/mq per la residenza rurale a servizio dell'azienda agricola;
  - b.  $U_f = 0,03$  mq/mq per la residenza rurale a servizio di attività orticola o floricola specializzata;
  - c.  $H = 7$  m per la residenza rurale;
  - d.  $Q = 10\%$  della superficie produttiva dell'intera azienda compresi gli appezzamenti esistenti su terreni di Comuni contermini nel caso di attività agricola tradizionale;
  - e.  $Q = 30\%$  per le serre;
  - f.  $Q = 10\%$  per gli allevamenti intensivi.
2. In questo ambito sono ammessi, previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale: impianti pubblici quali strade; reti di telecomunicazioni; trasporto energetico; acquedotti; fognature e le opere di riconosciuto interesse regionale; canili; servizi di interesse pubblico che richiedano localizzazioni isolate.
3. Per le aree ricadenti all'interno nel PTC del Serio, trovano applicazione anche le norme discendenti dal P.T.C. del Serio, nonché quelle di dettaglio contenute nel Piano di Settore Agricoltura – stralcio della zootecnia.

Nel territorio del Parco regionale del Serio non sono ammessi nuovi allevamenti intensivi.

### **Art. 23.2 - Parco agricolo del Moso**

1. Si tratta delle aree agricole e/o a copertura vegetazionale, di valore ambientale e naturalistico, che hanno ottenuto il riconoscimento da parte della Provincia di carattere sovracomunale.
2. Per queste aree si prevedono la formazione di specifici Programmi Pluriennali di Intervento, di Piani Attuativi o regolamenti d'uso

### **Art. 23.1**

Ambito agricolo

### **Art. 23.2**

Parco agricolo del Moso

redatti secondo le modalità di pianificazione e di gestione indicati dalla Provincia e dalla legislazione regionale.

3. Fino alla prevista pianificazione sovracomunale, di cui al comma 2, si applicano i parametri edificatori degli ambiti agricoli.

### **Art. 23.3**

Criteria per la localizzazione di nuovi impianti zootecnici

### **Art. 23.3 - Criteri per la localizzazione di nuovi impianti zootecnici**

1. Al fine di rendere omogenee sul territorio provinciale le norme comunali riguardanti la localizzazione di nuovi impianti zootecnici e di tutelare la qualità dell'ambiente olfattivo, visto anche come un fattore di percezione del paesaggio, e, in modo coerente con le indicazioni della ASL della provincia di Cremona, contenute nella Delibera Direttore Generale n° 192 del 10 luglio 2002 "Modifica al Titolo III capitoli 10 e 14 e al Titolo IV capitoli 1, 2, 5, 6 e 8 del Regolamento di Igiene tipo" (prot. n. 15928/02), si indicano le distanze minime e i criteri applicativi che si dovranno rispettare.
2. Per la definizione di impianto zootecnico, si rimanda alla definizione contenuta nel documento Linee guida in merito alle distanze tra centri abitati e allevamenti (delibera n° 50 del 19.01.2001, prot. n° 23759/2000) della ASL della provincia di Cremona ed eventuali successive modifiche.
3. Dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dei nuovi impianti zootecnici e degli ampliamenti di quelli esistenti, dalle le aree edificate:
  - a. per gli allevamenti bovini, bufalini, equini, ovi-caprini e di struzzi la distanza minima è di 200 m dagli ambiti di cui agli articoli 15-16-17 e dalle aree disciplinate dal Piano dei Servizi; di 100 m dalle case isolate di e dagli ambiti di cui agli articoli 18-19-20-21; di 25 m da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo, comprese quelle del centro aziendale;
  - b. per gli allevamenti di suini, di avi-cunicoli e per i canili la distanza minima è di 600 dagli ambiti di cui agli articoli 15-16-17 e dalle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, di 100 m dalle case isolate di terzi e dagli ambiti di cui agli articoli 18-19-20-21; di 25 m da tutte le abitazioni poste in ambito agricolo, comprese quelle del centro aziendale.
4. Il calcolo delle distanze va effettuato a partire dal perimetro del fabbricato adibito a ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici o similari.
5. Le distanze indicate al comma 3 hanno un carattere di reciprocità sia tra gli impianti zootecnici e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo posti nel medesimo comune, che tra gli impianti e gli usi e le destinazioni d'uso del suolo localizzati in comuni adiacenti.
6. Per gli ampliamenti di impianti zootecnici esistenti e localizzati negli ambiti agricoli, il Comune può derogare dai limiti indicati al comma 3 del presente articolo mediante autorizzazione

che deve essere effettuata sulla base di una valutazione delle situazioni contingenti e nel rispetto delle valutazioni relative alle industrie insalubri di prima classe.

7. La riattivazione di impianti zootecnici negli ambiti agricoli deve sottostare alle norme previste per i nuovi impianti.
8. Per tutti gli allevamenti zootecnici localizzati in ambiti non agricoli saranno ammessi unicamente interventi di miglioramento igienico sanitario.





## **TITOLO III**

Norme per gli insediamenti commerciali



## **TITOLO III - NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **Art. 24** Principi generali

#### **Art. 24 - Principi generali**

1. Il presente titolo disciplina i contenuti urbanistici e commerciali per il rilascio delle autorizzazioni per gli insediamenti commerciali, quali le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita e i centri commerciali, così come definiti dall'art. 6 lettera B).
2. Le S.l.p. commerciali, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, sono confermate, e classificate in base alla metratura nelle relative funzioni di cui all'art. 6 lettera B), a condizione che risultino realizzate sulla base di legittimo titolo abilitativo, con le limitazioni di cui all'art. 27.
3. La verifica di compatibilità delle scelte di pianificazione e localizzazione degli insediamenti commerciali è effettuata in relazione a parametri di accessibilità e fruibilità degli stessi, con particolare riferimento ai profili di viabilità, mobilità e salvaguardia ambientale secondo i criteri riportati nel Documento di Piano per gli ambiti di trasformazione e in coerenza al Piano dei Servizi.
4. La dotazione minima di aree per servizi pubblici o di uso pubblico è quella prevista dal precedente articolo 6 lettera B) anche all'interno degli ambiti di trasformazione

### **Art. 25** Modalità di intervento

#### **Art. 25 - Modalità di intervento**

1. Per la realizzazione di nuove strutture di vendita appartenenti alle categorie funzionali B.1 (medie strutture di vendita), B.2 (grandi strutture di vendita) o B.3 (centro commerciale), il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo.
2. Per i mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere, che prevedano l'insediamento delle categorie funzionali B.1 (medie strutture di vendita), B.2 (grandi strutture di vendita) e B.3 (centri commerciali e altre tipologie di vendita), è richiesto il recupero del fabbisogno di aree per servizi, attrezzature pubbliche e opere di interesse generale, nelle quantità previste dall'art. 6.

Non è consentita la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio, e il rilascio del titolo abilitativo è sempre subordinato all'approvazione di un atto unilaterale d'obbligo sull'utilizzo dei parcheggi.

Analoga previsione si applica nel caso di variazione tra le categorie funzionali B.1 (medie strutture di vendita), B.2 (grandi strutture di vendita) e B.3 (centri commerciali e altre tipologie di vendita).

3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia



## Titolo III

Norme per gli insediamenti commerciali

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n° 114 del 31.03.1998 e successive modifiche e integrazioni.

Per le determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o un parere favorevole all'autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

### **Art. 26 - Disposizioni particolari per specifiche tipologie**

1. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di veicoli, legnami, materiali edili e simili) il conteggio della superficie di vendita è calcolato in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento, e le superfici così conteggiate, qualora superiori a 2.000 mq, rientrano nella definizione di medie strutture di vendita.

Nel calcolo della superficie di vendita sono esclusi gli spazi destinati all'attività artigianale, quali laboratori, officine, zone di lavorazione e deposito mezzi di ricambio dell'attività che si svolge nei locali.

Le superfici così conteggiate rientrano, per la verifica della dotazione dei servizi e delle attrezzature, nella definizione di artigianato e di servizio (A5). A tal fine le medesime superfici devono essere separate da quelle commerciali

L'eventuale riconoscimento di tipologie commerciali di media struttura di vendita o superiori, può avvenire esclusivamente con Piano Attuativo.

2. Le aree libere di pertinenza delle attività commerciali, purché edificabili in base alle norme del presente Piano, possono essere adibite a superfici di esposizione, nella misura massima del 30% della superficie scoperta.

Dette superfici non rientrano nel calcolo della superficie lorda di pavimento, e le aree relative non potranno essere occupate con strutture fisse o coperte.

### **Art. 27 - Localizzazione degli esercizi commerciali nei diversi ambiti urbanistici**

1. Per la localizzazione degli esercizi commerciali nella città consolidata si rinvia alla normativa dei singoli ambiti.
2. Nei locali in cui sono ubicate medie strutture di vendita sulla base di regolari titoli abilitativi alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT, collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa, gli esercizi commerciali potranno proseguire la loro attività, essere ceduti a terzi oppure sostituiti da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). Tali esercizi non potranno essere ampliati.

### **Art. 26**

Disposizioni particolari  
per specifiche tipologie

### **Art. 27**

Disposizioni particolari  
per specifiche tipologie

3. Nei locali in cui sono ubicate grandi strutture di vendita sulla base di regolari titoli abilitativi alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT, collocati in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa, l'attività potrà essere continuata e sostituita da altre, purché appartenenti al medesimo settore merceologico (alimentare o non alimentare). Tali esercizi non potranno essere ampliati.

**Art. 28**

Impianti per nuove stazioni di distribuzione carburanti o di semplice distribuzione

**Art. 28 - Impianti per nuove stazioni di distribuzione carburanti o di semplici distributori**

1. L'impianto per stazioni di distribuzione carburanti o di semplici distributori, è ammesso esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale, né da essere disdicevole all'ambiente od all'estetica cittadina.
2. Gli impianti possono essere ammessi nelle fasce di rispetto a lato delle strade o all'interno degli Ambiti di Trasformazione.
3. Gli impianti per distribuzione carburanti e le relative costruzioni accessorie sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
  - a. rapporto di copertura massimo: 1/25 (un venticinquesimo), escluse le pensiline
  - b. altezza massima: m. 5.00 escluse le pensiline
  - c. indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
  - d. distanza dai confini: minima m. 5.00
  - e. arretramento dal filo stradale: minimo m. 10.00
  - f. i parcheggi pubblici, per le funzioni complementari, dovranno essere reperiti nelle quantità previste dall'art. 6.
4. Gli impianti di distributore carburante possono installarsi nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legislazione regionale e dai successivi provvedimenti attuativi. In particolare:
  - a. è ammesso l'insediamento di un nuovo impianto a metano;
  - b. non sono ammessi nuovi impianti di distribuzione carburanti aggiuntivi agli esistenti;
  - c. è ammesso il trasferimento o la rilocalizzazione di impianti esistenti solo all'interno degli Ambiti di Trasformazione e nelle fasce di rispetto a lato delle strade.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime tra impianti di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, al fine di garantire la miglior accessibilità e sicurezza degli impianti, ferma la osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza



## Titolo III

Norme per gli insediamenti commerciali

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



degli impianti di distribuzione di carburante.

6. Le autorizzazioni alle installazioni di impianti per distribuzione carburanti e le concessioni per le relative costruzioni accessorie debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per apprezzabili motivi di interesse pubblico.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo, non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato che possono installarsi presso sedi di aziende private o nelle loro pertinenze nel rispetto delle disposizioni, delle caratteristiche e delle procedure previste dalla legislazione regionale.
8. Per le aree ricadenti nell'ambito tutelato dal parco regionale del Serio riservate alla pianificazione locale e per le aree idonee attestate sulla viabilità di interesse sovracomunale, nelle quali è ammessa la realizzazione di nuovi distributori di carburante, oltre alle presenti norme, si rimanda all'art. 37 "Infrastrutture stradali e ferroviarie", comma 6 delle N.T.A. di P.T.C.



# IV

## TITOLO IV

Norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio





## **TITOLO IV - NORME DI TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

### **CAPO I - NORME DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE**

**Art. 29**  
Generalità

**Art. 29 - Generalità**

1. Il PGT assume tra i suoi obiettivi la tutela della qualità dell'ambiente, nelle sue componenti biotiche (fauna, flora e vegetazione) ed abiotiche (aria, acqua, suolo) e nelle relazioni tra esse, quale elemento per garantire una qualità di vita e un'adeguata testimonianza del rapporto uomo-natura, così come si è evoluto nel tempo.
2. Le norme del presente Titolo si avvalgono e recuperano gli elementi degli studi settoriali sui caratteri naturalistici e ambientali.
3. Le norme del presente Titolo fanno riferimento alle tavole PdR 1 dei vincoli e PdR 5.
4. Per interventi sul patrimonio boschivo, come definito dalla legislazione vigente, e per i relativi vincoli occorre fare riferimento alla disciplina di settore ed alla disciplina paesaggistica.
5. Il taglio dei boschi è regolamentato dalla disciplina di settore; per tali interventi è necessario rivolgersi all'Ente forestale, e alla Provincia e Parco del fiume Serio per i territori di rispettiva competenza.
6. Sono fatte salve tutte le disposizioni derivanti dal quadro legislativo di livello superiore, in materia ambientale o paesistica.

**Art. 30**  
Rete ecologica locale

**Art. 30 - Rete ecologica locale, Provinciale e Regionale**

1. Il PGT riconosce la presenza di elementi di valore paesistico e ambientale che configurano una rete di connessione delle diverse unità di paesaggio-recependo la Rete Ecologica Regionale (REC) e provinciale (REP).
2. A diversi livelli, costituiscono elementi di valore paesistico e ambientale ai sensi del precedente comma i seguenti elementi ambientali:
  - a) il fiume Serio;
  - b) l'area del Moso;
  - c) il paesaggio rurale;
  - d) i boschi.
3. A diversi livelli, costituiscono corridoi ecologici di connessione tra gli elementi di cui al comma precedente:

- a) il canale Vacchelli e le sue aree perimetrali;
  - b) gli altri corsi d'acqua superficiali;
  - c) le siepi e le alberate campestri;
  - d) le scarpate morfologiche;
  - e) gli elementi residui della centuriazione romana
4. I seguenti articoli disciplinano i diversi elementi della rete ecologica locale , provinciale e regionale.

### **Art. 30.1 - La componente vegetale del territorio rurale**

1. Rientrano nella definizione: gli alberi isolati; le alberature stradali; i filari; le ceppaie; i capitozzi; le siepi; le aree e le bande boscate; i giardini; i parchi ecc.; esterne alla perimetrazione del territorio urbanizzato.

Sono escluse le strutture vegetali erbacee coltivate.

2. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e/o canali, e gli interventi di edificazione per esigenze agricole, devono tenere conto della presenza di detti elementi.
3. E' prescritta la conservazione degli alberi di alto fusto esistenti.  
Nei casi in cui si rendesse necessario il loro avvicendamento, questo deve avvenire con la piantumazione di specie identica o paragonabile che raggiunga nel tempo caratteristiche dimensionali paragonabili.
4. E' vietato il taglio a raso dei boschi e l'eliminazione di fasce boscate, siepi campestri, filari, ceppaie, capitozzi, così come individuati nelle tavole PdR 1.5 e PdR5.
5. Per le siepi e i filari, sono consentiti interventi con idonee tecniche colturali e il loro potenziamento con esemplari di specie autoctone, al fine di assicurarne nel tempo la conservazione.  
Mediante semplice comunicazione, è altresì consentita la sostituzione di intere siepi e/o filari mediante esemplari della medesima specie e/o comparabili.
6. Qualora si intervenga sulla vegetazione esistente, siano essi filari, siepi, piante isolate, etc, all'interno del Parco regionale del Serio, la competenza autorizzativa è dell'ente di gestione dell'area protetta, ai sensi degli artt. 30, 31, 32 e 34 delle N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale del Serio.
7. Per gli aspetti inerenti la materia paesaggistica e forestale, come previsto dal D.lgs. 42/'04, sono sottoposti a vincolo paesaggistico e forestale, tutte le formazioni vegetali, aventi

### **Art. 30.1**

La componente vegetale  
del territorio rurale

le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.lgs. 227/'01, ancorché le stesse siano o meno riportate in appositi elenchi o cartografie. Per tali aree individuate come "boschi", la competenza è provinciale.

**Art. 30.2**  
Alberi monumentali

**Art. 30.2 – Alberi monumentali**

1. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) individua gli alberi monumentali vincolati.
2. Ai sensi della Legge 10/2013, art 7, per "albero monumentale" si intende:
  - a) l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate, ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensione, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
  - b) i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
  - c) gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.
3. Sono vietati, salvo che per motivi di sicurezza e incolumità, problemi di stabilità o fitopatologici, il danneggiamento e l'abbattimento degli alberi di interesse monumentale o "alberi monumentali" ubicati nelle aree evidenziate nella tavola dei Vincoli PdR 1.3 ed indicati nella "Carta delle Tutele e Salvaguardie" ed in Appendice E), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della presente Normativa, in quanto rappresentano elementi di elevato pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

**Art. 31**  
Le scarpate morfologiche

**Art. 31 - Le scarpate morfologiche**

1. Le scarpate morfologiche sono aree di origine naturale a forte acclività che fungono da rapporto tra superfici del territorio generalmente piane, poste a quote altimetriche differenti e di diversa origine, sono individuate: nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP; nella tavola dei vincoli PdR 1.3 e nella tavola ambientale PdR 5.

2. I tratti significativi delle scarpate principali (altezza superiore a 3 m) e secondarie (altezza inferiore a 3 m), in quanto emergenze morfologico-naturalistiche, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico.

Essi concorrono a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari, non ancora alterati dal tessuto urbano, non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Sono vietati gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 m in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Sono consentiti quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava, di piscicoltura e/o pesca sportiva e le bonifiche agricole (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli), che non portano alla perdita dei riferimenti significativi del disegno territoriale originario e al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

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

3. Le fasce di rispetto, non ancora alterate dal tessuto urbano, possono essere parzialmente destinate a strade campestri o a canali di raccolta e drenaggio delle acque.

#### **Art 32 - Gli elementi residui della centuriazione romana**

1. Rientrano nella definizione del presente articolo le parti del territorio comunale in cui permangono evidenti segni, sia localizzati che diffusi, della centuriazione romana.
2. Nelle zone individuate dalla tavola PdR 1.5 è fatto divieto di alterare le caratteristiche essenziali degli elementi riferiti alla

#### **Art. 32**

Gli elementi residui della centuriazione romana

centuriazione romana.

3. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie e/o canali non deve interferire in maniera significativa con la presenza di detti elementi.

Gli interventi di nuova edificazione per esigenze agricole devono salvaguardare detti elementi.

4. Gli elementi morfologici non edilizi (strade, canali, sistemi vegetali, ecc.), che conservano l'orientamento degli assi centuriati, possono subire interventi di trasformazione a condizione di non alterarne la giacitura, le caratteristiche e la leggibilità.

**Art. 32 bis**  
Rete stradale storica  
provinciale

**Art. 32 bis – Rete stradale storica provinciale**

1. Ogni intervento realizzato lungo le strade provinciali, classificate di interesse naturalistico, paesaggistico e storico-culturale nella "Carta delle tutele e delle salvaguardie" del PTCP e nella Tavola PdR 1.3 del Piano delle Regole, dovrà essere condotto garantendo con visivi liberi per tutta l'ampiezza della fascia di rispetto stradale. Gli interventi realizzati al di fuori della fascia di rispetto stradale, dovranno considerare le problematiche legate all'ostruzione ed intrusione visiva. Eventuali manufatti posti all'interno della fascia di rispetto stradale dovranno essere, di norma, realizzati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei manufatti esistenti lungo il medesimo itinerario. Ogni intervento dovrà completarsi, per quanto possibile, con azioni di risanamento volte all'eliminazione degli elementi esistenti estranei all'ambiente nel quale si inserisce l'intervento medesimo.
2. I contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il "restauro" dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

**Art. 32 ter**  
Percorsi panoramici

**Art. 32 ter – Percorsi Panoramici**

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

punto di vista storico e culturale.

2. Lungo le strade e i percorsi di cui al presente articolo, è vietata l'apposizione di cartelli e di manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, esclusa la segnaletica stradale e quella turistica di contenute dimensioni e di tipologia compatibile con il contesto.
3. Le vedute panoramiche percepibili dalle direttrici viarie non possono essere ostruite o in qualunque altro modo impedito, così come non possono essere precluse le visuali residue godibili da luoghi accessibili al pubblico o rimaste tra gli eventuali edifici sorti in passato ai lati di tali strade e percorsi;
4. I contesti territoriali circostanti tali direttrici viarie, dovranno essere salvaguardati nella propria integrità e potenzialità panoramica tramite un attento controllo delle eventuali trasformazioni e promuovendo il "restauro" dei paesaggi rurali tipici, eliminando gli elementi impropri, limitando le edificazioni alle sole esigenze di tipo agricolo e mettendo in opera appropriate schermature o mascherature, preferibilmente con materiali vegetali.

#### **Art. 32 quater – Aree a rischio archeologico**

1. Le aree a rischio archeologico, indicate dal PTCP e non tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs. 42/2004 e s.m.i.) sono state individuate a seguito di segnalazioni di ritrovamenti archeologici.
2. Gli interventi che comportino una modifica sostanziale dell'assetto originario, andando ad interessare il sottosuolo (e non il suolo), devono essere preventivamente valutati e approvati dalla competente Soprintendenza archeologica della Lombardia a cui va inviato lo stralcio del progetto per la formulazione di un parere vincolante.
3. Preliminarmente agli eventuali interventi previsti, sarà definita l'estensione di tali aree con miglior dettaglio, in accordo con la competente Soprintendenza, sulla base delle risultanze o delle testimonianze di precedenti rinvenimenti, della documentazione bibliografica o d'ufficio, dell'analisi dell'ambiente storico, della cartografia e di ogni altro elemento utile a precisarne i limiti, ivi compresa la fotointerpretazione e la ricognizione archeologica.
4. Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessano aree a rischio archeologico, si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del Dlgs. 42/2004, nonché degli artt. 95 e 96 del Dlgs. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n.60 del 20/03/2009).

#### **Art. 32 quater**

Aree a rischio  
archeologico

**Art. 33**

Rete ecologica provinciale  
(tavole PdR 1.3 e PdR5)

**Art. 33 - Rete ecologica provinciale (tavole PdR 1.3 e PdR 5)**

1. Le aree di pregio naturalistico, coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello indicate nella Carta delle tutele e delle salvaguardie del PTCP e riportate nella tavola dei vincoli, sono soggette a regime di tutela poiché costituiscono elementi di interesse prioritario per la costruzione della Rete ecologica provinciale.
2. Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello, sino ad un intorno di 20 m, non sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.  

L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni.
3. Non sono inoltre consentiti:
  - a) gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava;
  - b) le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale;
  - c) la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale.
4. La vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, va conservata, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione.
5. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti, quando risultano compatibili, gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, e gli interventi di supporto alle attività agricole.
6. La Rete Ecologica Provinciale (REP) è individuata dalla Carta della Rete Ecologica e dalla Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP e nella tavole PdR 1.3 e PdR 5 del Piano delle Regole.



**Art. 33 bis – Rete Ecologica Regionale (RER)****Art. 33 bis**  
Rete Ecologica Regionale  
(RER)

1. La Rete Ecologica Regionale (RER) è stata recepita dalla Rete Ecologica Provinciale (REP) ed è costituita dalle aree e dagli elementi lineari e dalle superfici (corridoi, areali), che costituiscono, nel complesso, una infrastruttura ecologica multifunzionale finalizzata soprattutto al collegamento fra le aree a maggiore naturalità, allo scambio genetico delle specie vegetali e animali ed alla conservazione di popolazioni florofaunistiche vitali.
2. La Rete Ecologica Regionale, illustra la struttura generale della Rete e degli elementi che la costituiscono, rimandando alla sua composizione e concreta salvaguardia nell'ambito dell'attività di pianificazione e programmazione.  
Le principali finalità perseguite sono le seguenti:
  - il consolidamento ed il potenziamento di adeguati livelli di biodiversità vegetazionale e faunistica;
  - l'integrazione con il Sistema delle Aree Protette e l'individuazione delle direttrici di permeabilità verso il territorio esterno rispetto a queste ultime;
  - la riqualificazione di biotopi di particolare interesse naturalistico;
  - la realizzazione di nuove unità ecosistemiche o di corridoi ecologici funzionali all'efficienza della Rete, anche in risposta ad eventuali impatti e pressioni esterni;
  - la previsione di interventi di deframmentazione ecologica mediante opere di mitigazione e compensazione ambientale;
 Nello specifico, la RER risulta essere così costituita:
  - aree prioritarie per la biodiversità;
  - corridoi ecologici primari di livello regionale (suddivisi in corridoi a bassa o moderata antropizzazione e corridoi ad alta antropizzazione);
  - elementi di primo livello (elementi di maggiore valore ambientale delle aree prioritarie e funzionali ad una loro migliore integrazione);
  - gangli di livello regionale;
  - varchi.
3. La Rete Ecologica Regionale RER e Provinciale REP, sono state recepite dal presente strumento urbanistico.
4. Gli elementi di natura paesaggistica tutelati della RER sono quelli individuati nelle Tavole PdR 1.3 e PdR 5 del Titolo IV delle presenti norme.
5. Non sono oggetto di tutela le aree ricadenti all'interno del perimetro del corridoio regionale e degli elementi di primo livello individuati nelle tavole PdR 1.3 e PdR 5, in cui non vi è la presenza di elementi di natura paesaggistica tutelati dal Titolo IV.



**Art. 33 ter**  
Geositi

**Art. 33 ter – Geositi**

1. Il Geosito del Moso, per il suo valore geomorfologico, è ritenuto di importanza regionale dal PPR. Il PTCP ha apportato una perimetrazione più precisa, nonché delle previsioni conformative di maggior definizione rispetto alla disciplina paesaggistica regionale, in conformità con quanto previsto dall'art. 22 comma 6 del Piano Territoriale Regionale - Piano Paesaggistico Regionale, Normativa (di seguito PTR- PPR, Normativa).
2. Il Geosito denominato Dosso di Izano-Offanengo, di rilevanza locale, è stato individuato dal PTCP.
3. Il livello di Tutela 1 – è assegnato dal PTCP (color verde nella Carta delle Tutele e delle Salvaguardie del PTCP) ad entrambi i Geositi, in quanto al loro interno possono esserci elementi, forme, processi e depositi di interesse scientifico, didattico, naturalistico, storico e fruitivo.
4. All'interno del Geosito è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi peculiari quali: scarpate, tratti di corsi d'acqua ad andamento naturale, forme relitte costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire perseguendo la valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza.
5. Le trasformazioni del territorio, che prevedano modificazioni morfologiche e/o la predisposizione di elementi antropici intrusivi e permanenti, ammesse dalla disciplina del Presente PGT o dalla Pianificazione attuativa sono consentite, fatta salva la compatibilità paesistico-ambientale ai sensi art. 20 comma 4 del PTCP e il rispetto degli elementi di tutela elencati nel Titolo IV delle presenti norme diversi dai geositi.
6. Eventuali trasformazioni quali: bonifiche agricole, escavazioni per attività estrattiva, opere di canalizzazione, dovranno prevedere assetti finali che possano modificare, senza snaturare, gli elementi di prevalente interesse geomorfologico e paesistico del geosito, con particolare attenzione alla tutela delle scarpate morfologiche, prevedendone la possibilità di modifica dell'andamento, ma non di eliminazione delle stesse.
7. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito, dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche evidenziate nelle tavole allegate oltre ad eventuali ulteriori riscontri derivanti da successivi approfondimenti.
8. Le presenti norme non si applicano alle aree già urbanizzate e ricadenti: nel tessuto urbano consolidato, negli ambiti di

trasformazione già individuati dal documento di Piano, nei piani attuativi convenzionati o nel Piano dei Servizi, in quanto di specificità naturalistiche, geologiche e/o storico-culturali degne di tutela.

#### Art. 34 - Fontanili

1. Sono soggette a regime di tutela i fontanili, in quanto testimonianza storica della cultura materiale dei luoghi e in quanto sistema di elevato valore ecologico e naturalistico.
2. Non sono consentite opere di urbanizzazione e di nuova edificazione per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambi i lati lungo i primi 200 m dell'asta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella della testa del fontanile.

3. Non sono altresì consentiti azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo microambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

#### Art. 35 - Zone umide

1. Sono soggette a regime di tutela le zone umide, quali i laghetti di cava rinaturalizzati anche di nuova formazione, indicate nella tavola dei vincoli, come previsto dal PTCP poiché costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico.
2. Per le zone umide non sono consentiti:
  - a) interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta sino ad un intorno di 50 m dal confine ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela, ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati, anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono

#### Art. 34 Fontanili

#### Art. 35 Zone umide

ottico, oltre che la continuità ecologica.

b) opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10m.

Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

3. Dovranno essere promosse tutte le azioni atte a mantenere in essere ogni singola zona umida, nel rispetto del valore ambientale, ecologico, naturalistico, storico, paesaggistico, ricreativo e didattico, di ciascuna di esse, in ossequio anche a quanto previsto dal D.Lgs. n. 152/2006.
4. La vegetazione spontanea prodottasi nei corpi d'acqua e sui terreni di ripa soggetti a periodiche sommersioni, le torbiere, le sorgenti e le praterie naturali non possono essere danneggiati o distrutti, fatti salvi gli interventi autorizzati, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 31.3.2008 n. 10.
5. Le fasce vegetali cresciute attorno alle zone umide dovranno essere mantenute nel migliore stato di conservazione, anche con funzione di fasce tampone, ristabilendone la continuità fisica e ripristinando o sostituendo le eventuali utilizzazioni legnose con specie arboreo arbustive autoctone adatte alla stazionalità dei siti.
6. Gli eventuali progetti di riqualificazione di tali aree, quando riconoscibilmente compromesse, dovranno tendere al ripristino dei caratteri ambientali, ecologici e paesaggistici, ponendo particolare attenzione anche alla scelta dei materiali da impiegare nei lavori richiesti e delle modalità di utilizzo degli stessi.

## CAPO II - RETICOLO IDROGRAFICO

## Art. 36 - Reticolo idrografico

1. Il reticolo idrografico è costituito dal reticolo idrico principale, dal reticolo idrico minore, e dai corsi d'acqua non ricompresi in quest'ultimo ed individuati sulla tavola PdR 1.6.

## Art. 36

Reticolo idrografico

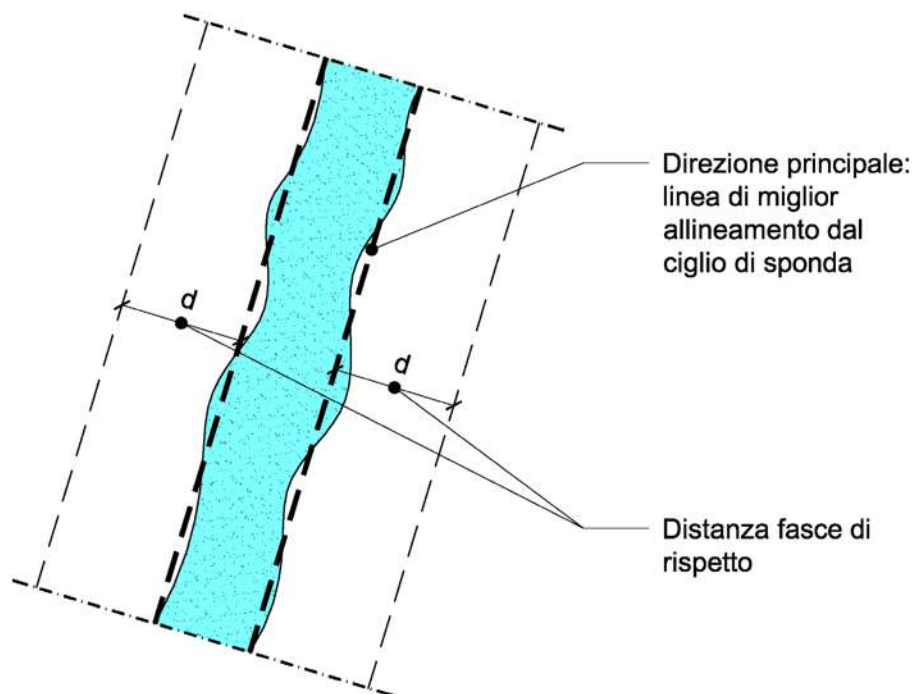
## Art. 36.1- Norme comuni al reticolo idrografico

1. Il PGT individua in un elaborato grafico specifico le fasce di rispetto.

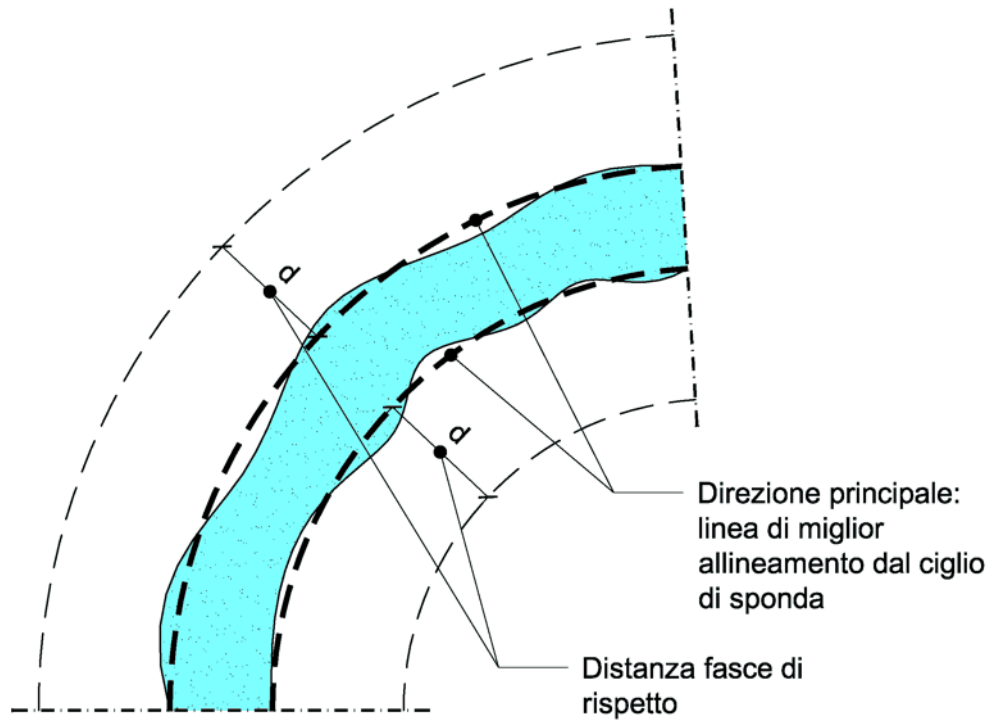
L'indicazione cartografica costituisce il riferimento territoriale, mentre il limite reale dovrà essere misurato sul posto, volta per volta, riportando le misure indicate nella successive tabelle.

2. La distanza, misurata in linea perpendicolare alla direzione principale del tratto rettilineo o radiale in caso di tratto in curva, è presa partendo dalla linea di miglior allineamento del ciglio di sponda, costituito dalla linea che mediamente intercetta la direttrice di questi margini, siano essi, in più punti, irregolari, che delimita la riva alla quota del piano campagna o del piede esterno dell'argine come da schemi esemplificativi.

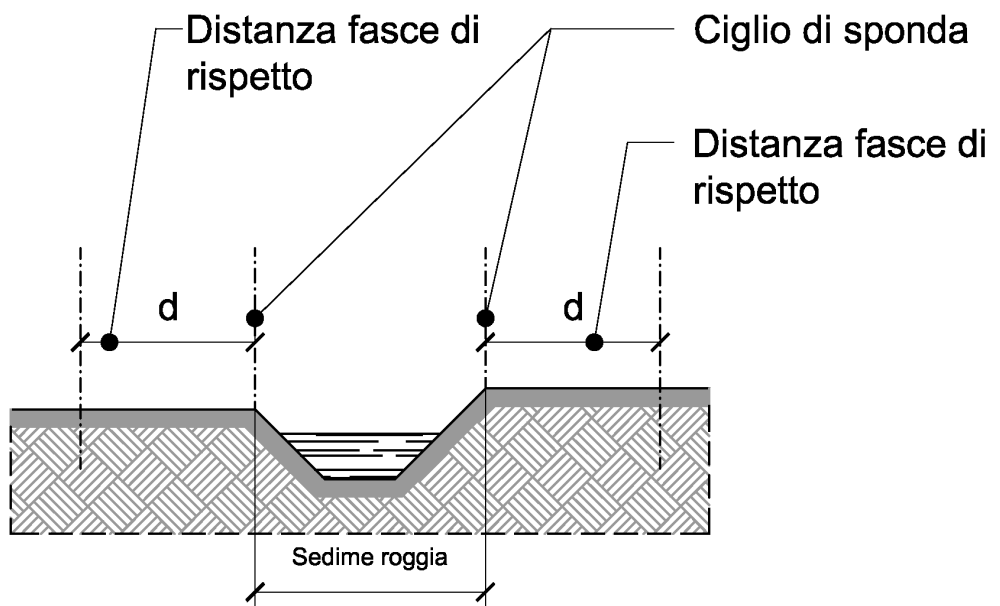
## Art. 36.1

Norme comuni al reticolo  
idrografico

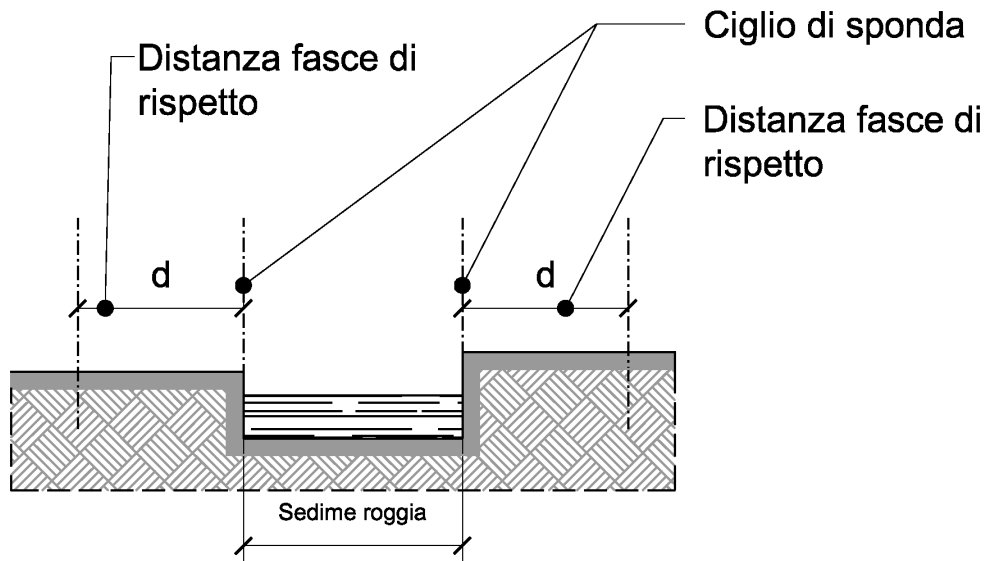
## Esempio 1 - Vista planimetrica tipo



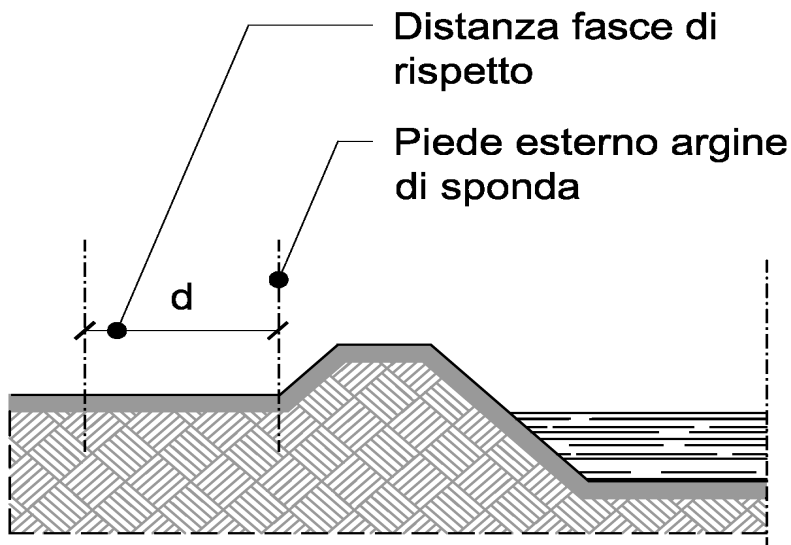
**Esempio 2 - Vista planimetrica tipo**



**Sezione tipo 1**



Sezione tipo 2



Sezione tipo 3

3. Nella presentazione delle istanze riguardanti attività edilizie o urbanistiche, dovrà essere prodotto il rilievo di dettaglio, in scala adeguata, degli allineamenti e del limite effettivo della fascia di rispetto.
4. All'interno delle fasce di rispetto, così come individuate negli articoli successivi, sono vietate nuove edificazioni, comprensive le interrato, e movimenti di terra.

5. All'interno delle fasce di rispetto ricomprese nel perimetro del centro edificato è consentita la realizzazione di recinzioni di tipo leggero da concordare con i regolatori dei corsi d'acqua, facilmente rimovibili e ricollocabili che dovranno essere rimosse ogni volta si debba procedere alle operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua, senza alcun onere a carico degli enti precedenti.  
  
Per recinzioni di tipo leggero si intendono quelle in paletti e rete metallica ancorati anche con manufatti interrati a raso.
6. Qualsiasi intervento di realizzazione, ampliamento e rifacimento di infrastrutture viarie, canali, e nuova edificazione per esigenze agricole, non deve interferire con la presenza dei corsi d'acqua individuati nel reticolo idrografico.
7. Sono ammessi interventi finalizzati alla manutenzione e al miglioramento funzionale dei corsi d'acqua che comportino anche modifiche marginali del tracciato.
8. Sono vietate opere d'interramento e impermeabilizzazione delle sponde e del fondo, se non per motivi idraulici legati ad esigenze irrigue o a salvaguardia della pubblica incolumità.
9. Sono vietate opere di tombinatura fatta eccezione per esigenze di interesse pubblico, da valutarsi nel contesto circostante, in connessione alla pubblica incolumità.
10. La realizzazione di passaggi pedonali e ponti carrabili, da valutarsi nel contesto circostante e con le reali esigenze, non deve interferire con la viabilità e non compromettere la funzionalità del corso d'acqua.
11. Tutti gli interventi devono garantire la conservazione degli habitat naturali significativi, le biodiversità esistenti, nonché il valore di corridoio ecologico.
12. Nelle fasce di rispetto devono essere conservati e valorizzati gli elementi di particolare pregio naturalistico eventualmente presenti.
13. Nelle fasce di rispetto è possibile realizzare strade campestri ed opere di raccolta e drenaggio delle acque.
14. E' vietato il deposito anche temporaneo di materiali, quali stallatico, rottami ecc., ad una distanza inferiore a 20 metri, misurata dal ciglio superiore delle sponde dei corsi d'acqua.
15. Per il reticolo idrografico ricadente nell'ambito tutelato dal parco regionale del Serio, oltre alla presente normativa si applicano i disposti dell'art. 29 delle N.T.A. di P.T.C. vigente.

**Art. 36.2**  
Reticolo idrico principale

**Art. 36.2 - Reticolo idrico principale**

1. Il Reticolo Idrico Principale, di competenza regionale, aggiornato alle ultime modifiche introdotte dalla regione Lombardia, contempla i seguenti corsi d'acqua:

Reticolo Idrico Principale nel territorio del Comune di Crema							
n. prog	Rif. Elenco Acque Pubbliche	(1)	DENOMINAZIONE	SBOCCO	COMUNI attraversati o lambiti (2)	limiti del corso pubblico	
.	N.ord.						
1	5	CR004	Fiume Serio	Fiume Adda	Casale Cremasco-Vidolasco, Castelgabbiano, Sergnano, Pianengo, Ricengo, Crema, Madignano, Ripalta Guerina, Ripalta Arpina, Montodine	Tutto il corso	A
2	94	CR017	Roggia Cresmiero (3)	Fiume Serio	Crema, Bagnolo Cremasco	Tutto il Corso	A
(A : decreto luogotenenziale 23 maggio 1918, in G.U. 3 settembre 1918 al n. 208)							
(1) : codice regionale di riferimento, utilizzato per il Reticolo Idrico Principale (2) : in provincia di Cremona (3) : iscritto nel Reticolo Idrico Principale dallo sbocco al ponte di via Macello							

2. Le opere da realizzarsi nell'ambito interessato dal fiume Serio sono soggette al benestare: della Regione Lombardia; dell'Agenzia interregionale del fiume Po (AIPO); del Parco Regionale del fiume Serio; dell'Autorità di bacino; e dal Comune per quanto di competenza.
3. Le opere da realizzarsi nell'ambito interessato dal Colatore Cresmiero, dallo sbocco all'incrocio di via del Macello, come indicato nella tabella di cui sopra, sono soggette all'autorizzazione della Regione Lombardia e del parere del Consorzio di Gestione.
4. La larghezza delle fasce di rispetto, prescritte per ciascun elemento, sono le seguenti:



n. prog.	Corso d'acqua	Fasce di rispetto (espresse in metri)
1	Fiume Serio	Valgono le prescrizioni delle normative sovracomunali del PAI e del PTC del Parco del fiume Serio
2	Roggia Cresmiero	10,00

**Art. 36.3**  
Canale Vacchelli

**Art. 36.3 - Canale Vacchelli**

1. Il canale Vacchelli è interessato da una zona di tutela e salvaguardia prevista dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano Territoriale Regionale (PTR).
2. Il PTR prescrive che per i territori compresi in una fascia di 10 metri misurata dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine lungo entrambe le rive sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua.
3. Nella fascia di tutela individuata dal PTCP non sono consentite attività o azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesaggistici e ambientali.

In caso di interventi edificatori, oltre al rispetto degli interventi di interesse paesaggistico dovranno essere previste o accertate opportune forme di mitigazione e compensazione per la valorizzazione delle componenti strutturali del paesaggio.

4. Il PTCP individua il canale Vacchelli come elemento costitutivo della rete ecologica provinciale e pertanto ogni intervento ricadente in un intorno di 20 m è disciplinato anche dall'articolo 33 delle presenti norme.
5. Le opere da realizzarsi nell'ambito interessato dal canale Vacchelli sono inoltre soggette all'acquisizione del parere del Consorzio di Gestione.

**Art. 36.4 - Reticolo idrico minore****Art. 36.4**  
Reticolo idrico minore

1. Il Reticolo Idrico Minore è la porzione del Reticolo Idrografico, che contempla i seguenti corsi d'acqua:

<b>Reticolo Idrico Minore nel territorio del Comune di Crema</b>						
n. prog	Riferimento Elenco AA.P.	DENOMINAZIONE	FOCE o sbocco	COMUNI attraversati o lambiti (1)	LIMITI entro i quali si ritiene pubblico il corso d'acqua (2)	Dispositivo
.	n.ord.					
3	8	Roggia Rino o Rino Fontana	Serio, n.5	Crema, Campagnola Creasca, Capralba	Tutto il corso	A
4	9	Roggia Morgola	Roggia Molinara, n.11	Crema, Pianengo, Campagnola Creasca, Sergnano	Tutto il corso	A
5	10	Roggia Senna	Roggia Molinara, n. 11	Crema, Pianengo, Sergnano	Tutto il corso	A
6	11	Roggia Molinara	Fiume Serio, n.5	Crema, Pianengo, Sergnano	Tutto il corso	A
2	94	Roggia Cresmiero (3)	Fiume Serio, n.5	Crema, Bagnolo Creasco	Tutto il corso	D
7		Roggia Cresmierolo	Roggia Cresmiero, n.94	Crema, Campagnola Creasca	Tutto il corso	D
8		Roggia Rinetto	Roggia Cresmiero, n.94	Crema, Campagnola Creasca	Tutto il corso	D
9	12	Fiume Serio Morto	Fiume Adda n.2	Pizzighettone, Cappella Cantone, San Bassano, Castelleone, Ripalta Arpina, Madignano, Crema, Offanengo, Ricengo, Casale Creasco, Camisano	Tutto il corso	D
(1) : tra parentesi gli altri Comuni, attraversati o lambiti						
(2) : da riferirsi al territorio di competenza del Comune						
(3) : dal ponte di via Macello allo sbocco è inserito nel Reticolo Idrico Principale d.g.r. 8127/2008						
A : D. Luogotenenziale 23 maggio 1918 – G.U. 3 settembre 1918 al n. 208						
D : D.P.R. 1 febbraio 1957 – G.U 14 giugno 1957 n. 149 – Terzo Elenco Suppletivo						

2. La roggia Cresmiero rientra nel reticolo idrico minore per il tratto non rientrante nel Reticolo Idrico principale (a monte da via del Macello).

Il tratto a monte da via Indipendenza è vincolato ai sensi del D.Lgs n° 42\04 e successive modifiche e integrazioni.

3. La larghezza delle fasce di rispetto, prescritte per ciascun elemento, sono le seguenti:

<b>Reticolo Idrico Minore Fasce di rispetto</b>				
n. prog.	DENOMINAZIONE	FOCE o sbocco	FASCIA di rispetto espressa in metri	SPONDA
3	Roggia Rino o Rino Fontana	Serio, n.5	10	d/s
4	Roggia Morgola	Roggia Molinara, n.11	4	d/s
5	Roggia Senna	Roggia Molinara, n. 11	4	d/s
6	Roggia Molinara	Fiume Serio, n.5	4	d/s
2	Roggia Cresmiero	Fiume Serio, n.5	10	d/s
7	Roggia Cresmierolo	Roggia Cresmiero, n.94	4	d/s
8	Roggia Rinetto	Roggia Cresmiero, n.94	4	d/s
9	Fiume Serio Morto	Fiume Adda n.2	10	d/s

**Art. 36.5 - Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore.**

1. Il Reticolo Idrografico non rientrante nel reticolo principale e minore, in tutto o in parte coperto dalle acque, individuato nella tavola PdR 1.6 allegata e così elencato:

**Art. 36.5**  
Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore

<b>Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore</b>	
n. prog	DENOMINAZIONE
10	Bocchello Babbiona della Roggia Alchina
11	Bocchello Bassanengo, Cardinale della Roggia Alchina
12	Bocchello Concavallo della Roggia Comuna
13	Bocchello dei Mosi della Roggia Alchina
14	Bocchello del Bosco della Roggia Alchina
15	Bocchello del Pozzo della Roggia Alchina
16	Bocchello della Roggia Malcontenta del Serio Morto
17	Bocchello della Roggia Mandora del Serio Morto
18	Bocchello della Roggia Borromea
19	Bocchello della Roggia Garzide
20	Bocchello della Roggia Sena o Sena Orientale
21	Bocchello delle Oche della Roggia Alchina
22	Bocchello di Chieve della Roggia Comuna
23	Bocchello Fossato Nuovo o di Capergnanica della Roggia Comuna
24	Bocchello Mocchia della Roggia Alchina
25	Bocchello Pipone della Roggia Pino
26	Bocchello Quarantina della Roggia Comuna
27	Bocchello Roverpietta della Roggia Comuna
28	Bocchello Saletti della Roggia Molinara
29	Bocchello Severgnini della Roggia Alchina
30	Canale Vacchelli
31	Cavo di S.antonio
32	Cavo Senassone
33	Cavo Turati
34	Colatore Mantegazza del Serio Morto

35	Colatore Rino
36	Coli S.Benedetto
37	Colo Cresmierolo
38	Colo del Cresmiero
39	Rio Cresmierolo
40	Roggia Acquarossa
41	Roggia Alchina
42	Roggia Alchinetto
43	Roggia Archetta
44	Roggia Borromea
45	Roggia Bovina
46	Roggia Canaletto
47	Roggia Castagnola
48	Roggia Cavallanza
49	Roggia Comuna
50	Roggia delle Schiave
51	Roggia Fontana
52	Roggia Fossetta
53	Roggia Garzide
54	Roggia Gavezzolo
55	Roggia Gerurdella
56	Roggia Mandora del Serio Morto
57	Roggia Menasciutto
58	Roggia Mondura del Serio Morto
59	Roggia Ora
60	Roggia Pestiola
61	Roggia Pino dei Mosi
62	Roggia Rino Miscarina
63	Roggia Rino Misserina
64	Roggia Senassa
65	Roggia Senetta
66	Roggia Taglio
67	Roggia Traversino

68	Scaricatore del Canale Vacchelli
69	Scaricatore della Roggia Molinara

2. La larghezza delle Fasce di rispetto, prescritte per ciascun elemento del Reticolo idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore sono riportate nella tavola PdR 1.6 e nella seguente Tabella:

<b>Reticolo Idrografico non rientrante nel reticolo idrico principale e minore fasce di rispetto</b>			
n. prog	DENOMINAZIONE	FASCIA di rispetto espressa in metri	SPONDA
10	Bocchello Babbiona della Roggia Alchina	4	d/s
11	Bocchello Bassanengo, Cardinale della Roggia Alchina	4	d/s
12	Bocchello Concavallo della Roggia Comuna	4	d/s
13	Bocchello dei Mosi della Roggia Alchina	4	d/s
14	Bocchello del Bosco della Roggia Alchina	4	d/s
15	Bocchello del Pozzo della Roggia Alchina	4	d/s
16	Bocchello della Roggia Malcontenta del Serio Morto	4	d/s
17	Bocchello della Roggia Mandora del Serio Morto	4	d/s
18	Bocchello della Roggia Borromea	4	d/s
19	Bocchello della Roggia Garzide	4	d/s
20	Bocchello della Roggia Sena o Sena Orientale	4	d/s
21	Bocchello delle Oche della Roggia Alchina	4	d/s
22	Bocchello di Chieve della Roggia Comuna	4	d/s
23	Bocchello Fossato Nuovo o di Capergnanica della Roggia Comuna	4	d/s
24	Bocchello Mocchia della Roggia Alchina	4	d/s
25	Bocchello Pipone della Roggia Pino	4	d/s
26	Bocchello Quarantina della Roggia Comuna	4	d/s
27	Bocchello Roverpietta della Roggia Comuna	4	d/s
28	Bocchello Saletti della Roggia Molinara	4	d/s
29	Bocchello Severgnini della Roggia Alchina	4	d/s
30	Canale Vacchelli	10	d/s

31	Cavo di S.antonio	4	d/s
32	Cavo Senassone	4	d/s
33	Cavo Turati	4	d/s
34	Colatore Mantegazza del Serio Morto	4	d/s
35	Colatore Rino	4	d/s
36	Coli S.Benedetto	4	d/s
37	Colo Cresmierolo	4	d/s
38	Colo del Cresmiero	4	d/s
39	Rio Cresmierolo	4	d/s
40	Roggia Acquarossa	10/4	d/s
41	Roggia Alchina	10/4	d/s
42	Roggia Alchinetto	4	d/s
43	Roggia Archetta	10/4	d/s
44	Roggia Borromea	10/4	d/s
45	Roggia Bovina	4	d/s
46	Roggia Canaletto	4	d/s
47	Roggia Castagnola	4	d/s
48	Roggia Cavallanza	4	d/s
49	Roggia Comuna	10/4	d/s
50	Roggia delle Schiave	4	d/s
51	Roggia Fontana	4	d/s
52	Roggia Fossetta	4	d/s
53	Roggia Garzide	4	d/s
54	Roggia Gavezzolo	4	d/s
55	Roggia Gerurdella	4	d/s
56	Roggia Mandora del Serio Morto	4	d/s
57	Roggia Menasciutto	4	d/s
58	Roggia Mondura del Serio Morto	4	d/s
59	Roggia Ora	4	d/s
60	Roggia Pestiola	4	d/s
61	Roggia Pino dei Mosi	4	d/s
62	Roggia Rino Miscarina	4	d/s
63	Roggia Rino Misserina	4	d/s
64	Roggia Senassa	4	d/s
65	Roggia Senetta	4	d/s

# IV

## Titolo IV

Norme di tutela dell'ambiente e del paesaggio

## PGT

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



66	Roggia Taglio	4	d/s
67	Roggia Traversino	4	d/s
68	Scaricatore del Canale Vacchelli	10	d/s
69	Scaricatore della Roggia Molinara	4	d/s





**V**

**TITOLO V**

Tutele speciali e sovraordinate



## **TITOLO V - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE**

### **CAPO I - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DEL PARCO SERIO**

#### **Art. 37**

Rapporto con la  
Pianificazione  
sovracomunale

#### **Art. 37 – Rapporto con la Pianificazione sovraordinata**

1. Nelle aree identificate come interne al perimetro del Parco regionale del Serio, sono cogenti le normative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, se più restrittive della pianificazione comunale.

#### **Art. 38**

Piani di Settore attuativi  
del Piano Territoriale di  
Coordinamento del Parco

#### **Art. 38 – Piani di Settore attuativi del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco**

1. Le aree identificate come interne al perimetro del Parco regionale del Serio, sono soggette, oltre che alle presenti norme, anche alla disciplina specifica dei Piani di Settore attuativi del Parco, che nella fattispecie riguardano:
  - il settore "Agricoltura" con particolare riferimento alla zootecnica;
  - la "Fruizione pubblica" in particolare i sistemi di accessibilità al parco ed i percorsi;
  - il recupero delle emergenze architettoniche isolate (Beni isolati di valore storico, artistico ed ambientale), in particolare delle "Cascine e dei complessi rurali di interesse storico, artistico ed ambientale" individuati ai sensi dell'art. 27 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio.

### **CAPO II - NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

#### **Art. 39**

Norme geologiche

#### **ART. 39 - NORME GEOLOGICHE**

#### **Art. 39.1**

Generalità

#### **Art. 39.1 – Generalità**

1. Gli articoli seguenti disciplinano le limitazioni e le prescrizioni derivanti dalla classificazione di fattibilità assegnata dallo studio geologico allegato al presente piano.
2. Le indagini e gli approfondimenti prescritti per tutte le Classi di Fattibilità Geologica e per le aree PSL Z2 e PSL Z4a devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa.

3. Copia delle indagini di cui al comma 2, della relazione geologica della relazione sismica e della relazione geotecnica obbligatorie di supporto, devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione di Variante Generale al P.G.T., di Variante Parziale al P.G.T., dei Piani Attuativi, dei Programmi Integrati di Intervento, e di tutti gli interventi edilizi che apportino variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione.
4. Il riferimento normativo principale relativamente alla progettazione, all'esecuzione ed al collaudo di tutte le tipologie di costruzioni è rappresentato dal D.M. 14-01-2008, "Norme Tecniche per le Costruzioni" e successive modifiche ed integrazioni.  
Poiché il territorio comunale ricade in Zona Sismica 3, si rende obbligatoria nelle verifiche di sicurezza l'adozione del "metodo di verifica agli stati limite" per qualsiasi tipologia di intervento e qualsiasi categoria di opera, nonché la definizione dell'azione sismica di progetto.

#### **Art. 39.2 – Classe di fattibilità Geologica 1 – fattibilità senza particolari limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione dovrà essere preceduto da specifiche indagini geologiche e geologico-tecniche, sismiche e geotecniche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito e del modello geotecnico del sottosuolo, necessari alla progettazione ed alle verifiche di sicurezza e delle prestazioni delle opere in progetto.

Le analisi geologiche del territorio, i metodi ed i risultati delle indagini geologiche, sismiche e geologico-tecniche realizzate dovranno essere compiutamente esposti e commentati in una relazione geologica, in una relazione sismica ed in una relazione geotecnica, a firma di professionista abilitato iscritto all'Albo.

All'interno della relazione geologico-tecnica o geotecnica dovranno essere eseguite le opportune verifiche di sicurezza (capacità portante, cedimenti), utilizzando obbligatoriamente il "metodo agli stati limite" per qualsiasi tipologia di intervento e qualsiasi categoria di opera.

Il numero-e la tipologia delle indagini geologiche e geotecniche dovranno essere programmate dal tecnico incaricato, in funzione del tipo e dell'importanza dell'opera in progetto e delle dimensioni dell'area di intervento, al fine di caratterizzare adeguatamente il volume di terreno significativo interessato dai carichi trasmessi dall'opera.

#### **Art. 39.2**

Classe di fattibilità  
Geologica 1 – fattibilità  
senza particolari limitazioni

Il numero e la tipologia delle indagini sismiche, finalizzate alla definizione dell'azione sismica di progetto, dovranno essere commisurate al tipo ed all'importanza dell'intervento.

- Opere rilevanti e/o strategiche (Classe d'uso 3 e 4): le analisi sismiche saranno finalizzate alla definizione del profilo di velocità delle onde sismiche di taglio ( $V_s$ ) fino almeno a m. 30 dal piano di imposta delle fondazioni, alla stima della frequenza (periodo) di risonanza (fondamentale) del sito ed alla stima/individuazione del bedrock sismico, necessarie per un'adeguata valutazione della pericolosità sismica locale (analisi di risposta sismica locale).

Per la definizione delle  $V_{s30}$  sono ammessi metodi attivi (SASW, MASW), metodi passivi ad antenna sismica (ESAC, SPAC, REMI), prove in foro (Down Hole, Cross Hole), con sismico; non sono ritenuti idonei profili di  $V_s$  ottenuti tramite processi di inversione di risultati di prove di sismica passiva a stazione singola (HVSR), che viceversa possono essere utilizzate per la stima della frequenza di risonanza del sito e l'individuazione del bedrock sismico. Non è ammesso il metodo semplificato del D.M. 14-01-2008 basato sull'individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento mediante correlazioni da indagini geognostiche.

- Opere ordinarie (Classe d'uso 1 e 2): è ammesso il metodo semplificato del D.M. 14-01-2008 basato sull'individuazione delle categorie di sottosuolo di riferimento mediante correlazioni da indagini geognostiche; la misura diretta delle  $V_s$  con i metodi sopra riportati è comunque fortemente raccomandata.

2. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, per il quale la normativa vigente è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi non è necessaria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento, fermo restando l'obbligo del rispetto delle disposizioni di cui al comma 1.
3. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.
4. Le indagini e gli approfondimenti di cui sopra dovranno essere realizzati secondo la normativa di cui all'art. 39.1 comma 4.

### **Art. 39.3**

Classe di fattibilità  
Geologica 2 – fattibilità  
con modeste limitazioni

### **Art. 39.3 – Classe di fattibilità Geologica 2 fattibilità con modeste limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto

applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione, valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2.

2. In aggiunta, in caso di interventi che prevedono la realizzazione di piani interrati, dovrà essere prevista l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo.

La realizzazione di volumetrie interrate dovrà essere accompagnata dalla descrizione, nell'ambito della relazione geologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda freatica in fase di cantiere,...).

3. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2.
4. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

#### **Art. 39.4 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3a – fattibilità con consistenti limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti "*Norme di Attuazione (N.T.A.)*" del P.A.I., di cui all'art. 39.10 comma 2 e comma 3 delle presenti norme.
3. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, utilizzando il metodo approfondito di cui all'All. 4 della d.g.r. 2616/2011, si applicano le "*Norme di Attuazione (N.T.A.)*" del P.A.I. previste per le aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I. all'esterno del centro edificato di Crema, per le quali si applicano le corrispondenti N.T.A., di cui all'art. 39.10 comma 2 e comma 3 delle presenti norme.

#### **Art. 39.4**

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3a  
- fattibilità con consistenti  
limitazioni

4. Nelle aree poste in corrispondenza del depuratore Serio 1 ed a nord di questo, in destra idrografica del fiume Serio, sottese dal *"limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C"*, all'interno delle quali sono stati realizzati in passato studi idraulici conformi alla normativa attraverso i quali sono state verificate le condizioni di rischio del territorio, si prescrivono in via cautelativa ulteriori approfondimenti idraulici, in considerazione anche dei più recenti risultati emersi nel corso dello "Studio di Fattibilità" dell'Autorità di Bacino del Fiume Po.

In particolare, dovranno essere previste opere di miglioramento idraulico relative all'arginatura in sponda destra del colatore Cresmiero nell'area localizzata a nord del depuratore Serio 1, ed opportuni accorgimenti tecnici in grado di minimizzare il rischio di allagamento delle aree in esame, al fine di limitare eventuali danni funzionali agli edifici ed alle infrastrutture, con conseguente inagibilità degli stessi e l'interruzione delle attività socio-economiche, nonché garantire l'incolumità delle persone durante un evento alluvionale significativo.

Fino all'avvenuta realizzazione di adeguate opere di miglioramento idraulico, dette aree sottese dal *"limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C"* si considerano ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I.; in esse, si applicano pertanto le corrispondenti N.T.A. del P.A.I., di cui ai precedenti comma 2 e comma 3.

5. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2.
6. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

**Art. 39.5**

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3b  
- fattibilità con consistenti  
limitazioni

**Art. 39.5 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3b –  
fattibilità con consistenti limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. In dette aree, che ricadono all'interno della Fascia C del P.A.I. oppure sono indicate come aree a rischio di inondazione ed aree potenzialmente esondabili, per la mitigazione del rischio idrogeologico dovranno essere adottati gli accorgimenti di cui all'art. 39.11.
3. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; per esse valgono le

indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2.

4. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

**Art. 39.6 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3c –  
fattibilità con consistenti limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. Dovrà essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo.
3. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali volumetrie interrato, che si ritiene di sconsigliare, dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, tecniche di abbattimento della falda in fase di cantiere,...).
4. Le aree in oggetto ricadono sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2.

Per le zone appartenenti allo scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, valgono le considerazioni riportate in art. 39.2 comma 2.

Per le zone appartenenti allo scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2, è obbligatoria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento, secondo le disposizioni della d.g.r. 2616/2011 per tutte le tipologie di edifici di nuova previsione.

5. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

**Art. 39.7 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3d –  
fattibilità con consistenti limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto

**Art. 39.6**

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3c  
– fattibilità con consistenti  
limitazioni

**Art. 39.7**

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3d  
– fattibilità con consistenti  
limitazioni



applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.

2. Dovranno essere previsti rilievi approfonditi relativamente ai terreni di fondazione, al fine di individuare i livelli che presentano scadenti caratteristiche geologico-tecniche, inadeguati ai sovraccarichi applicati e potenzialmente soggetti al verificarsi di cedimenti assoluti e differenziali, con conseguente diminuzione della stabilità delle opere realizzate in superficie.
3. In riferimento alle aree, localizzate principalmente all'interno del centro edificato di Crema ed a nord del depuratore Serio 1, in cui i livelli di terreno più superficiali sono caratterizzati da materiale di riporto e/o scorie di altoforno, si rimanda alla vigente normativa ambientale.
4. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2, per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2 ed art. 39.6 comma 4.
5. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

**Art. 39.8**

Classe di fattibilità  
Geologica 3/sottoclasse 3e  
- fattibilità con consistenti  
limitazioni

**Art. 39.8 – Classe di fattibilità Geologica 3/sottoclasse 3e –  
fattibilità con consistenti limitazioni**

1. Per le aree ricadenti in questa classe, per qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione valgono le medesime indicazioni riportate in art. 39.2 ed in art. 39.3.
2. Dovranno essere effettuate accurate verifiche volte a definire lo spessore e le caratteristiche geomeccaniche dello strato di riporto, valutandone natura prevalente, stato di addensamento e l'opportunità di una eventuale bonifica, nel rispetto della vigente normativa ambientale.
3. Le aree in oggetto ricadono sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a, sia all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z2; per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2 ed in art. 39.6 comma 4.
4. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08

**Art. 39.9 – Classe di fattibilità Geologica 4 - fattibilità con gravi limitazioni****Art. 39.9**  
Classe di fattibilità  
Geologica 4 – fattibilità  
con gravi limitazioni

1. Per tutte le aree attribuite a tale Classe, ricadenti sia all'interno che all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano in via cautelativa le "Norme di Attuazione (N.T.A.)" del P.A.I..
2. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia A del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti "Norme di Attuazione (N.T.A.)" del P.A.I., di cui all'art. 39.10 comma 1 e comma 3 delle presenti norme.
3. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia A del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, utilizzando con il metodo approfondito di cui all'All. 4 della d.g.r. 7374/2008, si applicano le "Norme di Attuazione (N.T.A.)" del P.A.I. previste per le aree ricadenti all'interno della Fascia A del P.A.I. all'esterno del centro edificato di Crema, per le quali si applicano le corrispondenti N.T.A., di cui all'art. 39.10 comma 1 e comma 3 delle presenti norme.
4. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti "Norme di Attuazione (N.T.A.)" del P.A.I., di cui all'art. 39.10 comma 2 e comma 3 delle presenti norme.
5. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, utilizzando il metodo approfondito di cui all'All. 4 della d.g.r. 7374/2008, si applicano le "Norme di Attuazione (N.T.A.)" del P.A.I. previste per le aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I. all'esterno del centro edificato di Crema, per le quali si applicano le corrispondenti N.T.A., di cui all'art. 39.10 comma 2 e comma 3 delle presenti norme.
6. In tutte le aree non ricadenti nella Fascia A e/o nella Fascia B del P.A.I., considerato che le cause che hanno determinato l'evento alluvionale di riferimento sono ascrivibili a condizioni che permangono pressoché inalterate, potranno essere consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno della Fascia B del P.A.I., di cui ai precedenti commi 4 e 5, nel rispetto dei precedenti artt. 39.2, 39.3, 39.4, 39.5, 39.6, 39.7.
7. Le aree in oggetto ricadono all'interno dello scenario di pericolosità sismica locale PSL Z4a; per esse valgono le indicazioni riportate in art. 39.2 comma 2.
8. Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del d.m. 14-01-08.

**Art. 39.10**  
Norme P.A.I.

**Art. 39.10 – Norme P.A.I.**

1. Nei territori della **Fascia A** del P.A.I. (fascia di deflusso della piena) sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 29, 38, 38bis, 38ter, 39, 41 delle N.T.A. del P.A.I..  
In particolare, ai sensi dell'art. 39 comma 3 delle N.T.A. del P.A.I., nei territori della **Fascia A** del P.A.I. esterni al centro edificato sono esclusivamente consentite opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio, così come definiti nella L.R. 11-03-2005 n. 12.
2. Nei territori della **Fascia B** del P.A.I. (fascia di esondazione) sono consentiti solo gli interventi previsti dagli artt. 30, 38, 38bis, 38ter, 39, 41 delle N.T.A. del P.A.I..  
In particolare, ai sensi dell'art. 39 comma 4 delle N.T.A. del P.A.I., nei territori della **Fascia B** del P.A.I. esterni al centro edificato sono esclusivamente consentite:
  - a) opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativi e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
  - b) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - c) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime ed a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - d) interventi di adeguamento igienico funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;

- e) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore.
3. Nei territori delle **Fascia A** e della **Fascia B** del P.A.I., ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del P.A.I., la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai seguenti procedimenti:
- a) fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30 delle N.T.A. del P.A.I., è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono avere luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine, i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva cui al comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino;
- b) l'Autorità di Bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità ed alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini di impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma precedente sarà espresso dalla stessa Autorità di Bacino;
- c) le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino.
4. Nei territori della **Fascia C** (area di inondazione per piena catastrofica), ai sensi dell'art. 31 comma 5 delle N.T.A. del P.A.I., delimitati con segno grafico indicato come **"limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C"** nelle tavole grafiche, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, [...] sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni [...] sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse, ad applicare anche parzialmente, fino all'avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle N.T.A. del P.A.I. relative alla Fascia B. Si rimanda all'art. 39.4 comma 4.

5. Nei territori della **Fascia C** (area di inondazione per piena catastrofica), ai sensi dell' art. 31 comma 4 delle N.T.A. del P.A.I., compete agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica regolamentare le attività consentite, i limiti ed i divieti.  
Pertanto, in tali aree per la mitigazione del rischio idrogeologico dovranno essere adottati gli accorgimenti di cui all'art. 39.11.

**Art. 39.11**

Accorgimenti da adottare  
per la mitigazione del  
rischio idrogeologico

**Art. 39.11 – Accorgimenti da adottare per la mitigazione del rischio idrogeologico**

1. Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture
  - Realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento.
  - Realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente.
  - Progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità.
  - Progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale.
  - Favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo.
  - Adottare particolari cautele nella realizzazione delle strutture di fondazione o di eventuali volumetrie interrato in riferimento ai rischi connessi con l'innalzamento del livello freatico, strettamente connesso con il livello idrometrico del Serio durante eventi di piena significativi.
2. Misure atte a garantire l'incolumità delle persone
  - I progetti per nuovi interventi edificatori non dovranno prevedere occupazione stabile da parte dei residenti delle volumetrie poste a quote inferiori rispetto al livello della piena di riferimento.
3. Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni
  - Opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione.

- Opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali.
  - Fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi.
4. Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione
- Uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori.
  - Vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento.
5. Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche
6. Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua

#### Art. 39.12 – Vincolo idrogeologico

1. In corrispondenza dei pozzi pubblici ad uso idropotabile presenti in territorio comunale dovranno essere rispettate le seguenti zone di vincolo idrogeologico, previste all'interno del D.lgs. 152/2006:
  - Fascia di tutela assoluta: 10 m
  - Fascia di rispetto: 10 m
2. In caso di realizzazione di nuove strutture di emungimento con funzione pubblica, la fascia di rispetto è stabilita in 200 m dalla bocca pozzo (criterio geometrico), fatta salva una eventuale riduzione autorizzata dalla Provincia rilasciata in seguito alla presentazione di adeguato studio idrogeologico.

#### Art. 39.13 – Elenco degli edifici strategici e rilevanti di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904.

1. **Edifici ed opere strategiche:** categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.
  - Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione regionale (prioritariamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza).

#### Art. 39.12 Vincolo idrogeologico

#### Art. 39.13 Art. 39.13 – Elenco degli edifici strategici e rilevanti di cui al Decreto Dirigenziale della Regione Lombardia D.d.u.o. 21 novembre 2003 n. 19904.

- Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione provinciale (prioritamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza).
  - Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione comunale (prioritamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza).
  - Edifici destinati a sedi di Comunità Montane (prioritamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza).
  - Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.).
  - Centri funzionali di protezione civile.
  - Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza.
  - Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti d'emergenza, urgenza ed accettazione.
  - Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali (limitatamente gli edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza).
  - Centrali operative 118.
- 2. Edifici ed opere rilevanti:** categorie di edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

#### **Edifici**

- Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori (sia pubbliche che private).
- Strutture ricreative (ivi compresi gli oratori), sportive e culturali, locali di spettacolo ed intrattenimento in genere.
- Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21 ottobre 2003.
- Strutture sanitarie e/o socio assistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.).
- Edifici e strutture aperti al pubblico destinate all'erogazione dei servizi, adibiti al commercio (centri commerciali), suscettibili di grande affollamento.

#### **Opere infrastrutturali**

- Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade "strategiche" provinciali e comunali non comprese tra la "grande viabilità" di cui al citato documento del Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle

considerate “strategiche” nei piani di emergenza provinciali e comunali.

- Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane).
- Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza.
- Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica.
- Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.).
- Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali.
- Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione).
- Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi.
- Opere di ritenuta di competenza statale.



**Art. 39.14**

Tabella riassuntiva delle prescrizioni indicate per le aree attribuite alle Classi di Fattibilità Geologica riportata anche nella Tav. 12A e 12B dello studio geologico.

**Art. 39.14 – Tabella riassuntiva delle prescrizioni indicate per le aree attribuite alle Classi di Fattibilità Geologica riportata anche nella Tav. 12A e 12B dello studio geologico.**

Classe	C1	C2	C3					C4	Prescrizioni
Sottoclasse			3a	3b	3c	3d	3e		
	X	X	X	X	X	X	X	X	Qualsiasi intervento edificatorio che apporti variazioni dei sovraccarichi di progetto applicati ai terreni di fondazione attraverso le strutture di fondazione dovrà essere preceduto da specifiche indagini geologiche e sismiche, dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geologico del sito di intervento, dettagliatamente analizzato e descritto all'interno di una relazione geologica e sismica, a firma di tecnico abilitato iscritto all'Albo. Riferimenti normativi: D.M. 14-01-08.
	X	X	X	X	X	X	X	X	Indagini geotecniche dirette e/o indirette, finalizzate alla documentata ricostruzione del modello geotecnico del sottosuolo, necessario alla progettazione ed alle verifiche di sicurezza e delle prestazioni delle opere in progetto, dettagliatamente analizzato e descritto all'interno di una relazione geotecnica, a firma di tecnico abilitato iscritto all'Albo. All'interno della relazione geotecnica dovrà essere riportata in modo dettagliato la verifica della capacità portante dei terreni di fondazione e la valutazione relativa ai cedimenti teorici assoluti e differenziali indotti dalle opere in progetto, utilizzando obbligatoriamente il "metodo agli stati limite" Riferimenti normativi: D.M. 14-01-08.
		X	X	X	X	X	X	X	In caso di interventi che prevedano la realizzazione di piani interrati, posa di almeno un piezometro per la misura del livello piezometrico della falda freatica superficiale e delle relative escursioni nel tempo, nonché l'indicazione delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto (impermeabilizzazioni, abbattimento della falda freatica in fase di cantiere).
					X			X	Deve essere prevista in ogni caso l'installazione di almeno un piezometro, attraverso il quale si procederà alla misurazione del livello piezometrico della falda freatica superficiale ed alla verifica delle sue variazioni nel tempo. La realizzazione delle strutture di fondazione, nonché di eventuali volumetrie interrato, che si ritiene di sconsigliare, dovrà essere accompagnata dalla descrizione, all'interno della relazione geologica obbligatoria di supporto, delle indagini volte a definire la soggiacenza minima della falda freatica superficiale all'interno dell'area in esame, nonché delle metodologie utilizzate per escludere eventuali interferenze reciproche tra le acque sotterranee e le opere in progetto.
						X			Rilievi approfonditi al fine di individuare i livelli che presentano scadenti caratteristiche geologico-tecniche, inadeguati ai sovraccarichi applicati e potenzialmente soggetti al verificarsi di cedimenti assoluti e differenziali, con conseguente diminuzione della stabilità delle opere realizzate in superficie.
						X	X		Dovranno essere effettuate accurate verifiche volte a definire lo spessore e le caratteristiche geomeccaniche dello strato di riporto, valutandone natura prevalente, stato di addensamento e l'opportunità di una eventuale bonifica, nel rispetto della vigente normativa ambientale.
			X						In queste aree, che ricadono all'interno della Fascia C del P.A.I. oppure sono indicate come aree a rischio di inondazione ed aree potenzialmente esondabili, per la mitigazione del rischio idrogeologico dovranno essere adottati opportuni accorgimenti.
		X							Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti N.T.A. del P.A.I.. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, e nelle aree ricadenti in Fascia C sottese dal "limite B di progetto", fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio e/o alla realizzazione di opere di miglioramento idraulico, si applicano le N.T.A. del P.A.I. relative alla Fascia B del P.A.I..
								X	Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia A del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti N.T.A. del P.A.I.. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia A del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, si applicano le N.T.A. del P.A.I. relative alla Fascia A del PAI all'esterno del centro edificato di Crema. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'esterno del centro edificato di Crema, si applicano le corrispondenti N.T.A. del P.A.I.. Nelle aree ricadenti all'interno della Fascia B del P.A.I., all'interno del centro edificato di Crema, fino all'avvenuta valutazione delle condizioni di rischio, si applicano le N.T.A. del P.A.I. relative alla Fascia B del P.A.I. all'esterno del centro edificato di Crema. In tutte le aree non ricadenti nella Fascia A e/o nella Fascia B del P.A.I., si applicano le N.T.A. del P.A.I. relative alla Fascia B del P.A.I..
	X	X	X	X	X	X	X	X	Aree appartenenti allo scenario PSL Z4: la normativa vigente è da considerarsi sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi non è necessaria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento, fermo restando l'obbligo delle disposizioni previste per ciascuna classe di fattibilità geologica.
					X	X	X		Aree appartenenti allo scenario PSL Z2: è obbligatoria in fase di progettazione l'applicazione del 3° livello di approfondimento secondo le disposizioni del D.G.R. 2616/2011 per tutte le tipologie di edifici di nuova previsione.
	X	X	X	X	X	X	X	X	Si rende obbligatoria in fase progettuale, per tutte le tipologie di opere, la definizione dell'azione sismica di progetto e la verifica della sicurezza e della stabilità del sito di intervento nei confronti della liquefazione, secondo le disposizioni del D.M. 14-01-08.

### CAPO III - INFRASTRUTTURE E FASCE DI RISPETTO

#### Art. 40.1 - Infrastrutture viabilistiche, ciclopedonali, e ferroviarie

1. Il PGT e il Piano dei Servizi individuano le strade esistenti e quelle di progetto.
2. Le previsioni stradali hanno carattere indicativo.  
Le modifiche non sostanziali ai tracciati, ed alla dimensione dei manufatti, potranno essere previste all'atto dell'approvazione del progetto esecutivo, da parte della Amministrazione Comunale, senza che costituisca variante al PGT.
3. Le caratteristiche dimensionali delle strade interne, incluse nei perimetri di ambiti soggetti a Piano Attuativo, è definita dai Piani stessi che ne stabiliranno i tracciati e le caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.
4. Le piste ciclabili e i percorsi pedonali, individuati nel PGT, sono prescrittivi in merito all'attuazione, indicativi per la localizzazione, e possono essere realizzati in tutte le aree a destinazione pubblica e/o a servizi, ivi comprese le pertinenze stradali, canali di scolo, ecc.
5. Le aree interessate dai tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili individuati nel PTCP e nella tavola PdR 1.3, la pista ciclabile provinciale del canale Vacchelli ed i tracciati delle strade di valenza paesistica di cui alla Tavola PdS6, dovranno essere salvaguardate.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità dovrà essere garantita la continuità funzionale evitando barriere o interruzioni.

I percorsi ciclo-pedonali, a lato ed in attraversamento delle strade provinciali, dovranno ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle opere da parte del Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale.

Per quanto possibile, gli attraversamenti delle strade provinciali, da parte dei percorsi ciclo-pedonali, dovranno essere realizzati con appositi sottopassi, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza per l'utenza debole (pedoni e ciclisti).

6. Il PGT individua le zone destinate a impianti e infrastrutture connesse alla funzione di trasporto pubblico.  
Sono fatte salve le previsioni progettuali coordinate con l'Ente gestore del vincolo.

#### Art. 40.2 - Fascia di arretramento e di rispetto stradale

1. Il PGT individua le fasce di arretramento dell'edificazione e di rispetto a protezione della rete viabilistica esistente, di progetto,

#### Art. 40.1

Infrastrutture viabilistiche, ciclopedonali, e ferroviarie

#### Art. 40.2

Fascia di arretramento stradale

e di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali stradali di interesse del PTC Provinciale, quali quelli relativi alla riqualificazione della "Paullese" CR S.P. ex S.S. 415 e della nuova strada CR S.P. ex S.S. 591.

La distanza minima dalle strade è quella misurata dal confine stradale così come definito dall'art. 3, c. 1, punto 10, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.).

2. Le attività vietate all'interno delle fasce di rispetto stradale e dei triangoli di visibilità in corrispondenza di intersezioni stradali a raso, sono quelle di cui all'art. 16, D.Lgs. 285/1992 (N.C.d.S.). Nelle fasce è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti, con esclusione:

- a) delle infrastrutture viabilistiche pubbliche o di uso pubblico;
- b) degli impianti di distribuzione carburanti, solo a titolo precario, previa la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo riportante l'impegno alla rimozione senza indennizzo alcuno a spese e a cura del proprietario nel caso di utilizzo dell'area per le finalità del PGT;
- c) delle recinzioni in paletti e rete, a condizione che non interferiscano con la viabilità, previa la presentazione di un atto unilaterale d'obbligo riportante l'impegno alla rimozione senza indennizzo alcuno a spese e a cura del proprietario nel caso di utilizzo dell'area per le finalità del PGT.

3. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.
4. Per gli edifici esistenti, le destinazioni d'uso escluse sono quelle indicate negli ambiti individuati all'interno della fascia di rispetto.
5. Il PGT recepisce anche le salvaguardie e i rispettivi regimi autorizzatori, relative alle infrastrutture esistenti della mobilità, così come prescritto dal PTCP, in particolare per le strade vigono le distanze minime dal confine stradale definite dal DPR n° 495 del 1992 in base alla classificazione contenuta nell'art. 2 del D.Lgs n° 285 del 1992 (Nuovo Codice della Strada).

Nelle more di quanto previsto al riguardo, dal comma 8 dell'articolo 2 del D.Lgs. n° 285 del 1992, tale classificazione è effettuata in via temporanea dal Piano della viabilità provinciale.

6. Le salvaguardie sono individuate sulla "Carta delle tutele e delle salvaguardie" del PTCP e riportate nella tavola PdR 1.4 dei vincoli del presente PGT, in particolare:
  - a) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs n° 285 del 1992, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m per le strade di tipo A (autostrade);
  - 40 m per le strade di tipo B (strade extraurbane principali);
  - 30 m per le strade di tipo C (strade extraurbane secondarie);
  - 20 m per le strade di tipo F (strade locali), ad eccezione delle "strade vicinali" come definite al n° 52, punto 1, art. 3 del D.Lgs. n° 285 del 1992;
  - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- b) fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. n° 285 del 1992, ma all'interno degli ambiti previsti come edificabili o trasformabili dal Pgt, nel caso che lo strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali ambiti siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
- 30 m per le strade di tipo A (autostrade);
  - 20 m per le strade di tipo B (extraurbane principali);
  - 10 m per le strade di tipo C (extraurbane secondarie);
- c) per i restanti casi valgono le distanze ex art. 26 del DPR n° 495 del 1992, commi 2-ter-quater-quinquies, 3, 4 e 5.
- d) il Piano Territoriale di Coordinamento prevede, per la sola S.P. CR ex S.S. "Paulese", una ampiezza della fascia di rispetto stradale fuori dai centri urbani, ex art. 4 D.Lgs. n° 285 del 1992 (misurata dal confine stradale), di 40,00 m, mentre per tutte le altre ex S.S., un'ampiezza di 30,00 m.
- In particolare, l'ampiezza della fascia di rispetto stradale, esterna alla delimitazione del centro abitato e misurata dal confine stradale, dovrà essere:
- per la S.P. CR ex S.S. n. 415 "Paulese" pari a 40,00 m per parte, adottato per confine stradale quello individuato negli elaborati del progetto esecutivo relativi all'ammodernamento dell'infrastruttura;
  - per le ex SS.SS. n. 235-591 e per le SS.PP. n. 2-19 pari a 30,00 m per parte;
  - per le SS.PP. n. 23-37-43-52 pari a 20,00 m per parte;
- e) Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali, sono quelle specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992;
- f) Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza

minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

- g) Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale.
7. Per gli edifici esistenti, le destinazioni d'uso escluse sono quelle indicate negli ambiti urbanistici individuati all'interno della fascia di rispetto.
8. Il Viale di Santa Maria della Croce, considerate le caratteristiche storiche ambientali, è altresì soggetto alle prescrizioni riportate nel Piano dei Servizi.

**Art. 40.3**

Fascia di rispetto  
ferroviaria

**Art. 40.3 - Fascia di rispetto ferroviaria**

1. Il PGT individua la fascia di rispetto a protezione della rete ferroviaria.
2. Le fasce di rispetto sono destinate esclusivamente a impianti e infrastrutture connesse alla funzione di trasporto pubblico.  
Sono fatte salve le previsioni progettuali coordinate con l'Ente gestore del vincolo.
3. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.
4. Per gli edifici esistenti, le destinazioni d'uso escluse sono quelle indicate negli ambiti urbanistici individuati all'interno della fascia di rispetto.

**Art. 40.4**

Fascia di rispetto  
cimiteriale

**Art. 40.4 - Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e alle relative aree di rispetto, e sono individuate con apposita perimetrazione.
2. All'interno del perimetro della zona di rispetto cimiteriale possono trovare collocazione:
  - a) gli ampliamenti cimiteriali;
  - b) le opere di urbanizzazione;
  - c) i parcheggi.
3. E' inoltre consentita l'installazione, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori da realizzarsi su area pubblica, previa la stipula di una convenzione.  
La convenzione deve riportare la temporaneità, le modalità di

esecuzione e le condizioni per il ripristino dell'area oggetto di intervento.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi:
  - a) interventi di recupero funzionale all'utilizzo dell'edificio stesso, secondo le modalità di intervento dell'azzonamento corrispondente, che non eccedano la ristrutturazione edilizia;
  - b) il recupero della Slp, nel rispetto dei parametri dell'Allegato B delle presenti norme, esteso a tutte le destinazioni d'uso, esclusivamente previa la redazione di un piano attuativo.
5. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.
6. Le destinazioni d'uso non ammesse, per gli interventi di cui al comma 4, sono quelle indicate nei singoli ambiti individuati all'interno della perimetrazione della fascia di rispetto cimiteriale.

#### **Art. 40.5 - Fascia di rispetto dei pozzi**

#### **Art. 40.5**

Fascia di rispetto dei pozzi

1. Negli ambiti disciplinati dal precedente art. 39.12, è vietato l'insediamento delle seguenti attività:
  - a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti, o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti, o pesticidi;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono al consumo umano;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose, e sostanze radioattive;
  - j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - k) pozzi perdenti;
  - l) pascolo e stabulazione di bestiame;
  - m) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

2. Le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto sono computabili, a fini edificatori, con i parametri urbanistici edilizi dell'ambito corrispondente.

**Art. 40.6**

Fascia di rispetto da metanodotti

**art. 40.6 – Fascia di rispetto da metanodotti**

1. Nelle aree attraversate dalle reti di metanodotti, indicati nelle tavole dei vincoli PdR 1.4 e PdR 1.7, nella rispettiva fascia di rispetto si applicano le disposizioni di cui al D.M. 17 aprile 2008 *'Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8' e s.m.i., in considerazione del vincolo di inedificabilità e dei requisiti di sicurezza territoriale ad essa associati.*

**Art. 40.7**

Fascia di rispetto da elettrodotti

**art. 40.7 – Fascia di rispetto da elettrodotti**

1. Nelle aree situate in prossimità degli elettrodotti, le nuove edificazioni o gli eventuali ampliamenti consentiti, dovranno rispettare il D.M. 29 maggio 2008 *'Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti'.*



## Titolo V

Tutele speciali e sovraordinate

**PGT**

Piano delle Regole  
PdR 6-Norme tecniche



Comune  
di Crema





**VI**

**TITOLO VI**

Norme finali e transitorie



## **TITOLO VI - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 41**

Efficacia

### **Art. 41 - Efficacia**

1. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **Art. 42**

Termini e validità

### **Art. 42 - Termini e validità**

1. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

### **Art. 43**

Piani attuativi in corso di esecuzione e adottati

### **Art. 43 - Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal documento di piano**

1. Gli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica, individuati dal Documento di Piano, ai cui criteri si rinvia per la fase attuativa, sono soggetti alle prescrizioni del Piano delle Regole per gli interventi edilizi realizzabili, nei limiti di cui al comma 2, in pendenza dell'approvazione dei Piani attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata.
2. Nei casi disciplinati dal comma 1, sono sempre ammessi gli interventi sugli edifici esistenti sino alla ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 27, comma 1, lett. d) della l.r. 12\05 e s.m.i. senza modifica della destinazione d'uso, con l'obbligo di dimostrare che gli stessi siano compatibili in termini ambientali/ di accessibilità/inquinamento acustico, ecc con i comparti limitrofi.
3. E' altresì ammesso l'ampliamento esclusivamente delle attività produttive esistenti delle categorie funzionali C (funzioni produttive) di cui al precedente art. 6 nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

$H = 12 \text{ m}$

$U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

$Q = 50\%$

### **Art. 44**

Piani attuativi in corso di esecuzione e adottati

### **Art. 44 - Piani attuativi in corso di esecuzione e adottati**

1. Negli ambiti ricadenti in piani attuativi approvati alla data di adozione del presente PGT, anche laddove non specificamente individuati nella tavole di Piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di piano attuativo e nella relativa convenzione urbanistica per tutto il periodo di validità della stessa.
2. Per i piani attuativi adottati alla data di adozione del presente PGT, per i quali sia verificata la conformità con le disposizioni

del PGT, il procedimento di approvazione prosegue sulla base delle previsioni del PRG vigente.

3. Le modifiche planivolumetriche che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione e che non incidono sul dimensionamento generale del piano stesso, non necessitano di approvazione di variante.

Tali modifiche potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

4. Ai fini della definizione della capacità edificatoria l'area di pertinenza verrà computata con riferimento all'intero ambito del piano attuativo.

#### **Art. 45 - Accordi di programma**

1. Negli ambiti ricadenti nel perimetro degli accordi di programma vigenti, o in fase di perfezionamento, valgono le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di accordo di programma e nelle relative previsioni urbanistiche.
2. Le modifiche planivolumetriche che dovessero intervenire nel periodo di validità dell'eventuale piano attuativo in esecuzione dell'accordo di programma, che non alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione e che non incidono sul dimensionamento generale non necessitano di approvazione di variante.

Tali modifiche potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri in attuazione dei quali sono stati approvati.

#### **Art. 46 - Norme finali**

1. Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio, le aree e gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'Ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.
2. Ad ultimazione di tutti i lavori e interventi convenzionati, i piani attuativi in corso di esecuzione di cui all'art. 44, vengono equiparati e normati secondo quanto previsto per l'ambito consolidato in cui ricadono, individuato nelle tavole PdR 3 sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.

#### **Art. 45**

Accordi di programma

#### **Art. 46**

Norme finali



**A**

## **Allegato A**

Glossario dei parametri urbanistico edilizi



## Allegato A

### Glossario dei parametri urbanistico edilizi

Le trasformazioni urbanistico – edilizie sono regolate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

- 1. St = Superficie territoriale.** È la superficie (mq) totale di un ambito delimitato dagli strumenti di pianificazione generali o individuata secondo la disciplina delle presenti norme, misurata al lordo delle aree per le dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale come definiti dal Piano dei Servizi.
- 2. Sf = Superficie fondiaria.** È la superficie (mq) del lotto edificabile al netto delle aree per le dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico e generale come definiti dal Piano dei Servizi o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria individuate dalla pianificazione attuativa.
- 3. Sm = Superficie minima di intervento.** È la misura minima della superficie oggetto di intervento.
- 4. Sc = Superficie coperta.** È la superficie lorda delle parti edificate fuori terra misurata in proiezione orizzontale, comprendente gli aggetti chiusi, portici e logge.  
Sono esclusi gli sporti, i balconi, le pensiline, i cornicioni e le gronde con la sporgenza inferiore a 1,5 m; se superiore a 1,5 m sono conteggiati per l'intero aggetto.
- 5. Q = Rapporto massimo di copertura.** È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta e la superficie fondiaria individuata come edificabile dal PGT.
- 6. Ut = Indice di utilizzazione territoriale.** È il rapporto massimo fra la slp costruibile e la superficie territoriale (mq\mq).  
L'edificabilità di pertinenza delle aree che, all'atto di approvazione dei piani urbanistici attuativi, sono di proprietà pubblica non può essere utilizzata da terzi se non su specifica cessione dei diritti da parte delle amministrazioni proprietarie.
- 7. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.** È il rapporto massimo fra la slp costruibile e la superficie fondiaria (mq\mq).
- 8. Slp = Superficie lorda di pavimento.** È la somma delle superfici (mq) di tutti i piani al lordo delle murature interne e

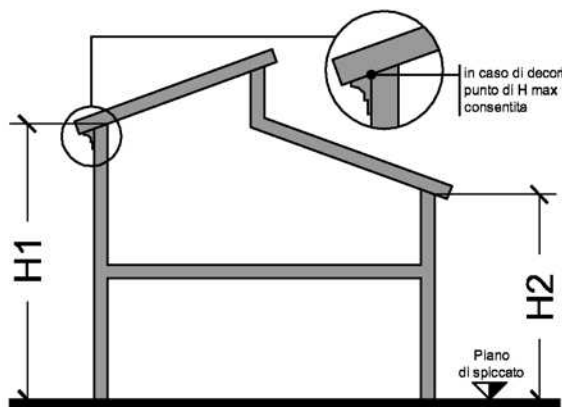
perimetrali.

Per La modalità di calcolo si rinvia all'allegato B.

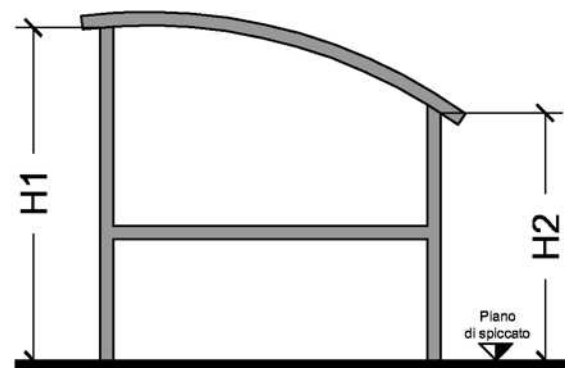
**9. V = volume virtuale.** È determinato dal prodotto della slp per l'altezza virtuale di 3 m (mc) esclusivamente per motivi urbanistici ai fini della determinazione di parametri convenzionali, indicati in mc dalle norme di riferimento.

**10. H = Altezza degli edifici.** E' la quota misurata dal piano di spiccato all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con la parete verticale (allegati schemi esemplificativi). Non sono soggetti al rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali e di sicurezza sul volo: i tralicci di elettrodotti; i serbatoi idrici; le torri piezometriche e per le telecomunicazioni; i volumi tecnici; i pennoni e i campanili. Nelle zone produttive non sono soggetti al rispetto dell'altezza i volumi tecnici quali: camini; torri di raffreddamento; ciminiere e silos.

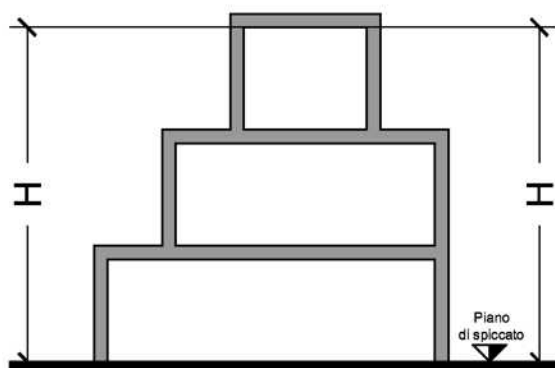
**Schema esemplificativo delle modalità di misurazione degli edifici (punto 10 - allegato A)**



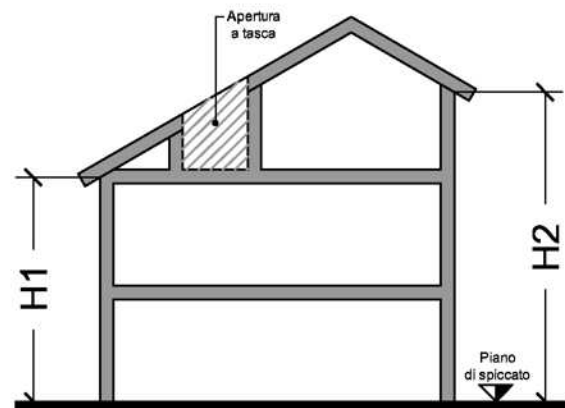
Caso A



Caso B

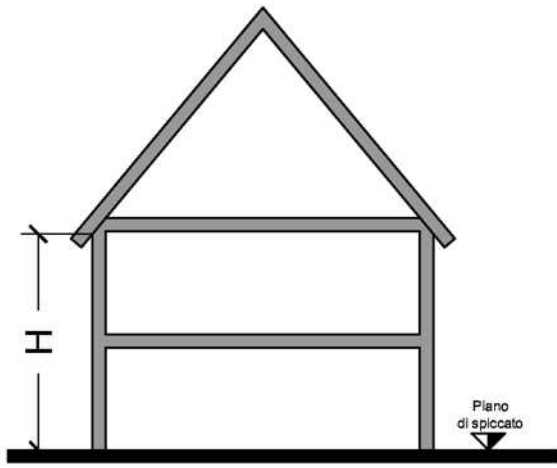


Caso C

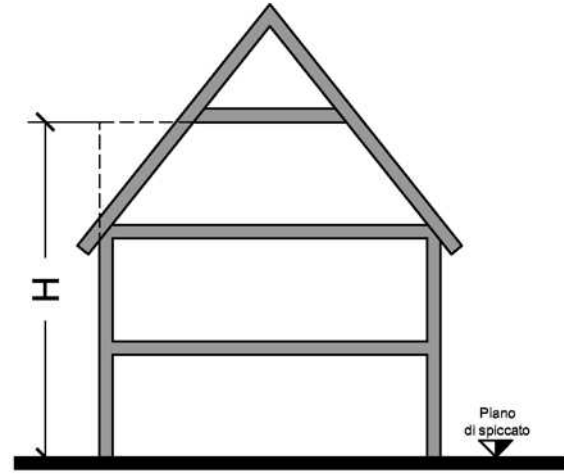


Caso D

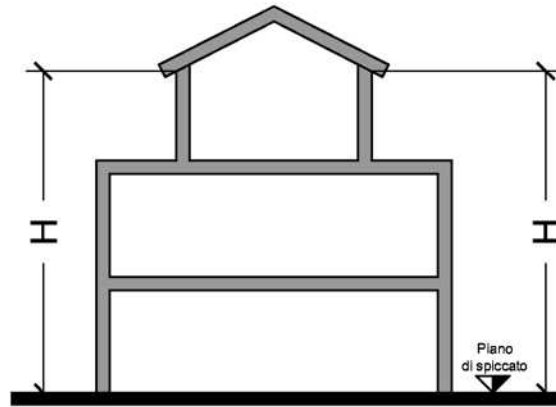




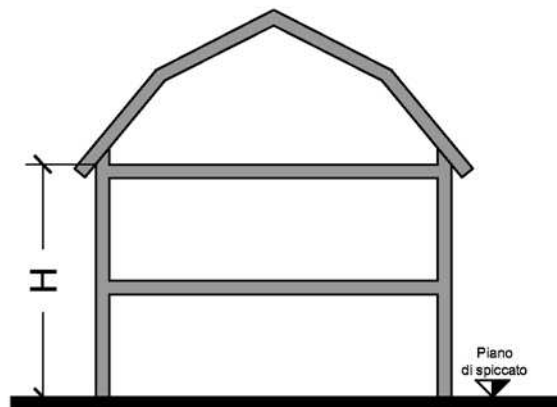
Caso E



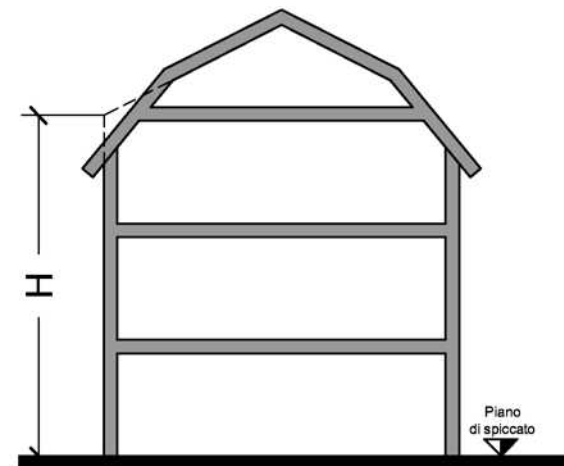
Caso F



Caso G



Caso H



Caso I

- 11. Piano di spiccato.** E' la quota media delle strade adiacenti all'area edificata o da edificare, o in mancanza di detta strada dalla quota media del terreno allo stato di fatto nell'ambito della superficie coperta dall'edificio.
- 12. Unità edilizia.** È l'entità edilizia dotata di propria autonomia compositiva, distributiva e/o strutturale.
- 13. Tipologia edilizia.** È il modello organizzativo degli spazi, dei volumi e dello schema distributivo funzionale, riscontrabile sistematicamente come insieme di caratteri tipici di una pluralità di organismi edilizi presenti sul territorio.
- 14. Sagoma di edificio.** È l'involuppo delle superfici esterne racchiudenti il volume dell'edificio.
- 15. Lotto di pertinenza.** È l'area asservita o da asservire ad una costruzione o ad un servizio.
- 16. Altezza media ponderale.** L'altezza media ponderale è calcolata dividendo il volume della parte dei locali posti al di sotto della copertura la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa con le modalità previste dal regolamento edilizio.



# B

## Allegato B

Modalità di calcolo della SLP e verifica delle distanze



## Allegato B

### Modalità di calcolo della SIp e verifica delle distanze

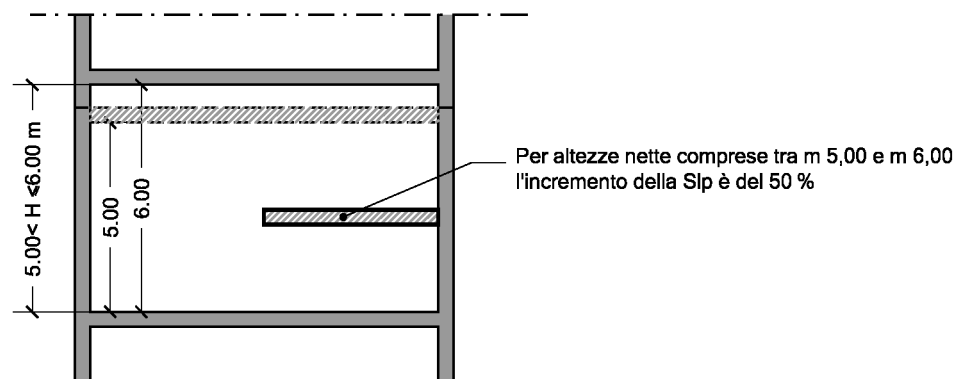
#### Modalità di calcolo della SIp

1. Negli edifici con destinazione residenziale, costituiscono maggiorazione della SIp le superfici aventi altezza superiore a m 5,00, fatte salve le specifiche riportate nelle singole zone.

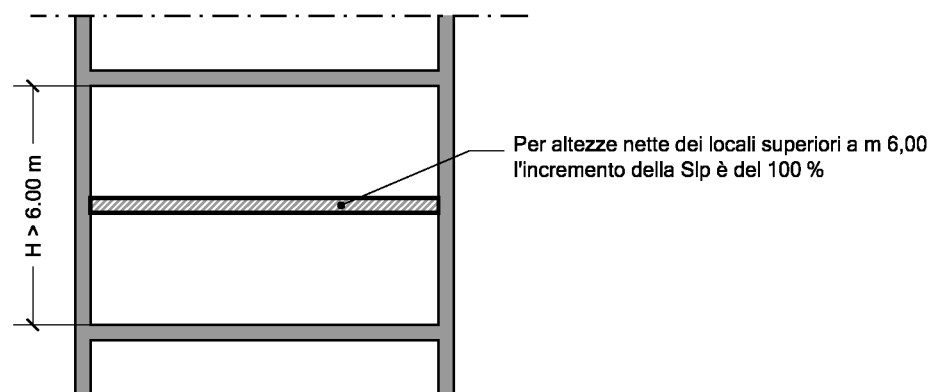
L'incremento è in relazione alla variazione dell'altezza netta dei locali:

- a. per altezze nette dei locali comprese tra m 5,00 e m 6,00 è del 50%;
- b. per altezze nette dei locali superiori a m 6,00 è del 100%.

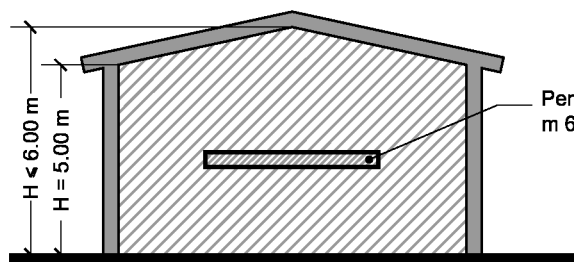
#### **Schema esemplificativo delle modalità di calcolo della SLP incrementata in relazione alla variazione dell'altezza netta dei locali.**



#### Caso A

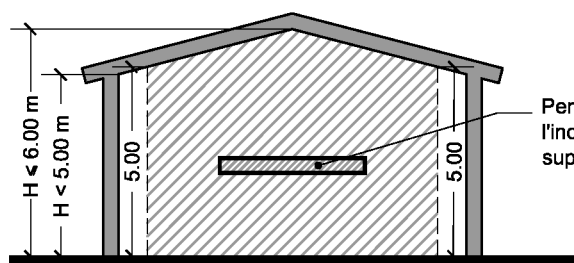


#### Caso B



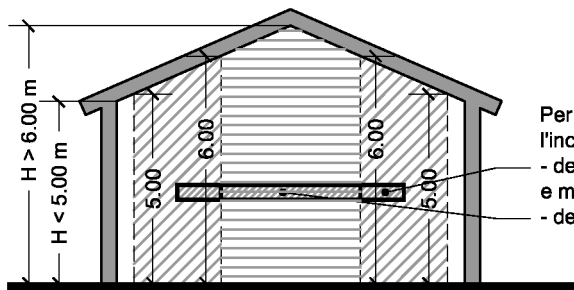
Per altezze nette dei locali compresa tra m 5,00 e m 6,00 l'incremento della SIp è del 50 %

### Caso C



Per altezze interne minori di m 5,00 e di m 6,00 l'incremento della SIp è del 50 % per la parte di superficie con altezza superiore a m 5,00

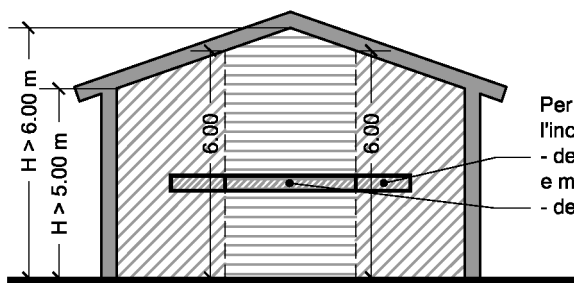
### Caso D



Per altezze nette minori di m 5,00 e maggiori a m 6,00 l'incremento della SIp è :

- del 50% per la superficie con H compresa tra m 5,00 e m 6,00;
- del 100% per la superficie con H maggiore di m 6,00;

### Caso E



Per altezze nette maggiori di m 5,00 e maggiori di m 6,00 l'incremento della SIp è :

- del 50% per la superficie con H compresa tra m 5,00 e m 6,00;
- del 100% per la superficie con H maggiore di m 6,00;

### Caso F

2. Negli edifici esistenti, nel caso di inserimento di nuovi orizzontamenti, deve essere effettuata la verifica delle dotazioni territoriali richieste dall'aumento del peso insediativo, ai sensi dell'articolo 6.

3. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
- I porticati e i pilotis, ad eccezione di quelli di pertinenza dell'attività artigianale e industriale.
  - I balconi, le terrazze, le logge e gli sporti di gronda.
  - I locali posti al di sotto della copertura, con altezza media ponderale non superiore a metri 2.40 riferita alla singola unità immobiliare, di pertinenza della residenza.

Il calcolo dell'altezza media ponderale va sempre effettuato al solaio di copertura, anche in presenza di ribassamenti quali controsoffitti ecc.

I locali posti al di sotto della copertura, con altezza media ponderale pari a metri 2,40 o superiore, con destinazione diversa dal residenziale concorrono nel computo della SIp.

- Le superfici ad uso tecnologico e i vani ascensore conformi alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche.
- Le superfici accessorie alla residenza, al piano terra e seminterrato, non accessibili direttamente dall'unità principale (quali cantine, locali impianti e lavanderie), con un'altezza interna massima non superiore a m 2,50.
- I vani interrati e seminterrati accessori alla residenza, adibiti a cantine, locali tecnici e autorimesse, purché l'emergenza degli stessi non sia superiore ad un metro dal piano cortile.
- Le superfici destinate ad autorimesse interne o aderenti all'edificio principale, con altezza netta interna non superiore a metri 3,00 da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari garantito da atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, o senza vincolo pertinenziale con altezza netta interna non superiore a metri 2,50.
- Gli accessori isolati fuori terra destinati ad autorimesse, con altezza all'estradosso non superiore a m 2,60.
- Ricoveri per gli attrezzi da giardino, isolati fuori terra, a condizione che la loro superficie non superi 10 mq, e

l'altezza all'estradosso non superi metri 2,60.

- j. I locali impianti e le autorimesse, di pertinenza delle attività non residenziali, al piano terra - interrato e seminterrato, con un'altezza interna massima non superiore a m 2,50.
- k. I locali interrati senza permanenza di persone, di pertinenza delle attività non residenziali, con altezza massima di m 2,50, quali depositi, cantine, magazzini e servizi igienici.
- l. Le pensiline a sbalzo di pertinenza delle attività artigianali e industriali.

### **Modalità di misurazione delle distanze**

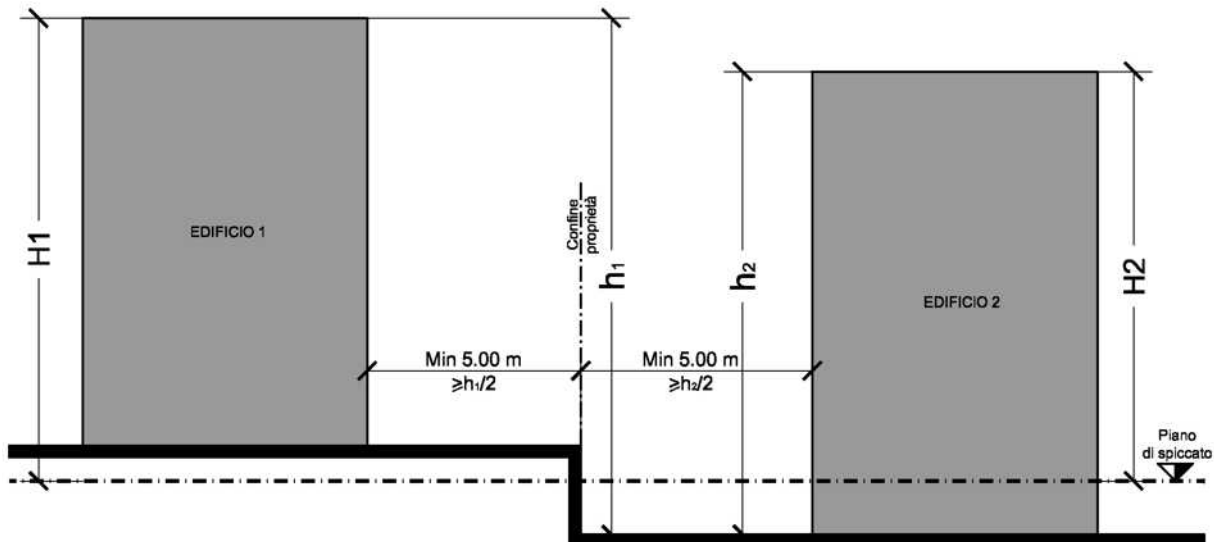
1. La misura delle distanze si effettua in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, compresi gli aggetti (balconi e logge) e gli sporti, con l'esclusione di quelli di gronda se contenuti entro la misura di m 1,50 dalla muratura perimetrale dell'edificio.
2. Le distanze si verificano nel caso di realizzazione di opere che possono interferire con i confini di proprietà.
3. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo nel caso di presenza di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario, per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.
4. I piani attuativi, tra elementi all'interno dello stesso ambito perimetrato, nei limiti posti dalle normative igienico sanitarie, possono motivatamente stabilire distanze inferiori a quelle di cui ai successivi articoli.

### **Modalità di verifica delle distanze dai confini di proprietà e tra edifici**

1. Le distanze degli edifici dai confini di proprietà dovranno essere maggiori o uguali alla metà dell'altezza del fabbricato proposto, con il minimo assoluto di metri 5,00.
2. Nella verifica dai confini di proprietà dovrà essere verificata la condizione più restrittiva tra l'altezza del piano di spicco e l'altezza misurata rispetto ai lotti confinanti, considerando eventuali arretramenti ai piani superiori come da schemi esemplificativi.

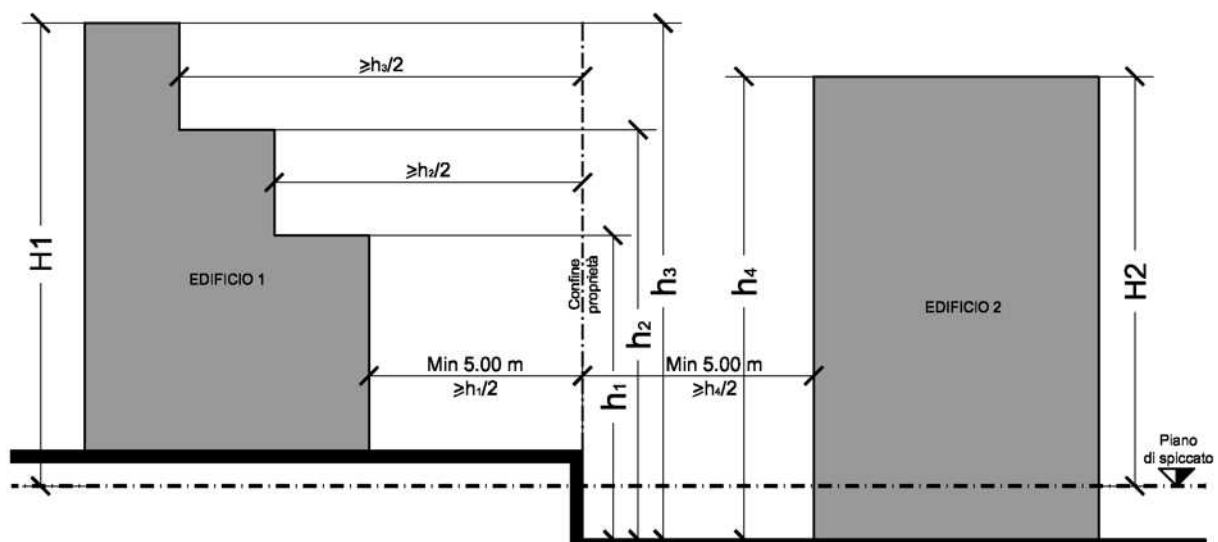


**Schemi esemplificativi delle modalità di misurazione dell'altezza degli edifici per la verifica delle distanze dai confini.**



H1-H2 = altezza misurata dal piano di spiccato  
 $h_1$  = altezza misurata rispetto al lotto confinante  
 $h_2$  = altezza misurata rispetto al lotto

**Esempio 1**



H1-H2 = altezza misurata dal piano di spiccato  
 $h_1$  -  $h_2$  -  $h_3$  = altezza misurata rispetto al lotto confinante  
 $h_4$  = altezza misurata rispetto al lotto

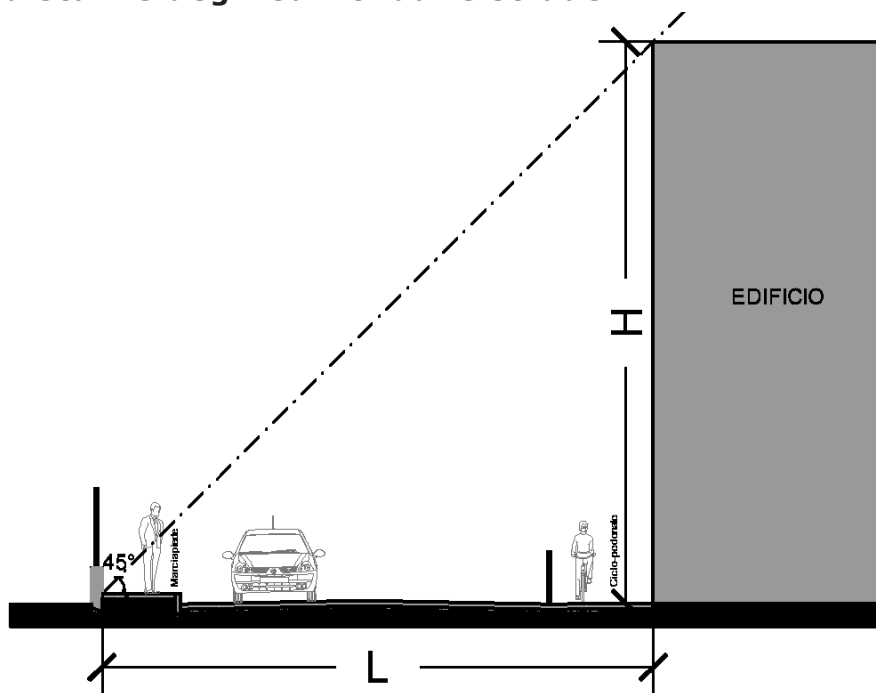
**Esempio 2**

3. E' ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, a condizione che l'altezza e la larghezza della parete a confine del nuovo edificio non superi quella dell'edificio preesistente.
4. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti, previa la sottoscrizione di una convenzione registrata tra i confinanti dei due fabbricati.
5. E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse senza convenzione tra confinanti, qualora l'altezza all'estradosso della copertura non sia superiore a metri 2,60 misurata dal lotto più basso.
6. Sono ammesse distanze inferiori dal confine di proprietà esclusivamente nel caso di Piano attuativo, qualora venga stipulata una convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.
7. La distanza tra le pareti finestrate degli edifici deve essere maggiore o uguale alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri 10,00.  
Anche nel caso di edificazione esistente, l'apertura di finestre o simili è soggetta al rispetto dei 10,00 metri.
8. La distanza deve essere verificata anche nel caso sia finestrato un singolo edificio.
9. Nei NAF, per gli interventi fino alla ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, valgono le distanze esistenti tra gli edifici computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.  
  
Nel caso di edificazione esistente, alla data di approvazione del PGT, l'apertura di finestre o simili, negli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, deve rispettare le distanze tra i volumi edificati esistenti.  
  
Al di fuori dei NAF vale la regola del punto 7.
10. Non si considerano finestrate le aperture o le finestre prospicienti i fronti interni, appartenenti alla stessa unità immobiliare, che non concorrono alla verifica dei rapporti aeroilluminanti
11. Per le distanze tra fronti entrambi non finestrati valgono le disposizioni di cui al punto 1 del presente allegato.

### Modalità di verifica delle distanze degli edifici dalle strade

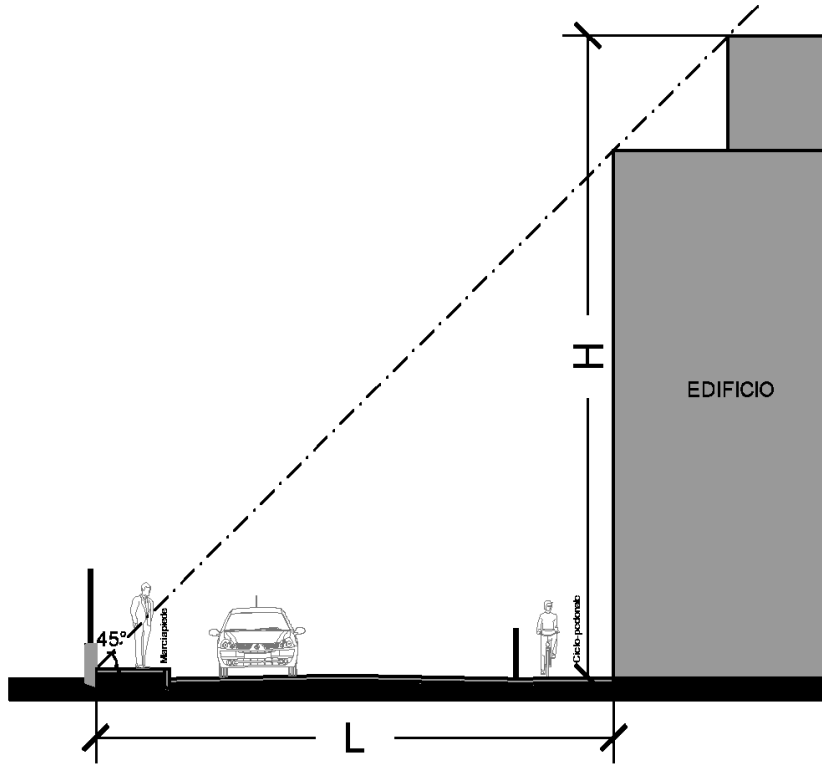
1. Nei NAF, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, le distanze minime sono quelle in essere. Sono fatte salve le distanze derivanti dall'applicazione di prescrizioni speciali.
2. Per i nuovi edifici, e gli ampliamenti, la distanza potrà essere uguale a zero o a filo strada se l'ampiezza della strada è maggiore o uguale all'altezza dell'edificio.
3. La larghezza della strada è comprensiva dei marciapiedi, delle piste ciclabili e delle banchine.
4. Dovranno essere comunque rispettate le norme specifiche di zona, e gli arretramenti previsti dalle fasce di arretramento stradale indicate dalle tavole del presente Piano e da quelle derivanti da pianificazione attuativa.
5. Per gli edifici prospettanti il viale di Santa Maria della Croce, da Piazzale Rimembranze fino alla Basilica, deve essere rispettato il limite minimo previsto dal vincolo della fascia di arretramento riportate sulle tavole del presente Piano.

### Schema esemplificativo della modalità di verifica delle distanze degli edifici dalle strade.



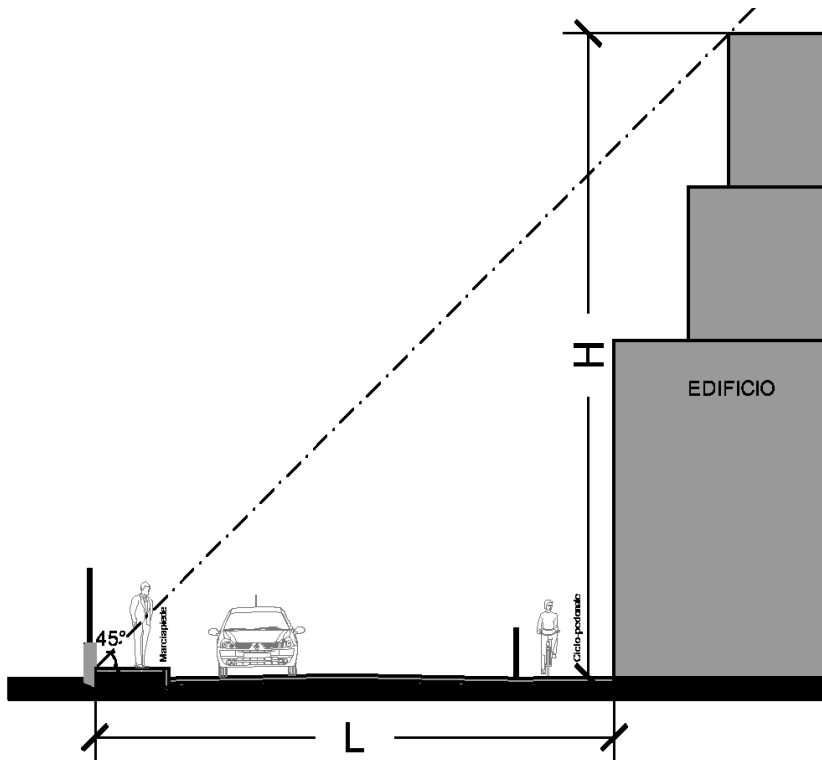
$L$  = larghezza della sezione stradale comprensiva di marciapiedi, delle piste ciclabili e delle banchine.

#### Esempio 1



L = larghezza della sezione stradale comprensiva di marciapiedi, delle piste ciclabili e delle banchine.

### Esempio 2



L = larghezza della sezione stradale comprensiva di marciapiedi, delle piste ciclabili e delle banchine.

### Esempio 3



