



Comune di VAIANO CREMASCO  
Provincia di Cremona



# P.G.T.

Piano di  
Governo  
del Territorio



## **VARIANTE GENERALE** **PIANO DELLE REGOLE**



Elab. n° : I.10 “ NORME TECNICHE DI  
ATTUAZIONE ”

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Pubblicazione: B.U.R.L. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, Serie \_\_\_\_\_

Il Vice Sindaco Reggente

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Redazione a cura di:

**Dott. Arch. CAMILLO CUGINI**  
Via Porzi n. 24, Crema (CR)  
Tel./Fax 0373 250080  
mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori:  
Dott. Andrea Gerola  
Geom. Marco Panelli  
Geom. Luca Delli Paoli

Febbraio 2018



## indice

<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
art. 1. DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI	6
art. 2. RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP	6
art. 3. RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE	6
art. 4. DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL P.G.T.	7
art. 5. CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE	7
art. 6. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	7
<b>CAPO I – PRINCIPI GENERALI.....</b>	<b>9</b>
art. 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT	9
art. 8. PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE	10
art. 9. PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE	12
art. 10. PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	12
art. 11. INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE	13
art. 12. INDIRIZZI PROGETTUALI	13
art. 13. ELEMENTI PROGETTUALI	14
art. 14. CAUTELE SUL MARGINE URBANO	16
art. 15. INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP	16
<b>CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT.....</b>	<b>17</b>
art. 16. VALENZA PAESISTICA	17
art. 17. UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA	17
art. 18. DISCIPLINA PAESISTICA	17
<b>CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI.....</b>	<b>18</b>
art. 19. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI	18
art. 20. DISTANZE	20
<b>TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP).....</b>	<b>24</b>
<b>CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>24</b>
art. 21. COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	24
art. 22. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	24
art. 23. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI	24
art. 24. DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE	24
<b>CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO .....</b>	<b>26</b>
Sezione I – FUNZIONE E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI.....	26
art. 25. FUNZIONI	26
art. 26. CONTENUTI	26
art. 27. FASE TRANSITORIA	26
Sezione II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP .....	26
art. 28. CONDIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI ATI	26
art. 29. ATTUAZIONE DEGLI ATI	26



art. 30. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP	27
art. 31. PIANO DIRETTORE DEGLI ATI RESIDENZIALI	27
art. 32. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI ATI	28
<b>TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS).....</b>	<b>29</b>
<b>CAPO I – Norme Generali.....</b>	<b>29</b>
art. 33. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI	29
art. 34. CAMPO DI APPLICAZIONE	29
art. 35. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO	30
art. 36. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI	30
<b>CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI .....</b>	<b>31</b>
art. 37. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI	31
art. 38. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO	31
art. 39. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI	32
art. 40. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI	32
art. 41. SERVIZI IMMATERIALI	32
art. 42. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO	33
art. 43. RETE CICLOPEDONALE	34
art. 44. RETE ECOLOGICA	34
<b>CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI.....</b>	<b>35</b>
<b>SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO .....</b>	<b>35</b>
art. 45. GENERALITÀ	35
art. 46. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I)	35
art. 47. ATTREZZATURA CIVICA (AC)	36
art. 48. VERDE ATTREZZATO (V)	36
art. 49. ATTREZZATURA SPORTIVA (S)	36
art. 50. PARCHEGGIO (MOB)	37
<b>SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO.....</b>	<b>37</b>
art. 51. GENERALITÀ	37
art. 52. ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR)	38
art. 53. CIMITERI (C)	38
art. 54. ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT)	38
art. 55. ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA)	38
art. 56. ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC)	39
<b>CAPO IV – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE .....</b>	<b>40</b>
art. 57. CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE	40
art. 58. CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE	41
<b>CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>42</b>
<b>SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE.....</b>	<b>42</b>
art. 59. OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS	42
art. 60. SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE	42
<b>SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....</b>	<b>42</b>
art. 61. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	42



SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	43
art. 62. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	43
<b>TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR) .....</b>	<b>44</b>
<b>CAPO I – NORME GENERALI.....</b>	<b>44</b>
art. 63. NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	44
art. 64. CAMPO DI APPLICAZIONE	44
art. 65. DEROGHE	44
art. 66. OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE	45
art. 67. AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	45
art. 68. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIODTELEVISIONE	46
art. 69. DOTAZIONE DI PARCHEGGI	46
art. 70. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	46
art. 71. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA	47
art. 72. INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI	47
<b>CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE .....</b>	<b>48</b>
<b>SEZIONE I – GENERALITA'.....</b>	<b>48</b>
art. 73. DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE	48
art. 74. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI	50
art. 75. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO	50
<b>SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE.....</b>	<b>51</b>
art. 76. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	51
art. 77. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	51
art. 78. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	52
art. 79. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	53
art. 80. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	55
art. 81. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	55
<b>SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....</b>	<b>56</b>
art. 82. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA'	56
art. 83. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO	56
art. 84. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO	57
art. 85. EDIFICI AD ALTA QUALITÀ ARCHITETTONICA – VILLE	58
Art. 86. EDIFICI DIMATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO	58
art. 87. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA'	59
art. 88. AMBITI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI	60
art. 89. AMBITI PRODUTTIVI MISTI	60
art. 90. AMBITI COMMERCIALI	61
art. 91. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA'	62
art. 92. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE	62
art. 93. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA'	62
art. 94. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE	62
<b>SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA' .....</b>	<b>63</b>
art. 95. AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA'	63
art. 96. RETE STRADALE	63
art. 97. AREE DI VIABILITA' E PERTINENZA DELLA "GRANDE PAULLESE"	63
art. 98. PROGETTO "STRADA AGRICOLA"	63



art. 99. RETE CICLOPEDONALE	64
<b>SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE .....</b>	<b>64</b>
art. 100. AMBITI DEL SISTEMA RURALE – GENERALITÀ	64
art. 101. AMBITO AGRICOLO DI VALENZA PAESISTICA	66
art. 102. AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA	67
art. 103. AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DI FUNZIONE ECOLOGICA	68
art. 104. EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI	68
<b>SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI .....</b>	<b>71</b>
art. 105. AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE	71
art. 106. AMBITI DIRIQUALIFICAZIONE	71
<b>SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>72</b>
art. 107. AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE	72
art. 108. AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI	72
art. 109. AMBITO DI MITIGAZIONE	73
<b>SEZIONE IX – DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>73</b>
art. 110. AMBITI INTERNI ALLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	73
<b>CAPO III – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI.....</b>	<b>74</b>
art. 111. VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ	74
art. 112. AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA	74
art. 113. AMBITO DI RILEVANZA GEOLOGICA - GEOSITO	74
art. 114. RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE	74
art. 115. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO	75
art. 116. BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE	75
art. 117. BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	76
art. 118. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS)	76
art. 119. ZONE UMIDE	76
art. 120. ORLO DI TERRAZZO/	76
art. 121. DISCONTINUITÀ MORFOLOGICHE	77
art. 122. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE	77
art. 123. FASCIA DI RISPETTO STRADALE	77
art. 124. DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA	77
art. 125. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	78
art. 126. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE	78
art. 127. FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO	78
art. 128. ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI	78
Art. 128bis.SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	78
Art. 128ter.RETE STRADALE STORICA	79
<b>CAPO IV – ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI E NORME.....</b>	<b>80</b>
<b>SEZIONE I - DEFINIZIONE .....</b>	<b>80</b>
art. 129. ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI	80
art. 130. SUPERFICI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI	80
<b>SEZIONE II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI.....</b>	<b>81</b>
art. 131. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA - DEFINIZIONI	81
art. 132. PRESCRIZIONI PARTICOLARI	81
art. 133. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA	82



<b>SEZIONE III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI .....</b>	<b>82</b>
art. 134.    ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI SOMMINISTRAZIONE SU AREA PRIVATA	82
art. 135.    ATTIVITÀ DI VENDITA ALL'INGROSSO	82
<b>SEZIONE IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI.....</b>	<b>83</b>
art. 136.    PARCHEGGI RELATIVI ALLE SUPERFICI COMMERCIALI	83
art. 137.    PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO	83
<i>Allegato A : INDIRIZZI RELATIVI AGLI ELEMENTI DELLA TRAMA PROGETTUALE</i>	85
<i>ALLEGATO – INDIRIZZI RELATIVI AGLI ELEMENTI DELLA TRAMA PROGETTUALE</i>	85
<i>Tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche .....</i>	85
DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO	85
DIRETTIVE PER IL PROGETTO “AMBIENTE” – TUTELA DELLE ACQUE	85
DIRETTIVE PER IL PROGETTO “CICLABILITÀ”	86
<i>Tutela delle aree agricole .....</i>	86
DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE AMBIENTALI	86
DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA	87
<i>Tutela delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche.....</i>	87
DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO	87
DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA “CITTÀ STORICA”	88
DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE	88
<i>Allegato B : NORMATIVA PER LA GESTIONE DEL PIANO DEL PAESAGGIO E LINEE GUIDA PER L’ESAME DELLA COMPONENTE PAESISTICA RELATIVI AGLI ELEMENTI DELLA TRAMA PROGETTUALE</i>	90
ALL.1 – Estratto PPR, Normativa “Esame Paesistico dei Progetti”	97
ALL.2 – Traccia per la Valutazione dell’Impatto Paesistico: estratto dalla DGR 11045/2002 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, come richiamate dalla Normativa del Piano Paesistico Regionale	101
ALL.3 – Interventi ed Opere di Mitigazione ambientale a valenza Paesistica	106
ALL.4 – Modello per presentazione Valutazione di Impatto Ambientale	113



## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### art. 1. DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) costituisce lo strumento urbanistico generale attraverso il quale sono espresse le scelte strategiche per il governo e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali.

2. Costituiscono contenuti del P.G.T. :

- la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
- la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
- l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
- la classificazione dell'intero territorio comunale in urbanizzato, aree di trasformazione e ambiti agricoli e l'individuazione conseguente di ambiti territoriali, la definizione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, sociali ed economiche;
- la definizione grafica delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione attraverso norme di attuazione; in ogni caso con disposizioni aventi carattere di prescrizioni, direttive e indirizzi.

3. Il Piano di Governo del Territorio :

- è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- si attua disciplinando interventi di trasformazione, costruzione, ricostruzione edilizia e vincoli del paesaggio a carattere strategico, nonché operativo;
- è il risultato dell'interazione dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
- classifica e regola, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, le modalità di intervento dei suoli edificati non soggetti a pianificazione attuativa, delle aree e degli edifici rurali;
- classifica e regola, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni delle aree per pubblica utilità per programmare gli interventi volti al reperimento dei necessari spazi per la collettività.

### art. 2. RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP

1. Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.

2. Il P.G.T. pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.

3. Il P.G.T. assume i contenuti prescrittivi, orientativi e di indirizzo della pianificazione sovraordina e del quadro dispositivo in essere.

4. Il P.G.T. costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel Piano Territoriale Regionale (PTR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Cremona (PTCP).

### art. 3. RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il P.G.T. prende in considerazione e definisce l'assetto dell'intero territorio comunale.



2. Il PGT è uno strumento complesso, articolato in più atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un unico e coordinato processo di pianificazione.
3. Il Documento di Piano è lo strumento che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi fondanti e da valorizzare.
4. Il Documento di Piano costituisce riferimento per tutti gli atti di pianificazione e programmazione comunale, siano essi generali o di settore. Gli indirizzi e le strategie contenuti nel DdP sono rivolti all'intero territorio comunale.
5. Gli aspetti dispositivi e gli elementi di qualità della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole.
6. La costruzione della qualità urbana e il corretto rapporto tra gli insediamenti ed il sistema dei servizi - delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o di quelle di interesse generale - viene affidata al Piano dei Servizi.
7. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi posseggono autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, ma devono interagire, tra loro e con il Documento di Piano, assicurando reciproche coerenze e sinergie.
8. Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.
9. Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano.
10. Il Quadro Conoscitivo, elemento costitutivo del PGT, è il riferimento per tutte le scelte sviluppate e le azioni individuate dal Piano.

#### **art. 4. DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL P.G.T.**

1. Le disposizioni del PGT sono articolate in diversi livelli di cogenza: prescrizioni e direttive.
2. Le prescrizioni rappresentano le scelte definite dal PGT in quanto di natura prioritaria ed irrinunciabile. Le prescrizioni sono norme vincolanti.
3. Le direttive indicano le azioni che gli strumenti e gli interventi attuativi devono mettere in atto, con integrazioni, approfondimenti e analisi di dettaglio per perseguire gli obiettivi del PGT. L'obiettivo generale della direttiva è sempre vincolante.

#### **art. 5. CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE**

1. In caso di difformità ed incompatibilità le disposizioni di norme statali e regionali sono prevalenti su quanto contenuto nelle norme del PGT; le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il PGT sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.
2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
3. In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle con maggiore livello di cogenza; ciò a dire le prescrizioni sulle direttive all'interno di qualunque dei documenti costituenti il PGT.

#### **art. 6. ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. Gli elaborati costitutivi dei singoli atti del PGT sono distinti in conoscitivi, di indirizzo e prescrittivi; gli elaborati conoscitivi rappresentano il supporto per la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le



trasformazioni del territorio comunale e sono ripresi nelle tavole di indicazioni di piano del PGT, declinate nei diversi livelli Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

2. Gli elaborati che costituiscono la presente Variante al P.G.T. sono quelli indicati in tabella, dei quali si segnala la diversa valenza :

DOCUMENTO DI PIANO	
N°	OGGETTO
Elab. A.1	Relazione Generale di Coordinamento e Adeguamento Conoscitivo
Tav. A.2	Evoluzione Storica
Tav. A.3	Tutele e Salvaguardie
All. A	Ambiti di Trasformazione
Tav. D.1	Indicazioni di Piano
Tav. D.2	Carta degli Elementi Ambientali del Paesaggio
Elab. D.4	Relazione di Progetto

PIANO DEI SERVIZI	
N°	OGGETTO
Elab. E.1	Offerte dei Servizi nell'Ambito Territoriale Sovracomunale
Tav. E.2	Offerte dei Servizi nell'Ambito Territoriale Locale
Elab. F.1	Relazione sulla Domanda dei Servizi a livello Locale
Elab. G.1	Relazione sullo Stato dei Servizi - Schede
Tav. H.1	Azioni di Piano
Elab. H.2	Relazione Progetto Priorità Azione

PIANO DELLE REGOLE	
N°	OGGETTO
Tav. I.1	Classificazione del Territorio Comunale
Tav. I.2	Destinazioni d'Uso delle Aree e degli Edifici in Ambito Storico
Tav. I.3	Categorie d'Intervento in Ambito Storico
Tav. I.3a	Categorie d'Intervento in Ambito Storico
Tav. I.4	Carta dei Vincoli e delle Tutele
Tav. I.5	Carta delle Sensibilità Paesaggistiche
Tav. I.6	Verifica delle Distanze
Tav. I.7	Classificazione degli Ambiti Industriali e rilievo delle Destinazioni d'Uso
Tav. I.8	Sintesi delle Previsioni di Piano
Tav. I.8a	Sintesi delle Previsioni di Piano
Tav. I.8b	Sintesi delle Previsioni di Piano
Tav. I.8c	Sintesi delle Previsioni di Piano
Elab. I.9	Relazione Illustrativa
Elab. I.10	Norme Tecniche di Attuazione



## CAPO I – PRINCIPI GENERALI

### art. 7. MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 5 del DPR 447/1998 sono attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi ai contenuti del DdP, PdS e PdR.
4. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento agli :

- ambiti di trasformazione e di riqualificazione, così come definiti e individuati dal DdP e dal PdR;
- ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un piano attuativo o di un atto di programmazione negoziata.

Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.

In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.

I piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.

Le aree soggette a pianificazione attuativa e/o a patto di programmazione negoziata sono individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici di PGT.

Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie :

- modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;
- aumento del dimensionamento globale dell'intervento, in misura maggiore del 5%;
- riduzione della dotazione di aree per servizi o per compensazione in misura superiore al 5%.

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi, stabilito in anni 10 (salvo altre determinazioni), si applica la normativa specifica contenuta nel PdR a seconda della destinazione d'uso principale.

Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nel Regolamento Edilizio.

I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 3 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione, salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.

#### 5. Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non è previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.

Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di denunce di inizio attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.



Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa.

Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio per tutti gli interventi sugli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, così come previsti dall'art. 104

## 6. Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.

I progetti di opere pubbliche :

- sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
- possono interessare tutto il territorio comunale;
- possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;

L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT senza che sia necessaria variante specifica.

## **art. 8. PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE**

1. Il PGT all'interno di tutti i documenti di cui si costituisce (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) assume e attua le disposizioni dell'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.

2. Il Documento di Piano, definisce gli ambiti e/o le aree in cui trovano applicazione i principi di perequazione e trasferimento delle capacità edificatorie.

3. La perequazione, di cui al presente articolo, è prevista dal PGT in diverse forme, di cui:

- perequazione interna agli ambiti;
- perequazione diffusa;

4. La perequazione interna agli ambiti è il risultato dell'applicazione dello stesso indice a tutte le aree all'interno del medesimo perimetro di ambito di trasformazione, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; si attua all'interno dello strumento attuativo; i volumi assentiti saranno effettivamente realizzati sulle aree edificabili, definite in fase di strumento attuativo.

5. Il principio previsto dal precedente comma 4 si applica anche agli ambiti residenziali di riqualificazione di cui all'art. 106 e in tutti i casi di ricorso a pianificazione attuativa.

6. La perequazione diffusa si applica ai seguenti ambiti:

- gli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 105
- le aree per servizi di cui ai successivi art. 45 e art. 51

7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le aree di trasformazione sono regolate dai seguenti indici volumetrici:

- It.a (indice di fabbricabilità territoriale.a) – riferito alla effettiva disponibilità volumetrica delle aree incluse nel perimetro dell'ambito di trasformazione;
- It.b (indice di fabbricabilità territoriale.b) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva agli ambiti di trasformazione, al fine di garantire la perequazione diffusa;
- It.min (indice di fabbricabilità territoriale.min) – riferito alla capacità edificatoria minima prevista dal piano attuativo dell'ambito di trasformazione; tale indice è pari a 1,00 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale, 0,70 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale industriale/artigianale, 0,50 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria, direzionale e commerciale;
- It.max (indice di fabbricabilità territoriale.max) – riferito alla massima capacità edificatoria da concentrare nell'ambito di trasformazione.



8. La perequazione diffusa prevede il trasferimento volumetrico assegnato alle aree per servizi, all'interno degli ambiti di trasformazione, al fine di:

- accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo su cui realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
- garantire il trattamento equalitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.

9. La capacità edificatoria dovuta alla perequazione diffusa è stabilita nell'applicazione dell'It.a, come di seguito indicato:

- 0,80 mc/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale residenziale;
- 0,55 mq/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale industriale/artigianale;
- 0,40 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria, direzionale e commerciale
- 0,30 mc/mq di ST o, in alternativa, 0,30 mq/mq di ST (Superficie Territoriale) per le aree per servizi.

10. In alternativa a quanto previsto dal precedente comma 8, il Documento di Piano prevede il ricorso a forme di compartecipazione pubblico/private al fine di garantire l'effettivo trasferimento volumetrico connesso con l'attuazione degli ambiti di trasformazione attraverso la perequazione diffusa. Le modalità di compartecipazione sono definite dal Piano dei Servizi.



## **art. 9. PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE**

1. Il Documento di Piano prevede casi di monetizzazione e incentivazione. Il Piano delle Regole definisce le aree entro cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e all'incentivazione.
2. È consentita la monetizzazione delle aree di cessione previste per gli strumenti di pianificazione attuativa in ragione massima di:
  - 10 mq/ab per interventi a destinazione principale residenziale;
  - 10% della ST per interventi a destinazione principale produttiva;
  - 50% della Slp per interventi a destinazione principale terziario/commerciale/direzionale.
3. È altresì ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:
  - Nel nucleo di antica formazione e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
  - in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ristrutturazione edilizia o ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
  - impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti
4. Le risorse finanziarie acquisite dall'Amministrazione Comunale a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi, nonché per l'acquisizione di aree per servizi e infrastrutture pubbliche;
5. Il Piano delle Regole definisce quali aree, edifici e interventi possono avere accesso ai meccanismi di incentivazione, che in particolare possono essere:
  - a) incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
  - b) incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
  - c) incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.

## **art. 10. PRINCIPI E DISPOSIZIONI PER LA QUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI**

1. Il PGT individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
  - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
  - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
  - diminuire le emissioni inquinanti;
  - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
  - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
  - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
  - incentivare le iniziative virtuose.
2. Qualificazione energetico ambientale. Al fine di procedere alla qualificazione energetico-ambientale delle nuove volumetrie realizzabili all'interno dei piani attuativi, si statuisce che, per i piani attuativi a destinazione prevalentemente residenziale :



- non meno del 50% della superficie linda di pavimento deve essere di classe energetica non inferiore alla B, e contestualmente
- non meno del 70% del fabbisogno energetico debba essere ricavato da fonti energetiche rinnovabili, come definite dalla normativa vigente.

### **art. 11. INDIRIZZI ED ELEMENTI PROGETTUALI PER LE TRASFORMAZIONE EDILIZIE E INSEDIATIVE**

1. Il contenuto progettuale dei piani attuativi deve assumere in modo chiaro e trasparente gli obiettivi e le strategie indicate nel DdP, sia nella loro argomentazione programmatica, sia nella loro articolazione progettuale, la quale riguarda i caratteri fisici e prestazionali dei manufatti e delle opere previsti.
2. Gli indirizzi e gli elementi progettuali sono funzionali a orientare i contenuti progettuali dei piani attuativi e costituiscono fattori di valutazione della coerenza tra quanto espresso dal DdP e il piano attuativo stesso durante la sua istruttoria.
3. Il mancato recepimento degli elementi progettuali, se non giustificato da particolari impedimenti tecnici e/o economici, implica la necessità di una variante al DdP.

### **art. 12. INDIRIZZI PROGETTUALI**

1. Gli indirizzi progettuali sono formulati in modo da intercettare la generalità dei temi e delle opportunità che il progetto dei piani attuativi deve affrontare. Questo perché la capacità di misurarsi con il contesto di intervento è un aspetto determinante nel qualificare i progetti dei piani attuativi. In questa direzione, gli indirizzi progettuali sono stati riferiti agli aspetti morfo-tipologici, visivi e ambientali.
2. Gli indirizzi progettuali sono pertinenti e perseguiti in modo differente in funzione dello specifico contesto in cui il singolo piano attuativo interviene: in questo senso le scelte progettuali strutturali devono scaturire ed essere argomentate attraverso una ponderazione della rilevanza e della pertinenza dei diversi indirizzi indicati.
3. Gli indirizzi progettuali si pongono come riferimento:
  - per i soggetti proponenti, che nella fase di elaborazione del piano attuativo hanno chiaramente indicati gli indirizzi progettuali con cui misurarsi, al fine di proporre un intervento in grado di migliorare la qualità insediativa dell'area di intervento e del suo contesto;
  - per l'Amministrazione Comunale, che durante le fasi di elaborazione e di valutazione dei piani attuativi ha modo di compiere le opportune considerazioni per orientare il processo di concertazione delle scelte progettuali.

#### 4. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione morfo-tipologica sono:

- Perseguire coerenza con i tessuti storici, il reticolo idrografico, la maglia viaria per definire l'orientamento e la giacitura dei corpi di fabbrica
- Conservare e valorizzare le morfologie consolidate del sito per un adeguato inserimento paesistico dell'intervento, evitando sterri e riporti di terra
- Curare la progettazione di spazi urbani pubblici, semipubblici, aree di contorno, percorsi di distribuzione interna, delle aree a verde, dei parcheggi...
- Utilizzare tipi edilizi densi e aggregati in base a un coerente disegno urbano per mantenere "l'effetto città"
- Valorizzare con interventi specifici viali, parchi, giardini
- Relazionarsi alle forme consolidate del sito per identificare il migliore inserimento ambientale dell'intervento
- Garantire la visibilità e la conservazione degli elementi morfologici naturali e l'integrità del sistema ambientale



- Differenziare gli affacci rispetto alla rete viaria e curare gli innesti della rete di comunicazione interna all'insediamento sulla rete di viabilità principale
- Attuare interventi di moderazione del traffico nel comparto urbano di riferimento e contribuire alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza degli itinerari della mobilità ciclo-pedonale, sia di tipo urbano sia di connessione con gli spazi aperti
- Realizzare adeguati spazi di verde attrezzato ad uso collettivo
- Utilizzare piantumazioni come disegno del “bordo vivo” dell’insediamento
- Contenere le aree a parcheggio privato in superficie

5. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione visiva sono:

- Rispettare i “coni” visuali verso il nucleo urbano e verso lo spazio aperto con particolare attenzione alle emergenze architettoniche e paesaggistiche (es. cura degli affacci sugli spazi pubblici)
- Ricercare una omogeneità volumetrica rispetto alle preesistenze significative, evitando la realizzazione di volumi complessi e dissonanti
- Connotare gli spazi di accesso all’insediamento
- Armonizzare il rapporto di scala con l’intorno di stretta prossimità (es. rapporti “pieni/vuoti” con il tessuto edilizio esistente e lo spazio aperto circostante)
- Utilizzare elementi visivamente permeabili nel delimitare le proprietà al fine di contenere l’effetto di frammentazione

6. Gli indirizzi progettuali di contestualizzazione ambientale sono:

- Privilegiare l’uso di fonti energetiche rinnovabili per il fabbisogno energetico dell’intervento (impianti solari termici e fotovoltaici, biomasse, sistemi solari passivi, ...)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni degli involucri edilizi (orientamento, protezione dal sole, isolamento termico, utilizzo di materiali ecosostenibili, tetti verdi, isolamento acustico, ventilazione e climatizzazione naturale, ..)
- Adottare misure atte ad aumentare le prestazioni energetiche dei sistemi di climatizzazione (caldaie centralizzate ad alto rendimento, impianti elettrici ad alta efficienza, sistemi di riscaldamento a bassa temperatura, regolazione differenziata della temperatura, ...)
- Utilizzare tecniche impiantistiche orientate alla sostenibilità ambientale (contabilizzazione individuale dell’acqua potabile, meccanismi di riduzione dei consumi, recupero acque piovane, rete idrica duale, ...)
- Nella realizzazione di parcheggi privati non è ammesso l’utilizzo di pavimentazioni di tipo drenante; le stesse devono avere pavimentazione non filtrante e le acque meteoriche da smaltirsi devono essere preventivamente trattate.
- Distanza minima di mt. 200 degli impianti di biogas e parchi fotovoltaici a terra rispetto all’abitato; previsione di realizzazione di adeguate fasce vegetali (boschi, siepi o filari), tali da mitigare l’impatto visivo delle strutture e le eventuali problematiche legate ai processi produttivi.
- Salvaguardare e potenziare le connessioni ecologiche, mantenendo e rafforzando le presenze vegetali e valorizzando i percorsi di connessione con le aree extra-urbane di interesse naturalistico.
- Favorire una buona qualità del microclima urbano anche con l’ausilio di essenze vegetali.
- Prevedere un sistema di illuminazione degli spazi esterni orientato al contenimento energetico e dell’inquinamento luminoso, con controllo del grado di illuminamento notturno (ad es. adottare altezze non superiori ai 5 m dei sostegni e dei pali per l’illuminazione degli spazi esterni,... )

### **art. 13. ELEMENTI PROGETTUALI**

1. Gli elementi progettuali sono di seguito esposti rispetto alla loro funzionalità e al criterio prestazionale e trovano i loro riferimenti generali nell’allegato denominato *Abaco di orientamento progettuale per l’attuazione delle previsioni insediative*.



2. Murazioni verdi. Le murazioni verdi hanno la funzione di mitigare dai punti di vista visivo e/o acustico e/o dell'inquinamento atmosferico le relazioni che possono verificarsi tra attività e funzioni poco compatibili, vedi ad esempio il rapporto tra aree industriali e aree residenziali piuttosto che tra aree edificate e aree di pregio paesistico-ambientale. Le murazioni verdi potranno assumere caratteri progettuali differenti ma dovranno comunque garantire le prestazioni mitigative minime per gli aspetti visivi e/o acustici e/o di inquinamento atmosferico individuati, che vengono ottenuti attraverso una fascia alberata di profondità minima di 12 mt con densità e sesto di impianto come riportato nell'*Abaco orientativo per l'attuazione delle previsioni di piano*. La profondità della murazione verde dovrà essere ampliata, rispetto al minimo sopra indicato, in ragione degli specifici impatti e delle specifiche sensibilità dei contesti con i quali si relazionano.

Le murazioni verdi vanno realizzate all'interno dei lotti edificabili e quindi la loro superficie non è computabile come area a standard, a meno che esse, al di fuori dei lotti edificati, non siano organicamente connesse alle aree verdi pubbliche o alla rete ecologica.

3. Quinte vegetali. Tutti i piani attuativi delle aree di espansione, laddove non debbano prevedere la realizzazione di una murazione verde, dovranno dare specifiche indicazioni per la costituzione di una quinta vegetale alberata, di almeno 3,00 mt di profondità, da costituire lungo la parte dei loro perimetri posta in adiacenza ad ambiti non edificati e a strade prospicienti ambiti non edificati.

Le quinte alberate sono da realizzare come opera di urbanizzazione primaria e la loro superficie non è computabile come area a standard.

La realizzazione delle murazioni verdi e delle quinte vegetali non deve compromettere la visibilità degli elementi urbani di caratterizzazione paesistica.

4. Rete raccolta e trattamento acqua piovana per utilizzi non idropotabili. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione di una rete di raccolta e distribuzione dell'acqua piovana degli spazi ad uso pubblico e privato da utilizzare per usi non idropotabili. La rete di distribuzione dell'acqua raccolta dovrà permettere almeno l'irrigazione del verde pubblico e privato.

Tale rete dovrà essere realizzata come opera di urbanizzazione primaria.

5. Percorsi ciclopedonali. I piani attuativi dovranno dare specifiche indicazioni per la realizzazione della rete dei percorsi ciclopedonali, funzionale a connettere l'insediamento oggetto del piano attuativo con il contesto urbano ed extraurbano di riferimento.

Tutti i piani attuativi devono contemplare interventi atti a garantire la continuità delle percorrenze ciclopedonali e di queste con gli spazi a verde pubblici definiti internamente ai comparti.

Tali percorsi, nel rispetto della normativa vigente, potranno essere costituiti da piste ciclopedonali in sede propria, da percorsi ciclopedonali in sede promiscua o entro strade di tipo residenziale.

Ogni lotto del comparto dovrà essere direttamente connesso a tali percorsi.

6. Strade interne ai comparti. I piani attuativi prevalentemente residenziali dovranno dare specifiche indicazioni circa le caratteristiche dimensionali e tipologiche delle strade interne ai comparti, che di norma dovranno essere di tipo residenziale e quindi con priorità alle percorrenze ciclopedonali.

La sezione massima delle strade interne ai comparti, al netto di eventuali piste ciclopedonali, marciapiedi e quinte alberate, dovrà essere di  $2,75+0,12+2,75 = 5,62$  mt.

7. Parcheggi di uso pubblico. I parcheggi di uso pubblico devono essere previsti in spazi appositi al di fuori delle sezioni tipo delle strade; non possono quindi essere disposti "a cassetta" lungo il margine stradale. Le tipologie preferibili sono quelle "a pettine" o "a lisca di pesce".

La pavimentazione delle aree a parcheggio di uso pubblico dovrà essere realizzata con tecniche di prato armato almeno per il 70% della loro complessiva estensione.



Per ogni stallo dovrà essere prevista la piantumazione, in adiacenza agli stalli stesi o comunque all'interno dell'area del comparto attuativo, di almeno un albero ad alto fusto.

#### **art. 14. CAUTELE SUL MARGINE URBANO**

1. Tutti gli interventi di trasformazione dei fronti edilizi che prospettano sul margine urbano di relazione con spazi aperti e che sono quindi visivamente percepibili da tali spazi aperti devono essere accompagnati da una relazione con foto inserimento atta a verificare l'incidenza percettiva dell'intervento in relazione alla sua visibilità.

#### **art. 15. INTERVENTI IN AMBITI INTERCETTATI DALLA PROGETTUALITÀ DELLA TRAMA PROGETTUALE DEL DDP**

In allegato sono riportate le *direttive relative agli elementi della trama progettuale del DdP*; le indicazioni, gli indirizzi e le norme riportate nell'**allegato di indirizzo** sono integrative a quelle riferite nel presente articolato normativo al fine di percorrere gli obiettivi di *tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche, delle aree agricole e delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche*, utili per orientare la progettualità del programma delle opere pubbliche e degli ambiti di trasformazione insediativa.



## CAPO II – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

### art. 16. VALENZA PAESISTICA

1. Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Regionale (PTR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.

2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTR e nel PTCP.

3. Il PGT in ossequio alle disposizioni dei piani sovraordinati di cui ai commi precedenti:

- identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione.

### art. 17. UNITA' DI PAESAGGIO E CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Il PGT definisce le unità di paesaggio e le classi di sensibilità paesistica coerentemente con i disposti normativi di livello superiore.

2. La Tav. I.5 “Carta delle Sensibilità Paesaggistiche” indica le classi di Sensibilità Paesaggistica del Territorio, derivate dalle analisi criteriali dell’elaborato D.2 “Carta degli Elementi Ambientali del Paesaggio”

### art. 18. DISCIPLINA PAESISTICA

1. Tutti gli interventi sono sottoposti all’esame paesistico dei progetti ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di :

- opere che non incidono sull’aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione (ad eccezione degli ambiti soggetti a vincolo come da norme, decreti, etc sovraordinati) come definiti dal Regolamento Edilizio;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all’interno di classi di sensibilità bassa e molto bassa;
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all’interno di classi di sensibilità bassa e molto bassa;
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche culturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell’elaborato – sensibilità paesaggistiche.

2. Per gli interventi sottoposti all’Esame Paesistico dei progetti si applicano le disposizioni della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 in merito a:

- criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto;
- criteri per la determinazione dell’impatto paesistico del progetto.
- contenuti della Relazione Paesistica;
- procedure per la valutazione paesaggistica dei progetti



## CAPO III – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

### art. 19. DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

#### St (Superficie territoriale)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree destinate ad interventi di compensazione e mitigazione e per le dotazioni territoriali.

#### Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito.

#### SCV (superficie di concentrazione volumetrica)

È la superficie all'interno della quale sono da collocare le capacità edificatorie previste per gli Ambiti di trasformazione insediativa (ATI).

#### Slp (Superficie linda di pavimento)

Rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, fuori ed entro terra, al lordo degli elementi verticali.

Non sono conteggiati nel computo della Slp:

- i parcheggi privati di cui all'art. 69;
- i volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio, così come successivamente definiti;
- le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- i vani scala e ascensore di uso comune al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- i portici di uso pubblico o comune aperti almeno su due lati;
- i porticati aperti almeno su due lati;
- i locali interrati e seminterrati così come definiti al punto 9, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,40 m;
- gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti almeno su due lati;
- le logge aperte;
- i sottotetti aventi altezza interna media ponderale inferiore a 2,20 m calcolata a partire dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio, trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati.
- i gazebo, i barbecue e gli elementi di arredo giardino (così come definiti dal R.E.).

Qualora gli elementi o gli spazi di cui ai punti precedenti non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili ai fini della Slp.

Nel caso di intervento di Ricostruzione edilizia non sono computati nella Superficie linda di pavimento esistente i locali ricavati da coperture di cortili, le tettoie e le logge murate, le superfetazioni, le costruzioni in precario e le costruzioni oggetto di condono edilizio o prive di documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi).

#### Su (Superficie utile abitabile)

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi.

#### Snr (Superficie non residenziale)



E' la superficie del fabbricato, complessivamente destinato ad uso abitativo, adibita a servizi e accessori, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono considerati servizi e accessori: cantine, soffitte, sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, locali per impianti tecnologici, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi.

#### **Sc (Superficie coperta)**

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione :

- degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale;
- i gazebo, i barbecue e gli elementi di arredo giardino (così come definiti dal R.E.).

Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

#### **Zero urbanistico**

E' la quota zero di riferimento per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalle presenti norme.

Lo Zero urbanistico è la quota media ponderale del tratto di marciapiede pubblico antistante il lotto o, in assenza di questo, del piano stradale aumentato di 15,00 cm;

In caso di lotti compresi fra più strade lo Zero urbanistico si determina come media ponderale delle quote delle diverse strade.

Per edifici realizzati a distanza maggiore o uguale a 20 m dal ciglio stradale la quota di riferimento si calcola come media ponderale fra lo Zero urbanistico e la quota del terreno al piede dell'edificio.

#### **Locali interrati e seminterrati**

Sono considerati:

- locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;
- locali seminterrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale a 1,50 m rispetto allo Zero urbanistico.

#### **Locali sottotetto**

I locali sottotetto sono i volumi posti direttamente al di sotto dell'ultimo solaio di copertura indipendentemente da controsoffittature o elementi non strutturali di separazione.

#### **H (Altezza massima del fabbricato)**

L'Altezza massima del fabbricato si misura :

- per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più ALTA.

Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media ponderale misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale.

Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

#### **Volume (Volume urbanistico)**



La volumetria urbanistica si calcola:

- per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,00 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale;
- per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e 4,50 m.

Per "Volume esistente", nel caso di edifici compresi nel Nucleo di Antica Formazione, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale e nei nuclei rurali, si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

In applicazione dell'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. la definizione di cui al comma precedente si estende anche alla "volumetria preesistente" negli Ambiti agricoli nel caso di interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio.

#### Volumi tecnici

I volumi tecnici sono quei volumi edilizi destinati agli impianti e/o alle opere aventi stretta connessione con le funzionalità degli impianti stessi.

Sono da considerare volumi tecnici anche le strutture, le attrezzature, gli impianti e in generale tutti i manufatti finalizzati alla sostenibilità ambientale degli interventi; essi devono essere realizzati conformemente a quanto previsto dal Regolamento edilizio.

#### It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St.

#### If = Volume/Sf (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf.

#### Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

#### Uf = Slp/Sf (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.

#### Rc = Sc/Sf (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

#### Sd (Superficie drenante)

E' la superficie scoperta e drenante di cui al Regolamento Locale di Igiene.

La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione ed ampliamento.

La Sd è auspicabile sia piantumata con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq.

#### **art. 20. DISTANZE**

Le distanze si misurano in proiezione sul piano orizzontale in modo radiale e perpendicolare.

Non vengono calcolati ai fini delle distanze :

- gli aggetti con sporgenza inferiore a 1,50 m;
- gli elementi ornamentali;



- le scale con larghezza inferiore a 1,50 m;

Nel caso di aggetti o scale di profondità superiore a 1,50 m, tali elementi concorreranno interamente alla formazione della distanza.

#### **Ds (Distanza dalle strade)**

Fuori dal centro abitato, come definito dal D.Lgs. 285/1992 e successive modificazioni e integrazioni, si applicano le norme stabilite dal suddetto decreto.

All'interno del centro abitato la Distanza dalle strade si misura tra il punto dell'edificio più vicino alla strada ed il confine stradale o altro spazio ad uso pubblico.

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza di tale individuazione il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

La Distanza minima dal confine stradale deve rispettare le seguenti misure :

- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7,00 m
- 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7,00 m e 15,00 m
- 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15,00 m
- fermo restando che deve essere sempre rispettato il rapporto 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dell'arretramento dal ciglio stradale e l'altezza del fabbricato.

Nel caso di porzioni di edificio arretrate rispetto all'ingombro a terra tale rapporto deve essere verificato per ciascun piano considerando l'arretramento maggiore.

La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi :

- allineamenti in atto, chiaramente definiti, anche costituiti da edifici in serie non continua;
- necessità di copertura di frontespizi nudi visibili dalla strada o da spazi pubblici;
- specifica norma d'ambito contenuta nel presente PdR;
- allineamenti espressamente previsti dal PGT.

Nel caso di sopralzi e ampliamenti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente; va comunque rispettato il rapporto 1:1 tra altezza del fabbricato e larghezza stradale più l'eventuale arretramento.

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente.

#### **De (Distanza tra edifici)**

E' la distanza minima tra i singoli edifici o tra i fronti del medesimo fabbricato composto da più corpi edilizi.

La distanza minima ammessa tra pareti finestrate è pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m.

Per pareti non finestrate e in presenza di una sola parete finestrata, deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto,

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi :

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planovolumetrica definita dal PGT;
- per gli edifici ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.



Le autorimesse con altezza massima non superiore a m 3 possono essere realizzati ad una distanza minima di m 5 da altre pareti finestrate.

**[Dc (Distanza dai confini di proprietà)]**

E' la distanza tra l'edificio ed il confine della proprietà.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

E' consentita l'edificazione in aderenza o a confine in caso di unico atto autorizzativo che interessa le proprietà confinanti o previo accordo tra i proprietari definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari e salvo quanto indicato nelle specifiche norme d'ambito.

Negli ambiti residenziali di cui all'art. 74 sono ammesse, a giudizio della Commissione urbanistica e della commissione per il paesaggio, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi :

- particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata e trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari;
- sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, con altezza media ponderale max di 2,40 m, di :

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici, solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 74.

Per le autorimesse interne al Nucleo di Antica Formazione si applicano le norme di cui all'art. 77.

**[Da (Distanza dal confine d'ambito)]**

E' la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso.

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

Nel caso di edifici con altezza maggiore di 10,00 m la distanza deve essere uguale o superiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio.

La presente norma non si applica nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione.

Sono consentite distanze inferiori in caso di sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno m 3,00, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta nei Registri Immobiliari a cure e spese dei medesimi proprietari.

E' ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3 m rispetto allo Zero urbanistico di:

- autorimesse;
- locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 74.



#### **Costruzioni Accessorie**

Al Regolamento Edilizio è rimandata apposita disciplina che definisca le costruzioni accessorie, esenti da verifica degli indici urbanistici ed altre normative.

In attesa di apposita disciplina, si intende “costruzione accessoria” un volume di max 10 mq di superficie coperta ed altezza massima in colmo di ml 2,50, insistente sul lotto di proprietà, privo di propria autonomia e necessario al soddisfacimento delle esigenze del proprietario.



## TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP)

### CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

#### art. 21. COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il DdP esprime le proprie scelte attraverso prescrizioni e direttive.
2. Il DdP attraverso le direttive definisce le linee principali dell'azione o dell'intervento che devono essere articolate e approfondite, nel rispetto del principio espresso, nella fase attuativa.
3. Trova cogenza generale e applicazione immediata l'insieme degli obiettivi esplicitati dal DdP.
4. Ogni comportamento o iniziativa operante sul territorio o avente riflessi su di esso non può pregiudicare il raggiungimento degli obiettivi di piano.
5. Le direttive trovano opportuna traduzione normativa negli strumenti che disciplinano puntualmente l'intervento finale (PdR, PdS, piani attuativi, progetti).
6. Il Documento di Piano individua specifiche azioni di sviluppo per il comparto ambientale, sociale e culturale, queste potranno essere realizzate in virtù di tre tipologie di intervento, ovvero azioni prescritte dal documento stesso, azioni convenzionate e/o di perequazione individuate sempre dal documento, azioni sviluppate dai privati in relazione a specifiche direttive previste dal DdP. Le azioni riguardanti gli aspetti ambientali, in particolare, potranno trovare sviluppo in relazione alla loro collocazione nelle classi di priorità di strumenti sovraordinati a cura dei singoli enti gestori delle azioni medesime (Provincia, Regione, ecc.)

#### art. 22. CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. I contenuti del Documento di Piano corrispondono da quanto stabilito dall'art. 10 bis della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i

#### art. 23. DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il DdP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PdS per:
  - l'individuazione delle azioni specifiche;
  - la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
  - la sostenibilità economica delle previsioni;
  - le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
  - la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.
2. Il Documento di Piano prevede che il Piano dei Servizi :
  - individui lo stock della "città pubblica" e ne definisce le forme di implementazione e sistemazione;
  - declini le direttive del Documento di Piano in azioni di piano e progetti specifici;
  - definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni e i progetti di cui al precedente punto e specifica quanto nella presente normativa;
  - coordini le azioni e i progetti con il programma delle opere pubbliche e il bilancio comunale.

#### art. 24. DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il DdP rimanda al PdR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda :
  - l'individuazione di specifiche classificazioni;



- la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
- la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
- l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

2. Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole :

- definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
- definisca gli indici e i parametri edilizi;
- definisca le modalità di intervento nel tessuto consolidato;
- definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno della "città storica";
- promuova l'uso di fonti energetiche alternative.

3. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche disposizioni di intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti dal DdP stesso.



## CAPO II – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L’USO DEL SUOLO

### **Sezione I – FUNZIONE E CONTENUTO DELLE DISPOSIZIONI**

#### **art. 25. FUNZIONI**

1. Le presenti disposizioni sono funzionali alla gestione della fase attuativa delle previsioni del DdP.
2. Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.
3. Si rimanda al resto delle disposizioni del presente articolo normativo per le questioni qui non trattate e che abbiano attinenza ai contenuti del DdP e della sua gestione e attuazione.

#### **art. 26. CONTENUTI**

1. Le presenti disposizioni riguardano sia aspetti di carattere procedurale sia di carattere contenutistico.
2. I contenuti dispositivi del DdP si integrano con i contenuti della Relazione del DdP al fine di restituire in modo esaustivo i riferimenti per l’attuazione delle trasformazioni territoriali di competenza del DdP.

#### **art. 27. FASE TRANSITORIA**

1. Per la definizione puntuale dei protocolli operativi e procedurali funzionali alla gestione dei contenuti del DdP, laddove non già specificati in altri atti del PGT, si rimanda a provvedimenti regolamentari da deliberare dall’organo competente.

### **Sezione II – STRUMENTI ATTUATIVI DELLE PREVISIONI DEL DdP**

#### **art. 28. CONDIZIONI PER L’ATTUAZIONE DEGLI ATI**

1. È condizione necessaria per poter intraprendere l’attuazione degli Ambiti di Trasformazione Insediativa (ATI), di cui alla lett. 2 comma 2 art. 8 della lr. 12/05, previsti dal DdP, l’operatività del Conto ecologico.

#### **art. 29. ATTUAZIONE DEGLI ATI**

1. Gli ATI, la cui attuazione è disciplinata dall’art. 12 della lr. 12/05, sono rappresentati nella Carta delle Indicazioni di Piano e sono descritti nelle schede dell’Allegato A – Ambiti di Trasformazione e nella Relazione del DdP.
2. I parametri riportati nelle schede degli ATI relativi a :
  - la superficie territoriale (ST) dell’ambito di intervento
  - il valore massimo del rapporto di copertura (RC)
  - l’altezza massima degli edifici
  - la volumetria massima edificabile
  - le destinazioni d’uso ammesse e necessarie che dovranno essere attuate
  - la definizione delle dotazioni territoriali necessarie
  - la superficie drenante

hanno un carattere prescrittivo.

3. La modifica di qualsiasi parametro o indicazione di tipo prescrittivo di un singolo ATI richiede una variante del DdP.



4. I parametri e le indicazioni riportati nelle schede degli ATI relativi alle sezioni *Procedimento attuativo* e *Orientamenti per la fase attuativa* hanno valore di orientamento. Essi sono da considerare sia nella fase di elaborazione del piano attuativo o del Piano Direttore dell'ATI, sia nella fase istruttoria di questi ultimi da parte degli Uffici Comunali quali elementi di verifica e di argomentazione della coerenza dei progetti con gli indirizzi e gli orientamenti espressi dal PGT.

5. In sede di definizione dei piani attuativi degli ATI va definito in modo preciso il livello di partecipazione dei soggetti proponenti alla realizzazione delle dotazioni territoriali indicate nelle schede di orientamento progettuale degli ATI e coerentemente a quanto definito nel PdS. In tale sede va contestualmente assunto il sistema della vincolistica eventualmente in essere.

6. In attesa che vengano elaborati e realizzati i rispettivi piani attuativi, negli ATI è unicamente consentito il mantenimento delle attività esistenti e gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli eventuali fabbricati esistenti, così come disposto dall'art. 105.

#### **art. 30. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DIMENSIONALI RESIDENZIALI NEL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL DDP**

1. Nella Relazione del DdP è definito il dimensionamento residenziale delle previsioni del PGT che è possibile raggiungere nell'arco quinquennale di validità del DdP. Il dimensionamento è definito in termini di volume ammesso.

2. Le previsioni residenziali quinquennali possono essere conseguite tramite interventi urbanistici ed edilizi :

- in attuazione degli ATI previsti dal DdP
- in attuazione degli ambiti di riqualificazione consentiti sulla città consolidata e governati dal PdR che sono sottoposti a piano o programma attuativo. Il Volume da considerare è quello relativo all'incremento tra la situazione in essere e quella introdotta in aggiunta attraverso lo strumento attuativo.

3. L'eventuale ridefinizione del dimensionamento delle previsioni di piano fissate per il quinquennio di validità del DdP non comporta una variante di piano, ma deve essere giustificato da effettive esigenze operative proposte dall'Amministrazione Comunale entro un atto di indirizzo che deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

4. Al raggiungimento del dimensionamento di cui sopra entro i 5 anni di validità del DdP, deve necessariamente essere posto in essere un "atto di indirizzo", come nel precedente comma, per conseguire una volumetria aggiuntiva, già prevista nelle carte delle Indicazioni di Piano, alla luce del fatto che il DdP è definito su un orizzonte temporale di 20 anni.

#### **art. 31. PIANO DIRETTORE DEGLI ATI RESIDENZIALI**

1. Al fine di ottemperare al rispetto delle previsioni dimensionali residenziali di cui all'art. 30 delle presenti norme, un ATI può essere realizzato attraverso uno o più piani attuativi. Nel caso in cui venga attuato mediante più piani attuativi, preliminarmente alla loro formulazione e approvazione l'ATI deve essere oggetto di un Piano Direttore che deve essere approvato dal Consiglio Comunale.

2. Il Piano Direttore deve riguardare l'intera area dell'ATI ed è funzionale ad inscrivere l'attuazione del singolo comparto all'interno del quadro di coerenze definito nella scheda dell'ATI. Esso deve definire la perimetrazione dei singoli comparti attuativi, gli interventi da realizzare, l'assetto morfologico-insediativo e le dotazioni territoriali (servizi, infrastrutture, opere mitigative e compensative) che ogni comparto deve attuare.

3. Il Piano Direttore dell'ATI deve contenere anche una sezione di verifica argomentata delle coerenze del progetto insediativo con le indicazioni complessive del PGT al fine di favorire la sua istruttoria.

4. Il Piano Direttore dell'ATI, che non ha funzione conformativa, è strumento di riferimento per le verifiche di coerenza delle successive proposte di intervento sui singoli comparti.



5. In relazione agli approfondimenti conoscitivi, progettuali, alle opportunità che si aprono all'interno del rapporto negoziale e agli elementi di partecipazione e sinergia con altri interventi di qualificazione del contesto, il Piano Direttore dell'ATI può essere modificato nel momento in cui venga effettuata la redazione dei piani attuativi successivi al primo. Tali eventuali modifiche devono essere coerenti con le indicazioni contenute nella scheda dell'ATI.
6. L'Amministrazione Comunale tiene un registro dei parametri edificatori contenuti nel Piano Direttore.

#### **art. 32. DEFINIZIONE E ATTUAZIONE DEI COMPARTI DEGLI ATI**

1. I compatti di attuazione di un ATI vanno individuati mantenendo i rapporti di proporzionalità tra i diversi parametri urbanistici così come sono stati definiti per l'intero ATI.
2. L'indicazione della Volumetria attribuita dal Piano Direttore di un ATI ai singoli compatti è un parametro che non potrà essere modificato se non modificando i compatti stessi.
3. La proporzionalità del rapporto tra la superficie territoriale e la superficie di concentrazione volumetrica dell'intero ATI non va intesa in modo rigido, ma va considerata come riferimento nella definizione dei compatti di un ATI al fine di garantire, nell'attuazione dei singoli compatti, un equilibrato rapporto tra superficie territoriale e superficie di concentrazione volumetrica rispetto alle necessità progettuali dei singoli compatti.
4. Ogni comparto deve soddisfare, attraverso interventi diretti e/o la loro monetizzazione, una quota parte proporzionale delle dotazioni territoriali di competenza, secondo quanto indicato nella specifica scheda di ambito di trasformazione o, in alternativa, secondo quanto previsto dall'O e dall'art. 58; le indicazioni della scheda di ambito di trasformazione sono prevalenti laddove superiori rispetto alle quantità previste dall'O e dall'art. 58.
5. Negli ATI produttivi individuati dal DdP non può essere insediata alcuna attività a rischio di incidente rilevante e alcuna attività che implichii lavorazioni di materiali tossico-nocivi.
6. Tutti gli ATI (sia residenziali che altre destinazioni) possono essere attuati anche per sotto compatti, limitati ad alcune delle proprietà ricomprese e da convenzionare, purché sia contestualmente redatto un Master Plan complessivo esteso a tutto l'ambito.



## TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)

### CAPO I – Norme Generali

#### art. 33. CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il PdS concorre al raggiungimento degli obiettivi e dell'assetto territoriale strategico definito dal DdP, con particolare riferimento alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche, alla accessibilità dei servizi e all'integrazione del sistema dei servizi con il tessuto edificato esistente o previsto.
2. Il PdS individua, all'interno del territorio comunale:
  - le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (di seguito denominate "aree per servizi");
  - le aree destinate a parchi urbani attrezzati;
  - il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.
3. Il PdS, nel rispetto delle disposizioni contenute nel DdP :
  - individua i soggetti deputati alla attuazione delle previsioni;
  - definisce i requisiti prestazionali delle attrezzature e delle strutture di interesse pubblico;
  - stabilisce la dotazione di aree per servizi e le dotazioni territoriali negli interventi soggetti a pianificazione attuativa;
  - disciplina le modalità di cessione o di monetizzazione delle aree per servizi;
  - definisce le modalità di equiparazione ed equivalenza fra le diverse tipologie di aree per servizi;
  - individua i servizi di tipo immateriale (fornitura di prestazioni e beni mobili) che possono sostituire le cessioni di aree per servizi.
4. Le disposizioni contenute nel PdS costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti di pianificazione attuativa e degli atti abilitativi comunque denominati.
5. Il Piano dei Servizi è integrato dal Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS).
6. Il PUGSS :
  - detta le prescrizioni per gli interventi nel sottosuolo,
  - definisce le procedure, la documentazione e l'iter per le autorizzazioni,
  - stabilisce i corrispettivi economici e le responsabilità civili e penali;
  - definisce i criteri, le competenze, la programmazione dell'ufficio del sottosuolo;
  - detta le norme per l'attuazione degli interventi; nonché le modalità di gestione delle cartografie informatizzate e dei loro aggiornamenti.

#### art. 34. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano alle Aree per Servizi, agli Ambiti di Trasformazione insediativa (ATI) e agli Ambiti di Riqualificazione, nonché ai Piani di Recupero.
2. Le presenti norme si applicano inoltre :
  - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DdP e dal PdR;
  - agli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
  - alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi.
3. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'art. 90 e seguenti.



### **art. 35. ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO**

1. Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12.
2. Le prescrizioni e le indicazioni di piano in esso contenute, in relazione alle aree per servizi che rivestono interesse pubblico o generale, **hanno carattere vincolante**.
3. Le previsioni di aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione definite dal Documento di Piano non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in quanto lo stesso non ha carattere di conformazione dei suoli.
4. Le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'aree, ai sensi dell'art. 9 comma 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, la diretta realizzazione delle aree per servizi, ovvero prevedano in alternativa l'intervento dell'amministrazione pubblica, non sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio, nonché ne si configura la decadenza.
5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'art. 38.
7. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

### **art. 36. DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI**

1. Le seguenti definizioni valgono per ogni progetto, iniziativa e atto all'interno delle materie di competenza del PdS.

#### **1 - Abitante teorico insediabile**

Un abitante teorico insediabile corrisponde a 150 mc di Volume.

#### **2 - Superficie equivalente**

Esprime il contributo al sistema dei servizi connesso alle singole iniziative attuative. Il valore numerico corrisponde alla cessione di un'area a verde piantumata con densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq. In alternativa alle superfici a verde piantumato possono essere ceduti equivalenti aree secondo la parametrizzazione di cui al successivo art. 40.

#### **3 - Requisiti prestazionali**

Sono le caratteristiche qualitative e quantitative minime richieste per la fornitura di prestazioni o per la realizzazione di attrezzature. I requisiti sono definiti, per tipologia di servizio, dalle disposizioni specifiche di cui ai successivi articoli.

#### **4 - Servizi immateriali**

I servizi immateriali sono rappresentati da quell'insieme di prestazioni che non vengono svolte all'interno di una struttura fisicamente individuata ma che, viceversa, sono fornite a domicilio o tramite reti.

#### **5 - Superficie di compensazione**

Rappresenta l'area necessaria alla riduzione degli impatti derivanti dall'attuazione degli ambiti di trasformazione o riqualificazione. Tali superfici rispondono alle condizioni di sostenibilità espresse dalla VAS.



## CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

### art. 37. CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il dimensionamento del Piano dei Servizi tiene conto delle possibili attivazioni di sinergie pubblico/private per la sua realizzazione e per la realizzazione dei propri obiettivi quantitativi col fine primario di ottenere un recupero di qualità della vita anche attraverso la concorrenza dell'imprenditoria privata.
2. All'interno dei Piani Attuativi si possono modificare le localizzazioni e le definizioni delle aree per servizi previste. Le modifiche non possono comportare una diminuzione nella loro previsione dimensionale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 7.
3. I piani attuativi, i permessi di costruire convenzionati, nonché i mutamenti di destinazione d'uso, definiti dal Piano delle Regole, che comportino aumento di carico urbanistico, devono prevedere il reperimento delle aree per servizi nella misura prevista dal PdS.
4. Il Piano dei Servizi prevede la seguente dotazione minima di aree per servizi :
  - per le destinazioni residenziali ed assimilabili, 28 mq/equivalente ad abitante;
  - per le destinazioni artigianali/industriali, 30% della ST dell'ambito;
  - per le destinazioni terziarie, direzionali e commerciali, 150% della Slp realizzabile con almeno il 50 % a parcheggi.
5. Per gli ambiti di trasformazione individuati dal DdP valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato-schede degli ambiti di trasformazione.
6. Per gli ambiti di riqualificazione individuato dal PdR valgono le disposizioni contenute nello specifico allegato B – ambiti di riqualificazione.
7. Le aree destinate a servizi potranno essere reperite anche all'esterno delle aree di intervento. In tal caso la dimensione della cessione è valutata in ragione della localizzazione e proporzionalmente rapportata alla zona di competenza dell'intervento, con riferimento al valore di monetizzazione di cui alla delibera comunale inerente.
8. Per ogni piano attuativo deve essere prevista :
  - la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione primaria nonché la realizzazione delle stesse.
  - la cessione gratuita delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in misura non inferiore alle quantità fissate dal presente articolo.
9. L'eventuale potenzialità edificatoria derivante dalle aree cedute a titolo di contributo al sistema dei servizi è aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria del corrispondente piano attuativo.
10. L'edificazione sulle aree cedute a seguito dell'attuazione dei PA deve avvenire nel rispetto delle norme relative ai corrispondenti ambiti per servizi.
11. Nel caso di interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, le aree per servizi devono essere individuate nel progetto e cedute all'Amministrazione entro il termine di validità dell'atto abilitativo.

### art. 38. RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.



2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PdS.

3. Sulle aree individuate dal PdR come Aree per servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

### **art. 39. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI**

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione :

*Ambiti per servizi di interesse pubblico*

- |                           |      |
|---------------------------|------|
| • Attrezzatura scolastica | (I)  |
| • Attrezzatura civica     | (AC) |
| • Verde attrezzato        | (V)  |
| • Attrezzatura sportiva   | (S)  |
| • Parcheggi               | (P)  |

*Ambiti per servizi di interesse collettivo*

- |                                       |      |
|---------------------------------------|------|
| • Attrezzatura religiosa              | (AR) |
| • Cimitero                            | (C)  |
| • Impianto e attrezzatura tecnologica | (IT) |
| • Attrezzatura socio-sanitaria        | (SA) |

2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono equiparate alle aree per servizi anche le "Superfici di compensazione".

### **art. 40. RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI**

1. Il contributo al sistema dei servizi, espresso in superficie equivalente, indicato nelle schede di cui all'allegato – Schede degli Ambiti di Trasformazione, e di cui all'art. 38, può essere assolto secondo la seguente parametrizzazione :

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	<ul style="list-style-type: none"><li>area agricola</li><li>arie all'interno degli Ambiti di salvaguardia</li><li>area libera non attrezzata e non piantumata</li></ul>
		0,3 mq	<ul style="list-style-type: none"><li>area attrezzata per attività sportiva all'aperto</li><li>parcheggio scoperto</li><li>spazio urbano</li></ul>
		0,01 mq	<ul style="list-style-type: none"><li>superficie lorda di pavimento in edifici agibili</li></ul>
		0,08 mq	<ul style="list-style-type: none"><li>area edificabile con intervento diretto</li></ul>
		0,15 mq	<ul style="list-style-type: none"><li>area edificabile con piano attuativo non adottato</li></ul>

2. La scelta della tipologia di servizio o area nonché le localizzazioni sono proposte dai soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione comunale.

3. Qualora negli insediamenti di tipo produttivo l'Amministrazione Comunale giudichi che la dotazione di parcheggi derivante dall'applicazione dell'art. 69 soddisfi anche il fabbisogno di parcheggi pubblici, le aree per servizi devono essere prioritariamente attrezzate a verde alberato.

### **art. 41. SERVIZI IMMATERIALI**

1. In alternativa a quanto disposto agli articoli precedenti in materia di aree per servizi da reperire o cedere negli interventi edilizi e urbanistici è possibile fornire un servizio immateriale quantificato secondo il seguente criterio di equivalenza.



Importo derivante dalla monetizzazione  
della superficie equivalente

=

Numero di anni di fornitura del servizio

Costo annuo del servizio fornito

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente dall'organo competente sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.

3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui al comma 2 dell'art. 38 che regola :

- i requisiti della fornitura;
- la durata del servizio;
- le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
- le procedure di termine del servizio.

4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

#### **art. 42. DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO**

1. Per ciascuna categoria di servizio sono definiti, mediante apposita determinazione, i valori quantitativi che contraddistinguono i requisiti prestazionali minimi necessari per il riconoscimento dell'interesse pubblico.

Le tematiche oggetto di regolamentazione sono :

- orari di apertura;
- tariffe riservate all'utenza convenzionata;
- fasce orarie o spazi ad uso esclusivo per l'utenza convenzionata;
- ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione;
- durata della concessione d'uso e attribuzione dei diritti di proprietà al termine della convenzione;
- ammontare del canone di gestione a favore dell'Amministrazione Comunale;
- rapporto proporzionato tra addetti al servizio e utenti;
- altre tematiche possono essere determinate dall'Amministrazione Comunale.

2. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. In particolare i progetti di intervento saranno valutati anche in ordine all'adozione delle seguenti soluzioni costruttive e impiantistiche :

- sistemi solari passivi;
- impianti solari termici per la produzione di acqua calda;
- impianti solari o geotermici per la climatizzazione degli ambienti;
- generatori di calore ad alto rendimento, cogeneratori;
- sistemi di climatizzazione a bassa temperatura;
- dispositivi per la regolazione automatica della temperatura nei singoli locali o nelle diverse zone aventi caratteristiche di uso e esposizione uniforme;
- impianti solari fotovoltaici;
- sistemi di riduzione dei consumi idrici;
- impianti di riciclo delle acque;
- sistemi di recupero e riuso delle acque meteoriche.



### **art. 43. RETE CICLOPEDONALE**

1. I percorsi ciclopipedonali indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.
2. I tracciati previsti dal PdS, sono da considerare identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.
3. In ambito extra urbano la realizzazione di percorsi ciclabili deve essere accompagnata da adeguati interventi di ambientazione (fasce alberate, segnaletica ..) :
  - garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di fasce alberate;
  - correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.
4. Qualora il PdS individui itinerari ciclopipedonali insistenti su strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione, riorganizzazione funzionale a garantire adeguati livelli di sicurezza agli utenti deboli della strada, attraverso progressivi interventi di moderazione del traffico.

### **art. 44. RETE ECOLOGICA**

1. Il Progetto di difesa, ricostruzione e valorizzazione della rete ecologica ha la funzione di perseguire la tutela della biodiversità e l'equipaggiamento paesaggistico del territorio rurale in un'ottica sistematica, che consenta di perseguire compiutamente gli obiettivi espressi in materia dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
2. Il Progetto si compone di azioni di conservazione e/o riqualificazione di cui all'art. 21 e alla ricostituzione di strutture ambientali analoghe, nelle aree di corridoio individuate delle tavole del QC relative alle analisi ambientali e alla connettività.
3. Le azioni di conservazione e riqualificazione dovranno essere privilegiate nelle aree ricadenti fra le Aree di Intervento primarie che presentano al momento maggiore idoneità ambientale (classi > 50) come proposte nel Rapporto Ambientale relazione - Allegato 3 – analisi dell'idoneità ambientale, quelle di ricostituzione e/o riqualificazione nelle medesime aree ma con valori di idoneità ambientale inferiori a 50. Analogamente si potrà operare sulle Aree di intervento secondarie (Allegato 3 – analisi dell'idoneità ambientale al paragrafo di riferimento) anche se con un grado di priorità inferiore rispetto alle precedenti. Azioni analoghe potranno essere sviluppate anche sulle aree marginali (Allegato 3 – analisi dell'idoneità ambientale al paragrafo di riferimento) pur riconoscendo la loro scarsa idoneità nel sostenere gli obiettivi del progetto.
4. Le priorità fra Aree diverse e/o fra classi di valore dell'indice di idoneità dovranno essere valutate nell'ambito di azioni di compensazione, mitigazione, perequazione e/o promozione di progetti con valenza o risvolti ambientali specifici.
5. Il PGT percorre l'obiettivo di utilizzare il meccanismo di compensazione ambientale degli interventi di trasformazione del territorio, ricorrendo alla possibilità di monetizzare le aree per servizi esterne agli ambiti di trasformazione e agli ambiti di riqualificazione e per tutti gli interventi cui è prevista la compensazione ambientale per ammettere gli interventi per la realizzazione degli obiettivi del presente articolo.
6. La suddivisione del Progetto in Aree di intervento primarie, secondarie e marginali come pure in classi maggiori o inferiori al valore dell'indice di 50 nell'ambito della medesima tipologia di area, potrà avere riscontro nelle classi di priorità circa l'ammissione a forme di contributo, o a singole classi di priorità, governate da altri Enti sovraordinati nell'ambito dell'approvazione di specifici piani o progetti.
7. Fra i suddetti piani o progetti di enti sovraordinati andranno privilegiati quelli con reale incidenza sulle possibilità di strutturazione del territorio



## CAPO III – NORME PER LE AREE A SERVIZI

### SEZIONE I – SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

#### art. 45. GENERALITÀ

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate :

- Attrezzatura scolastica (I)
- Attrezzatura civica (AC)
- Verde attrezzato (V)
- Attrezzatura sportiva (S)
- Parcheggio (P)

2. Gli elaborati, riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata nel rispetto di quanto contenuto nel PdS. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.

3. Il PdR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del Nucleo di Antica Formazione devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato – Categorie di intervento nel NAF del PdR, nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione e dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008.

#### art. 46. ATTREZZATURA SCOLASTICA (I)

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo e alle relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di Slp.

3. Si applicano i seguenti parametri :

- $U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 1/2$
- $H \leq 10,50 \text{ m}$

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.



### **art. 47. ATTREZZATURA CIVICA (AC)**

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature sociali, amministrative, per la sicurezza e la protezione civile di livello locale.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di Slp.
3. Si applicano i seguenti parametri:

- $Uf \leq 1,00 \text{ mq/mq}$
- $Rc \leq 1/2$
- $H \leq 10,50 \text{ m}$

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 5,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

### **art. 48. VERDE ATTREZZATO (V)**

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici e, così pure, gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.
3. Si applicano, per le aree per attrezzature culturali, i seguenti parametri :

- $Uf \leq 1,00 \text{ mq/mq}$
- $Rc \leq 1/2$

4. Nelle aree con destinazione a giardini e parchi pubblici è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di arredo, pergolati, gazebo, ecc.).
5. Nelle nuove realizzazioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

### **art. 49. ATTREZZATURA SPORTIVA (S)**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).

Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:

- produttivo;
- agricolo;
- residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di Slp;
- terziario - commerciale, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 10% della Slp realizzabile.

2. Le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri :

- $Uf \leq 1,50 \text{ mq/mq}$
- $Rc \leq 1/3$



3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### **art. 50. PARCHEGGIO (MOB)**

1. Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.

2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale.

3. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.

4. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.

5. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

6. È ammessa la realizzazione di pensiline a copertura degli spazi a parcheggio.

### **SEZIONE I ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO**

#### **art. 51. GENERALITÀ**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate :

- |                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| • Attrezzatura religiosa              | (AR)  |
| • Cimitero                            | (C)   |
| • Impianto e attrezzatura tecnologico | (IT)  |
| • Attrezzatura socio - sanitaria      | (SA)  |
| • Attrezzature per la collettività    | (ATC) |

2. Gli elaborati riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata.

3. Il PdS si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro del NAF devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato - Categorie di intervento nel NAF nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.

5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.

6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione ico dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003 e dal D.M. 14.09.2005.



### **art. 52. ATTREZZATURA RELIGIOSA (AR)**

1. Sono le aree destinate alla realizzazione degli edifici di culto e delle attrezzature per lo svolgimento di attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo o residenziale se non le abitazioni per i ministri del culto e il personale di servizio.
3. Si applicano i seguenti parametri :

- $U_f \leq 0,80 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 1/2$
- $H \leq 10,50 \text{ m}$

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

### **art. 53. CIMITERI (C)**

1. Sono le aree destinate ad accogliere le attrezzature cimiteriali e le attività connesse.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo, agricolo o residenziale.
3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

### **art. 54. ATTREZZATURA TECNOLOGICA (IT)**

1. Sono le aree destinate alle seguenti attrezzature e impianti: depuratore, cabine elettriche e del gas, strutture dell'acquedotto pubblico, centro raccolta rifiuti, cogenitori a fonti fossili e FER, impianti a FER.
2. Non sono ammesse utilizzazioni residenziali, commerciali, produttive, terziarie o agricole.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio e dalla specifica legislazione di settore.
4. Gli interventi sulle aree possono essere realizzati esclusivamente da enti o da soggetti istituzionalmente competenti per l'erogazione o l'esercizio dei servizi pubblici in funzione dei quali vengono posti in essere gli interventi medesimi.

### **art. 55. ATTREZZATURA SOCIO – SANITARIA (SA)**

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale di servizio socio sanitario ed assistenziale anche di livello sovra comunale.
2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.
3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.
4. In caso di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri :

- $U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 1/2$
- $H \leq 10,50 \text{ m}$



4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

#### **art. 56. ATTREZZATURA PER LA COLLETTIVITÀ (ATC)**

1. Sono le aree destinate ad accogliere attività di interesse generale anche di livello sovracomunale.

2. Obiettivo del PdR è la valorizzazione degli spazi e degli edifici all'interno di questi ambiti come episodi qualificanti della città pubblica.

3. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. In caso di nuova costruzione si applicano i seguenti parametri :

- $U_f \leq 1,00 \text{ mq/mq}$
- $R_c \leq 1/2$
- $H \leq 10,50 \text{ m}$

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 4,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).



## CAPO IV – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

### art. 57. CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Ai fini dell'applicazione della perequazione diffusa, come definita dall'art. 8, si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
2. Gli ambiti di trasformazione devono essere attuati nel rispetto dell'indice minimo It.min. La differenza tra l'indice It.min e l'indice It.a. connesso all'estensione del singolo ambito, prevede, da parte del soggetto attuatore, l'acquisizione delle rispettive capacità edificatorie previste per le aree per servizi. Tali diritti edificatori sono pertanto trasferiti all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione.
3. Con il trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla perequazione diffusa è possibile concentrare all'interno degli ambiti una capacità aggiuntiva (It.b) fino a 0,2 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale, fino a 0,15 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale industriale/artigianale, fino a 0,10 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale terziaria/commerciale/direzionale.
4. Le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria trasferita nell'ambito di trasformazione sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale. Tali aree entrano a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile del Comune. Una volta ceduti i diritti edificatori le aree non possono più concorrere all'applicazione della perequazione diffusa.
5. Nella convenzione del Piano Attuativo sono esplicitate le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito di trasformazione.
6. Il soggetto attuatore in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori secondo le procedure di cui ai precedenti commi, può avvalersi dell'Amministrazione Comunale ricorrendo alle forme di partecipazione pubblico/private previste dal Documento di Piano nell'art. 8 comma 10 . In tali forme di partecipazione si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
7. Il soggetto attuatore può corrispondere all'Amministrazione Comunale una indennità pari al costo delle aree necessarie all'acquisizione dei diritti edificatori aggiuntivi (It.b) necessari all'applicazione della perequazione diffusa, nonché all'attuazione del piano attuativo.
8. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità di cui al comma precedente, espressi in € al mq di superficie delle aree per servizi; il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità.
9. L'indennità di cui al precedente comma 7 può essere sostituita, di concerto tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, dalla realizzazione di opere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità e di qualità del Documento di Piano e degli obiettivi specifici del Piano dei Servizi.
10. L'ammontare delle opere di cui al comma precedente deve essere non inferiore all'indennità prevista dal precedente comma 7.
11. L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro di applicazione della perequazione diffusa; tale registro è aggiornato ogni qual volta si ricorra alla perequazione diffusa.
12. Il registro di cui al comma precedente conterrà per i singoli ambiti di trasformazione l'elenco delle aree acquisite e cedute all'Amministrazione Comunale e le capacità edificatorie trasferite in applicazione della perequazione diffusa.



13. Il registro di cui al comma precedente dovrà essere verificato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

#### **art. 58. CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE E L'INCENTIVAZIONE**

1. Ai fini dell'applicazione della monetizzazione, come definita dal Documento di Piano all'art. 9, si applicano i disposti di cui ai successi commi.

2. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i valori di riferimento per l'indennità della monetizzazione, espressi in € al mq di superficie delle aree di cessione. Il medesimo atto deliberatorio contiene le modalità di trasferimento delle indennità di monetizzazione.

3. Le superfici massime oggetto di monetizzazione sono definite al precedente art. 9, fatto salvo quanto previsto e prevalente dalle schede degli ambiti di trasformazione (allegato A – Ambiti di Trasformazione) e dalle schede degli ambiti di riqualificazione (allegato B – Ambiti di Riqualificazione).

4. Nella convenzione dei piani attuativi o nei titoli abilitativi sono esplicitate le superfici e le indennità connesse alla monetizzazione.

5. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberatorio stabilisce i criteri e i valori di riferimento per il concorso all'incentivazione, in ordine :

- incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni, demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.
- incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
- incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal Documento di Piano.



## CAPO V – OPERE DI URBANIZZAZIONE

### SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE

#### art. 59. OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS

1. Le opere di urbanizzazione sono le opere necessarie per l'insediamento di ogni singolo edificio e costituiscono il presupposto per l'edificazione di un'area.
2. L'edificazione, ove ammessa, è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla loro previsione nel programma delle opere pubbliche vigente al momento della richiesta di edificazione.
3. Per le aree non soggette ad intervento urbanistico preventivo e non dotate delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere presentato apposito progetto planivolumetrico con l'individuazione delle opere di urbanizzazione primaria e unitamente allo schema di convenzione che dovrà prevedere, preliminarmente alla richiesta di titolo abilitativo la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio del comparto e gli allacciamenti ai pubblici esercizi.
4. Il PGT attraverso il Piano dei Servizi è integrato dal PUGSS (Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo); detto documento rappresenta un regolamento di attuazione del Piano dei Servizi.

#### art. 60. SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il PGT richiama e fa proprio quanto previsto dall'art. 45 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in merito allo "scomputo degli oneri di urbanizzazione".
2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 32, comma 1, lett. g) e art. 122, comma 8 del Dlgs. n. 163 del 12 aprile 2006 (Legge quadro in materia di lavori pubblici).
3. L'amministrazione comunale determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché di sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, con apposita deliberazione.
4. Le opere, collaudate a cura dell'amministrazione comunale e a spese compensate dai soggetti attuatori, sono acquisite alla proprietà comunale.

### SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

#### art. 61. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono :
  - le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
  - le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
  - gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
  - la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
  - la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
  - la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;



- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

### **SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

#### **art. 62. DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. Per opere di urbanizzazione secondaria si intendono :

- asili nido;
- scuole dell'infanzia;
- scuole del primo ciclo;
- scuole del secondo ciclo;
- strutture per l'istruzione e la formazione superiore;
- attrezzature di uso e interesse pubblico (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ricreative e cimiteriali);
- impianti per il gioco e lo sport;
- aree a parco o di interesse paesistico-ambientale o naturale;
- strutture di supporto alle attività economiche (servizi centralizzati interaziendali di natura amministrativa, espositiva, promozionale);
- spazi di sosta e parcheggio;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- edifici di culto.



## TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)

### CAPO I – NORME GENERALI

#### art. 63. NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si conforma agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano.

2. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, definisce e regola :

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato e li aggrega secondo la coerenza tipologica e funzionale;
- gli ambiti della “città storica” differenziando al proprio interno gli edifici e in genere tutti corpi edilizi per funzione, tipo, tutela, vincolo, assogettandoli a una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di intervento; nonché, all’interno di tali ambiti, definisce gli interventi per gli spazi aperti;
- gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri e coordinati con la Provincia di Cremona; prevede le modalità di intervento all’interno degli stessi;
- le modalità e le procedure per l’attuazione diretta delle previsioni;
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- i parametri urbanistici ed edilizi.

3. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:

- la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
- le previsioni di carattere sovraordinato del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato e alle aree agricole strategiche.

4. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT

5. Le disposizioni contenute nel PdR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

#### art. 64. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano all’intero territorio comunale così come classificato all’art. 74.

2. Ogni intervento o trasformazione :

- deve essere conforme a quanto prescritto dalle presenti norme salvo quanto ulteriormente e specificamente disposto dal DdP e PdS per gli ambiti e materie di specifica competenza;
- deve rispettare le direttive, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal DdP e dal PdS;
- non deve essere in contrasto, ovvero rendere maggiormente gravosa o compromettere la fattibilità dei progetti indicati nel DdP e nel PdS.

3. Fino all’approvazione dei progetti o all’adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.

4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

#### art. 65. DEROGHE

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derivate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall’art. 40 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.



## **art. 66. OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Gli immobili che alla data di adozione del presente PdR risultino in contrasto con quanto dallo stesso stabilito possono subire trasformazioni soltanto per uniformarvisi.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PdR aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle specifiche norme possono essere soggetti solo ad interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalla vigente normativa. Qualora si uniformi la destinazione a quella ammessa sono invece consentite anche le altre categorie di interventi.
3. I piani attuativi approvati in data anteriore all'adozione del presente PdR conservano, salvo diversa o specifica indicazione contenuta nella disciplina d'ambito, la validità delle prescrizioni in essi contenute fino alla loro naturale decadenza.
4. Tali piani possono comunque essere adeguati al PdR attraverso approvazione di variante al Piano Attuativo stesso.

## **art. 67. AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

1. Le aree individuate dagli elaborati del PdR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.
2. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.
3. La capacità edificatoria di un'area è data dal prodotto della superficie per il relativo indice di fabbricabilità o di utilizzazione oppure è stabilita direttamente dal PdR o dal DdP mediante assegnazione di un Volume o di una Slp minimi e massimi realizzabili.
4. In caso di frazionamento, avvenuti successivamente alla data di adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica del rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento stesso.
5. Un'area di pertinenza si definisce satura quando l'edificazione ad essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
6. La relazione di pertinenzialità permane con il permanere degli edifici.
7. Nel caso l'area di pertinenza comprenda parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento, occorre che gli aventi titolo producano apposito atto, registrato e trascritto a loro cura e spese, che documenti l'utilizzo della capacità edificatoria così acquisita.
8. Gli edifici esistenti negli ambiti a destinazione agricola sono vincolati ai relativi fondi secondo l'asservimento in atto alla data di adozione delle presenti norme.
9. I fondi e gli appezzamenti agricoli la cui superficie sia stata computata ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità mantengono tale vincolo anche in caso di frazionamento successivo.
10. Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree a diversa classificazione d'ambito urbanistico nonché tra aree non contermini ad eccezione di quelle agricole e di quante interessate dalla perequazione.
11. Le aree comprese in ambiti di rispetto, fatto salvo quelle vincolate da enti sovralocali, sono utilizzabili ai fini del computo delle capacità edificatorie sulle aree e sugli ambiti, e partecipano alla previsione come aree inedificabili e pertinenziali; su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente.



## **art. 68. IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE**

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.
2. Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate nella cartografia di piano.
3. Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato Carta dei Vincoli e delle Tutele.
4. Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
5. Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.
6. In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
7. In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
8. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.
9. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

## **art. 69. DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

1. Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni con ricostruzione, negli interventi di ampliamento dell'esistente e in quelli di trasformazione con recupero di volumetria (edifici precedentemente non agibili) devono essere previsti spazi per la sosta e il parcheggio, ai sensi dell'art. 41 della L.1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato con riferimento alle diverse destinazioni d'uso.

Residenza	Min.	30% della Slp
Attrezzature commerciali	Min.	100% della Slp
Uffici e attività terziarie	Min.	100% della Slp
Attività produttive	Min.	30% della Slp
Attrezzature ricettive	Min.	100% della Slp
Attrezzature di interesse generale	Min.	70% della Slp

## **art. 70. RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

1. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.
2. Le modifiche di gronda e di falda possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di m 2,40.
3. In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art. 69.
4. I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico.



5. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

6. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti Agricoli e a quelli all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione, con le limitazioni di cui ai successivi commi.

7. Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito :

- realizzare abbaini;
- modificare l'andamento delle falde;
- modificare le quote di gronda e di colmo, nel limite delle altezze previste dalle norme dell'ambito in cui l'intervento è classificato;

8. E' viceversa consentito:

- introdurre finestre complanari alla falda;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

#### **art. 71. CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA**

1. I centri di telefonia in sede fissa non sono ammessi sul territorio comunale.

#### **art. 72. INCENTIVAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE E DEGLI AMBITI**

1. Il PdR definisce, in attuazione di quanto previsto dal precedente art. 9 e secondo i criteri stabiliti da apposito atto deliberatorio previsto dal comma 5 dell'art. 58, che gli ambiti su cui è previsto il ricorso alle forme di incentivazione degli interventi sono :

- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 9 lettera a) – tutti le aree degli ambiti interni al tessuto consolidato, con particolare riferimento agli ambiti del nucleo di antica formazione;
- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 9 lettera b) – tutte le aree di tutti gli ambiti classificati di qualunque tessuto del territorio comunale;
- Per gli incentivi previsti dal comma 5 dell'art. 9 lettera c) – tutte le aree che intercettano gli interventi strategici previsti dal DdP e che ne perseguono gli obiettivi di indirizzo.



## CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

### SEZIONE I – GENERALITA'

#### art. 73. DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole definisce, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 le destinazioni di uso riferiti ai diversi ambiti in esso classificati. Tali definizioni sono da intendersi integrate con le specifiche discipline di ambito.

2. Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE :

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali di vicinato, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione, esercizi di vicinato alimentari e non alimentari;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- case di cura, case di riposo e similari;
- attività terziarie e direzionali, comprese quelle ricettive;
- uffici, banche e studi professionali;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali;
- nonché le attività commerciali previste per queste destinazioni dal TITOLO III - CAPO IV – Attività Commerciali – delle presenti norme.

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai successivi punti 3, 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

3. Destinazione di uso principale – TERZIARIA, DIREZIONALE E COMMERCIALE :

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici, banche e studi professionali;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- attività commerciali come previste dalle dal TITOLO III – CAPO IV – attività commerciali – delle presenti norme .

*Destinazioni incompatibili:*

- residenza (fatto salvo per la residenza legata all'attività principale nella misura max di 120 mq di slp), magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci e tutte le destinazioni previste al precedente punto 2 e ai successivi punti 4, 5, 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

4. Destinazione di uso principale – PRODUTTIVA :

- artigianato e industria;
- officine;
- magazzini, attività di distribuzione all'ingrosso delle merci, attività logistiche;
- depositi di automezzi di trasporto merci e passeggeri.

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- uffici funzionali alla singola attività produttiva; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali, studi professionali; lavoratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e istruzione; residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario per un massimo di mq 120 di slp); destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi (self service)

*Destinazioni incompatibili:*



- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2 e 3 e ai successivi punti 5 e 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

5. Destinazione di uso principale – AGRICOLA :

- strutture per la conduzione del fondo;
- residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento della attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
- stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima delle medie strutture di vendita solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- residenza, sia di servizio che principale;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;
- strutture agrituristiche e di ristorazione;
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali.

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2, 3 e 4 e al successivo punto 6, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

6. Destinazione di uso principale – SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO:

- per l'istruzione e la formazione;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione e sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli;
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti;
- isole pedonali e percorsi ciclopedinali;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- servizi tecnologici ed impiantistici, compresi quelli nel sottosuolo;

*Destinazioni complementari e compatibili:*

- residenza socio-assistenziale; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari;

*Destinazioni incompatibili:*

- tutte le destinazioni previste ai precedenti punti 2, 3, 4 e 5, ad eccezione di quelle già contemplate nelle destinazioni di uso complementari e compatibili al presente punto.

7. La destinazione d'uso di riferimento per gli immobili o le unità immobiliari è quella indicata nel titolo abilitativo rilasciato o quella asseverata nella Denuncia di Inizio Attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

8. Per attività commerciali sono definite tutte le attività previste dal D.lgs. 31 marzo 1998, n. 114 e dalla l.r. 23 luglio 1999, n. 14 e s.m.i per il livello dimensionale del comune di Vaiano Cremasco, e così come definite nei successivi art. 129 e art. 130.



## art. 74. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

1. Il PdR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precise dai successivi articoli.
3. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata nella Carta della classificazione del territorio
4. Gli ambiti urbanistici identificati sono :

TESSUTO STORICO	<b>Nucleo di Antica Formazione</b> Edificio residenziale o complementare alla residenza Edificio non residenziale Edifici di matrice rurale nel nucleo di antica formazione Area pertinenziale
CITTÀ CONSOLIDATA	<b>Ambiti residenziali</b> Ambito residenziale intensivo Ambito residenziale estensivo Edifici di matrice rurale in ambito consolidato <b>Ambiti produttivi</b> Ambito artigianale/industriale Ambito produttivo misto Ambito Commerciale <b>Città dei servizi</b> Ambito per servizi di interesse pubblico <ul style="list-style-type: none"><li>• Attrezzatura scolastica (I)</li><li>• Attrezzatura civica (AC)</li><li>• Verde attrezzato (V)</li><li>• Attrezzatura sportiva (S)</li><li>• Parcheggio (P)</li><li>• Attrezzatura al servizio delle attività economiche (SP)</li></ul> Ambito per servizi di interesse collettivo <ul style="list-style-type: none"><li>• Attrezzatura religiosa (AR)</li><li>• Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)</li><li>• Cimiteri (C)</li><li>• Attrezzature socio – sanitarie (SA)</li><li>• Attrezzature per la collettività (ATC)</li></ul> Ambito per servizi di interesse pubblico in previsione Ambito per servizi di interesse collettivo in previsione <b>Ambiti della mobilità</b> Rete stradale Aree di Viabilità e Pertinenza della “Grande Paulese” Progetto “strada agricola” Rete ciclopedonale esistente Rete ciclopedonale in progetto
CITTÀ IN TRASFORMAZIONE	<b>Ambiti diversi</b> Ambito di trasformazione Ambito di riqualificazione
AMBITI AGRICOLI	<b>Ambiti agricoli</b> Ambito agricolo di valenza paesistica Ambito agricolo a vocazione produttiva Ambito agricolo periurbani di funzione ecologica Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo
AMBITI DELLA NATURALITÀ	<b>Ambiti di salvaguardia</b> Ambiti di particolare rilevanza ambientale Ambito delle acque superficiali Ambito di mitigazione
AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE	<b>Ambiti non soggetti a trasformazione</b> Ambiti interni alla fascia di rispetto cimiteriale

## art. 75. INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO

1. Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con le aree ricadenti all'interno del perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



## **SEZIONE II – DISCIPLINA DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

### **art. 76. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato Destinazioni d'uso in NAF. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.
2. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
3. Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.
4. Le aree del Nucleo di Antica Formazione sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati Categorie di intervento in NAF.

### **art. 77. CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Gli immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione sono classificati secondo le classi definite alle successive lettere così come riportato nell'elaborato – Destinazioni d'uso in NAF
2. Per le classificazioni differenti dalle seguenti valgono le destinazioni di uso e le modalità di attuazione e in generale le disposizioni derivanti dalle norme dei rispettivi ambiti urbanistici.

#### **a. Edificio residenziale o complementare alla residenza**

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'art. 74.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 79 e art. 81.

#### **b. Edificio non residenziale**

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è insediata un'attività extra residenziale intesa come uso prevalente dell'immobile.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni di cui al punto a.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 79 e art. 81.

#### **c. Edificio di matrice rurale nel nucleo di antica formazione**

Trattasi di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT nei quali è ancora l'impianto della tipica cascina cremasca.

In questi ambiti è consentito il mantenimento delle attività in atto o la loro trasformazione verso le destinazioni di cui al punto a.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 79 e art. 81 e con le modalità di intervento stabilite dal successivo art. 85.



#### **d. Area pertinenziale**

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato I.2 – Destinazioni d'uso nel NAF. Le aree così individuate devono essere mantenute libere da ogni edificazione, fatto salvo quanto previsto dai successivi articoli, e, pavimentate nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri, con l'adozione di materiali e tipologie tipiche dei nuclei di antica formazione.

All'interno dell'Area pertinenziale, le strutture edilizie e gli edifici accessori regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere conservati e destinati unicamente a:

- locali di deposito senza permanenza di persone;
- autorimesse.

Le autorimesse esistenti alla data di adozione del presente PGT non possono subire modifiche della destinazione d'uso.

E' sempre vietata la formazione di superfici e/o volumi accessori incongrui rispetto agli impianti originari.

Devono essere mantenute e, se possibile, incrementate le alberature di alto fusto esistenti e gli arbusti di particolare interesse per il loro sviluppo e portamento.

L'Area pertinenziale è inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto a (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 79; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Ai sensi della l.r. 12 marzo 2005, n. 12 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, anche coperti, agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.); fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti e della commissione urbanistica e per il paesaggio.

Le autorimesse devono essere inserite organicamente nello spazio aperto. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità primaria pubblica; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Le autorimesse formanti corpo edilizio indipendente o quelle realizzate a confine devono avere caratteristiche architettoniche consone al contesto urbano nel quale sono inserite così come descritto nel Regolamento Edilizio.

Qualora sulle aree pertinenziali insistessero manufatti ascrivibili alla tradizione costruttiva locale (porticati, androni di ingresso, pavimentazioni originarie, etc), tali elementi devono essere conservati, valorizzati e correttamente inseriti nel progetto architettonico complessivo degli edifici a cui si riferiscono.

#### **art. 78. MODALITA' DI ATTUAZIONE NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Il PdR nelle aree interne al Nucleo di Antica Formazione si attua mediante :

- Piano Attuativo;
- Intervento diretto.

2. Il Piano Attuativo è obbligatorio qualora individuato nell'elaborato – Categorie di intervento in NAF.

Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo :

- Gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo come definito dalla normativa vigente;
- Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni di edifici indicati come meritevoli di recupero;



- È consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT;
- Non sono ammessi cambi di destinazione di uso qualora in contrasto con quelle previste dalla Carta delle destinazioni d'uso in NAF.

3. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno delle zone di recupero ai sensi dell'art. 75. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 79 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.

4. I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dell'art. 37.

#### **art. 79. CRITERI DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.

2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.

4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nel Nucleo di Antica Formazione devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato – Categorie di intervento nel Nucleo di Antica Formazione.

5. Tutti gli interventi previsti dal presente articolo devono essere sottoposti a parere da parte della commissione urbanistica e per il paesaggio.

6. Le dimensioni dei vani aperture consone alla tradizione del Nucleo di Antica Formazione devono essere in asse fra loro nei diversi piani e con imposta alla medesima altezza.

##### **A. Ricostruzione**

Sono gli edifici ai quali non è riconosciuto alcun particolare valore storico-ambientale e che quindi possono subire ogni tipo di intervento compresa la demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso.

In caso di Ricostruzione edilizia, così come definita dal Regolamento Edilizio, l'ingombro planimetrico massimo dell'edificio è dato dal rispetto delle norme sulle distanze, con la possibilità di una contenuta estensione, con un massimo del 10%, sull'Area pertinenziale per esigenze tecniche o progettuali.

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente, in assenza di edifici adiacenti l'altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a quella esistente.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.



In interventi che prevedono la demolizione con ricostruzione deve essere rispettata la partitura delle aperture secondo gli schemi dell'edilizia della tradizione storica e del contesto, garantendone un equilibrio e una organizzazione di facciata.

Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 81.

#### **B. Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche**

Trattasi di edifici con caratteri architettonici non coerenti con il contesto storico o di costruzioni che hanno subito profonde trasformazioni tanto da comprometterne la struttura compositiva. Ad essi viene pertanto riconosciuto un valore prevalentemente urbanistico.

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la Slp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a quella esistente.

Ogni genere di intervento deve essere sempre finalizzato a migliorare il rapporto estetico fra l'edificio e il contesto nel quale è inserito, con particolare attenzione all'impianto compositivo dei fronti che prospettano su spazi pubblici per i quali devono essere attuati provvedimenti atti ad eliminare o trasformare progressivamente le parti incongruenti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 81.

#### **C. Ripristino architettonico**

Gli edifici ricadenti in questa categoria si caratterizzano per la presenza di elementi, forme, materiali, impianto compositivo o tecnologie costruttive coerenti con il tessuto storico anche se alterati, anche in modo improprio, da interventi non corretti.

L'obiettivo è la ricostruzione, laddove possibile, delle caratteristiche principali degli edifici mediante un insieme di opere che tendono, da un lato, a conservare gli elementi congruenti e, dall'altro, ad eliminare o trasformare le parti non conformi. Particolare attenzione deve essere rivolta alla ricomposizione formale dei fronti che prospettano su spazi pubblici.

In questa categoria sono ammessi gli interventi di Ristrutturazione edilizia come definita dal Regolamento Edilizio a condizione che :

- non alterino la sagoma dell'edificio;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi alle caratteristiche dell'impianto e al contesto in cui si inseriscono.

E' consentita, di norma, la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria (cfr. Tavola I.3 – Categorie d'intervento in ambito storico, del Piano delle Regole, edifici identificati con apposito simbolo grafico

E' vietato modificare le quote di colmo e di gronda dei tetti.

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 81.

#### **D. Risanamento e valorizzazione architettonica**

Questa categoria interessa i fabbricati contraddistinti da particolari caratteri architettonici riconoscibili e discretamente conservati.

Tali edifici, pur non presentando caratteri di monumentalità, sono da ritenersi esempi della tradizione costruttiva locale e pertanto sono sottoposti ad interventi di Risanamento conservativo così come definito dal Regolamento Edilizio.



Tutti gli interventi devono essere finalizzati all'eliminazione delle parti incongruenti, alla ricostruzione di quelle alterate o ammalorate con l'utilizzo di materiali e tecnologie coerenti con il tessuto storico, nonché alla ricomposizione dei fronti con particolare attenzione a quelli che prospettano su spazi pubblici.

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'art. 80.

#### **E. Restauro architettonico**

Questa categoria di intervento si riferisce ad elementi che presentano rilevanti caratteri di pregio storico, artistico e architettonico.

Gli interventi relativi a questi edifici devono uniformarsi, in termini procedurali e attuativi, a quanto stabilito in materia di tutela dei beni culturali e acquisire preliminarmente specifica autorizzazione da parte della Soprintendenza.

#### **art. 80. PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Negli interventi di Risanamento e valorizzazione architettonica, di cui all'articolo precedente, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali :

- Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti, fatta eccezione per i sopralzi previsti dalle singole schede di edificio (allegato C);
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenta caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con :
  - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
  - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc., ad esclusione di porticati e loggiati già compromessi a seguito di interventi non rispondenti alla struttura morfologica del nucleo di antica formazione, gli stessi potranno essere tamponati al fine di creare una facciata complanare, previo parere della Commissione Urbanistica;
  - la copertura di terrazzi.
- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
- Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.

#### **art. 81. TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

1. È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) classificate come Edificio o area residenziale nell'elaborato – Destinazioni d'uso nel Nuclei di Antica Formazione.

2. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 69 in materia di parcheggi privati, con un minimo di un posto auto per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.



3. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno delle aree pertinenziali oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree.
4. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.
5. Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito dall'art. 19.

### **SEZIONE III – DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

#### **art. 82. TESSUTI RESIDENZIALI – GENERALITA'**

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la RESIDENZA, di cui all'art. 73.
2. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.

#### **art. 83. AMBITO RESIDENZIALE INTENSIVO**

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da edifici plurifamiliari.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette (sup a 1,50 x 2,00 x h 2,00), sono assentibili: pergolati (tralicciati aperti), barbecue, gazebo e arredo giardino, come definiti dal vigente Regolamento Edilizio.
6. Il PdR si attua sui lotti inedificati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- |                   |
|-------------------|
| - If ≤ 1,30 mc/mq |
| - Rc ≤ 40%        |
| - H ≤ 8,50 m      |

7. Nei lotti edificati con If inferiore a 1,30 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri :

- |  |
|--|
| - If ≤ 1,30 mc/mq                                      |
| - Rc ≤ 50%   |
| - H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 8,50 m       |
| - Ds ≥ esistente                                       |
| - Dc ≥ non inferiore a quanto previsto dalla normativa |

8. Nei lotti edificati con If superiore a 1,30 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni :



- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>V \leq</math> esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione</li><li>- <math>Rc \leq 1/2</math></li><li>- <math>H \leq</math> il maggior valore tra l'esistente e 8,50 m</li><li>- <math>Ds \geq</math> esistente</li><li>- <math>Dc \geq</math> non inferiore a quanto previsto dalla normativa</li></ul> |
|---|

9. Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un If maggiore di quello ammesso.

10. Il PdR individua nella tavola I.1, denominata "Classificazione del Territorio Comunale" con apposito simbolo grafico, un ambito che a seguito di trasformazioni e annessioni successive risulta essere libero da edificazioni e parzialmente intercluso; per quest'ambito il PdR prevede la possibilità edificatoria nella misura di  $mc/mq 0,8$ , nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona, l'attuazione potrà avvenire previo approvazione di un Piano Attuativo che preveda altresì la migliore organizzazione viaria.

11. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione della presente Variante al PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

#### **art. 84. AMBITO RESIDENZIALE ESTENSIVO**

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da una bassa intensità edilizia sul lotto .

2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.

3. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.

4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine, avente uguale o maggiore altezza, o a seguito di accordo fra i confinanti registrato e trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.

5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento [tettoie, coperture per auto, casette ( $sup a 1,50 \times 2,00 \times h 2,00$ ), sono assentibili: pergolati (tralicciati aperti), barbecue, gazebo e arredo giardino, come definiti dal vigente Regolamento Edilizio.

6. Il PdR si attua sui lotti inedificati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>If \leq 1,20 mc/mq</math></li><li>- <math>Rc \leq 40\%</math></li><li>- <math>H \leq 8,00 m</math></li></ul> |
|--|

7. Nei lotti edificati con If inferiore a 1,20 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri :

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- <math>If \leq 1,20 mc/mq</math></li><li>- <math>Rc \leq 50\%</math></li><li>- <math>H \leq</math> il maggior valore tra l'esistente e 8,00 m</li><li>- <math>Ds \geq</math> esistente</li><li>- <math>Dc \geq</math> non inferiore a quanto previsto dalla normativa</li></ul> |
|--|

8. Nei lotti edificati con If superiore a 1,20 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni :



- $V \leq$  esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione
- $Rc \leq 1/2$
- $H \leq$  il maggior valore tra l'esistente e 8,00 m
- $Ds \geq$  esistente
- $Dc \geq$  non inferiore a quanto previsto dalla normativa

9. Eventuali edifici a destinazione ex agricola (stalle, fienili o rustici) possono essere trasformati, mediante interventi di Ristrutturazione edilizia così come definita dal Regolamento Edilizio, in spazi ad uso abitativo anche qualora ciò comporti un If maggiore di quello ammesso.

10. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione della presente Variante al PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

#### **art. 85. EDIFICI AD ALTA QUALITÀ ARCHITETTONICA – VILLE**

.....SOPPRESSO.....

#### **Art. 86. EDIFICI DIMATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO**

1. Sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi tipici della tradizione locale di matrice rurale.

2. Obiettivo del PdR è il mantenimento in questi ambiti dei rapporti in essere, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e migliorandone il loro inserimento nel contesto urbano.

3. Gli interventi previsti sono volti alla conservazione e alla valorizzazione di tali immobili, nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli ambiti in cui sono inseriti, attraverso il recupero ed il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio.

4. Per tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico non sono ammesse, di norma, trasformazioni che alterino le caratteristiche originarie dal punto di vista tipologico e, quanto possibile, costruttivo.

5. La destinazione principale è la RESIDENZA di cui all'art. 73. Qualora siano in essere, alla data di adozione della presente Variante al PGT, attività agricole è consentito il loro mantenimento.

6. Il PdR si attua all'interno di questi ambiti mediante interventi diretti o, qualora previsto dall'elaborato – Classificazione del territorio comunale, interventi indiretti sottoposti a piano attuativo.

7. Per gli interventi sottoposti a piano attuativo si applicano le specifiche e prevalenti disposizioni di cui alla normativa vigente.

8. Per gli interventi diretti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, nel rispetto dei seguenti parametri :

- volume massimo = volume esistente;
- altezza massima = esistente
- DS  $\geq$  esistente
- DC  $\geq$  non inferiore a quanto previsto dalla normativa
- RC  $\leq 50\%$  o esistente

9. È vietato alterare il sedime degli edifici esistenti, fatto salvo i casi di demolizione di manufatti incongrui e in contrasto con l'assetto originario.

10. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico e testimoniale.



11. Gli interventi edilizi devono garantire la valorizzazione degli spazi aperti e del rapporto spazio costruito e aperto, anche attraverso l'inserimento ambientale di elementi arborei o arbustivi; devono essere limitate le impermeabilizzazioni degli spazi aperti.

12. Sugli edifici esistenti, in caso di interventi di cui al precedente comma 8, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali :

- devono essere conservate, di norma, le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
- le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
- devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
- deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
- ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica della quota delle finestre e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;
- deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.;
- è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;
- è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;
- devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

#### **art. 87. AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITÀ'**

1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali, commerciali e terziarie.

2. Obiettivo del PdR è garantire il consolidamento delle attività economiche insediate, garantirne la trasformabilità nel rispetto del contesto urbano in cui sono consolidate.

3. Per le destinazioni di uso e per le modalità di intervento si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

4. Il PdR, nella tavola I.1 – Classificazione del Territorio Comunale, individua con apposito simbolo ( ) gli ambiti produttivi che presentano carenze nella rete dei sottoservizi; al fine di poter soddisfare l'obiettivo di qualità complessiva del PGT nel suo complesso, il PdR prevede per questi ambiti una capacità insediativa aggiuntiva rispetto a quanto previsto dai successivi art. 88 per le attività artigianali/industriali, art. 89 per le attività produttive miste e art. 90 per le attività commerciali, insediate alla data di approvazione del PGT stesso, del 20% con l'impegno da parte dei soggetti attuatori di versare, al fine di dare esecuzione all'obiettivo di qualità, un corrispettivo quale contributo al completamento della rete dei sottoservizi. Tale contributo sarà definito in apposito atto amministrativo a seguito dell'approvazione del PGT.



Il corrispettivo da versare quale contributo al completamento della rete dei sottoservizi sia solo in conseguenza all'utilizzo della capacità insediativa aggiunta del 20%. Tutte le pratiche edilizie che non comportino l'utilizzo di questa capacità insediativa aggiunta dovranno versare i normali oneri di urbanizzazione.

#### **art. 88. AMBITI ARTIGIANALI/INDUSTRIALI**

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella PRODUTTIVA di cui all'art. 73.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.
4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici :

Uf ≤ 0,88 mq/mq

Rc ≤ 77%

H ≤ 10,50 m, salvo necessità di ordine tecnologico; è ammessa altresì una deroga fino a un'altezza di 12,00 m, con Permesso di Costruire Convenzionato, in cui la quota volumetrica in aggiunta sia assentita ricorrendo a meccanismi di compensazione ambientale.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).
7. Per ogni modifica dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.
8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.
9. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione della presente Variante al PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

#### **art. 89. AMBITI PRODUTTIVI MISTI**

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella TERZIARIA-DIREZIONALE-COMMERCIALE e quella PRODUTTIVA di cui all'art. 73.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.
4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici :

per la destinazione terziaria, direzionale e commerciale



Uf ≤ 0,50 mq/mq

Rc ≤ 50%

H ≤ 10,00 m

per la destinazione produttiva

Uf ≤ 0,80 mq/mq

Rc ≤ 70%

H ≤ 10,50 m, salvo necessità di ordine tecnologico; è ammessa altresì una deroga fino a un'altezza di 12,00 m, con Permesso di Costruire Convenzionato, in cui la quota volumetrica in aggiunta sia assentita ricorrendo a meccanismi di compensazione ambientale.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).
7. Per ogni modifica dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.
8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.
9. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione della presente Variante al PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. In questi ambiti, dopo la dismissione dell'attività produttiva originaria, è possibile variare la destinazione urbanistica dell'intero Comparto, previo Piano Attuativo che, sulla base anche del nuovo carico urbanistico, sviluppi una serie di aspetti progettuali connessi alla modifica : accessi, parcheggi, servizi, ecc..

#### **art. 90. AMBITI COMMERCIALI**

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella TERZIARIO/COMMERCIALE/DIREZIONALE di cui all'art. 73.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.
4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici :

Uf ≤ 0,50 mq/mq

Rc ≤ 50%

H ≤ 10,00 m.

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti trascritto a cura e spese dei proprietari nei Registri Immobiliari.
6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).



7. Per ogni modifica dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.

8. Per le aree commerciali contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.

9. I piani attuativi vigenti (PAV), entro i tessuti del presente articolo, alla data di adozione della presente Variante al PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

#### **art. 91. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITÀ'**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate dal PdS:

attrezzatura scolastica	(I)
attrezzatura civica	(AC)
verde attrezzato	(V)
attrezzatura sportiva	(S)
parcheggio	(P)

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell'art. 45 e segg. del PdS.

#### **art. 92. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO IN PREVISIONE**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione della città pubblica.

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 45 eseguenti della normativa del PdS.

#### **art. 93. ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITÀ'**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:

Attrezzatura religiosa	(AR)
Cimitero	(C)
Impianto e attrezzatura tecnologica	(IT)
Attrezzatura socio – sanitari	(SA)
Attrezzature per la collettività	(ATC)

2. Gli elaborati del PdR riportano per ciascuna area la destinazione generale; per la classificazione di cui al precedente punto e le norme di dettaglio si rimanda a quanto contenuto nell'art. 51e segg. del PdS.

#### **art. 94. AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO IN PREVISIONE**

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio previste dal PdS.

2. Detti ambiti sono riservati alla qualificazione degli interventi riferibili agli interessi della collettività;

3. Gli interventi su detti ambiti sono regolati dall'art. 51 e seguenti della normativa del PdS.



#### **SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITÀ’**

##### **art. 95. AMBITI DELLA MOBILITÀ’ – GENERALITA’**

1. Sono le aree destinate alla mobilità veicolare e ciclopedenale.
2. E' vietata ogni forma di edificazione a carattere permanente. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT ricadenti nelle suddette aree possono subire interventi di sola Manutenzione ordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio.
3. La rappresentazione grafica delle aree destinate alla mobilità, riportata negli elaborati Classificazione del territorio e Destinazioni d'uso nel NAF, non individua la sola carreggiata veicolare ma indica il massimo ingombro dell'infrastruttura comprensiva delle opere complementari quali i marciapiedi, le banchine, le schermature vegetali, le piste ciclopedenali, l'arredo urbano, le aree di sosta veicolare, ecc..
4. L'individuazione dell'esatta area oggetto dell'intervento, nonché la definizione puntuale delle intersezioni, è specificata in sede di redazione del progetto dell'opera.

##### **art. 96. RETE STRADALE**

1. La rete stradale è costituita dalle strade, dalle aree di intersezioni, dalle piazze e da ogni altro spazio esistente, destinati alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale compresi.
2. Obiettivo del PGT è assicurare un corretto rapporto fra le infrastrutture viabilistiche e il territorio interessato dal punto di vista della sicurezza degli attraversamenti, delle relazioni visuali e della sistemazione delle aree di contatto.
3. Per ogni intervento devono pertanto essere :
  - verificati i punti di intersezione fra la viabilità veicolare e la rete dei percorsi ciclopedenali esistenti o previsti al fine di organizzarne in modo adeguato l'utilizzo;
  - valutati e valorizzati i coni visuali;
  - realizzate opere di mitigazione e inserimento paesistico-ambientale;
  - previste opere di arredo urbano e piantumazioni coerenti con il contesto;
  - valutate le condizioni per l'inserimento di percorsi attrezzati per la mobilità ciclopedenale;
  - verificati gli effetti sulla rete ecosistemica con particolare riferimento ai corridoi di spostamento della fauna terrestre.

##### **art. 97. AREE DI VIABILITA’ E PERTINENZA DELLA “GRANDE PAULLESE”**

1. Il PdR classifica con apposita simbologia grafica le aree ricomprese nel progetto S.P. CR ex S.S. n. 415 "Paullese" - Ammodernamento tratto "Crema - Spino d'Adda", secondo quanto realizzato.
2. Gli interventi avvengono secondo le esigenze funzionali.

##### **art. 98. PROGETTO “STRADA AGRICOLA”**

1. Il PGT sostiene la riqualificazione del tessuto urbano nel suo complesso; il DdP persegue l'obiettivo della riduzione dei fattori inquinanti, siano essi in emissioni atmosferiche che acustiche, su tutto il territorio comunale con particolare riferimento agli ambiti del tessuto consolidato.
2. Il DdP, in attuazione degli obiettivi generali di qualità, individua un'ipotesi di tracciato che permetta di convogliare il traffico pesante derivato dalla conduzione agricola dei fondi all'esterno degli ambiti consolidati centrali.
3. Il PdR, in attuazione degli obiettivi generali e di quelli specifici del DdP, individua, per le porzioni di tracciato già esistenti, il sedime su cui debba realizzarsi la "strada agricola", mentre ipotizza i "tracciati di collegamento" laddove non sia possibile individuare un sedime.



4. Il PdR demanda a progettazione esecutiva la realizzazione della “strada agricola”, da definirsi in accordo tra l’amministrazione comunale, i proprietari dei terreni su cui sono identificati i “tracciati di collegamento” e gli agricoltori attivi sul territorio.

#### **art. 99. RETE CICLOPEDONALE**

1. I percorsi ciclopedonali indicati nella Carta del Piano dei Servizi rappresentano i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tali percorsi costituiscono integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.

2. Il PdR individua i tracciati esistenti e di progetto rimandando al PdS per le disposizioni attuative.

3. I soggetti interessati, prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, dovranno rapportarsi con il Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell’Ufficio Tecnico Provinciale, per ottenere l’autorizzazione all’esecuzione delle opere, inoltre, per quanto possibile, gli attraversamenti delle SS.PP. da parte dei percorsi ciclabili succitati dovranno essere realizzati con appositi sottopassi, al fine di garantire adeguate condizioni di sicurezza per l’utenza debole (pedoni e ciclisti).

### **SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE**

#### **art. 100. AMBITI DEL SISTEMA RURALE – GENERALITÀ'**

1. Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all’agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell’equilibrio ecologico.

2. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

3. Il PdR persegue inoltre l’obiettivo della conservazione dell’integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.

4. All’interno degli Ambiti agricoli il PdR disciplina l’uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.

5. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.

6. In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d’ambito e di quanto contenuto nell’allegato Edifici e Complessi Edilizi in Ambito Agricolo. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia (Capo III – Vincoli, tutele e rispetti).

7. La destinazione d’uso principale è AGRICOLA, ai sensi dell’art. 73 intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.

8. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all’interno di edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT

9. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Soprallzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

10. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato :



- esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

11. Il PdR detta la specifica disciplina in materia di interventi sul patrimonio edilizio esistente alla data di adozione della presente Variante al PGT.

12. Gli interventi non comportanti cambio di destinazione d'uso classificabili come Manutenzione ordinaria e straordinaria, Restauro, Risanamento conservativo e Ristrutturazione edilizia, ai sensi del Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione dei volumi tecnici :

- possono essere richiesti anche da soggetti diversi da quelli indicati al comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;
- possono essere attuati anche mediante la presentazione di Denuncia di Inizio Attività (DIA), nel rispetto delle disposizioni, dei requisiti e delle procedure contenute nel Regolamento Edilizio.

13. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero Edificio o Complesso edilizio in ambito agricolo di cui all'art. 104<sup>4</sup>, nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 69.

14. La localizzazione di nuove strutture, anche realizzate a seguito di demolizione e ricostruzione, deve sempre minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare organici complessi dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale con particolare riferimento:

- ai rapporti visuali fra costruito e rete fruitiva interpodere;
- ai rapporti percettivi rispetto agli Ambiti di salvaguardia;
- alla valorizzazione degli elementi di pregio esistenti;
- al rispetto dell'impianto morfologico storico e delle modalità costruttive tradizionali.

15. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a cinque volte la Sc.

16. Le recinzioni relative alle sudette aree di pertinenza dovranno essere realizzate in materiale vivo vegetale (siepi e filari), secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio.

17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,50 m; in caso di attività florovivaistiche sono ammesse soluzioni diverse da quanto previsto dalla presente normativa, sempre soggetto a approvazione da parte dell'UTC e della commissione per il paesaggio.

18. La distanza delle recinzioni dal ciglio delle strade pubbliche deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal ciglio stradale. Si deve inoltre rispettare una distanza minima dall'asse di strade consorziali, vicinali, interpoderali o, in generale, passaggi veicolari preesistenti pari almeno a 4,00 m.

19. Le strade di accesso ai fondi agricoli di norma non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

20. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

21. Le normali pratiche culturali devono pertanto verificare le ricadute sul patrimonio arboreo, le relazioni con il reticolo interpodereale e idrico superficiale nonché garantire il mantenimento del naturale andamento del terreno laddove questo configuri un elemento o ambito di interesse paesistico individuato dal PGT.

22. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dal Titolo IV della l.r. 31/2008 e smi.



23. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootechnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nel Regolamento Edilizio nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

24. Negli ambiti di cui al presente articolo e ai successivi art. 1011, art. 1022 e art. 1033, è ammessa la realizzazione di impianti genericamente riconducibili a FER esclusivamente su terreni che siano :

- inculti,
- ove non sia possibile la coltivazione per scarsa potenzialità agronomica dei suoli,
- ove non sia possibile la coltivazione per ridotte dimensioni che non ne permettono l'utilizzo,
- compromesse dalla loro localizzazione, quali aree interstiziali risultanti dalla costruzione di susseguenti arterie viabilistiche.

### **art. 101. AMBITO AGRICOLO DI VALENZA PAESISTICA**

1. Comprende le aree agricole ad alta vocazione produttiva che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione.

2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.

3. Questo ambito risulta fortemente caratterizzato dalla presenza del geosito costituito dal dosso storico morfologico, entro il cui perimetro queste aree sono ricomprese.

4. L'insieme di tali caratteri territoriali qualifica l'Ambito come :

- elemento essenziale del sistema sovracomunale ecologico e fruitivo;
- fascia di protezione degli elementi di naturalità e di interesse paesistico sottoposti a tutela.

5. Obiettivo primario di tutti gli interventi ammissibili è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti.

6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'articolo precedente.

7. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti con le seguenti disposizioni.

8. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo agricolo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del DPR 447/1998, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto alla presente Variante al PGT.

9. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT sono assoggettati agli interventi definiti nell'allegato Edifici e complessi edili in ambito agricolo.

10. In questi ambiti non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli, ma soli interventi finalizzati alla riqualificazione degli esistenti.

11. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno previste dalle politiche comunitarie, devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo del territorio agricolo mediante :

- l'impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale;
- la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpoderale e i corsi d'acqua;
- la formazione o il potenziamento dei filari.



12. Nelle aree appartenenti al presente Ambito l'impiego di sostanze reflue di origine zootechnica sui terreni, oltre a quanto disposto dalla normativa regionale in attuazione delle direttive comunitarie in materia; a maggior definizione dei limiti previsti dalla normativa sovraordinata si dispone che l'ambito sia sottoposto ai seguenti limiti :

- Area corrispondente alle categorie S2 e S3 = 350 kg/ha;
- Area corrispondente alla categoria N/S3 = 170 kg/ha;
- Area corrispondente alla categoria N= divieto assoluto.

13. Il limite è inteso come carico di azoto netto da distribuire (kg) per unità di superficie (ha). Le categorie S2 – S3 – N/S3 – N sono individuate nella “Carta dell’attitudine allo spandimento agronomico dei liquami” ERSAF - Regione Lombardia.

### **art. 102. AMBITO AGRICOLO A VOCAZIONE PRODUTTIVA**

1. Comprende le parti del territorio che, per tradizione, vocazione e specializzazione sono destinate all’attività produttiva agricola.

2. L’individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nelle tavole degli ambiti agricoli del PTCP della provincia di Cremona.

3. Le destinazioni d’uso sono disciplinate dall’art. 100.

4. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri :

Per le residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda :

- If ≤ 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
- If ≤ 0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.
- If ≤ 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
- H ≤ 6,00 m

Si applicano le distanze previste dall’art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali) :

- Slp ≤ 5% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo.
- H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche).

Si applicano le distanze previste dall’art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

Per gli edifici per il ricovero degli animali :

- Slp ≤ 5% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo.
- H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche).
- Distanza dalle residenze dell’imprenditore agricolo e dei dipendenti dell’azienda interne ed esterne all’azienda ≥ 25,00 m
- Ds ≥ 20,00 m (riconducibile a 7,50 m per strade vicinali di uso agricolo).
- Dc ≥ 1/2 dell’altezza dell’edificio con minimo 5,00 m
- Distanza dagli edifici non agricoli esterni all’azienda ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.
- Distanza dagli ambiti non agricoli :
  - per allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo;
  - per altri allevamenti: ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene tipo.



La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.

Per le serre fisse e gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura :

- $Slp \leq 50\%$  della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
- $H \leq 4,00$  m

Si applicano le distanze previste dall'art. 20 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

5. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini, con gli indici previsti dal presente articolo.

6. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

7. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

### **art. 103. AMBITO AGRICOLO PERIURBANO DI FUNZIONE ECOLOGICA**

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere :

- funzioni ecologiche di compensazione;
- funzione paesaggistiche di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
- funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.

2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire :

- la conservazione degli spazi aperti;
- la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
- la riorganizzazione delle aree di frangia.

3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.

4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, esclusivamente per i complessi esistenti, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente art. 102.

#### I

Gli edifici interessati dalla prescrizione I, una volta dismessa l'attività di allevamento cani, dovranno essere mantenuti alla destinazione agricola.

### **art. 104. EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato Carta di Classificazione del territorio e nell'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.



2. Obiettivo del PdR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale, allorché ne viene dismessa l'attività agricola, quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.

3. Gli edifici e complessi edilizi in ambito agricolo conservano la loro destinazione d'uso e per gli stessi è ammesso l'intervento secondo quanto disposto dal precedente articolo generale sugli ambiti rurali (art. 100) e dagli articoli specifici di ambito (art. 101, art. 102 e art. 103) a seconda dell'ambito di appartenenza, fino alla dismissione dell'attività agricola, laddove ancora in essere.

4. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.

5. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, ma previste per la destinazione principale RESIDENZIALE, benché ammesso ai sensi dell'art. 73, non comporta la classificazione dell'immobile come ambito consolidato così come definito dall'art. 74.

6. L'Allegato D - Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo - contiene per ciascun edificio o complesso :

- la descrizione e l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, alla stato di uso e di conservazione;
- la classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
- la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
- il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
- l'individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
- le prescrizioni specifiche relative agli interventi.

7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

8. I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili come previste dal precedente comma 6, così come definite nell'art. 73, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.

9. In caso di interventi con mutamento di destinazione d'uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 100, laddove esse rappresentino la continuità dell'attività agricola in essere.

11. Nei casi di cui al precedente comma 9, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.

12. In caso di intervento su edifici e complessi edilizi in ambito agricolo cui sia dimostrata la dismissione dell'attività agricola, per cui si percorre l'obiettivo di piano per la conservazione



delle strutture della tradizione edilizia, è ammessa la richiesta da parte di soggetti diversi da quanti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12 e smi.

13. Tutti gli interventi devono volgere alla riqualificazione, alla valorizzazione e alla ricostruzione dell'impianto originario del complesso.

14. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni :

- corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
- tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
- le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
- le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
- le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.

15. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni :

- mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
- mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
- mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
- è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati e loggiati sovrastanti, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
- è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

16. In caso di Ristrutturazione edilizia è ammesso inoltre l'intervento di demolizione e ricostruzione su altro sedime solo qualora ciò non contrasti con la conservazione dell'impianto originario del complesso o finalizzati alla ricostruzione dell'impianto stesso.

17. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

18. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato, rispetto al contesto paesistico di riferimento.

19. Ogni edificio deve essere dotato di schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade ed a eventuali coni visuali.

20. Negli interventi di restauro, risanamento conservativo si applicano le seguenti disposizioni :

- Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
- Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere, di norma, mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
- Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
- Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
- Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenta caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
- E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con :
  - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;



- la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
- la copertura di terrazzi.
- E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

## **SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI**

### **art. 105. AMBITI DI TRASFORMAZIONE– NORME TRANSITORIE**

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di Piano e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.
3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo :
  - sono vietate le nuove costruzioni;
  - è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
  - sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio.
  - in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni :
  - per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'art. 82;
  - per le aree edificate a destinazione PRODUTTIVA, si applicano le norme di cui all'art. 87;
  - per le aree edificate a destinazione COMMERCIALE, DIREZIONALE E TERZIARIA, si applicano le norme di cui all'art. 87;
  - per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

### **art. 106. AMBITI DIRIQUALIFICAZIONE**

1. Sono parti del tessuto edificato che possono presentare caratteri edilizi e morfologici non più congruenti con il contesto urbano. All'interno di queste parti possono esserci edifici dismessi o sottoutilizzati.
2. Obiettivo del PdR è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città.
3. Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.
4. La destinazione principale è la quella prevista dall'Allegato B – ambiti di riqualificazione per ogni singolo ambito nel rispetto di quanto previsto dall'art. 73.
5. Il PdR si attua in questi ambiti mediante Piani attuativi, nel rispetto delle specifiche e prevalenti disposizioni di cui all'Allegato B – Ambiti di riqualificazione.
6. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, sugli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT sono possibili solo interventi di Manutenzione



ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

7. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione della presente Variante al PGT. Non sono consentite nuove attività.

### **SEZIONE VIII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI SALVAGUARDIA**

#### **art. 107. AMBITI DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE**

1. Costituisce la porzione del territorio compreso all'interno del perimetro del PLIS "Parco Agricolo del Moso" per la quale il PdR prevede una specifica regolamentazione finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, naturalistici, ecologici e paesaggistici.

2. Obiettivi primari del PdR sono :

- la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali ed ambientali presenti, anche dal punto di vista morfologico e vegetazionale;
- la conservazione e il rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;
- la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica;
- la promozione della fruizione ai fini didattici-naturalistici, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio e nel rispetto dei valori ambientali ed ecologici da tutelare.

3. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.

4. Oltre alle disposizioni contenute nell'art.art. 116 116 e art. 118, si applicano le seguenti disposizioni:

- è consentito il mantenimento dell'attività agricola;
- negli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni di cui all'art. 104;
- oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti (geologo – naturalista);
- è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo; (geologo – naturalista)
- è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti;
- è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo; le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005 e smi;
- sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche;
- è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
- sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dagli enti competenti;
- in materia di recinzioni si applicano le disposizioni contenute nell'art. 100.
- gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT sono soggetti alle modalità di intervento definite nell'art. 104.

#### **art. 108. AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI**

1. Questo ambito interessa l'intero sistema del reticolto idrico superficiale.



2. Sono incentivati gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi, degli argini e delle sponde nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto da :

- T.U. 523/1904;
- T.U. 368/1904;
- Studio geologico e sismico
- Studio del reticolo idrico minore;
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.

3. Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli enti preposti.

4. Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie. Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali.

5. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve preventivamente essere autorizzato o concesso (secondo normativa vigente) dall'Ente di polizia idraulica competente.

#### **art. 109. AMBITO DI MITIGAZIONE**

1. Questo ambito interessa le aree al margine dell'abitato e/o in porzioni di territorio cui si evidenziano fenomeni di interferenza tra le diverse destinazioni funzionali, l'obiettivo del PdR è quello di preservare delle aree a verde di mitigazione agli impatti derivanti dalla presenza di viabilità, di commistione edilizia e di recupero di funzioni ecologiche interne agli abitati in presenza di corsi d'acqua naturali.

2. Le aree ricadenti in questo ambito sono inedificabili e, di norma, sono da prevedere interventi di mitigazione con la creazione di barriere vegetali.

3. Le aree ricadenti in questo ambito sono, di norma, di proprietà privata e il PGT non prevede l'imposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle stesse.

4. Le aree ricadenti in quest'ambito possono concorrere alla formazione dell'indice di fabbricabilità delle aree edificabili ad esse contigue, laddove esse siano di proprietà del proponente; in caso di intervento in questo senso il proponente dovrà provvedere alla realizzazione di quanto previsto dal precedente comma 2.

5. Sulle aree ricadenti in questo ambito è ammesso il ricorso alla perequazione così come definita nei precedenti art. 8 e art. 57, al fine della creazione del sistema di fruizione e di naturalizzazione del contrasto urbano; nonché per la costruzione dei margini.

#### **SEZIONE IX – DISCIPLINA DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

#### **art. 110. AMBITI INTERNI ALLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. Questo ambito interessa l'intero territorio ricompreso all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del successivo art. 126

2. Le aree inserite in questo ambito sono rappresentate da tessuti di natura agricola, ancorché nel tempo assorbiti dal tessuto consolidato.

3. In tali ambiti non è ammessa alcuna attività edilizia, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 126.

4. In tali ambiti è ammesso l'utilizzo agronomico dei terreni, secondo quanto previsto anche dall'art. 103.



## CAPO III – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

### art. 111. VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato I.4 - Carta dei vincoli e delle tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.
2. Per le aree interessate si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.
3. La Variante 2018 al PGT comprende la Carta di Sensibilità Paesaggistica in Attuazione del PTR con proprie Linee Guida per la valutazione di Impatto Paesistico del Progetto, allegate alle presenti norme.

### art. 112. AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA E SISMICA

1. Le aree soggette a tutela geologica e sismica così come le criticità di natura geologica e sismica sono individuate nello Studio Geologico e Sismico che costituisce parte integrante e costitutiva del Piano delle Regole;
2. L'intero territorio comunale viene suddiviso in classi e sottoclassi di fattibilità geologica, riportate sulla CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO, a cui si rimanda per i contenuti prescrittivi.
3. Le Norme Geologiche di Piano sono parte integrante e costitutiva delle presenti norme, cui si rimanda per i contenuti e le prescrizioni in esse contenute.

### art. 113. AMBITO DI RILEVANZA GEOLOGICA - GEOSITO

1. Si definiscono "geositi" (ovvero "luoghi della geologia") quegli oggetti geologici che presentano caratteri di rarità e unicità. Sono ben visibili e ben conservati, formano paesaggi spettacolari e restituiscono informazioni fondamentali per la conoscenza della Terra. L'insieme dei geositi di un dato territorio costituisce il suo Patrimonio Geologico ed esprime la geodiversità di quel territorio.
2. In tali ambiti il PdR prevede la tutela, la conservazione e la valorizzazione del territorio, in quanto :
  - Elementi per la conoscenza della storia della Terra;
  - Risorsa per lo sviluppo scientifico;
  - Supporto alla biodiversità.
3. Per i geositi indicati nella Carta dei Vincoli e delle Tutele e per quelli che potranno essere segnalati a seguito di ricerche e sviluppo di progetti di iniziativa sovraordianata, valgono le seguenti prescrizioni :
  - È vietata l'alterazione o manomissione dei geositi e delle aree su cui essi insistono;
  - È vietato deturparne gli elementi di costituzione individui;
  - È da favorire la fruizione compatibili con le caratteristiche del sito.
4. Il PdR prevede :
  - La promozione della tutela dei geositi, quali monumenti naturali ai sensi dell'art. 25 della l.r. 86/1983 e smi;
  - La promozione di interventi di tutela, valorizzazione e fruizione dei geositi con forme di partecipazione pubblico/privata.

### art. 114. RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE

1. E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio Geologico e nel Regolamento di Polizia Idraulica.



2. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina prevista dallo Studio Geologico e dal Regolamento di Polizia idraulica.

#### **art. 115. ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano ai sensi del D.Lgs. 152/2006.
2. L'area di tutela assoluta, avente un'estensione di 10 m di raggio, è adibita esclusivamente all'opera di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

#### **art. 116. BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela :

- *Fiumi*: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente si applica ai tratti dei corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni agli ambiti consolidati.
  - *Boschi*: sono le aree aventi le caratteristiche definite dalla L.R. 27/2004 così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale e dall'art. 2 del D.lgs. 227/'01.
2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.
3. In questi ambiti sono ricomprese anche le aree afferenti al sistema del "Canale Vacchelli", così come previsto dal PTCP della provincia di Cremona, il Canale Vacchelli è un corso d'acqua artificiale di valore paesistico – ambientale; in tale ambito non sono consentite attività o azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici e ambientali dei beni oggetto di tutela; il sistema "Canale Vacchelli" identifica la rete ecologica così come definito dal PTCP.
4. Negli ambiti di cui al precedente comma 3 si applicano i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nel Documento Direttore del PTCP al capitolo 4.1.
5. Si assumono, per l'ambito del Canale Vacchelli, le tutele definite dal PTCP in relazione ad aree con caratteri di elevata qualità paesistico-ambientale non indicate nei regimi di tutela nazionale e regionale; si fa presente che il Canale Vacchelli essendo un corso d'acqua derubricato nelle tavole del PTCP non è annoverato tra quelli per il quale vige la disciplina paesaggistica e quindi, gli interventi previsti nelle sue fasce di rispetto, non necessitano di autorizzazione paesaggistica. La tutela di queste aree ha come obiettivo il mantenimento e dove possibile l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. La tutela di queste aree ha come obiettivo il mantenimento e dove possibile l'incremento dell'efficacia ecologica, della qualità estetico-visuale e dei riferimenti storico-culturali. Tali aree non devono quindi essere oggetto di interventi che comportino il loro degrado e/o la loro perdita anche parziale. Al riguardo, l'attivazione di pratiche agricole coerenti con gli obiettivi di tutela potrà essere oggetto di incentivi economici.
6. Il PdR per interventi che compromettono anche in modo parziale le aree della rete ecologica rappresentata dal Canale Vacchelli prevede sanzioni che consistono in interventi di ripristino delle precedenti condizioni delle aree danneggiate e/o, in alternativa, opere di compensazione o risarcimento equivalente al danno causato.
7. Sono previste, per le aree interessanti il sistema del Canale Vacchelli, interventi con funzioni:
- Protettive;



- Turistico-ricreative al fine di ottenere una migliore fruizione della natura e del paesaggio da parte dell'uomo e al contempo di rendere più appetibile l'offerta turistica, specie di quella agritouristica; al riguardo assume una notevole importanza la realizzazione dei tracciati guida paesistici per le alzaie del Canale Vacchelli;
- igienico-sanitarie la mitigazione degli effetti degli inquinamenti atmosferico ed acustico, specie nei tratti periurbani, e la fitodepurazione delle acque.

8. In detto ambito sono ricompresi anche aree interessate dalla presenza di diversità ecologica meritevole di salvaguardia.

#### **art. 117. BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO**

1. Risultano assoggettati a vincolo, ai sensi del D.Lgs 42/2004, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità, i beni di interesse storico artistico,
2. La tavola Carta dei Vincoli e delle Tutele del PdR individua con apposito simbolo grafico i beni di interesse storico artistico
3. Ogni intervento su tali immobili necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

#### **art. 118. PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS)**

1. Sono le aree appartenenti al Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco Agricolo del Moso", riconosciuto ai sensi delle Deliberazione di Giunta Provinciale n. 405 del 8.8.2006 e n. 146 del 17.3.2009.
2. Le aree così classificate sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore e dalla disciplina urbanistica definita dall'art. 107 delle presenti norme.

#### **art. 119. ZONE UMIDE**

1. Rappresentano le zone umide così come individuate dalla PTC della Provincia di Cremona e regolate dall'art. 16 comma 6 della NTA dello stesso PTCP e dal art. 5.1.1 della DGR 6421/07.
2. In tali aree valgono i disposti della richiamata norma del PTCP della Provincia di Cremona – art. 16 comma 6.

#### **art. 120. ORLO DI TERRAZZO/**

1. Rappresentano gli elementi del territorio di particolare importante valenza paesistica-ambientale in quanto parte integrante di corridoi ecologici.
2. La componente gologica, idrogeologica e sismica del PGT, prendendo a riferimento la cartografia del PTCP della Provincia di Cremona, approfondisce, verifica e definisce gli orli di terrazzo cui valgono le disposizioni del presente articolo.
2. Si applicano le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona di cui all'art. 16 – Cap. III "Disciplina del territorio" del PTCP, con le seguenti disposizioni specifiche.
3. In queste aree si applicano le specifiche disposizioni d'ambito definite dal PdR con le seguenti prescrizioni prevalenti.
4. Non è consentito alcun intervento di modifica dello stato dei luoghi all'interno di una fascia di 10 metri a monte e a valle dell'orlo individuato, salvo quanto connesso con la normale conduzione agricola dei fondi.
5. Sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, 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.



### **art. 121. DISCONTINUITA' MORFOLOGICHE**

1. Rappresentano le parti del territorio comunale ove sono presenti discontinuità morfologiche con altezza inferiore a 2 m,
2. Le discontinuità morfologiche devono essere mantenute integre, nella loro attuale giacitura anche nelle fasce di raccordo, al piede ed al pizzo, per una profondità minima di 2 m.
3. Laddove, la carta di fattibilità delle azioni di piano della componente geologica, idrogeologica e sismica, ne ravvede la presenza, è vietata l'esecuzione di scavi e/o sbancamenti, livellamenti ed altri lavori od interventi che possano alterarne l'attuale profilo piano altimetrico.
4. Giaciture e altezza delle discontinuità morfologiche individuate e cartografate dallo studio geologico di piano, possono essere modificati solo con presentazione di relazione geologica e ambientale che motivi la necessità e la fattibilità dell'intervento proposto, indichi le tecniche di intervento e proponga adeguate mitigazioni e compensazioni ambientali.

### **art. 122. FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE**

1. E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.
2. Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della delibera interministeriale 4 febbraio 1977.
3. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopoidonali.
4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.

### **art. 123. FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

1. Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo le seguenti classi :
  - tipo B = 40 m
  - tipo C = 30 m
  - tipo F = 20 m
2. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PdR.
3. Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.
4. Le recinzioni sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal ciglio stradale, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.
5. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.
6. In queste aree è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento come definito dal Regolamento Edilizio.

### **art. 124. DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA**

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di Azzonamento Acustico comunale.



### **art. 125. FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI**

1. Ai sensi del D.P.C.M. 8 luglio 2003 l'edificazione di nuovi ambienti abitativi e di luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiori a 4 ore giornaliere in prossimità di linee elettriche, è soggetta alla verifica dell'obiettivo di qualità ambientale fissato in 3 microtesla per il valore di induzione magnetica; tale indice è da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente possono essere modificate a cura dell'ente gestore della linea o dagli enti competenti.

### **art. 126. FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE**

1. La fascia di rispetto cimiteriale è destinata all'ampliamento del cimitero, vigendo le limitazioni stabilite dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Sono eccezionalmente ammesse, previa autorizzazione, piccole costruzioni amovibili per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. Dette autorizzazioni sono sempre a titolo precario.
3. Tale fascia può essere sistemata a verde, a parcheggio, scoperto e/o coperto da pensiline aperte su tutti i lati, o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previsti strade, percorsi e spazi di sosta pedonale.
4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal Regolamento Edilizio.
5. E' ammessa la realizzazione delle sole recinzioni costituite da essenze vegetali.

### **art. 127. FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico.
2. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ha un'estensione pari a 10 m di raggio, misurata dal punto di captazione.
3. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

### **art. 128. ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI**

1. Sono soggetti alle presenti disposizioni gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 100 di altezza dal colletto, superiore a cm 30 per le specie a portamento arboreo e superiore a cm 12 per le specie arbustive.
2. E' vietato l'abbattimento degli elementi di cui ai commi precedenti su tutto il territorio senza la preventiva autorizzazione degli enti competenti.
3. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in casi di rischi potenziali o reali di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni.
4. Ad ogni abbattimento dovrà corrispondere il reimpianto di un numero uguale o maggiore di elementi arborei di pari o più pregiata essenza, con preferenza di essenze autoctone, ogni caso è comunque da concordare con la stessa Amministrazione.

### **Art. 128bis. SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO**

1. Nella cartografia della Variante al PGT sono indicati quattro siti acclarati come di interesse archeologico dal Ministero delle Attività Culturali e del Turismo.



2. Ogni operazione di scavo nel raggio di 100 ml da tutti i siti, deve essere preceduta da apposita comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici al fine di esperire le verifiche del caso.

**Art. 128ter. RETE STRADALE STORICA**

1. Nella cartografia della Variante al PGT è indicata la Viabilità Storica. Particolare attenzione progettuale deve essere utilizzata tutte le volte che di interviene in detti contesti.



## CAPO IV – ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI E NORME

### SEZIONE I - DEFINIZIONE

#### art. 129. ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI

1. Sono definite attività commerciali le seguenti attività :

a. Attività di vendita al dettaglio.

Si definisce come tale un’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende direttamente al consumatore finale.

b. Commercio su aree pubbliche.

Si definisce come tale un’attività di vendita di merci al dettaglio e la somministrazione di alimenti e bevande effettuate sulle aree pubbliche, comprese quelle del demanio lacuale, o sulle aree private delle quali il comune abbia la disponibilità, attrezzate o meno, coperte o scoperte.

Si definiscono aree pubbliche le strade, i canali, le piazze, comprese quelle di proprietà privata, gravate da servitù di passaggio ed ogni altra area di qualunque natura destinata ad uso pubblico.

c. Attività di vendita all’ingrosso.

Si definisce come tale un’attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all’ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione La vendita agli utilizzatori professionali, ivi compresi gli operatori commerciali, è limitata ai soli prodotti destinati in via strumentale al funzionamento della loro impresa e quindi per loro natura destinati esclusivamente ad un processo produttivo di beni e servizi.

d. Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale la vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell’esercizio o in un’area aperta al pubblico a tal fine attrezzati.

e. Attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico

Si definisce come tale l’attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore;

f. Impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

Si definiscono come tale i complessi commerciali unitari costituiti da una o più colonnine di erogazione di carburante per autotrazione, nonché dai servizi e dalle attività economiche accessorie ed integrative.

#### art. 130. SUPERFICI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI – DEFINIZIONI

1. Superficie lorda di pavimento (o pavimentazione) (Slp.) così come definita dall’ art. 19.

2. Superficie di vendita (SdV), negli esercizi di vendita su area privata, è l’area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L’area di vendita del singolo



esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

3. Superficie di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita: è calcolata in rapporto di 1/8 della S.I.p..

4. Superficie di somministrazione di alimenti e bevande. Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, l'area :

- a. destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- b. occupata da banchi, retro banchi, casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree :
  - all'interno del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. dehores) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
  - all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

5. Superficie aperta al pubblico: l'area adiacente o comunque pertinente al locale cui si riferisce l'autorizzazione, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o comunque a disposizione dell'operatore, se privata.

## **SEZIONE II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

### **art. 131. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PRIVATA - DEFINIZIONI**

1. Le attività di vendita su area privata sono classificate come segue.

Esercizi di vicinato (EdV): esercizi aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie strutture di vendita (MSV): esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq. e fino a 1.500 mq.; si suddividono in :

medio-piccole strutture di vendita: esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq. e fino a 600 mq;

medio-grandi strutture di vendita di grado inferiore: esercizi aventi superficie di vendita superiore a 600 mq e fino a 1.500 mq;

Grandi strutture di vendita di livello inferiore (GSVi): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq. e fino a 15.000 mq.

Grandi strutture di vendita di livello superiore (GSVs): esercizi aventi superficie di vendita superiore a 15.000 mq.

Media struttura di vendita organizzata in forma unitaria: una media struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

### **art. 132. PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. È ammesso lo svolgimento congiunto in un solo esercizio dell'attività commerciale, ivi compresa la somministrazione di alimenti e bevande, e di altri servizi di particolare interesse per la collettività, anche in convenzione con soggetti pubblici o privati.



2. Il limite massimo per i negozi di vicinato è posto a 150 mq.

### **art. 133. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO SU AREA PUBBLICA**

1. Le attività di vendita su area pubblica sono classificate come segue.

- mercato, l'area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità, composta da almeno tre posteggi, attrezzata o meno, destinata all'esercizio dell'attività per uno o più o tutti i giorni della settimana o del mese per l'offerta integrata di merci al dettaglio, la somministrazione di alimenti e bevande, l'erogazione di pubblici servizi;
- posteggio, la parte di area pubblica o privata della quale il comune abbia la disponibilità, che viene data in concessione all'operatore autorizzato all'esercizio dell'attività commerciale;
- fiera, la manifestazione caratterizzata dall'afflusso, nei giorni stabiliti, sulle aree pubbliche o private delle quali il comune abbia la disponibilità, di operatori autorizzati ad esercitare il commercio su aree pubbliche, in occasione di particolari ricorrenze, eventi o festività;
- presenze in un mercato o in una fiera, il numero delle volte che l'operatore si è presentato in tale manifestazione, prescindendo dal fatto che vi abbia potuto o meno svolgere l'attività;
- presenze effettive in un mercato o in una fiera, il numero delle volte che l'operatore ha effettivamente esercitato l'attività in tale manifestazione.

### **SEZIONE III – LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI**

#### **art. 134. ATTIVITÀ DI VENDITA AL DETTAGLIO E DI SOMMINISTRAZIONE SU AREA PRIVATA**

1. Nei Nuclei di antica formazione gli esercizi commerciali sono ammessi nelle dimensioni e secondo le modalità di intervento di seguito indicate :

- esercizi di vicinato con modalità diretta; [fino a 150 mq. di sdv]
- sono escluse le medio-piccole e le medio-grandi strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria,
- sono esclusi ai sensi della L.r. 5 ottobre 2004 n.24, gli impianti di distribuzione carburanti per autotrazione.

2. Negli ambiti consolidati, esclusi quelli di cui al precedente comma, così come definiti dall'art. 74 nonché negli Ambiti di trasformazione, così come individuati all'art. 25 e segg., gli esercizi commerciali sono ammessi nelle dimensioni e secondo le modalità di intervento di seguito indicate, e compatibilmente con le indicazioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione :

- esercizi di vicinato con modalità diretta; [fino a 150 mq. di sdv];
- medie strutture di vendita, anche organizzate in forma unitaria, con Piano attuativo; [fino a 600 mq. di sdv] fino a un massimo di 2 unità ammesse per il corso di validità del presente piano;

3. Gli esercizi di somministrazione, quale che ne sia la superficie complessiva e di somministrazione sono ammessi negli ambiti consolidati, con modalità diretta.

4. In tutti i casi è prevista la correlazione tra la procedura urbanistica-edilizia e quella autorizzatoria - commerciale, secondo le previsioni dell'art. 137<sup>7</sup>.

#### **art. 135. ATTIVITÀ DI VENDITA ALL'INGROSSO**

1. Le attività di vendita all' ingrosso sono consentite negli Ambiti di trasformazione, laddove compatibili con i contenuti delle schede degli AT mediante Piano attuativo che ne verifichi la



compatibilità in relazione ai carichi di traffico indotti sulla rete viabilistica, ai parcheggi per il carico e lo scarico delle merci e alla compatibilità ambientale con le funzioni presenti in luogo.

2. I parcheggi pertinenziali saranno da calcolarsi nella misura del 100% della S.l.p. destinata a tale attività.

#### **SEZIONE IV – CRITERI DI ACCESSIBILITÀ E DOTAZIONE DI AREE A PARCHEGGI**

##### **art. 136. PARCHEGGI RELATIVI ALLE SUPERFICI COMMERCIALI**

1. La dotazione di parcheggi pubblici è quella prevista dall'art. 6 della L.r. 6/2010.

2. La dotazione di parcheggi pubblici per le MSV è determinata in base all' art. 69 (le aree destinate a medie strutture di vendita devono essere dotate di attrezzature pubbliche o di uso pubblico almeno nella misura del 100% della superficie linda di pavimento degli edifici previsti, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico)

##### **art. 137. PROCEDIMENTO COMMERCIALE E PROCEDIMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

1. L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie fino a 150 mq di superficie di vendita sono soggetti a previa comunicazione al comune.

2. L'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo abilitativo edilizio, fatte salve le previsioni di legge nei Piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata.



**ALLEGATO A:**

***INDIRIZZI RELATIVI AGLI ELEMENTI  
DELLA TRAMA PROGETTUALE***



## Allegato – Indirizzi relativi agli elementi della trama progettuale

### Tutela delle risorse ambientali e paesaggistiche

#### DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1. Il DdP persegue la tutela e la valorizzazione degli elementi fondanti del tessuto ambientale e paesaggistico. In particolare gli elementi richiamati fanno riferimento alle formazioni forestali, macchie, boschetti, scarpate vegetate, sistemi di siepi e filari, rogge e/o zone umide anche di ridotte dimensioni, fontanili e relative aste di deflusso (indicativamente 200 mt) e scarpate morfologiche. Tali elementi vengono definiti in termini di struttura spaziale e verticale.

2. Gli aspetti oggetto di tutela sono rivolti a:

l'occupazione in termini spaziali delle singole formazioni siano esse riferite a formazioni forestali o di elofite e idrofite;

- la presenza di specie autoctone tipiche della fascia fitoclimatico-planiziale;
- la presenza di copertura nei tre strati forestali, basale, mediano e sommitale;
- le forme di governo ad alto fusto e ad alto fusto composto piuttosto che a ceduo semplice;
- il contenimento di specie vegetali alloctone e invasive e la loro sostituzione con specie autoctone;
- le modalità di gestione e manutenzione conservative;
- la prevenzione di forme di danneggiamento degli elementi tutelati;
- la compensazione degli elementi persi in seguito allo sviluppo di progetti specifici;

#### DIRETTIVE PER IL PROGETTO “AMBIENTE” – TUTELA DELLE ACQUE

1. Benché gli ambiti urbani e agricoli risultino secondo la classificazione tipologica assai diversi dagli ambienti naturali, occorre evidenziare che il tessuto ambientale risulta costituito sia da tipologie diverse ma, spesso, intimamente connesse fra loro. Questo “accostamento” risulta ancora più evidente là dove le trasformazioni ambientali hanno cancellato gran parte della struttura naturale e dove gli elementi a valenza naturale residui diventano periferici ai centri urbani, anche di ridotte dimensioni, come in aree prossime a scarpate morfologiche o a singole teste di fontanile.

2. La filosofia di progetto prevede quindi uno sviluppo armonico dell’edificato e degli spazi verdi urbani a costituire un sistema filtro di protezione e valorizzazione culturale del fenomeno di risalienza delle acque che consenta peraltro di inserire i singoli siti in una rete locale di carattere culturale ed ambientale, in grado di valorizzare anche i corridoi di collegamento fra aree diverse.

3. In tale ottica andranno valutate ed inserite le superfici adibite a verde ornamentale e/o altri interventi (manutenzione delle teste e delle strutture di captazione, gestione delle sponde con riprofillatura più naturale, gestione conservativa delle aste di deflusso, ecc.) che sapranno qualificare l’ambito del fontanile.

4. Alla dotazione dei “corridoi di collegamento” potranno quindi concorrere anche interventi di iniziativa privata che sappiano coniugare esigenze abitative con struttura ambientale indirizzata dal PGT. In tal senso le forme di attuazione previste in questo campo fanno a capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come nell’apparato normativo.

5. Indirizzi per la realizzazione del progetto sono :

- Gestione delle teste di fontanile e di alcune decine di metri delle aste di deflusso mediante, manutenzione periodica ordinaria delle opere di captazione e, in caso di necessità,



straordinaria, qualora fosse necessario riattivare la fonte, addolcimento delle scarpate e loro piantumazione con specie arboreo arbustive autoctone, evitamento di applicazione di forme di governo chimico o fisico della vegetazione elofitica ed idrofitica presente;

- Collocazione delle superfici di cui alle dotazioni urbane e territoriali per aree verdi nell'ambito del corridoio urbano di raccordo;
- Creazione di vie di penetrazione e collegamento ideali e/o virtuali;
- Utilizzo nell'ambito dei progetti di sviluppo di entità vegetali autoctone e ad elevata valenza per la fauna in particolare quella ornitica;

#### **DIRETTIVE PER IL PROGETTO “CICLABILITÀ”**

1. Il progetto ciclabilità trae origine dall'analogo progetto provinciale di cui al PTCP 2003, e prevede lo sviluppo di piste ciclabili ad unire il capoluogo con le aree naturalistiche, valorizzando al contempo le aree che si sviluppano attraverso il sistema dei fontanili e delle rogge.

2. L'articolazione del progetto prevede come nodo principale in ambito comunale l'area della conurbazione centrale e la sua connessione con il sistema naturalistico comunale, di ideale collegamento con il sistema ciclabile provinciale posto ancora più a nord (canale vacchelli) e a sud extraconfine (sistema ciclabile del Parco Adda Sud). Da questa area potranno trovare sviluppo analoghi interventi promossi dai comuni contermini al fine dare attuazione alla continuità fra il sistema locale e quello provinciale.

3. Il progetto in ambito comunale si basa sull'individuazione di un sistema ciclabile radiale e si comporrà delle seguenti azioni :

- verifica della percorribilità del sistema;
- creazione, individuazione e gestione delle zone di sosta;
- miglioramento della percorribilità locale;
- attrezzatura dei percorsi;
- promozione ed incentivazione all'utilizzo;

4. Le forme di attuazione previste in questo campo fanno capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come nell'apparato normativo., nonché alla concorrenza, così come richiamato nel comma 2, a forme di coopianificazione, con enti locali e enti sovralocali (Provincia e Regione), e attivazione di contributi pubblici.

5. Nell'ambito delle attività di attuazione verrà data priorità a quegli interventi in grado di coniugare la fruizione pubblica ciclabile con attività di riqualificazione e/o potenziamento di corridoi ecologici così come individuati dalla tavola F.1.

6. Devono essere sottoposti a salvaguardia, da recepire nel Piano di Governo del Territorio comunale secondo le modalità contenute all'art. 19 c. 6 della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedinale (vedi lett. a, art. 10) e rappresentati nella Carta delle tutele e delle Salvaguardie. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsì barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

#### **Tutela delle aree agricole**

##### **DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE AMBIENTALI**

1. Nelle aree agricole ad alta vocazione produttiva l'obiettivo di tutela è finalizzato alla valorizzazione di forme di produzione e/o di conduzione agricola ad alta redditività e allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.



2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.

3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro :

- creazione di fasce tamponi ai lati di strade;
- interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
- creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali;
- promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non.
- creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
- conservazione delle aree prative ed incentivazione alla trasformazione di arativi in aree a prato stabile;
- sviluppo di attività di mitigazione degli impatti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche;
- incentivazione alla tutela dei fontanili e ai primi tratti delle aste di deflusso nei loro aspetti strutturali (manutenzione delle strutture di captazione, addolcimento delle scarpate) e di qualità delle acque anche mediante la collocazione di fasce arboree arbustive di sole specie autoctone ai margini, in particolare sui lati nord ed ovest.

#### **DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA**

1. Nelle aree agricole ad alta vocazione produttiva l'obiettivo di tutela è finalizzato alla valorizzazione di forme di produzione e/o di conduzione agricola ad alta redditività e allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.

2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.

3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro :

- creazione di fasce tamponi ai lati di strade;
- interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
- creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali ivi compresi gli impianti di fitodepurazione con priorità, in aree a maggior valenza ambientale, per quelli estensivi;
- promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non;
- creazione di strutture utili alla mitigazione gli impatti generati dalle attività zootecniche ivi comprese forme di utilizzo dei reflui ai fini della produzione di energia elettrica ad uso locale in particolare se in grado di abbattere i carichi di azoto.

### **Tutela delle risorse storico, culturali e etnoantropologiche**

#### **DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO**

1. Il Documento di Piano persegue l'obiettivo della "sostenibilità" delle scelte e delle azioni, ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente (i tessuti).

2. Il Documento di Piano prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi declinate negli atti (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) :

- il progetto per il recupero urbano – dando priorità a scelte di recupero, restauro, uso/riuso del patrimonio etnoantropologico esistente e in parziale uso; scelte che siano orientate a preservare i caratteri e i contesti;
- il progetto per la costruzione di nuove centralità – che siano il risultato di una corretta applicazione di quanto nel punto precedente, attraverso una forma di coinvolgimento pubblico/privata alla realizzazione del progetto e con l'applicazione dei meccanismi di



perequazione. Nello specifico detto progetto è finalizzato alla costruzione di un luogo centrale di fruizione pubblica (piazza e connessi servizi collettivi), attraverso il ricorso alla pianificazione compartecipata.

3. Il piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali bioclimatici, del ricorso a un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio delle risorse non rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili.

4. Il piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso alla impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque e i suoli.

#### **DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA “CITTA’ STORICA”**

1. Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità.

2. All'interno dei centri storici :

- devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- le trasformazioni non possono alterare l'identità dei luoghi nonché il rapporto tra aree edificate e spazi aperti.

3. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare :

- la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
- le categorie di intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti e relative aree scoperte e di pertinenza;
- le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
- le modalità di intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
- le disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici;
- le norme per la difesa, valorizzazione e la promozione del commercio in ambito storico.

4. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

5. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

6. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

#### **DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE**

1. Il Documento di Piano sostiene, nell'ottica del risparmio delle risorse non rinnovabili, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, siano esse ricadenti all'interno del tessuto edificato che all'esterno dello stesso, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole.



2. Gli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dalla Variante stessa secondo le indicazioni in essa contenute.
3. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono garantire la reciprocità con le attività agricole e zootecniche.
4. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono salvaguardare gli elementi, i caratteri tipologici, morfologici, linguistici e costruttivi della matrice rurale originaria, qualora esistenti.
5. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale non possono interferire con le relazioni funzionali, visive e percettive degli elementi fondanti il paesaggio e il tessuto rurale.
6. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito edificato sono volti alla qualificazione degli spazi pubblici e privati e al miglioramento della qualità urbana diffusa.



**ALLEGATO B:**

***NORMATIVA PER LA GESTIONE DEL  
PIANO DEL PAESAGGIO  
E  
LINEE GUIDA PER L'ESAME DELLA  
COMPONENTE PAESISTICA***



## **Art. 1** **LA CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESISTICHE**

La lettura del paesaggio ha come esito la costruzione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche. Al fine di dare una lettura sintetica ed interpretativa del paesaggio di Vaiano Cremasco, rispetto a ciascun paesaggio ed alle sue componenti, è stato attribuito un giudizio di valore rispetto ai fattori naturali, culturali e storico-architettonici ed estetico-percettivi.

La lettura del paesaggio effettuata, che non può che fornire un supporto conoscitivo ed orientativo, dà conto della logica con la quale è stato interpretato il paesaggio del Comune e la relativa attribuzione di valore.

I criteri utilizzati per la definizione della scala di valutazione fanno riferimento principalmente agli indirizzi contenuti nel P.T.P.R. approvato ed ai contenuti paesaggistici del P.G.T. (Elaborati "Documento di Piano: Quadro Conoscitivo, Individuazione delle Criticità, dei Vincoli e delle Tutele Ambientali"). Nei documenti citati sono indicati i livelli di importanza per i differenti fattori valutativi (aspetti del paesaggio naturale, paesaggio storico culturale, aspetti estetico percettivi). Inoltre, qualora gli elementi siano oggetto di specifiche tutele da parte di leggi nazionali, regionali, P.T.R., P.T.P.R. o P.T.C.P., è stato attribuito un giudizio medio-alto od alto in relazione alla cogenza, rilevanza e materia della tutela.

## **Art. 2** **LE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE**

La costruzione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche discende direttamente dal sistema dei valori paesaggistici attribuiti nella Carta del Paesaggio.

I criteri utilizzati per la definizione delle classi paesaggistiche sono:

- prevalenza del “valore del paesaggio naturale” rispetto al valore estetico percettivo e delle relazioni;
- prevalenza del valore del paesaggio culturale e storico architettonico rispetto al valore percettivo e delle relazioni.

In generale, le singole componenti caratterizzate per un elevato valore paesaggistico naturale sono state attribuite alla classe di sensibilità molto elevata.

Ai fini della redazione della Carta delle Sensibilità Paesaggistiche sono state utilizzate le classi suggerite nell'allegato “I contenuti paesaggistici del P.G.T.” del documento *Modalità per la pianificazione comunale* (Regione Lombardia, BURL 20 del 19 maggio 2006):

- Classe 1 - sensibilità molto bassa;
- Classe 2 - sensibilità bassa;
- Classe 3 - sensibilità media;
- Classe 4 - sensibilità elevata;
- Classe 5 - sensibilità molto elevata.

All'interno delle classi di sensibilità individuate ricadono le singole componenti del paesaggio di carattere naturale (vegetazione, corsi d'acqua, elementi geomorfologici) ed artificiale (strade, canali, edificazioni) che rappresentano il quadro ricognitivo del paesaggio nei suoi diversi aspetti dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica e della coerenza morfologica e della percezione ambientale. Tali componenti non sono da considerarsi esaustive ed in sede di esame paesistico dei progetti possono essere rappresentate ulteriori letture o valenze nonché componenti paesaggistiche peculiari presenti nel sito o correlate allo stesso.



Ogni componente, a seconda della classe di sensibilità in cui ricade, è soggetta ad una serie di indirizzi che descrivono diversi gradi d'intervento al fine di definire i modi di uso del territorio ed al fine di salvaguardare, mantenere, recuperare, valorizzare o riqualificare l'ambito di paesaggio in esame e la sua percettibilità.

Partendo dal presupposto che ogni intervento che opera una trasformazione del territorio è potenzialmente un intervento di trasformazione del paesaggio, la divisione del territorio in classi di sensibilità, e la relativa descrizione degli interventi ammissibili e non ammissibili sulle singole componenti, permette, in sede di valutazione degli interventi, di determinare l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto da un intervento di trasformazione in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta.

Gli ambiti territoriali ricompresi nelle classi 4 e 5 di sensibilità sono da considerarsi aree di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 5 degli Indirizzi Normativi del P.T.C.P. e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto per cui i contenuti delle presenti norme hanno carattere prescrittivo.

In tali parti di territorio, come stabilito dall'art. 35 delle NTA del P.P.R., tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza, stabilita con i criteri di cui alla D.G.R. 11045/2002, debbono essere corredati da una specifica relazione paesistica, con i contenuti precisati dalla suddetta deliberazione.

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico. Pertanto tutti i progetti con impatto superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati, con il parere della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 148 del D.Lgs. 42/2004 ed art. 81 della L.R. 12/2005 e s.m.i., in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto ed alla classe di sensibilità paesistica.

L'esame paesistico non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività.

Per gli ambiti territoriali compresi nelle classi 1, 2 e 3 di sensibilità, il contenuto delle presenti norme di tutela ha carattere orientativo e di indirizzo.

In linea generale:

- non sono soggetti alla presente disciplina gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo purché non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;
- non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità storica.

Nelle porzioni di territorio assoggettate a specifica tutela in base agli art.i 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla D.G.R. 2121/2006, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'Autorizzazione Paesaggistica, atto autonomo e preliminare del Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

### Art. 3

#### VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESISTICA DEL PROGETTO



Il metodo di valutazione dei progetti proposto dalla Regione Lombardia (D.G.R. 11045/2002) intende responsabilizzare sulla tutela del paesaggio sia il proponente-progettista sia le popolazioni locali, tramite gli organi che le rappresentano.

Ne consegue che nessun progetto può essere rifiutato a priori. Il percorso proposto conduce a verificare se quel progetto in quel luogo contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti.

Il processo valutativo si sviluppa ripercorrendo fasi di acquisizione e di conoscenza dei caratteri connotativi dell'immobile o dell'ambito sui quali si intenda intervenire, relazionandoli al contesto per definire la loro appartenenza ad un più vasto sistema significativo che identifica il paesaggio all'interno del quale quell'edificio od ambito si collocano.

Tenendo conto di questo quadro conoscitivo si dovrà prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni territoriali indotte dal progetto, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni paesaggistiche tutelate, sia la sua capacità di relazionarsi positivamente con il contesto.

Sotto il profilo della conservazione delle tessiture strutturali del territorio dovranno essere considerate le alterazioni di continuità dell'assetto naturalistico e la conservazione degli elementi e dei sistemi storico-culturali.

Il rapporto progetto-contesto sarà preliminarmente esaminato utilizzando i seguenti parametri valutativi di base:

- di ubicazione o di tracciato in relazione alla percepibilità di contesto;
- di misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi;
- di scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti;
- di raccordo con le aree adiacenti ed al contesto della viabilità.

A conclusione delle due fasi valutative condotte dall'Amministrazione Comunale sul proprio territorio (suddiviso in classi di sensibilità) e dal progettista sul proprio intervento (incidenza paesistica) si giunge a dei "giudizi complessivi" espressi sinteticamente in forma numerica. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

Quando il risultato è inferiore a 5, il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico (**impatto positivo**).

Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15, il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il "giudizio di impatto paesistico"; a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica (**impatto neutro**).

Quando il risultato, invece, sia superiore a 15, l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il "giudizio di impatto paesistico" sia negativo può esser respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento (**impatto negativo**).

#### **Art. 4** **IL PAESAGGIO DELL'AMBITO IN OGGETTO**

Il territorio del Comune di Vaiano Cremasco fa parte del paesaggio della pianura cerealicola (PPR) nell'ambito cremasco, ma in stretta vicinanza con l'area metropolitana milanese.



Il contesto di inserimento presenta tratti e caratterizzazioni marcatamente agricole e rurali, anche se sono presenti fenomeni di vivace espansione residenziale e di conurbazione arteriale lungo le principali vie di traffico in corrispondenza, in particolare, dei punti di miglior accesso al sistema viario e vicinanza ai servizi.

Nel complesso il territorio di Vaiano Cremasco è caratterizzato dalla presenza di un paesaggio sostanzialmente pianeggiante, tagliato da corsi d'acqua di caratterizzazione storica che hanno contribuito a dare forma e sostanza ai suoli, con la forte presenza dei seguenti elementi conformativi del paesaggio :

- il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Moso;
- il Canale Vacchelli;
- alcune zone umide;
- le aste irrigue.

In considerazione del fatto che l'attività agricola e zootecnica riveste ancora una grande importanza nel territorio, pur se in leggero e costante declino, la componente "suolo" risulta essere tra le valenze da tutelare nell'ambito delle scelte pianificatorie in quanto risorsa imprescindibile per poter garantire la preservazione e la valorizzazione delle attività tradizionali. Sulla base di quanto precedentemente esposto ed associando la ricchezza di acqua (disponibilità a fini irrigui) con le caratteristiche pedologiche decisamente favorevoli per il territorio, più che di singole "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche" a carattere più o meno puntuale, si può parlare di un sistema più complesso (suolo - risorsa idrica) che sicuramente merita di essere considerato come valenza a sé.

Tale concetto, pur discostandosi dalla definizione generalmente data per l'individuazione delle "emergenze geologiche, idrogeologiche e geomorfologiche", appare il più corretto per rappresentare il contesto ambientale nel quale si cala il contesto analizzato.

#### Elementi di criticità

- perdita progressiva degli elementi connotativi paesistico ambientali quali le tracce delle centuriazioni dei campi, i tracciati interpoderali, i filari lungo strade e corsi d'acqua, i tracciati dei corsi d'acqua medesimi, i nuclei boschivi;
- alterazione dei caratteri morfologici e tipologici degli edifici storici e della loro armonizzazione col contesto circostante;
- alterazione del rapporto tra nucleo urbano e territorio rurale data dalla modificazione o cancellazione delle visuali paesaggisticamente rilevanti e da una scorretta gestione della frangia urbana;
- compromissione qualitativa (inquinamento da reflui agricoli, civili, industriali e da rifiuti solidi urbani) e quantitativa (bilancio afflussi- prelievi) delle acque della falda superficiale e del reticolo drenante;
- alterazione morfologica diretta (bonifiche agricole) e indotta (erosione);
- trasformazione delle pratiche colturali tradizionali, di tipo "estensivo", in quelle di tipo "intensivo" contemporanee con conseguente abbandono o distruzione della vegetazione naturale o semi-naturale del paesaggio agrario.

Con riferimento alla disciplina degli interventi, fermo restando quanto definito agli articoli delle Linee Guida (che si ricordano avere valore prescrittivo per opere realizzate in Classe di Sensibilità 5 e 4), si richiama come tutti gli interventi siano sottoposti all'esame paesistico ai sensi della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 ad eccezione di:

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- l'attività di edilizia libera e gli interventi di Manutenzione Ordinaria;



- gli interventi di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio, nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1 e 2;
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche culturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali ed i punti panoramici indicati.

Per quanto non specificato al presente elaborato e per ulteriori approfondimenti, si rimanda alla consultazione della D.G.R. 2727/2011.

**Art. 5**  
**CRITERI GENERALI DI VALORIZZAZIONE E**  
**TUTELA PAESISTICA DEL TERRITORIO**

*Tessuto esistente*

**Per quanto riguarda** gli edifici, una particolare valutazione e conseguentemente maggiore tutela andrà rivolta alle facciate, agli elementi originali, ai colori degli intonaci, agli elementi compositivi ed ai materiali in generale.

**La tutela paesaggistica dei centri urbani e degli insediamenti sparsi**, deve tendere al recupero dei valori perduti, alla valorizzazione delle aree degradate e degli interstizi senza uso. In particolare va favorito il recupero del borgo rurale nei suoi caratteri e connotati pervenuti ad oggi o rintracciabili nell'orditura del tessuto edilizio consolidato.

In tale direzione, il rispetto delle norme morfotipologiche, definite nell'apparato normativo, appare elemento di rilievo.

**Per quanto riguarda la viabilità storica**, una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla conservazione del sedime nella posizione storicamente accertata, alla conservazione dei manufatti originali come pavimentazione, cippi, ponti, filari di piante.

**Per la tutela del paesaggio agrario**, diventa fondamentale disincentivare le dismissioni agricole e l'occupazione di nuove aree. La progettazione degli interventi dovrà essere condotta rivolgendo particolare attenzione a consentire l'attuazione di usi compatibili e mantenere la "leggibilità" del ruolo e della funzione storicamente avuta, sia nella organizzazione del territorio agricolo che dei suoi caratteri architettonici.

**Per quanto riguarda la viabilità e i coni panoramici** (compresi i punti di vista panoramici e i punti di "memoria storica"), una particolare valutazione ed una conseguente maggiore tutela andrà rivolta alla fruibilità visiva del territorio circostante con conseguente divieto di installazioni ostruttive, alla conservazione della qualità del paesaggio fruito con conseguente attenzione ad inserimenti intrusivi, al mantenimento dei percorsi e punti di vista panoramici che rivestono un elevato valore a fronte dell'ampiezza del territorio percepito e della qualità dello stesso per presenza di segni di storicità.

*Nuovi interventi*

Il rispetto dei valori paesaggistici relativo a progetti di edifici o infrastrutture di nuova costruzione avviene attraverso un percorso metodologico della progettazione che deve accettare



gli effetti indotti sull'ambiente dall'intervento proposto per dimostrarne la compatibilità con il paesaggio inteso come contesto ambientale, storico-culturale e naturale.

La nuova edificazione in aree agricole dovrà prestare particolare attenzione alle tessiture territoriali (viottoli, tracciati, centurie, edicole votive e mulini, rogge, alberature, ecc.) e dovrà ricercare modalità costruttive che non alterino i caratteri del paesaggio circostante.

**Il percorso progettuale, operativamente, potrà essere così articolato:**

- **analisi descrittiva del paesaggio**, dell'ambiente e del contesto territoriale interessato;
- **elaborazione del progetto** che si ponga come obiettivo primario il rispetto dei caratteri strutturali del paesaggio interessato (storico-culturali), l'assonanza con le peculiarità morfologiche esistenti, la particolare attenzione alle caratteristiche costruttive, ai materiali e colori coerenti con i caratteri e valori del contesto;
- **relazione descrittiva circa l'ammissibilità del progetto proposto** in termini di compatibilità paesistica e le eventuali opere di mitigazione dell'impatto visuale adottate compilabile tramite l'apposito modulo di Valutazione di Impatto Paesistico (V.I.P.).

Nell'applicazione della suddetta metodologia si dovrà tenere conto dei caratteri connotativi dei differenti tipi di paesaggi urbanizzati (tessuto urbano consolidato, ambiti di trasformazione e le aree agricole), degli specifici indirizzi di tutela delle presenti norme e di quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

**ALLEGATI**

*ALL.1 – Estratto PPR, Normativa “Esame Paesistico dei Progetti”;*

*ALL.2 – Traccia per la Valutazione dell’Impatto Paesistico: estratto dalla DGR 11045/2002 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, come richiamate dalla Normativa del Piano Paesistico Regionale.*

*ALL.3 – Interventi ed Opere di Mitigazione ambientale a valenza Paesistica*

*ALL.4 – Modello per presentazione Valutazione di Impatto Ambientale.*



**ALLEGATO 1 – Estratto PPR, Normativa “Esame Paesistico dei Progetti”**

**PARTE IV - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

**Art. 35**

**(Esame dell'impatto paesistico dei progetti)**

**1. In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.**

2. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semipermanenti, mentre sono soggetti al suddetto esame gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dai Piani Territoriali di Coordinamento delle Province e dei Parchi, o dagli strumenti urbanistici comunali.

3. Ai fini dell'esame di cui al comma 1, il progettista, in fase di elaborazione del progetto, considera preliminarmente la sensibilità paesistica del sito e il grado di incidenza del progetto, secondo le modalità di cui agli articoli 36 e 37.

4. Ai fini delle valutazioni della presente Parte IV, le amministrazioni pubbliche mettono a disposizione dei progettisti la documentazione conoscitiva relativa agli studi di natura territoriale e paesaggistica in loro possesso nonché il repertorio degli esami di impatto paesistico fino a quel momento formulati.

5. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int., sostituisce l'esame paesistico di cui alla presente Parte.

6. Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, con la valutazione dell'impatto paesistico, nonché, ove previsto, con la predisposizione di una relazione paesistica.

**Art. 36**

**(Criteri per la determinazione della sensibilità paesistica del sito)**

1. Si definisce sito l'area complessivamente interessata dalle opere progettate.

2. La sensibilità di ciascun sito è determinata dalle caratteristiche del sito stesso nonché dai rapporti che esso intrattiene con il contesto paesaggistico con il quale interagisce, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

3. In prima applicazione, e **fino all'approvazione di atti a valenza paesaggistica più definiti**, nell'argomentare la sensibilità del sito si fa riferimento agli elaborati costituenti il Quadro di Riferimento Paesaggistico del presente Piano, e in particolare alle tavole A, B, C, D, E allegate, nonché agli Indirizzi di tutela. In particolare, il progettista definisce i valori di sensibilità del sito, argomentando tale definizione sulla base degli atti costituenti il Piano del Paesaggio Lombardo, ciascuno secondo il livello di definizione che gli è proprio, e dei materiali analitici in



quel momento disponibili, nonché di eventuali analisi specifiche, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui all'articolo 40.

**Art. 37**

**(Criteri per la determinazione dell'incidenza paesistica di un progetto)**

1. Si definisce incidenza paesistica di un progetto l'entità e la natura del condizionamento che il progetto stesso esercita sull'assetto paesaggistico del contesto, in ragione delle dimensioni geometriche di ingombro planimetrico e di altezza, del linguaggio architettonico con il quale si esprime, della natura delle attività che è destinato a ospitare.
2. Non è ammesso frazionare artificiosamente un progetto unitario al fine di ridurne l'incidenza.
3. Il progettista individua motivatamente la classe d'incidenza del progetto secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell' 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002, argomentando le proprie valutazioni mediante la necessaria documentazione.

**Art. 38**

**(Criteri per la determinazione dell'impatto paesistico)**

1. L'impatto paesistico esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.
2. Ai fini delle presenti norme, l'impatto paesistico viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle linee guida di cui alla d.g.r. n. 11045 dell' 8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.

**Art. 39**

**(Giudizio di impatto paesistico)**

1. Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri di cui agli articoli 36 e 37, determina l'entità dell'impatto paesistico di cui all'articolo 38. L'impatto potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza come determinate dalle linee guide di cui d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002, pubblicata sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002.
2. I progetti il cui impatto non superi la soglia di rilevanza si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6.
3. I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o permesso di costruire ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività.
4. Il progettista, qualora constati, in base all'esame paesistico, che il progetto predisposto superi la soglia di rilevanza, di cui al comma 2, può richiedere alla amministrazione comunale,



o alle amministrazioni competenti, un parere preventivo, anche finalizzato alla individuazione di opportuni criteri per il migliore inserimento paesistico-ambientale dell'intervento.

5. Il giudizio di impatto paesistico valuta le caratteristiche dell'impatto prodotto dall'opera prevista, facendo riferimento alle seguenti categorie:

- a) **impatto positivo**, quando l'intervento progettato contribuisce a conseguire la finalità della pianificazione paesaggistica, ovvero quando migliora il quadro paesaggistico e/o la fruizione paesaggistica del contesto (quindi crea nuovi valori/risorse paesistici);
- b) **impatto neutro**, quando l'intervento progettato, pur non essendo migliorativo, non compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili;
- c) **impatto negativo**, quando l'intervento progettato compromette valori/risorse paesaggistici non riproducibili e necessita quindi di una riprogettazione e/o di adeguate forme di mitigazione.

6. Il responsabile del procedimento, nell'esprimere il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 5, può formulare richieste di modifica del progetto o subordinare l'approvazione dello stesso alla previsione di specifiche opere di mitigazione atte a migliorare l'inserimento nel contesto; il responsabile del procedimento può, altresì, in ogni caso, avvalersi, ai fini dell'espressione del suddetto giudizio, del parere della commissione per il paesaggio, ovvero della commissione edilizia, ove esistenti. L'eventuale richiesta di parere alla commissione per il paesaggio, ovvero alla commissione edilizia, comunque non sospende né interrompe i termini previsti dalla legge per il rilascio degli atti di assenso e di inizio lavori, che vanno quindi in ogni caso rispettati.

7. Non sono approvabili, salvo quanto disposto dal comma 8, i progetti che superino la soglia critica di tolleranza e il cui impatto paesistico sia stato giudicato negativo, a meno che non siano ricondotti, tramite modifiche progettuali o previsione di specifiche opere di mitigazione paesisticoambientale, ad un impatto paesistico inferiore alla soglia di tolleranza.

8. Nel caso di progetti che superino la soglia di tolleranza, di cui al comma 2, e nel caso di progetti di particolare rilevanza pubblica, l'amministrazione competente può indire una conferenza pubblica tra i soggetti territorialmente interessati, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento o di individuare possibili alternative o forme di mitigazione; a tale conferenza sono invitate le associazioni riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349 (Istituzione del Ministero dell'Ambiente e norme in materia di danno ambientale).

9. Il giudizio di impatto paesistico può, altresì, essere espresso dalla Commissione per il Paesaggio qualora esistente.

10. Al fine di evitare che, in contrasto con la finalità delle presenti norme, vengano inopportunamente penalizzati progetti di qualificante carattere innovativo, qualora sul giudizio di impatto paesistico negativo del progetto abbiano pesato considerazioni attinenti al linguaggio architettonico - quali design, materiali, colore - il proponente, assumendosene l'onere, può richiedere all'amministrazione competente di nominare un esperto di documentata esperienza e di comune gradimento che, previo sopralluogo e considerando gli elementi progettuali innovativi e il loro impatto paesistico, esprima un motivato giudizio. L'amministrazione competente è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto del giudizio espresso dall'esperto.

11. Qualora il contesto che determina la sensibilità del sito interessato dall'intervento, si estenda nel territorio di più comuni, l'amministrazione competente al rilascio degli atti di assenso sente preventivamente tutti i comuni interessati.

12. In presenza di una disciplina paesaggistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia, il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio.



13. Si considerano disciplina paesaggistica di estremo dettaglio anche gli strumenti urbanistici attuativi ai quali sia stata esplicitamente riconosciuta, in sede di approvazione, valenza paesaggistica.



**ALLEGATO 2 – Traccia per la Valutazione dell’Impatto Paesistico: estratto dalla DGR  
11045/2002 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti”, come richiamate dalla  
Normativa del Piano Paesistico Regionale.**

[BURL n.47 del 21 novembre 2002 – 2° Suppl. Straordinario]

Al fine di consentire ai Professionisti un approccio diretto alle indicazioni regionali, si richiamano di seguito le indicazioni formulate in seno alle Linee Guida regionali con riferimento alla Valutazione dell’Impatto generato dalla proposta di progetto sul paesaggio.

Vengono in particolare riportati il paragrafo 4 “Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto” e il paragrafo 5 “Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto”, in quanto la Classe di Sensibilità del Sito è determinata dallo stesso PGT [elaborato I.5 “Carta delle Sensibilità Paesaggistiche”] e pertanto esula dalla discrezione valutativa del singolo Progettista.

Vengono inoltre riportati il paragrafo 6 “La relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto” e il paragrafo 7 “Esame paesistico e giudizio di impatto paesistico”.

Il Comune si riserva di predisporre apposita modulistica ad integrazione del presente Elaborato.

---

**4. Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto**

L’analisi dell’incidenza del progetto tende ad accertare in primo luogo se questo induca un cambiamento paesistica-mente significativo alle due scale sopra considerate (locale e sovralocale).

Il contesto sovralocale deve essere inteso non soltanto come «veduta» da lontano, ma anche come ambito di congruenza storico-culturale e stilistico, entro il quale sono presenti quei valori di identità e specificità storica, culturale, linguistica precedentemente richiamati.

Determinare l’incidenza equivale a rispondere a domande del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le «regole» morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell’ambito territoriale?
- quanto «pesa» il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Vi sono casi in cui la risposta a queste domande è immediata: la villetta che si inserisce fra le cento villette tutte simili di una zona residenziale suburbana, il prefabbricato che occupa uno dei tanti lotti rettangolari di una lottizzazione produttiva hanno incidenza poco rilevante, la torre delle telecomunicazioni o il grande termodistruttore che svettano a chilometri di distanza hanno sicuramente fortissima incidenza visiva.

In molti casi tuttavia la valutazione non è così semplice. Anche se l’aspetto dimensionale spesso gioca un ruolo fonda-

mentale si danno casi nei quali questo non risulta significativo.

In alcune situazioni, per esempio, anche interventi di dimensioni contenute possono avere elevata incidenza sia sotto il profilo linguistico formale che sotto quello simbolico, in quanto interferiscono pesantemente con la forte caratterizzazione di quel luogo o con il significato ad esso attribuito dalle popolazioni insediate (sacralità dei luoghi).

Vi sono poi interventi che per loro caratteristiche funzionali incontrano vincoli dimensionali e organizzativi che tendono a renderne elevata l’incidenza tipologica e morfologica, ma che l’abilità del progettista può riuscire ad articolare in modo da limitarne l’incidenza paesistica.

Valutare l’incidenza paesistica di un progetto è operazione non banale che non può esser condotta in modo automatico. I criteri che vengono di seguito proposti vogliono aiutare a intraprendere questo percorso senza, ovviamente, costituirne la guida esaurente. Va da sé che non risultino tutti significativi o applicabili in qualsiasi situazione.

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Vengono di seguito fornite alcune indicazioni sull’applicazione dei criteri indicati nella successiva tabella 2.

In riferimento ai *criteri* e ai *parametri di incidenza morfologica e tipologica* non va considerato solo quanto si aggiunge – coerenza morfologica e tipologica dei nuovi interventi – ma anche, e in molti casi soprattutto, quanto si toglie. Infatti i rischi di compromissione morfologica sono fortemente connessi alla perdita di riconoscibilità o alla perdita *tout court* di elementi caratterizzanti i diversi sistemi territoriali. In questo senso, per esempio, l’incidenza di movimenti di terra – si pensi alla eliminazione di dislivelli del terreno – o di interventi infrastrutturali che annullano elementi morfologici e naturalistici o ne interrompano le relazioni può essere superiore a quella di molti interventi di nuova edificazione come avviene, per esempio, con la sistematica sottrazione di edifici e manufatti d’epoca di un «centro storico» che comporta il suo declassamento a «centro edificato» per perdita di storicità. Una



valutazione approfondita deve essere sviluppata per interventi di maggiore complessità – piani attuativi – per i quali la valutazione deve considerare sia la coerenza interna alla struttura morfologica e tipologica del progetto sia il rapporto di questa con il contesto: ritmi, moduli dimensionali, allineamento, orientamento e giacitura degli edifici, organizzazione degli spazi pubblici...

I criteri e parametri di incidenza linguistica sono quelli con i quali si è più abituati ad operare. Sono da valutare con grande attenzione in tutti casi di realizzazione o di trasformazione di manufatti, basandosi principalmente sui concetti di associazione e dissonanza. È utile ricordare che in tal senso possono giocare un ruolo rilevante anche le piccole trasformazioni non congruenti e, soprattutto, la sommatoria di queste. Il caso di più immediata comprensione è quello relativo ai nuclei e centri storici, dove la sostituzione di recinzioni, serramenti e finiture degli edifici può arrivare a stravolgerne completamente immagine e caratterizzazione storica. Considerazioni analoghe di attenzione alla qualità compositiva vanno però sviluppate anche in riferimento agli interventi di nuova realizzazione (singoli interventi o piani attuativi) e a quelli di trasformazione o sviluppo del sistema degli spazi pubblici (pavimentazioni, trattamento delle superfici a verde, alberature, muri e muretti di contenimento, opere d'arte...). Anche in questo caso nella valutazione di progetti complessi si dovrà considerare sia il rapporto tra progetto e contesto sia la coerenza interna al progetto (identità linguistica del nuovo insediamento e del nuovo assetto).

Per quanto riguarda i parametri e criteri di incidenza visiva, è necessario assumere uno o più punti di osservazione significativi, la scelta dei quali è ovviamente influente ai fini del giudizio. Sono da privilegiare i punti di osservazione che insistono su spazi pubblici e che consentono di apprezzare l'inserimento del nuovo manufatto o complesso nel contesto, è poi opportuno verificare il permanere della continuità di relazioni visive significative. Particolare considerazione verrà assegnata agli interventi che prospettano su spazi pubblici o che interferiscono con punti di vista o percorsi panoramici.

La simulazione grafica dell'inserimento del nuovo manufatto non è necessaria, ma può essere utile per dirimere casi dubbi e controversi. Essa può anche essere usata per mettere in evidenza da quali punti particolarmente critici (ad esempio, punti panoramici, strade importanti) il nuovo manufatto non riduca la percezione panoramica o non si proponga come elemento estraneo in un quadro panoramico.

I parametri e i criteri di incidenza ambientale permettono di valutare quelle caratteristiche del progetto che possono compromettere la piena fruizione paesistica del luogo. Gli impatti acustici sono sicuramente quelli più frequenti e che hanno spesso portato all'abbandono e al degrado di luoghi paesistematicamente qualificati, in alcuni casi anche con incidenza rilevante su un ampio intorno. Possono però esservi anche interferenze di altra natura, per esempio olfattiva come particolare forma sensibile di inquinamento aereo.

I parametri e i criteri di incidenza simbolica mirano a valutare il rapporto tra progetto e valori simbolici e di immagine che la collettività locale o più ampia ha assegnato a quel luogo. In molti casi il contrasto può esser legato non tanto alle caratteristiche morfologiche quanto a quelle di uso del manufatto o dell'insieme dei manufatti. E, per esempio, il caso banale, a livello locale, di un chiosco o punto di ristoro, con illuminazione violenta e musica, nelle vicinanze di un luogo di quiete e raccoglimento o di percorsi rituali: l'intervento non compromette direttamente gli elementi fisici caratterizzanti il luogo ma impedisce di fatto la piena fruizione dei caratteri simbolici riconosciuti e vissuti dalla popolazione insediatasi.

#### Aspetti dimensionali e compositivi

Gli aspetti dimensionali e compositivi giocano spesso un ruolo fondamentale ai fini della valutazione dell'incidenza paesistica di un progetto. Vale la pena sviluppare alcune brevi considerazioni in proposito.

In generale la capacità di un intervento di modificare il paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro dei manufatti previsti. La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è, però, quella assoluta ma quella relativa, in rapporto sia ad altri edifici ad altri oggetti presenti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi.

La dimensione percepita dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti etc..

Se l'opera progettata è direttamente confrontabile con altri manufatti analoghi tra i quali si inserisce, la valutazione della dimensione sarà ovviamente compiuta in base a tale confronto, in termini relativi.

Qualora si tratti di edifici o manufatti isolati, la valutazione è più problematica.

Risulta allora utile considerare alcuni aspetti del territorio.

Per esempio, nel paesaggio lombardo vi è una stretta connessione, mediata dalla storia, tra matrice ambientale e moduli dimensionali dell'organizzazione del territorio.

Nella fascia delle valli, delle colline e dei laghi, la convergenza tra una morfologia fortemente articolata e un'organizzazione storica dell'agricoltura basata sull'appoderamento minuto della mezzadria, ha dato luogo a un paesaggio caratterizzato da moduli dimensionali ridotti, nei quali la grande dimensione degli edifici e delle sistemazioni del terreno è inequivocabilmente – almeno fino alle soglie del nostro secolo – correlata con i segni del potere civile (le ville) e del culto.

Al contrario, nella pianura irrigua il modulo fondamentale del paesaggio, che assume un respiro ampio e disteso già nelle antiche centuriazioni, è determinato dalle esigenze della bonifica e dello sfruttamento razionale delle terre, che portano all'organizzazione per grandi unità produttive (le cascine).

Ecco allora che la nozione di modulo e la nozione associata di ritmo sono utilissime al fine di valutare, alle diverse scale, quella componente dell'incidenza del progetto che è legata agli aspetti dimensionali: moduli e ritmi monotonii o composti e alternati, dei pieni e dei vuoti, delle altezze, delle impronte planimetriche e delle distanze, dei tracciati lineari (strade e canali, siepi e filari).

È la considerazione attenta dei moduli e dei ritmi propri di ogni paesaggio che ci consente di definire in termini paesistematicamente significativi che cosa sia grande e piccolo, alto e basso, largo e stretto.

Partendo dal presupposto che i valori complessivi di volume o di superficie posti a base del progetto, in quanto determinati dalla disciplina urbanistica vigente, non siano in discussione in sede di esame paesistico, può essere oggetto di valutazione l'opportunità di articolarli in più corpi di fabbrica o di compattarli, oppure di accentuare maggiormente la dimensione orizzontale o quella verticale.

In riferimento a quest'ultima, va ricordato che storicamente l'altezza degli edifici è stata fortemente correlata alla loro importanza simbolica. Ciò ha costituito un forte elemento di organizzazione del paesaggio e di leggibilità dei segni che l'uomo vi introduce. Oggi non è più così e la mescolanza apparentemente casuale di edifici di diversa altezza costituisce uno dei fattori che più contribuiscono al disordine del paesaggio. L'altezza da considerare ai nostri fini è ovviamente l'altezza percepita, che non coincide necessariamente con quella definita ai fini dei calcoli volumetrici. Ciò detto, è consigliabile che nei casi di «forme emergenti» si sviluppi una particolare attenzione alla loro qualità formale.

Per quanto riguarda lo sviluppo orizzontale, va invece tenuto presente che questo può assumere rilevanza paesistica soprattutto nei contesti articolati della collina e della montagna, o quando il manufatto chiuda una visuale, o ancora quando vi sia evidente contrasto di scala con gli edifici/manufatti preesistenti.

Ai fini dell'incidenza paesistica, è poi molto importante la collocazione dell'edificio rispetto agli eventuali tracciati guida riconoscibili sul terreno, quali assi o margini di strade, canali, allineamenti di edifici, confini di proprietà e simili.

Le implicazioni paesistiche di questo aspetto sono palese.

Il fattore sarà critico in presenza di tracciati guida non solo evidenti, ma ai quali si siano evidentemente riferiti gli edifici presenti nell'area, e soprattutto quando diano luogo a una trama regolare.

L'incidenza non necessariamente è proporzionale all'entità dello scostamento o della deviazione dal tracciato: a volte una piccola rotazione può creare un effetto di disordine maggiore di una più decisa e lo stesso vale per gli allineamenti.

Soprattutto in situazioni non pianeggianti, un ulteriore fattore di incidenza è rappresentato dal rapporto tra il manufatto proposto e l'andamento del terreno.

L'incidenza paesistica è, infine, necessariamente connessa al linguaggio architettonico adottato dal progetto (copertura, rapporto pieni/vuoti, colori, finiture, trattamento degli spazi esterni...) rispetto a quelli presenti nel contesto di intervento.



Dei problemi derivanti da una condizione caratterizzata dall'assenza di un linguaggio architettonico canonico e dei rischi connessi all'utilizzo spesso casuale di codici linguistici tra loro eterogenei, si è già detto e altre considerazioni vengono sviluppate nel capitolo dedicato al giudizio paesistico. Qui preme sottolineare come nella progettazione architettonica di buona qualità, gli elementi compositivi che caratterizzano il manufatto siano fortemente interconnessi, cosicché la modifica o sostituzione di un elemento comporta ripercussioni sull'intero progetto. Questo aspetto va attentamente considerato in tutti gli interventi su edifici o manufatti esistenti,

cercando di valutare la «vulnerabilità» paesistica connessa alla sostituzione o alterazione delle diverse componenti.

Per fornire un aiuto ulteriore nella considerazione degli aspetti più specificamente architettonici, viene proposto il seguente schema, con una più dettagliata articolazione dei parametri di maggiore caratterizzazione di cui tenere conto nella valutazione d'incidenza paesistica del progetto sul contesto. Questo tipo di valutazione è utile anche nella valutazione dei piani attuativi. Valgono in proposito le considerazioni precedentemente svolte in riferimento ai criteri di valutazione dell'incidenza morfologica e linguistica degli stessi.

Parametro	Caratterizzazione del contesto <i>Describe il contesto relativamente a:</i>	Caratterizzazione del progetto
1. Altezza / profilo	1. altezze degli edifici, andamento dei profili	Confronta le caratteristiche del progetto con quelle del contesto
2. Planimetria / moduli / allineamenti	2. disposizione e allineamento degli edifici, moduli dimensionali	
3. Rapporto con il terreno	3. andamento del terreno: profili in sezione	
4. Articolazione volumetrica	4. trattamento dei volumi: elementari, articolati...	
5. Prospetti / pieni-vuoti	5. rapporto tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche presenza di logge, portici, bow-window e balconi	
6. Coperture	6. tipologie di copertura prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali	
7. Materiali / colori dei prospetti	7. finiture di facciata (materiali, colori, ecc.)	
8. Trattamento degli spazi esterni non edificati	8. disposizione e arredo degli spazi esterni conseguente ad un'organizzazione progettuale	
9. Altri elementi salienti (da specificare)	9. ....	

**Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto viene determinata sulla base

di diversi criteri di valutazione considerando due scale, una più ampia o d'insieme, scala sovrilocale, una relativa all'intorno immediato, scala locale (tab. 2).

**Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto – Articolazione esplicativa**

Criterio di valutazione	Parametri di valutazione a scala sovrilocale	Parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	<ul style="list-style-type: none"><li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto:<ul style="list-style-type: none"><li>- alle forme naturali del suolo</li><li>- alla presenza di sistemi/aree di interesse naturalistico</li><li>- alle regole morfologiche e compositive riscontrate nella organizzazione degli insediamenti e del paesaggio rurale</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• conservazione o alterazione dei caratteri morfologici del luogo</li><li>• adozione di tipologie costruttive più o meno affini a quelle presenti nell'intorno per le medesime destinazioni funzionali</li><li>• conservazione o alterazione della continuità delle relazioni tra elementi storico-culturali o tra elementi naturalistici</li></ul>
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	<ul style="list-style-type: none"><li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici tipici del contesto, inteso come ambito di riferimento storico-culturale</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• coerenza, contrasto o indifferenza del progetto rispetto ai modi linguistici prevalenti nel contesto, inteso come intorno immediato</li></ul>
3. Incidenza visiva	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ingombro visivo</li><li>• Contrasto cromatico</li><li>• Alterazione dei profili e dello skyline</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• ingombro visivo</li><li>• occultamento di visuali rilevanti</li><li>• prospetto su spazi pubblici</li></ul>
4. Incidenza ambientale	<ul style="list-style-type: none"><li>• Alterazione delle possibilità di fruizione sensoriale complessiva (uditiva, olfattiva) del contesto paesistico-ambientale</li></ul>	
5. Incidenza simbolica	<ul style="list-style-type: none"><li>• adeguatezza del progetto rispetto ai valori simbolici e d'immagine celebrativi del luogo</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• capacità dell'immagine progettuale di rapportarsi convenientemente con i valori simbolici attribuiti dalla comunità locale al luogo (importanza dei segni e del loro significato)</li></ul>

Anche per quanto riguarda l'incidenza paesistica del progetto, alla luce delle considerazioni precedenti, si potrà esprimere un giudizio sintetico motivato, con riferimento alle categorie generali prima indicate, e in definitiva un giudizio complessivo sul grado di incidenza del progetto. Infatti i diversi criteri di valutazione in genere interagiscono tra di loro, magari con gradazioni differenti. In alcuni casi non tutti i criteri risultano significativi. Il giudizio complessivo finale terrà comunque conto sia degli effetti del progetto alle due scale sia dell'importanza attribuita ai diversi criteri di valutazione.

La schematica organizzazione della tabella 2 costituisce una traccia utile a rendere più omogenei e confrontabili tra loro i percorsi di valutazione e, pur non esaurendo tutti i possibili criteri di valutazione, permette di non dimenticare a-

spetti paesistici rilevanti del progetto. Una trattazione più completa ed articolata della valutazione di incidenza paesistica del progetto, che permetta di comprendere appieno il percorso seguito per arrivare al giudizio complessivo finale, verrà poi riportata nella relazione paesistica.



**Tabella 2 – Criteri e parametri per determinare il grado di incidenza di un progetto**  
*Sintesi da compilarsi a cura del progettista*

Criterio di valutazione	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala sovralocale	Valutazione sintetica in relazione ai parametri di valutazione a scala locale
1. Incidenza morfologica e tipologica	●	●
2. Incidenza linguistica: stile, materiali, colori	●	●
3. Incidenza visiva	●	●
4. Incidenza ambientale	●	
5. Incidenza simbolica	●	●
Giudizio sintetico	□	□
Giudizio complessivo	□	

La valutazione qualitativa sintetica del grado di incidenza paesistica del progetto rispetto ai cinque criteri e ai parametri di valutazione considerati (le motivazioni che hanno portato a definire i gradi di incidenza sono da argomentare nella relazione paesistica) viene espressa utilizzando la seguente classificazione:

Incidenza paesistica molto bassa

Incidenza paesistica bassa

Incidenza paesistica media

Incidenza paesistica alta

Incidenza paesistica molto alta

**Il giudizio complessivo** tiene conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai diversi criteri e parametri di valutazione considerati, esprimendo in modo sintetico una valutazione generale sul grado di incidenza del progetto, da definirsi non in modo deterministico ma in base al peso assunto dai diversi aspetti progettuali analizzati (le motivazioni del giudizio sono esplicitate nella relazione paesistica).

Ai soli fini della compilazione della successiva tabella 3, il grado di incidenza paesistica (giudizio complessivo) è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione.

1 = Incidenza paesistica molto bassa

2 = Incidenza paesistica bassa

3 = Incidenza paesistica media

4 = Incidenza paesistica alta

5 = Incidenza paesistica molto alta

#### 5. Criteri per la determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

È questa l'unica parte del metodo proposto che assume un ruolo puramente compilativo, finalizzato a fornire, sulla scorta dei risultati delle due valutazioni precedenti, una pre-determinazione del livello d'impatto paesistico del progetto.

La tabella 3, che segue, viene infatti compilata sulla base dei «giudizi complessivi», relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate. Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici. Quando il risultato è inferiore a 5 il progetto è considerato ad impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza e, per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico. In tal caso gli elaborati progettuali saranno corredati delle sole tabelle 2 e 3 di sintesi. Qualora il risultato sia compreso tra 5 e 15 il progetto è considerato ad impatto rilevante ma tollerabile e deve essere esaminato al fine di determinarne il «giudizio di impatto paesistico», a tal fine gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica con allegate le tabelle di sintesi 1, 2 e 3. Quando il risultato, invece, sia superiore a 15 l'impatto paesistico risulta oltre la soglia di tolleranza, pertanto il progetto è soggetto a valutazione di merito come tutti quelli oltre la soglia di rilevanza, nel caso però che il «giudizio di impatto paesistico» sia negativo può esser respinto per motivi paesistici, fornendo indicazioni per la completa riprogettazione dell'intervento.

È così possibile differenziare, come indicato dalla norma del P.T.P.R., il percorso di esame paesistico dei progetti a seconda del loro impatto sul contesto.

Come è già stato detto, livello di impatto e giudizio di impatto (caratteristiche qualitative) fanno riferimento a differenti momenti di valutazione. La tabella 3 permette semplicemente di evidenziare quei progetti che è opportuno siano sottoposti ad una valutazione di merito in riferimento al loro inserimento paesistico, in quanto implicano trasformazioni paesistiche più evidenti. Inoltre, la compilazione della tabella può costituire da subito un indicatore che permette al proget-

tista di valutare se risulti opportuno rivedere la soluzione progettuale per limitarne l'incidenza paesistica.

È facoltà dell'amministrazione pubblica competente, verificare le tabelle e l'eventuale documentazione allegata, richiedere al proponente/progettista chiarimenti o ulteriori verifiche per una più convincente definizione del livello di impatto paesistico del progetto.

**Tabella 3 – Determinazione dell'impatto paesistico dei progetti**

Classe di sensibilità del sito	Grado di incidenza del progetto				
	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

- Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
- Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
- Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, indipendentemente dalla revisione dello strumento urbanistico, fruire anticipatamente della facoltà prevista all'art. 24, comma 2 lettera a) e «predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalla "linee guida per l'esame



*paesistico dei progetti* ..... la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso». Tale elaborato non costituirà parte del Piano Regolatore Generale fino a che questo non venga rivisto secondo le procedure vigenti, ma rappresenterà uno strumento di preliminare conoscenza del territorio per una più coerente gestione dell'esame paesistico.

#### 6. La relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto

Come stabilito dall'art. 29 delle norme di attuazione del piano, tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza debbono esser corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, come già anticipato nel capitolo relativo al metodo proposto, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco - sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali. Si è già parlato dell'utilizzo delle conoscenze disponibili ai fini di valutazione della classe di sensibilità paesistica del sito. Qualora l'area di intervento intrattenga stretti rapporti con ambiti ed elementi paesistici significativi già evidenziati a livello regionale (P.T.P.R.), le valutazioni sulla sensibilità del sito dovranno necessariamente tenerne conto ed indagarne attentamente le conseguenze. Ai fini dell'incidenza paesistica del progetto vanno invece tenute sempre presenti le indicazioni fornite dagli «Indirizzi di tutela» del Piano paesistico, tanto più pregnanti quanto più il sito risulti partecipare ad unità tipologiche di paesaggio più sensibili o ad ambiti ed elementi di rilevanza regionale.

L'articolazione della relazione seguirà necessariamente quella delle tabelle 2 e 3, allegate alle presenti linee-guida, evidenziando gli aspetti di maggiore importanza o di rilevanza strategica emersi nel corso dell'esame paesistico del progetto. Il progettista valuterà poi se sia opportuno allegare alla relazione alcuni elaborati cartografici specifici (per esempio estratti di cartografie storiche o tematiche), una documentazione fotografica che meglio illustri le caratteristiche del sito ed eventualmente un fotomontaggio. Anche in relazione alle scelte formali e linguistiche adottate può essere talvolta utile fornire documenti di riferimento, che aiutino a comprendere le considerazioni sviluppate in fase di elaborazione progettuale.

#### 7. Esame paesistico e giudizio di impatto paesistico

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico.

Per definizione normativa, tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati e valutati in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Questo tipo di valutazione, di carattere discrezionale, compete all'amministrazione pubblica e, nel caso dei comuni, è di competenza della Commissione Edilizia. Qualora si tratti di progetti per la cui approvazione non è richiesto il parere di quest'ultima, il responsabile del procedimento può comunque richiederlo ai soli fini della valutazione dell'inserimento paesistico del progetto nel contesto.

Come definito dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R., l'impatto può essere giudicato positivo, neutro o negativo.

Nel primo caso, ovviamente, il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico, in quanto migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto creando nuovi valori paesistici.

Nel secondo caso, giudizio di impatto neutro, il progetto viene di norma approvato, ma possono anche essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico. Vale la pena ribadire quanto già accennato nel capitolo relativo al metodo proposto: quanto più elevato risulta l'impatto tanto meno sarà possibile che questo sia neutro. Nel caso di progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di tolleranza la possibilità di progetti ad impatto neutro appare altamente improbabile.

I progetti il cui impatto paesistico venga giudicato negativo

devono essere comunque rivisti (e quindi almeno in parte ri-progettati) nel caso si tratti di progetti ad impatto oltre la soglia di tolleranza possono essere respinti richiedendone la completa riprogettazione.

Le indicazioni di revisione (vale a dire di modifica del progetto) finalizzate a migliorarne l'inserimento paesistico possono agire in duplice modo: proposta di modifiche progettuali che ne migliorino l'impatto tanto da poterlo considerare almeno neutro (sempre che siamo sotto la soglia di tolleranza), proposta di modifiche progettuali e/o di integrazione (p.e. previsione di opere di mitigazione paesistico-ambientale) che abbassino l'incidenza paesistica del progetto e quindi il livello di impatto dello stesso.

In presenza di progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza e negativo le modifiche atte a diminuire l'incidenza del progetto assumono una priorità assoluta (soluzioni parzialmente incassate nel terreno, schermature verdi...) esse vanno comunque poi accompagnate da indicazioni finalizzate a migliorare la «qualità» dell'impatto.

Possono darsi casi nei quali risultati molto difficile ricondurre l'intervento proposto a soluzioni progettuali meno incidenti e più consone al contesto: è per esempio il caso di molti interventi infrastrutturali o di impianti tecnici di grandi dimensioni. La norma prevede che l'amministrazione pubblica competente, valutando l'intervento di rilevanza pubblica (interesse generale) e quindi opportuno o necessario, possa procedere all'audizione delle Associazioni riconosciute ai sensi dell'art. 13 della legge 349/1986, al fine di individuare l'ammissibilità dell'intervento e i possibili criteri di migliore inserimento paesistico dello stesso.

Vi sono, per contro, situazioni in cui non si ravvisano motivazioni di rilevanza pubblica, vale a dire di interesse generale, atte a giustificare la realizzazione di interventi fortemente impattanti (oltre la soglia di tolleranza) e difficilmente riconducibili ad un impatto inferiore e non negativo. In questi casi il progetto verrà restituito al proponente/progettista affinché venga completamente riconsiderato individuando una soluzione paesisticamente accettabile.

Potrebbero, infine, verificarsi casi nei quali l'elevata incidenza paesistica del progetto e il giudizio di impatto negativo siano strettamente connessi alle scelte linguistiche adottate, che si presentano fortemente discordanti/contrastanti con quelle comunemente utilizzate in quel luogo. Il progettista può ritenere invece la propria scelta innovativa e di qualità, tanto da richiedere un giudizio *super partes*, concordando con l'amministrazione competente il coinvolgimento, a proprie spese, di un esperto che esamina il progetto ed esprima un proprio parere in merito alla qualità intrinseca dello stesso e al tipo di impatto prodotto. In questo caso l'amministrazione pubblica, nei comuni tramite la Commissione Edilizia, è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto anche del parere espresso dall'esperto.

Il tema del linguaggio architettonico è un tema complesso e difficile, origine di intense discussioni tra gli addetti ai lavori e di enorme rilevanza sotto il profilo paesistico.

Come noto, uno dei problemi paesistici rilevanti dei nostri tempi è certamente quello della confusione dei linguaggi, spesso all'interno di uno stesso edificio, derivante principalmente da un'attività edilizia che si avvale sempre più di componenti scelti a catalogo e provenienti da ogni dove. La casualità degli assemblaggi diviene così la norma, con conseguenti effetti perplessi devastanti sul paesaggio: *banalizzazione per confusione*. È, però, altrettanto vero che la soluzione al problema non può esser trovata nella generale omologazione delle soluzioni tecniche e linguistiche, rischiando di incorrere nella «*banalizzazione per eccesso di ordine*»!

La norma intende evitare che la discussione disciplinare venga mortificata e che venga scoraggiata la ricerca architettonica, appiattendo l'attività progettuale verso soluzioni tecniche e linguistiche banali ed omologate.

Obiettivo del Piano e conseguentemente delle «linee guida» è di tenere alto il livello del dibattito disciplinare incoraggiando la ricerca verso la qualità compositiva del progetto in rapporto consapevole con il contesto, evitando che attraverso perdissequi adeguamenti a formulazioni catalogate si producano effetti di appiattimento della complessità paesistica.



### **ALLEGATO 3 – Interventi ed Opere di Mitigazione ambientale a valenza Paesistica**

Con riferimento alla presente sezione, si richiamano le indicazioni che possono opportunamente essere utilizzate come traccia anche per la progettazione di Interventi di Mitigazione Ambientale :

- a) Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari;
- b) Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti.

Dal punto di vista ambientale ed agronomico, l'utilizzazione di più essenze (autoctone e tra loro compatibili) può indurre significativi miglioramenti ambientali sia dal punto di vista del paesaggio che del sistema ecologico dei coltivi.

L'attenzione sviluppata dal Piano è quella di condurre alla realizzazione di interventi di Mitigazione Ambientale che siano in grado sia di rispondere ad una funzione "paesaggistica", che caratterizzare un valore aggiunto dal punto di vista agronomico.

In ciò si ricorda che uno degli Obiettivi del P.G.T è la costruzione di un Sistema di Mitigazioni e Compensazioni Ambientali.

Si ricorda inoltre e si fa presente che l'esecuzione di interventi di mitigazione comportanti l'accrescimento del patrimonio arboreo e arbustivo comunale può trovare, all'interno delle linee programmatiche espresse dal Programma di Sviluppo Rurale 2007-2013, Misure di finanziamento utili ad ottimizzare l'onere mitigativo anche dal punto di vista economico, sia per le imprese che per i Comuni.

#### **Caratteristiche base degli interventi di Mitigazione Ambientale, tipi, azioni ed attenzioni:**

##### **a) Realizzazione di nuove formazioni lineari, siepi e filari**

comprende la "Costituzione e mantenimento di siepi e filari" lungo i coltivi e la viabilità secondaria (e storica), sia carraia che pedonale, con riferimento al Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.).

I modelli di siepi di seguito proposti sono stati individuati in modo da risultare compatibili con la moderna gestione del sistema irriguo e di colo (manutenzione meccanizzata dei canali) e per rispondere alle esigenze delle imprese agricole (che sono i soggetti direttamente interessati alla realizzazione ed allo sfruttamento del sistema).

All'interno del paesaggio agrario gli elementi lineari trovano quale localizzazione prevalente le linee di discontinuità del territorio rappresentate da: confini di proprietà, rete viaria di servizio, corsi d'acqua naturali, canali irrigui, aree marginali e linee di separazione di aree funzionalmente diverse.

La valutazione dei parametri ecostazionali del sito costituisce base indispensabile per realizzare un buon impianto. I principali parametri da prendere in considerazione sono i caratteri termopluviométrici, le caratteristiche pedologiche, la profondità della falda, la presenza di venti locali e costanti, la ricorrenza di gelate, la presenza di fauna selvatica potenzialmente dannosa ai giovani impianti.

Occorre infine effettuare un'attenta analisi dei vincoli eventualmente esistenti riferiti a: distanze dai confini, servitù gravanti, prescrizioni previste lungo i canali di pertinenza dei consorzi di bonifica, regolamenti comunali e codice della strada.



Per quanto riguarda la scelta delle specie da impiegare per la realizzazione dei filari e delle siepi si dovrà tenere conto di quanto segue:

- caratteri ecostazionali delle aree d'impianto (osservazione della vegetazione spontanea esistente) e dei vincoli esistenti (distanze, ecc.);
- capacità delle specie di assolvere alle funzioni da conseguire (ad esempio per ottenere un frangivento si dovranno impiegare specie sia arboree che arbustive in modo tale da occupare completamente il biospazio, nel caso di siepi a funzione protettiva e mellifera si impiegheranno specie arbustive spinose e a fioritura scalare....);
- reperibilità del materiale di propagazione idoneo.

In linea generale, definiti gli obiettivi da ottenere, si scelgono le specie principali costitutive la struttura da ottenere e quindi si integra con le specie accompagnatorie seguendo i parametri sopra esposti. Sono da impiegarsi specie autoctone o naturalizzate evitando per quanto possibile impianti monospecifici al fine di conferire una maggiore stabilità ecologica e di perseguire la multifunzionalità dell'impianto.

In riferimento alla struttura essa rappresenta la modalità con cui le componenti vegetazionali occupano il biospazio disponibile. Essa dipende da una serie di parametri quali:

- composizione specifica (impiego di soli arbusti, impiego di sole specie arboree e impiego di specie sia arboree che arbustive);
- sesto di impianto impiegato (2-12 m per alberi, 1-1,5m per arbusti, impianti a sesto fitto per ottenere una chiusura veloce delle chiome e per abbattere i costi di manutenzione ..);
- trattamento cui vengono sottoposte le piante impiegate (gestione ad altofusto o a ceduo, effettuazione di potature o libero sviluppo delle chiome).

Le principali forme di struttura delle siepi e dei filari sono:

- frangivento alto: forma complessa costituita da alberi d'altofusto, alberi ceduati, piccoli e grandi arbusti; disposti generalmente lungo la direzione N-S; elementi ad elevata multifunzionalità;
- frangivento basso: costituiti da alberi di seconda e terza grandezza o alberi governato a ceduo misti a specie arbustive;
- strutture governate a ceduo: caratteristici della pianura sono i filari a capitozza (tipicamente salice e gelso) e i filari gestiti a ceduo semplice (più frequentemente di robinia e platano);
- siepi arbustive: potate o a sviluppo libero delle chiome.

(...)

La gestione delle siepi e dei filari si riferisce alla manutenzione necessaria a garantire il successo dell'impianto e si riferisce alle prime 2-3 stagioni vegetative successive alla messa a dimora.

Le principali operazioni da effettuarsi sono:

- tutoraggio delle giovani piantine con canne di bambù;
- inerbimento finalizzato al contenimento delle infestanti;
- taglio dell'erba tra i filari dell'impianto;
- ceduazione delle piante da allevare a ceppaia e degli arbusti;
- irrigazioni di soccorso durante la stagione estiva o comunque in caso di manifesti stress idrici.



Per quanto attiene le principali tipologie di formazioni lineari che interessano il Paesaggio Spinese, il nuovo Strumento ha individuato e classificato le seguenti tipologie:

#### **« PIOPPO IBRIDO »**

Viene utilizzato lungo i confini delle superfici agricole, lungo le strade interpoderali e talvolta lungo la rete irrigua. Il sesto di impianto utilizzato è generalmente dagli otto ai dieci metri. Il legname che se ne ricava risulta di scarsa qualità tecnologica rispetto ai normali pioppi coltivati.

In alcune aree del territorio spinese la presenza massiccia di questi filari caratterizza il paesaggio agricolo.

#### **PIOPPO CIPRESSINO**

Il filare di *Populus nigra* var. *italica* è un elemento storicamente caratteristico della pianura lombarda, generalmente collocato lungo i viali di ingresso alle cascine ma anche lungo i corsi d'acqua principali. Si tratta di un elemento di carattere storico-paesaggistico che sottolinea ed esalta le linee principali del paesaggio (strade, canali, viali di accesso alle ville e cascine, ecc.). Praticamente nullo il valore tecnologico e quindi economico del legname ritraibile.

Il pioppo è una pianta che già a partire dai 30 anni di età mostra problemi di carattere fitosanitario (carie, marciumi radicali, ecc.) per cui bisogna prevederne la sostituzione e/o il reintegro con largo anticipo e comunque prima del crollo strutturale dell'intero viale.

Il sesto di impianto più opportuno prevede una distanza minima tra le piante di 6 metri in modo da limitare il contatto delle chiome ed evitare interventi di potatura.

Considerata la brevità del turno e la rapidità di accrescimento, il pioppo cipressino si presta per la realizzazione di filari misti dove al pioppo si alterna una specie a lento accrescimento che una volta tagliato il pioppo cipressino, andrà a costituire il filare definitivo (es. farnia).

#### **PLATANO**

La presenza del platano nelle formazioni lineari del territorio spinese è oggi piuttosto limitata; generalmente compare governato ad altofusto in fasce boscate di tipo naturaliforme; la sua presenza in queste situazioni è da considerarsi presumibilmente spontanea.

Si tratta di una specie a rapido accrescimento in grado di produrre legna da ardere di buona qualità qualora venga governato a ceduo.

La sua presenza nel territorio Spinese in formazioni lineari governate a ceduo è sporadica contrariamente a quanto accade in altre aree della pianura padana (Veneto).

La presenza di un adeguato rifornimento idrico soprattutto nel periodo estivo favorisce la rapidità di accrescimento. L'adozione di turni ravvicinati di ceduazione, intorno ai 10 anni, consente un sviluppo contenuto in altezza delle chiome e conseguentemente una limitata incidenza sulla produttività delle colture agrarie attigue.

#### **FARNIA**

La farnia sia in filare che come pianta isolata è un elemento storico e caratteristico del paesaggio spinese e più in generale della pianura padana.

La sua presenza sul territorio è tuttavia in fase di contrazione: le piante morte o tagliate raramente vengono sostituite con piante della stessa specie (impiego preferenziale di specie a più rapido accrescimento), a questo si aggiungono la difficoltà fisiologica della farnia di rinnovarsi spontaneamente e il deperimento precoce caratteristico delle querce e ancora non del tutto spiegabile.

È importante tutelare la farnia come specie caratteristica del territorio, sia come pianta isolata che in filare al fine di contenerne la regressione e/o la scomparsa da ampi comprensori della pianura.



## FASCE DI ROBINIA

La maggior parte delle fasce boscate sul territorio spinese sono dominate dalla presenza della robinia. La sua diffusione è legata alla grande facoltà pollonifera caratteristica della specie, alle sue spiccate eliofilia e frugalità che le consentono di colonizzare tutti i terreni disponibili sostituendosi anche alle specie arboree eventualmente già presenti. Presenta rapidi accrescimenti e una buona qualità del legname utilizzato come legna da ardere.

La grande facilità con cui la robinia si diffonde e colonizza i terreni disponibili la rendono una specie temibile, la cui diffusione deve essere tenuta sotto controllo.

La gestione a ceduo, con turni ravvicinati, trova giustificazione solo se finalizzata alla produzione di legna da ardere ad integrazione dell'attività agricola, viceversa qualora la finalità produttiva venga meno è più opportuno favorire l'invecchiamento delle ceppaie e la sostituzione dell'esotica con specie autoctone. È da evitare e disincentivare l'impianto di nuovi filari di robinia.

## FASCE NATURALIFORMI

In questo tipo di formazione lineare vengono incluse le siepi a prevalenza arbustiva, filari a prevalente composizione di specie autoctone, fasce irregolari composte sia da alberi che da arbusti.

Per quanto riguarda la componente arbustiva sono presenti: sanguinello, sambuco, ligusto, biancospino, prugnolo ecc.

La componente arborea è costituita da acero campestre, olmo, farnia, pioppo sp., salice bianco, ontano nero, ecc.

Rappresentano le situazioni di maggior pregio naturalistico con il più elevato grado di biodiversità.

Svolgono meglio di qualsiasi altra struttura lineare la funzione di corridoio ecologico.

Sono spesso associate alla disponibilità di superfici improduttive non direttamente sfruttate dall'attività agricola (fasci di canali, scarpate dei terrazzi morfologici). Proprio il mancato sfruttamento di tali superfici ha consentito la conservazione di queste fasce di vegetazione naturaliforme.

La funzione prevalente di queste formazioni è di tipo naturalistico-faunistico e paesaggistico, mentre marginale se non del tutto assente risulta l'aspetto produttivo.

È importante conservare e aumentare la presenza sul territorio di queste formazioni proprio in relazione alla loro attitudine a svolgere un ruolo di collegamento con altri ambienti naturali evitando la formazione di "isole" nella matrice agricola.

Rappresentano inoltre una importante risorsa dal punto di vista della lotta biologica ai parassiti delle coltivazioni agricole.

## GELSO

Ormai praticamente scomparso dal territorio, sfruttato nel passato per la produzione di alimento per il baco da seta e come sostegno per la vite (vite maritata).»

### b) Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti

comprende :

- la "Realizzazione di fasce tampone per l'abbattimento degli inquinanti agricoli e sistemi ambientali di fitodepurazione";
- la realizzazione di "Barriere verdi e fasce fono-assorbenti"

« L'inquinamento delle acque da parte di sostanze "nutrienti" (Azoto e Fosforo in particolare) riguarda in modo sempre più inquietante le aree agricole a causa degli ingenti



quantitativi di fertilizzanti che vengono utilizzati. I terreni agricoli possono pertanto essere a tutti gli effetti considerati come una fonte diffusa di inquinamento.

Questo tipo di inquinamento sta alla base della crescita abnorme di alghe e piante acquatiche (eutrofizzazione delle acque) e può anche interferire negli usi potabili delle acque. La vegetazione può essere impiegata per il miglioramento della qualità delle acque.

### **Fasce tampone**

Negli ambienti di pianura caratterizzati da una intensa attività agricola risulta pertanto importante destinare fasce di terreno collocate tra i coltivi ed i corsi d'acqua che svolgono una funzione di tampone nei confronti degli inquinanti trasportati dai deflussi di origine agricola.

Le piante risultano direttamente coinvolte nel processo di depurazione delle acque attraverso la filtrazione, l'adsorbimento e l'immobilizzazione nei tessuti di P e N.

Sono inoltre responsabili dell'instaurarsi dei condizioni che favoriscono i processi di degradazione e trasformazione degli inquinanti.

Le fasce di vegetazione collocate in prossimità dei corsi d'acqua e in grado di intercettare i deflussi idrici sub superficiali provenienti dalle aree agricole, svolgono una importante funzione di filtro e fitodepurazione delle acque: funzione tampone.

Studi condotti da Veneto Agricoltura hanno dimostrato che fasce tampone di recente impianto sono in grado di ridurre del 50% i carichi di azoto totale disciolto che le attraversano per via subsuperficiale.

Tali formazioni inoltre svolgono altre ed importanti funzioni ricollegabili alle più generiche formazioni lineari collocate in ambito agricolo:

- produzione di biomassa per la produzione di energia;
- barriera frangivento;
- immobilizzazione di CO<sub>2</sub>;
- aumento della biodiversità

Poiché l'efficacia dell'azione tampone è legata alla possibilità che i flussi idrici sub-superficiali vengano intercettati dalle radici delle piante è necessario conoscere le linee di deflusso delle acque.

Le fasce tampone boscate possono essere ricondotte a tre tipologie: formazioni monofilare (in prevalenza siepi arbustive e filari), formazioni plurifilari (siepi composte sia da arbusti che da alberi e disposte su più file) e bande boscate.

La larghezza delle fasce tampone disposte lateralmente ai canali può essere variabile da poche metri (3 - 5) sino a 10 - 15 ml, in rapporto agli obiettivi da ottenersi e alla disponibilità di superficie utile. In relazione alle esigenze ed alle aspettative si potranno scegliere alcune specie piuttosto che altre ed utilizzare diversi moduli di impianto. In particolare alle specie arbustive sono generalmente demandate le funzioni tampone e naturalistica; è pertanto possibile effettuare una scelta molto ampia ed utilizzare un grande numero di specie. Per quanto riguarda la componente arborea e quindi la funzione produttiva, esiste una più limitata possibilità di scelta.

Ci si orienterà necessariamente verso specie a rapido accrescimento e che si prestano ad essere governate a ceduo; oppure verso specie dal legname pregiato, allevate ad altofusto per la produzione di legname da opera.

Le problematiche correlate alla manutenzione della rete irrigua (ripulitura dei fossi e sfalcio delle rive) possono essere superate prevedendo l'impianto delle fasce solo su un lato del canale o programmando la tempistica delle manutenzioni in coincidenza del turno di utilizzazione delle piante introdotte.



### **Fitodepurazione**

La fitodepurazione si è andata affermando negli ultimi anni come una tecnica di trattamento delle acque inquinate.

Si tratta di una serie di processi di tipo biologico e chimico-fisico con cui la componente vegetale agisce migliorando la qualità delle acque sia tramite azione diretta sia per azione di batteri che si sviluppano sui loro apparati radicali e rizomatosi o nell'ecosistema in cui vivono. I principali meccanismi di fitodepurazione consistono in: sedimentazione, filtrazione, assorbimento, degradazione biologica, precipitazione, processi biochimici, ecc.

I processi fitodepurativi vengono attuati nei confronti di diverse forme di inquinamento tra cui le principali sono: i solidi sospesi, la carica azotata, il fosforo, la sostanza organica e i metalli pesanti.

Sistemi di fitodepurazione possono trovare una propria collocazione funzionale a valle di impianti di depurazione convenzionali e in prossimità dell'immissione dei colatori nei corsi d'acqua principali (Lambro). L'azione di fitodepurazione trova quale strumento di applicazione il sistema palustre.

Si tratta di un filtro ambientale realizzato sfruttando l'esistenza di zone umide naturali, intervenendo eventualmente al fine di migliorarne l'efficienza, oppure con la costruzione di zone umide artificiali compatibilmente con le caratteristiche locali (terreni impermeabili, ecc.). L'azione fitodepurativa viene svolta principalmente tramite idrofite emergenti e le specie maggiormente impiegate sono : Phragmites australis (cannuccia di palude), Typha latifolia (mazzasorde) e Scirpus lacustris (giunco di palude). E' possibile l'impiego alternativo od integrativo di idrofite galleggianti (lenticchia d'acqua) e di idrofite sommerse anche se possono presentare alcuni effetti non voluti quali aumento dei costi di gestione dell'impianto e rischio d'introdurre nell'ecosistema specie invadenti non originarie (peste d'acqua e giacinto d'acqua).

Dal punto di vista operativo la costruzione di un ecosistema filtro di tipo palustre comporta, una volta scelta la localizzazione, il livellamento del terreno e la creazione di argini di dimensioni contenute per la raccolta delle acque. E' quindi necessaria la piantumazione degli elementi vegetali necessari per l'innesco dei processi fitodepurativi. Oltre alle idrofite è da prevedersi la messa a dimora, lungo i lati esterni della struttura, di specie autoctone igrofile e mesoigrofile sia arboree che arbustive.

In aggiunta alla funzione principale di fitodepurazione si conseguono una serie di prodotti caratteristici delle zone umide in generale: aumento della biodiversità, creazione di importanti habitat per l'avifauna, creazione di nicchie ecologiche per la fauna specializzata, aumento del valore paesaggistico dell'intero comprensorio territoriale in cui è inserita la zona umida. Sono conseguibili inoltre, in relazione agli indirizzi di gestione, sistemi d'uso accompagnatori tipo: impiego dell'area quale cassa di espansione e ed impiego a finalità didattico-ricreative.

### **Barriere verdi e fasce fono-assorbenti**

Le barriere verdi sono strutture lineari di altezza, profondità e composizione variabile che localizzate in prossimità della sede stradale assolvono ad una molteplicità di funzioni. In particolare si prestano ad una protezione dell'ambiente circostante sia dal punto di vista estetico sia per quello che riguarda l'inquinamento atmosferico ed acustico.

Una strada dove il traffico automobilistico risulti costante può essere considerata una fonte inquinante di tipo lineare.

L'onda sonora, che è costituita dal movimento vibratorio dell'aria, disperde la sua energia quando è costretta ad un cammino complesso degradandosi per attrito in calore.



Lo scopo della barriera vegetale è appunto quello di costringere l'onda sonora ad un percorso tortuoso tra i rami e le foglie della vegetazione lungo il quale possa dissipare la propria intensità.

Ne consegue che dimensione e distribuzione degli ostacoli influenzano in modo determinante la quantità di energia dissipata e quindi la riduzione del rumore.

Una barriera verde efficiente, per quanto compatta, non dovrà mai risultare del tutto impermeabile al vento; barriere impermeabili infatti deviano semplicemente la massa d'aria, mentre barriere dense ma permeabili fungono da filtro.

In linea di massima una barriera verde fonoassorbente non dovrebbe avere uno spessore inferiore ai 30 m. ed essere collocata il più vicino possibile alla sede stradale.

Le specie vegetali da impiegarsi nella realizzazione delle barriere verdi devono essere scelte fra le specie autoctone, già presenti sul territorio, tenendo conto delle esigenze ecologiche specifiche e della resistenza all'inquinamento atmosferico.

<b>Arbusti</b>	<b>Alberi</b>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Ostrya carpinifolia</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Prunus spinosa</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Euonymus europeus</i>	

Le piante arboree dovranno essere collocate con un sesto di impianto molto denso a quinconce di 3 x 3m.; tra le file degli alberi verranno messi a dimora nuclei di specie arbustive impiegando sempre un sesto di impianto a quinconce ma di 1m. x 1m.

L'impianto sarà realizzato a nuclei di lunghezza e profondità variabile, disposti in modo sfalsato fra di loro. In particolare attraverso lo schema di impianto descritto si creeranno delle piccole radure che favoriranno il movimento delle masse d'aria all'interno della fascia e la formazione di camini termici, in generale un maggiore rimescolamento delle masse d'aria e pertanto una maggiore sottrazione di sostanze inquinanti e di attenuazione del rumore.»



**ALLEGATO 4 – Modello per presentazione Valutazione di Impatto Ambientale**



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

<b>RICHIEDENTE/PROPRIETÀ:</b>	
<b>PROGETTISTA</b>	
<b>UBICAZIONE INTERVENTO:</b>	Via _____ N.C.E.U./N.C.T.R. foglio n° _____ con il mappale/i n° _____ subalterno/i n° _____
<b>VINCOLI SULL'AREA</b>	

## ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(Schema proposto dall'art. 30 delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvate con D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/II045)

Allegato a titolo abilitativo per:

- NUOVA COSTRUZIONE
- AMPLIAMENTO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- RECUPERO ABITATIVO SOTTOTETTO
- VARIANTE
- INFRASTRUTTURA TELECOMUNICAZIONI
- ALTRO \_\_\_\_\_

<b>GRADO DI SENSIBILITÀ DEL SITO</b>	
<b>GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO</b>	
<b>IMPATTO PAESISTICO</b>	

Il Progettista  
(timbro e firma)



## **COMUNE DI VAIANO CREMASCO**

**Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041**

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE**

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto la sensibilità del sito di intervento e, quindi, l'incidenza del progetto proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di impatto paesistico della trasformazione proposta. Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

#### **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito (tab. 1A - 1B)**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale;
- vedutistico;
- simbolico.

#### **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab. 2A - 2B)**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito.

Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche del luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, l'incidenza del progetto rispetto al contesto viene determinata sulla base di diversi criteri e parametri di valutazione:

- incidenza morfologica e tipologica
- incidenza linguistica: stile, materiali, colori
- incidenza visiva
- incidenza simbolica



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

### Tabella 1a - MODI E CHIAVI DI LETTURA PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.

MODI DI VALUTAZIONE	CHIAVI DI LETTURA	SI	NO
MORFOLOGICO STRUTTURALE	<ul style="list-style-type: none"><li>• APPARTENENZA/CONTIGUITÀ A SISTEMI PAESISTICI:<ul style="list-style-type: none"><li>- di interesse naturalistico elementi naturalistico-ambientali significativi per quel luogo: alberature, monumenti naturali, fontanili o zone umide che non si legano a sistemi più ampi, aree verdi che svolgono un ruolo nodale nel sistema del verde;</li><li>• di interesse storico agrario filari, elementi della rete irrigua e relativi manufatti (chiuse, ponticelli), percorsi poderali, nuclei e manufatti rurali;</li><li>• di interesse storico-artistico centri e nuclei storici, monumenti, chiese e cappelle, mura storiche; di relazione (tra elementi storico-culturali, tra elementi verdi e/o siti di rilevanza naturalistica) percorsi –anche minori- che collegano edifici storici di rilevanza pubblica, parchi urbani, elementi lineari –verdi o d'acqua- che costituiscono la connessione tra situazioni naturalistico-ambientali significative, “porte” del centro o nucleo urbano, stazione ferroviaria;</li></ul></li><li>• APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UN ELEVATO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE<ul style="list-style-type: none"><li>- quartieri o complessi di edifici;</li><li>- edifici prospicienti una piazza compreso i risvolti;</li><li>- edifici su strada aventi altezza in gronda non superiore alla larghezza della via.</li></ul></li><li>• APPARTENENZA/VICINANZA AD UN LUOGO CONTRADDISTINTO DA UNO SCARSO LIVELLO DI COERENZA SOTTO IL PROFILO TIPOLOGICO, LINGUISTICO E DEI VALORI DI IMMAGINE MERITEVOLA DI RIQUALIFICAZIONE</li></ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VEDUTISTICO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Interferenza con punti di vista panoramici il sito interferisce con un belvedere o con uno specifico punto panoramico o prospettico;</li><li>• Interferenza/contiguità con percorsi di fruizione paesistico ambientale il sito si colloca lungo un percorso locale di fruizione paesistico ambientale (il percorso-vita nel bosco, la pista ciclabile lungo il fiume, il sentiero naturalistico ...);</li><li>• Interferenza con relazioni percettive significative tra elementi locali di interesse storico, artistico e monumentale il sito interferisce con le relazioni visuali storicamente consolidate e rispettate tra punti significativi di quel territorio.</li><li>• Interferenza/contiguità con percorsi ad elevata percorrenza adiacenza a tracciati stradali anche di interesse storico, tracciati ferroviari.</li></ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SIMBOLICO	<ul style="list-style-type: none"><li>• Interferenza/contiguità con luoghi contraddistinti da uno status di rappresentatività nella cultura locale.<ul style="list-style-type: none"><li>- luoghi che pur non essendo oggetto di celebri citazioni rivestono un ruolo rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale (luoghi celebrativi o simbolici).</li><li>- luoghi connessi sia a riti religiosi (percorsi professionali, cappelle votive) sia ad eventi o ad usi civili (luoghi della memoria di avvenimenti locali, luoghi rievocativi di leggende e racconti popolari, luoghi di aggregazione e di riferimento per la popolazione insediata).</li></ul></li></ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

### Tabella 1B - MODI E CHIAVI DI LETTURA

PER LA VALUTAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO OGGETTO DI INTERVENTO.

N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilati nella tabella 1A.

MODI DI VALUTAZIONE	VALUTAZIONE ED ESPLICAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE ALLE CHIAVI DI LETTURA	CLASSE DI SENSIBILITÀ
MORFOLOGICO STRUTTURALE		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
VEDUTISTICO		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
SIMBOLICO		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
GIUDIZIO COMPLESSIVO		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5

*Valori di giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai tre modi di valutazione (tab. 1B), alle chiavi di lettura (tab. 1A) e in base alla rilevanza assegnata ai diversi fattori analizzati:*

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta



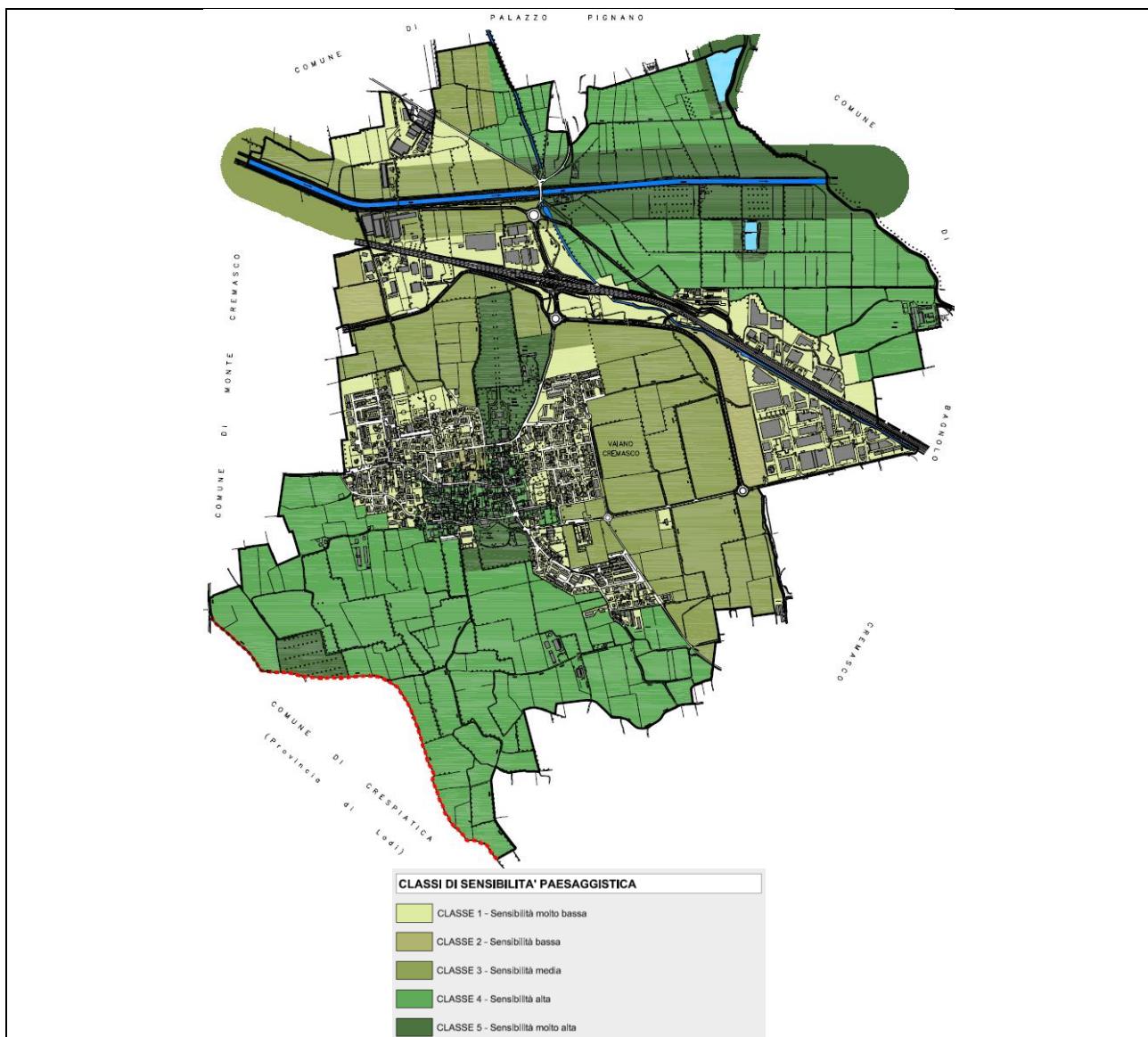
## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

### ESTRATTO PLANIMETRICO: STRALCIO MAPPA DALLA TAV. I5 “CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE”

Il Comune di Vaiano Cremasco è dotato della “CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE” Tav. I5 del Piano delle Regole della Variante al Piano di Governo del Territorio, pertanto non risulta necessaria la compilazione delle tabelle alle pagine precedenti.

Il progettista dovrà consultare tale carta ed inserire nel riquadro un estratto mappa che evidenzi il lotto interessato dall'intervento e la classe di sensibilità che lo contraddistingue.



Indicare la classe di sensibilità del lotto di interesse dell'intervento :

- Sensibilità paesistica molto bassa
- Sensibilità paesistica bassa
- Sensibilità paesistica media
- Sensibilità paesistica alta
- Sensibilità paesistica molto alta



## **COMUNE DI VAIANO CREMASCO**

**Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041**

**Tabella 2A**

## **CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO**

CRITERI DI VALUTAZIONE	RAPPORTO CONTESTO/PROGETTO: PARAMETRI DI VALUTAZIONE	SI	NO
INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- altezza e allineamento degli edifici.</li> <li>- andamento dei profili.</li> <li>- profili di sezione urbana.</li> <li>- prospetti pieni/vuoti: rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi.</li> <li>- articolazione dei volumi.</li> </ul> </li> <li>• <b>ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- tipologie di coperture prevalenti (piane, a falde, etc.) e relativi materiali.</li> <li>- tipologia di manufatti in copertura: abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali.</li> </ul> </li> <li>• <b>ALTERAZIONE DELLA CONTINUITÀ DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI.</b></li> <li>• <b>CARATTERIZZAZIONE DEL PROGETTO QUALE ELEMENTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL SITO.</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INCIDENZA LINGUISTICA (stile, materiali, colori)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INCIDENZA VISIVA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INGOMBRO VISIVO</b></li> <li>• <b>OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI</b></li> <li>• <b>PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
INCIDENZA SIMBOLICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITÀ LOCALE AL LUOGO</b></li> </ul>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

Tabella 2B

### CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DI UN PROGETTO

**N.B. Nella colonna centrale È OBBLIGATORIO indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilati nella tabella 2A.**

MODI DI VALUTAZIONE	VALUTAZIONE SINTETICA IN RELAZIONE AI PARAMETRI DI CUI ALLA TABELLA 2A	CLASSE DI INCIDENZA
INCIDENZA MORFOLOGICA E TIPOLOGICA		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
INCIDENZA LINGUISTICA (stile, materiali, colori)		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
INCIDENZA VISIVA		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
INCIDENZA SIMBOLICA		<input type="checkbox"/> Molto bassa <input type="checkbox"/> Bassa <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Molto alta
GIUDIZIO COMPLESSIVO		<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041

*Il giudizio complessivo da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2A:*

- 1 = Sensibilità paesistica molto bassa
- 2 = Sensibilità paesistica bassa
- 3 = Sensibilità paesistica media
- 4 = Sensibilità paesistica alta
- 5 = Sensibilità paesistica molto alta

\* \* \*

### **DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO**

La tabella che segue, viene compilata sulla base dei “giudizi complessivi”, relativi alla classe di sensibilità paesistica del sito e al grado di incidenza paesistica del progetto, espressi sinteticamente in forma numerica a conclusione delle due fasi valutative indicate.

Il livello di impatto paesistico deriva dal prodotto dei due valori numerici.

**Tabella 3**  
**DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5	10	15	20	25
4	4	8	12	16	20
3	3	6	9	12	15
2	2	4	6	8	10
1	1	2	3	4	5

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

*Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza*

*Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza*

*Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza*

Quando il risultato è considerato di **impatto paesistico inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.



## COMUNE DI VAIANO CREMASCO

**Provincia di Cremona – Piazza Gloriosi Caduti n. 5 –  
Tel 0373/278015 Fax 0373/278041**

Qualora il risultato sia **superiore alla soglia di rilevanza e di tolleranza**, il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il paesaggio al fine di determinarne il “giudizio di impatto paesistico”.

Gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto.

La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi – e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale fino ad arrivare a specifici studi e documenti o strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.

L’allegato dovrà essere corredato da ampia ed estesa documentazione fotografica con planimetria generale ove siano indicati i punti di ripresa fotografici e da una dettagliata descrizione dell’intervento in progetto.

Le norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale sono consultabili sul sito [www.regione.lombardia.it](http://www.regione.lombardia.it)

### **ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLO STATO DI FATTO:**

- Planimetria per individuazione dell’intervento in scala adeguata alla dimensione dell’area interessata dal progetto, riportante anche l’estratto di mappa catastale evidenziante l’area oggetto di intervento, con l’indicazione del numero di foglio e mappali esteso ad un intorno significativo tale da orientare la proposta progettuale entro un più vasto contesto del tessuto territoriale, e riportante anche l’estratto di Piano Regolatore vigente;
- Documentazione fotografica a colori, più una su CD in formato pdf, opportunamente impaginata, riportante gli estremi di individuazione dell’immobile, il luogo di intervento e delle immediate adiacenze;
- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l’indicazione dei materiali e dei colori in uso;
- Ricerca storica (sia cartografica che iconografica) nel caso di progetti interagenti con il tessuto storico della città.

### **ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLO STATO DI PROGETTO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni riportanti l’indicazione dei materiali, i colori ed i particolari costruttivi, con l’inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze;
- Profilo altimetrico significativo della via e sezioni urbane che rappresentino il rapporto percettivo e altimetrico fra l’intervento ed il contesto;
- Rappresentazione dell’opera progettata che ne evidensi l’inserimento nel contesto da punti di vista significativi (rendering, simulazione fotografica, assonometria o prospettiva).

### **ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALLO STATO COMPARATIVO:**

- Planimetrie dei piani e delle coperture, prospetti e sezioni, con l’inserimento nel contesto di intervento e delle immediate adiacenze.