

Provincia di Cremona

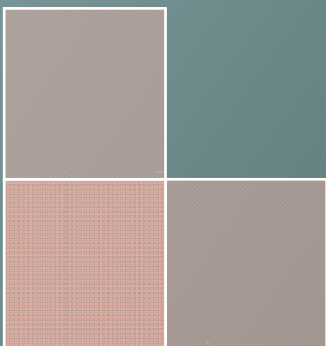
Comune di Sesto ed Uniti

**Variante parziale al Piano di Governo del Territorio**

**Variante al Piano delle Regole  
Post controdeduzioni**

Approvazione def.D.C.C. n.25 del 13.09.2010

**studio  
favole**





studio  
favole

## **Progettista**

Dott. Ach. Paolo Favole

## **Collaboratori**

Dott. Pt. Vittorio Tarantini

**INDICE****PARTE I Disposizioni preliminari**

Art.1	Principi	Pag.1
Art.2	<i>Elaborati della Variante al Documento di Piano</i>	Pag.3
Art.3	<i>Elaborati della Variante al Piano dei servizi</i>	Pag.3
Art.4	<i>Elaborati della Variante al Piano delle Regole</i>	Pag.3
Art.5	Deroghe	Pag.4
Art.6	Efficacia prescrittiva e conformativa della Variante al Piano delle Regole	Pag.4
Art.7	<i>Contrasti tra vari elaborati del piano delle regole</i>	Pag.5
Art.8	Ambito di applicazione	Pag.5

**PARTE II Prescrizioni valide su tutto il territorio comunale**

Art.9	<i>Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale</i>	Pag.6
Art.10	<i>Tutela del verde</i>	Pag.7
Art.11	<i>Tutela delle sponde dei corsi d'acqua</i>	Pag.8
Art.12	<i>Fabbricati accessori</i>	Pag.10
Art.13	<i>Recinzioni e sostegni</i>	Pag.10
Art.14	<i>Classi di sensibilità paesistica</i>	Pag.11

**PARTE III Disciplina dei tessuti consolidati**

Art.15	<i>Regola A: Nuclei di antica formazione</i>	Pag.13
Art.16	<i>Regola B: Immobili assoggettati a tutela ai sensi di legge</i>	Pag.16
Art.17	<i>Regola C: Tessuti edilizi consolidati e di completamento a destinazione residenziale</i>	Pag.18
Art.18	<i>Regola D: Tessuti edilizi consolidati e di completamento a destinazione produttiva</i>	Pag.20
Art.19	<i>Regola E: Aree sottoposte a speciale normativa</i>	Pag.21
Art.20	<i>Regola F: Cascine urbane</i>	Pag.23
Art.21	<i>Regola G: Orti urbani</i>	Pag.25
Art.22	<i>Regola H: Aree di trasformazione edilizia a fini residenziali in corso di realizzazione</i>	Pag.26
Art.23	<i>Regola I: Aree di trasformazione edilizia a fini produttivi</i>	Pag.30

---

Art.24	<i>Regola J: Ambiti conformati a piano attuativo di completamento PAC</i>	Pag.31
Art.25	<i>Regola L: Aree destinate a servizi</i>	Pag.36
Art.26	<i>Regola M: Aree destinate all'agricoltura</i>	Pag.43
Art.27	<i>Regola N: Regola per il risparmio energetico</i>	Pag.49
Art.28	<i>Regola O: Edifici esistenti nelle aree agricole</i>	Pag.50
Art.29	<i>Regola P: Spazi pubblici</i>	Pag.51
Art.30	<i>Regola Q: Aree non soggette a trasformazione urbanistica e aree di valore paesistico ambientale ed ecologico</i>	Pag.52

Quadro sinottico delle destinazioni d'uso

## PARTE IV Glossario

# PARTE I Disposizioni preliminari

## **Art.1 Principi**

1) La Variante al Piano di Governo del Territorio di Sesto ed Uniti è preordinata, in applicazione degli artt. 7, 8, 9, 10 ed 11 della l.r. n. 12/2005, al perseguimento di obiettivi finalizzati al governo delle trasformazioni insediative sul territorio comunale. Si confermano gli obiettivi del precedente PGT:

- la riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- la promozione di ambiti di trasformazioni atti a garantire anche una nuova forma urbana;
- la ristrutturazione e razionalizzazione della viabilità urbana anche a seguito del completamento del nuovo sistema viabilistico di carattere sovralocale e la realizzazione del nuovo sistema di tangenziali esterne all'urbanizzato della frazione di Capoluogo;
- la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri correlati ispirata a principi di equità;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di espansione urbana e di quelli di ristrutturazione urbanistica;
- la ricostruzione del paesaggio agrario e della memoria storica attraverso la preservazione e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico, l'individuazione e tutela di ambiti di valore paesaggistico ed ecologico.

La Variante è inoltre motivata dalle seguenti scelte strategiche:

- la realizzazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale sulle aree a valenza naturalistica della valle del Morbasco;
- lo sviluppo della residenza di qualità nella frazione di Casanova del Morbasco, che si sta configurando sempre più come quartiere residenziale di Cremona;
- il ridisegno della strada tangenziale est di Capoluogo, finalizzato alla riduzione della lunghezza del tracciato stradale e ad un minore consumo di suolo;

- la distinzione tra le aree di trasformazione/ristrutturazione urbanistica, che vengono definite e normate all'interno del Documento di Piano, e le aree di completamento, che vengono conformate negli usi e nelle volumetrie dal Piano delle Regole;
- la revisione di alcune scelte funzionali, con l'obiettivo di favorire il recupero e la riconversione in residenziale di alcune aree degradate del tessuto urbano;
- la previsione del vincolo di pubblica utilità su aree non previste dal precedente Piano dei Servizi;

2) La presente Variante al Piano di Governo del Territorio si compone dei seguenti strumenti:

- *Variante al Documento di Piano;*
- *Variante al Piano dei Servizi;*
- *Variante al Piano delle Regole;*
- *Monitoraggio*

Per la Variante al Documento di Piano sono stati predisposti, ai sensi dell'art. 4 della l.r. n. 12/2005, l'aggiornamento della *Valutazione Ambientale Strategica* sulla base dei risultati emersi dalla fase di monitoraggio prevista dalla precedente Valutazione Ambientale Strategica.

3) Ognuno dei tre strumenti costitutivi della Variante si compone di elaborati grafici e testuali, che si distinguono in:

1. elaborati conoscitivi, dello stato di fatto e propedeutici alla definizione di scelte di carattere progettuale;
2. elaborati prescrittivi aventi ad oggetto la disciplina delle trasformazioni del territorio.

## ***Art.2 Elaborati della Variante al Documento di Piano***

La Variante al Documento di Piano è composta da:

- Relazione conoscitiva ed obiettivi strategici, corredata dai criteri di attuazione delle aree strategiche di trasformazione;
- Tavola DP\_PR01 “Strategie di Piano”;
- Tavola DP\_PR02 “Nuovo assetto insediativo”;
- Tavola DP\_PR03 “Previsioni di Piano”;

## ***Art.3 Elaborati della Variante al Piano dei servizi***

La Variante al Piano dei Servizi è composto da:

- Relazione conoscitiva e programmatica dei servizi comunali, corredata dalle relative norme di attuazione;
- Tavola PS\_01 “Stato di fatto\_servizi comunali frazione Capoluogo”;
- Tavola PS\_02 “Stato di fatto\_servizi comunali frazione Casanova”;
- Tavola PS\_03 “Stato di fatto\_servizi comunali frazioni Luignano, Cortetano e Baracchino”;
- Tavola PS\_04 “Stato di fatto\_servizi comunali visione d’insieme”;
- Tavola PR\_01 “Progetto\_servizi comunali frazione Capoluogo”;
- Tavola PR\_02 “Progetto\_servizi comunali frazione Casanova”;
- Tavola PR\_03 “Progetto\_servizi comunali frazioni Luignano, Cortetano e Baracchino”;
- Tavola PR\_04 “Progetto\_servizi comunali visione d’insieme”;

## ***Art.4 Elaborati del Piano delle Regole***

Il Piano delle regole è composto dai seguenti documenti, elaborati e rappresentazioni grafiche:

- **Ricognitivi:** Tavola PdR\_06 “Vincoli in atto sul territorio comunale”.

- **Prescrittivi:** Tavole PR\_02, PR\_03, PR\_04, PR\_05 “Azzonamento”, PR\_01 “Regola M” e tavola PR\_07 “Classi di sensibilità paesistica”; Norme tecniche di attuazione.
- **Illustrativi:** Abaco progettuale per la qualità degli interventi.

Al Piano delle Regole sono allegate:

- le tavole e le prescrizioni contenute nello Studio geologico, idrogeologico e sismico.

### ***Art.5 Deroghe***

1) Ai sensi dell’art. 40 L.R. 12/2005 N.12, deroghe alle presenti norme sono consentite esclusivamente per gli edifici e gli impianti pubblici o di interesse pubblico.

2) Le deroghe di cui al precedente comma possono essere concesse nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, ed in applicazione delle disposizioni procedurali di cui ai comma 1 e 4 del suddetto articolo 40 della indicata legge regionale. Solo per quanto riguarda limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati prescritti dalla pianificazione.

3) Deroghe possono inoltre essere concesse ai fini dell’abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall’articolo 19 della L.R. 20 febbraio 1989 n.6.

### ***Art.6 Efficacia prescrittiva e conformativa della Variante al Piano delle Regole***

1) Le previsioni della Variante al Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico degli immobili.

2) La Variante al Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

3) Tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali riguardanti i suddetti ambiti debbono risultare conformi alle prescrizioni della presente variante.



### ***Art.7 Contrasti tra vari elaborati del piano delle regole***

1) In caso di contrasto tra le previsioni contenute negli elaborati grafici e le previsioni contenute nelle presenti norme, si debbono considerare prevalenti queste ultime.

2) In caso di contrasto tra previsioni di vari elaborati grafici, sono prevalenti quelle contenute negli elaborati di maggior dettaglio.

### ***Art.8 Ambito di applicazione***

La Variante al Piano delle Regole disciplina il territorio comunale individuando:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le presenti norme definiscono altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché nelle modalità di intervento, mediante pianificazione attuativa, permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire semplice e denuncia di inizio attività, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

## **PARTE II      Prescrizioni valide su tutto il territorio comunale**

### **Art.9            *Verifica di compatibilità urbanistico-ambientale***

#### **1      Componente geologica della pianificazione**

- In sede di progettazione i nuovi interventi edificatori sono sottoposti a verifica di compatibilità con lo studio geologico approvato. Tale verifica dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal progettista sulla classe di fattibilità dell'area oggetto di intervento come risultante della relativa Carta di fattibilità.

#### **2      Verifiche relative alla salubrità delle aree da edificare**

- In presenza di dubbi motivati sulla salubrità degli ambiti interessati dai vari interventi, assentibili con titolo edilizio richiesto o asseverato, o previa approvazione di piani urbanistici esecutivi o strumenti convenzionati, l'Amministrazione Comunale potrà chiedere che vengano promosse, a spese degli operatori immobiliari, verifiche finalizzate al loro superamento.
- Alla luce delle risultanze delle analisi eseguite dagli operatori e delle stesse verifiche comunali eventualmente ritenute necessarie, potrà essere chiesto agli operatori stessi di promuovere le necessarie condizioni di salubrità mediante l'assunzione di idonee obbligazioni assistite da idonee garanzie finanziarie cui dovrà essere subordinata l'approvazione dei piani esecutivi e/o il rilascio dei titoli edilizi.

#### **3      Azzonamento acustico**

- Il Comune provvederà, successivamente all'approvazione della Variante al PGT, alla redazione del Piano di Zonizzazione Acustica.
- Ai sensi di legge (legge 26 ottobre 1995 n. 447 - "Legge quadro in materia di inquinamento acustico", L.R. 10 agosto 2001 n. 13 "Norme in materia di

inquinamento acustico”, D.G.R. Lombardia 12 luglio 2002 n. 7/9776 “Criteri tecnici per la predisposizione della classificazione acustica del territorio comunale”), ad ogni porzione di territorio è attribuita una zona acustica in cui sono indicati i valori limite di emissione, immissione, attenzione e di qualità delle emissioni sonore e del rumore ambientale. Nelle aree già urbanizzate, il mancato rispetto dei suddetti valori comporta l’adozione di piani di risanamento acustico; per le attività lavorative che non rientrano nei parametri assegnati con l’azzonamento acustico i proprietari degli impianti ed attrezzature ad esse destinati devono redigere, a propria cura e spese, piani di risanamento acustico.

- Per tutti i nuovi insediamenti deve essere garantito, per i soggetti “recettori”, il rispetto dei limiti per l’ambiente esterno della classe acustica d’appartenenza. In tutti i nuovi edifici ed in quelli sottoposti a ristrutturazione edilizia si deve prevedere la redazione di una valutazione previsionale d’impatto acustico e devono essere introdotti accorgimenti volti ad assicurare adeguati requisiti acustici passivi dell’edificio stesso, a protezione del rumore ambientale esterno e per contenere emissioni acustiche originate all’interno dell’edificio stesso. La documentazione riferita a tale verifica va allegata ai progetti redatti per ottenere titoli abilitativi urbanistico-edilizi (permessi di costruire e denuncia di inizio attività).

#### **Art.10        *Tutela del verde***

La Variante al PGT persegue l’obiettivo di tutelare il paesaggio naturale e gli ambienti meritevoli di conservazione, ivi compresi i giardini privati di pregio. Nei tessuti consolidati di cui ai successivi articoli è vietato il taglio degli alberi di alto fusto, eccezion fatta per essenze malate o compromesse, con diametro del tronco uguale o maggiore di cm 50, misurato a m 1,30 dal terreno; l’AC può concedere deroghe, subordinando l’autorizzazione all’abbattimento, all’impegnativa a sostituire le essenze eliminate nel rispetto di un rapporto minimo di 3 a 1. Le essenze di nuovo impianto dovranno essere scelte tra le specie autoctone ed avere un’altezza minima di 2,5 m.

## **Art.11 Tutela delle sponde dei corsi d'acqua**

Il territorio di Sesto ed Uniti è attraversato da un corpo idrico naturale, il Morbasco, e da numerosi corsi idrici artificiali. I corpi idrici artificiali sono quelli di distribuzione delle acque a scopo agricolo e si distinguono in rogge, cavi, colatori etc. L'intera rete da essi costituita, assieme al Morbasco, vengono assunti dalla presente Variante al Piano delle Regole come elementi facenti parte del patrimonio storico e paesaggistico ed in quanto tali meritevoli di tutela. L'intera rete deve quindi essere conservata nella sua integrità e quindi non sono ammesse opere di interrimento e di tombinatura nonché opere comportanti manomissioni e modifiche del disegno dei corsi, delle rogge e dei colatori che la compongono. Sono consentiti interventi finalizzati alla razionalizzazione della rete del regime idraulico ed al miglioramento manutentivo, nonché interventi di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

La D.G.R. n. 7/13950/2003, al punto 5 dell'Allegato B, fornisce indicazioni in merito all'individuazione della fascia di rispetto fluviale. Essa deve derivare da studi di approfondimento, finalizzati alla perimetrazione delle aree di esondazione secondo le direttive di attuazione della l.r. 12/2005 e s.m.i. che fanno riferimento ai criteri PAI – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino idrografico del fiume Po (studi obbligatori per il reticolo principale). In ogni caso l'individuazione della fascia di rispetto deve tenere conto dei seguenti elementi:

- aree storicamente soggette ad esondazione;
- aree interessabili da fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo;
- necessità di garantire una fascia di rispetto sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e qualificazione ambientale.

In occasione del singolo intervento autorizzabile, in loco dovrà essere verificato puntualmente l'effettivo stato dei luoghi per la determinazione, secondo i criteri successivamente descritti, della posizione corretta del limite della fascia di rispetto.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono assoggettate a vincolo di inedificabilità assoluta. Obiettivo è la loro forestazione.

## **1. Individuazione delle fasce di rispetto per il reticolo principale**

### **Morbasco**

La fascia di rispetto è stata graficamente tracciata considerando un *offset* di 10 m rispetto al ciglio di sponda che delimita l'alveo attivo o al piede esterno dell'argine, ove presente. A scala di dettaglio, la fascia comprende la porzione di territorio estesa ad una distanza di 10 m rispetto al ciglio del fiume o al piede esterno dell'argine (in presenza di argini in rilevato), in riferimento al R.D. 523/1904. Nei tratti tombinati la fascia di rispetto si estende ad una distanza di 10 m su entrambi i lati del diametro esterno delle pareti del manufatto di tombinatura.

Essa è soggetta alla normativa di polizia idraulica e costituisce area di applicazione dei canoni regionali di polizia idraulica ai sensi dell'Allegato C della d.g.r. 7/13950/2003 e d.g.r. 8/5774/2007.

## **2. Individuazione delle fasce di rispetto per il reticolo minore**

L'individuazione della fascia di rispetto per il reticolo minore ha tenuto principalmente in considerazione l'aspetto legato alla necessità di garantire azioni di manutenzione e salvaguardia ambientale rispetto alla componente del rischio idraulico, che per i canali ad uso irriguo risulta poco rilevante. I canali di secondo e terzo ordine hanno un'alimentazione artificiale con una portata in ingresso regolata; la loro sezione utile, inoltre, è sufficiente a contenere il volume d'acqua richiesto dalle utenze per le loro finalità irrigue. Lungo tali canali non sono presenti significativi apporti da parte di recapiti esterni che possano incrementarne la portata e, di conseguenza, favorire fenomeni di esondazione.

La fascia di rispetto è stata graficamente tracciata considerando un *offset* di 5 m rispetto al ciglio di sponda che delimita l'alveo attivo o al piede esterno dell'argine, ove presente. A scala di dettaglio, la fascia comprende la porzione di territorio estesa ad una distanza di 5 m rispetto al ciglio del corso d'acqua o al piede esterno dell'argine (in presenza di argini in rilevato), in riferimento al R.D. 523/1904. Nei tratti tombinati la fascia di rispetto si estende ad una distanza di 5 m su entrambi i lati del diametro esterno delle pareti del manufatto di tombinatura.

Essa è soggetta alla normativa di polizia idraulica e costituisce area di applicazione dei canoni regionali di polizia idraulica ai sensi dell'Allegato C della d.g.r. 7/13950/2003 e d.g.r. 8/5774/2007.

#### **Art.12      *Fabbricati accessori***

I box auto o parcheggi pertinenziali di nuova costruzione devono essere realizzati in interrato. Nel caso in cui una relazione geologica asseverata da tecnico abilitato dimostri la presenza di una falda ad una profondità inferiore a metri 6 è ammessa la realizzazione di box auto a piano terra. E' ammessa la costruzione di fabbricati accessori in confine del lotto purché siano accorpati ad altri fabbricati accessori del lotto confinante. Nel caso di terreni confinanti a quote diverse con dislivello in confine superiore a m 0,50 occorre l'assenso scritto del proprietario del lotto posto a quota inferiore. Non sono ammessi fabbricati accessori in confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona. I fabbricati accessori possono sorgere anche in contiguità a pareti finestrate dell'edificio principale dello stesso lotto, purché ad una distanza minima orizzontale di m 1,5 dalla più vicina finestra. La contiguità con edifici principali di lotti vicini è ammessa solo per pareti non finestrate; in caso contrario si deve osservare un distacco minimo di m 3,50 dal confine. I fabbricati accessori possono avere altezza massima di m 2,50.

#### **Art.13      *Recinzioni e sostegni***

Non sono ammesse recinzioni a carattere precario, anche se di tipo leggero.

Laddove ammesse, le recinzioni tra lotti confinanti:

- possono raggiungere l'altezza massima di m 2,50;
- possono essere realizzate con muro pieno a tutta altezza;
- per gli edifici ricadenti nella "Regola A", non sono ammesse recinzioni interne alle corti.

Le recinzioni verso aree e strade pubbliche o private aperte al pubblico transito:

- debbono rispettare gli arretramenti di legge;
- non possono superare l'altezza massima di m 2,50;
- al di fuori dei nuclei storici debbono essere trasparenti per almeno 2/3 della loro superficie totale.

L'altezza delle recinzioni si misura dal piano di strada o di marciapiede. Per documentati motivi di sicurezza o di riservatezza, le recinzioni di aziende produttive, che non sorgano in zone residenziali, possono anche verso strada essere realizzate in muro pieno a tutta altezza, nel rispetto del DPR n° 495/1992.

#### **Art.14      *Classi di sensibilità paesistica***

La Variante al Piano delle Regole individua sul territorio comunale 3 classi di sensibilità paesistica, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

##### **1      *CLASSE I***

Si tratta di ambiti che non presentano particolari elementi di interesse paesistico e che pertanto non richiedono particolari prescrizioni.

##### **2      *CLASSE II***

Individua le aree prossime a quelle di classe I, e nello specifico: le aree comprese entro una distanza di 100 metri dalle aree agricole e dai confini del PLIS del Morbasco e dei nuclei di antica formazione.

Debbono essere perseguiti obiettivi di riqualificazione e di recupero di dette aree; ciò anche al fine di creare un equilibrato spazio di transizione tra il tessuto urbano consolidato e le aree e gli ambiti di rilevanza paesistica.

#### **Regole**

- Non possono essere modificati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;

- il recupero, l'ampliamento e la costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali e storici locali;
- le espansioni edilizie perseguono l'obiettivo del completamento del margine urbano dei nuclei esistenti, evitando la formazione di nuovi sistemi insediativi non contigui e collegati con i nuclei esistenti;
- la progettazione degli interventi, in particolare quelli prospicienti i corsi d'acqua dovrà mirare all'inserimento storico, paesistico ed ambientale;
- nelle nuove espansioni produttive, ed in concomitanza di interventi di ristrutturazione edilizia nelle aree produttive esistenti, dovrà essere garantito un doppio filare di alberi di prima grandezza lungo il margine che si affaccia sugli spazi aperti agricoli, anche dei comuni confinanti.

### **3 CLASSE III**

Sono aree connotate dalla presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico, naturalistico o in cui si manifestano dinamiche idrauliche.

Obiettivo è la valorizzazione e la riqualificazione degli elementi di pregio.

#### **Regole**

- Non possono essere modificati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- è vietata qualsiasi azione che comporti frammentazione del territorio e compromissione della funzionalità ecologica di tali ambiti;
- non è consentita l'installazione della cartellonistica pubblicitaria;
- il recupero, l'ampliamento e la costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire nel rispetto dei caratteri paesistico-ambientali e storici locali;
- gli interventi di riqualificazione territoriale di iniziativa pubblica e privata comportanti ristrutturazione urbanistica dei nuclei esistenti, completamento degli aggregati urbani esistenti e di nuove espansioni edilizie debbono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e debbono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico-ambientali e storiche del contesto di inserimento;
- la progettazione degli interventi, in particolare quelli prospicienti i corsi d'acqua ed il Morbasco, dovrà mirare all'inserimento storico, paesistico ed ambientale.



## **PARTE III      Disciplina dei tessuti consolidati**

### **Art.15**

#### **REGOLA A**

#### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

##### **CRITERI**

Centro abitato di formazione storica, rilevato nella cartografia dell'IGM alla soglia storica del 1888, che mantiene continuità degli edifici lungo le strade, omogeneità dei tipi edilizi, unità di immagine e buona conservazione. Molti edifici sono stati oggetto di restauro e/o ristrutturazione.

Obiettivo è la conservazione ambientale ed edilizia, favorendo il miglioramento qualitativo degli edifici e degli spazi pubblici.

##### **TIPI DI INTERVENTO**

Restauro, risanamento conservativo; ristrutturazione degli edifici esistenti. E' esclusa rigorosamente la demolizione con ricostruzione.

E' utilizzabile e/o recuperabile solo la SIp che ha l'altezza necessaria per l'abitabilità. L'utilizzo di SIp non abitabili è possibile solo per accessori.

Sono obbligatori: la conservazione delle facciate storiche, non totalmente rifatte dopo il 1960, il mantenimento della scatola muraria, a meno di quanto di seguito, la conservazione degli elementi architettonici di pregio.

Non è emessa la chiusura di portici e logge.

I corpi di fabbrica prospicienti la strada possono essere allargati verso l'interno fino a m. 12, se di profondità inferiore, con aumento della SIp a condizione che:

- la facciata interna che venga demolita non abbia interesse architettonico;
- i lati del nuovo corpo di fabbrica si accostino a muri esistenti o siano convenzionati con i vicini;

- non si modifichi l'inclinazione delle falde del tetto: la quota del colmo si alza di quanto necessario rimanendo in mezzeria del corpo di fabbrica allargato;
- si conservi integralmente la facciata lungo la strada.

Nel caso in cui le aree ricadenti nella regola A si trovino in prossimità di fabbricati rurali azzonati come "cascine urbane" nelle quali risultino presenti e in funzione stalle e/o strutture di stoccaggio di reflui zootecnici si prescrive la necessità che l'approvazione del Piano Attuativo e-o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati a destinazione residenziale sia sottoposto al parere dell'ASL.

#### NORME EDILIZIE

- a) mantenere le caratteristiche compositive e delle finiture dei prospetti e le altezze esistenti verso strada;
- b) conservare le aperture di porte e finestre purché l'intervento non tenda a ripristinare situazioni preesistenti documentate. Eventuali nuove aperture devono essere effettuate nel rispetto delle dimensioni e proporzioni caratteristiche del fabbricato;
- c) il tipo di materiali, di finitura e la gamma colori dovranno essere uguali ai preesistenti o comunque ricalcare quelli tipici del centro storico. In particolare non è ammesso in facciata l'uso di ceramiche o di materiali di ripristino non tipici del luogo e la sostituzione di scuri o ante con tapparelle;
- d) non sono ammesse sui fronti stradali aperture per la realizzazione di vetrine, né ampliamenti di vetrine esistenti;
- e) non sono ammesse insegne luminose a bandiera.  
E' ammessa la posa di tende purché installate ad un'altezza superiore a ml. 2.50 dal piano di calpestio e non sporgenti sulla sede carrabile.

#### SOTTOTETTI

- f) È ammesso il recupero dei sottotetti che presentano le caratteristiche definite dalla Legge Regionale 12/05: senza modifica delle falde e innalzamento del colmo. Per l'abitabilità dei sottotetti è ammessa l'apertura di finestre in facciata e di abbaini, coordinati al disegno della facciata.
- g) Non sono ammessi finestre in falda e balconi ricavati nei tetti.

h) Il recupero dei sottotetti è ammesso purché avvenga in maniera unitaria tra gli edifici appartenenti ad un medesimo isolato.

#### LOTTE NON EDIFICATI

I lotti non edificati lungo le strade sono edificabili secondo i seguenti criteri:

- indice densità fondiaria 1,5 mc/mq, calcolato sull'involucro esterno della scatola muraria complessiva;
- allineamento e contiguità agli edifici laterali per dare continuità alle facciate lungo le strade.

In tutti i lotti non edificati, qualora non sia possibile il recupero di edifici esistenti, è possibile la realizzazione *ex novo* di fabbricati accessori, purché coordinati ed in continuità con gli edifici preesistenti: nel caso di box auto non sono ammessi accessi dalle strade.

#### GESTIONE

Gli interventi in queste aree sono soggetti a “permesso di costruire” in cui è presentato il rilievo dello stato di fatto almeno in scala 1:100, sono evidenziati gli elementi di interesse architettonico singolare come: portali, volte, fregi, cornici, dipinti, ecc., la cui conservazione è obbligatoria.

Gli interventi che prevedono aumento della Slp pagano oneri di urbanizzazione raddoppiati.

Ogni intervento deve prevedere la sistemazione dell'area asservita e dello spazio pubblico antistante, eventualmente con interventi a scomputo oneri.

#### SPAZI PUBBLICI

Le piazze sono oggetto di progetti di qualificazione unitari.

Le strade sono oggetto di progetto guida che ne indica la pavimentazione, l'arredo, le alberature e la fruizione pedonale, ciclabile e veicolare.

Obiettivo è la sostituzione della copertura in asfalto con coperture permeabili e semipermeabili (beole, lastricato, acciottolato etc.) nonché una illuminazione a LED. La percorrenza deve essere, per quanto possibile, a senso unico con

marciapiede e pista ciclabile, parcheggi su un solo lato, possibilmente alternato, alberature a filare dove possibile per il calibro e dove non coprano teorie di facciate di interesse architettonico.

#### PIANIFICAZIONE DI DETTAGLIO

Il Comune potrà dotarsi di:

- piani di dettaglio per edifici singoli o gruppi;
- piani guida degli interventi edilizi;
- piano del colore;
- piani guida per singole strade;
- progetti per gli spazi pubblici;

che avranno valore di specificazione delle presenti regole.

#### DESTINAZIONI

Vedi quadro sinottico.

#### **Art. 16**

#### **REGOLA B**

#### IMMOBILI ASSOGGETTATI A TUTELA AI SENSI DI LEGGE:

#### CRITERI

Conservazione dell'edificio monumentale e valorizzazione del suo intorno.

#### INTERVENTI

Restauro scientifico e documentato, tramite permesso di costruire.

## GESTIONE

Ogni intervento di restauro è corredato da una relazione sulle sistemazioni dello spazio pubblico circostante. Il Comune potrà farle eseguire a scomputo oneri.

Sono vincolati, in base alla normativa statale e regionale:

- chiesa di Sesto Capoluogo;
- chiesa di Cortetano;
- chiesa di Luignano;
- chiesa di Casanova;
- oratorio di Sesto Capoluogo;
- facciata del municipio.

Sono tutelati dalla variante al PGT per il loro valore intrinseco:

- cappella, portali e palazzo padronale in Bredalunga;
- cascina neogotica a Luignano;
- le cascine storiche;
- ex asilo a Luignano;
- i cimiteri.

È ammesso il recupero dei sottotetti che presentano le caratteristiche definite dalla Legge Regionale 12/05, senza modifica delle falde e innalzamento del colmo. Per l'abitabilità dei sottotetti è ammessa l'apertura di finestre in facciata e di abbaini, coordinati al disegno della facciata. Non sono ammessi: finestre in falda o balconi ricavati nei tetti.

## DESTINAZIONI

Vedi quadro sinottico.

## **Art.17**

### **REGOLA C**

#### TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

##### CRITERIO

Aree di completamento del tessuto edilizio per cui è prevista edilizia a bassa densità.

##### TIPO D'INTERVENTO

Tutti. **Per la frazione di Cortetano sono previste limitazioni speciali sugli interventi ammessi, che sono la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.**

##### NORME EDILIZIE

- Indice di densità fondiaria:  $I_f = 1,5 \text{ mc /mq}$
- Viene computato l'involucro esterno complessivo della costruzione ad esclusione dei portici, delle logge e dei balconi, con impegno scritto di non chiusura, dei box-auto.
- RC 50%, H max 10 metri.
- Alberature obbligatorie: minimo un albero di alto fusto ogni 40 mq di spm.
- Sottotetti
  - a) Edifici compresi nei perimetri dei centri storici:

il recupero residenziale dei sottotetti è ammesso solo nei casi in cui l'esistente abbia già l'altezza abitabile secondo i parametri dell'art. 63 comma 8 L.R. 12\05 quindi senza soprizzo del tetto.
  - b) Edifici esterni ai perimetri dei centri storici:

si applicano le norme della LR 12\05 artt. 63, 64.
  - c) I sottotetti "a gelosia" cioè con muri trasversali portanti e strutturalmente non abitabili, in deroga a quanto soprascritto, non computano nel volume. Quindi la loro trasformazione in sottotetti abitabili è ammessa con i limiti di

cui sopra (interno-esterno dei centri storici) nell'ambito della discrezionalità comunale ex – art. 65 L.R. 12\05 computando il volume e quindi verificando l'indice fondiario di edificabilità.

- Parcheggi pertinenziali dentro la Sf nella misura di 1 ogni 500 mc o frazione di costruzione (sia residenziale sia ricettiva).
- Posti auto nella misura di 1,5 volte la dotazione minima prevista dalla L. 122/89.

#### DESTINAZIONI

Vedi Quadro sinottico.

#### *PR1 Luignano:*

La Slp massima realizzabile è quella ricavabile all'interno degli edifici esistenti, senza modifica della scatola muraria. Nuove finestre ed aperture potranno essere realizzate solo a seguito del parere favorevole della commissione paesistica. I parcheggi pertinenziali dovranno trovare esclusiva localizzazione in interrato, favorendo il trattamento a verde della corte interna. Lo standard può essere monetizzato, ad esclusione delle aree destinate a parcheggio nella misura di 1,5 volte la dotazione minima prevista dalla L. 122/1989.

Il soggetto attuatore dovrà infine provvedere alla realizzazione del sagrato della Chiesa su progetto definito dal Comune.

#### *Casanova del Morbasco*

Il lotto contraddistinto dalla sigla "1" indicato nella tavola del Piano delle Regole Post Controdeduzioni riguardante la frazione di Casanova del Morbasco (Tavola n. 3) potrà essere edificato con permesso di costruire convenzionato, subordinato alla cessione gratuita al comune della porzione di lotto vincolata dalla fascia di rispetto cimiteriale attualmente di proprietà privata.

## **Art.18**

### **REGOLA D**

#### TESSUTI EDILIZI CONSOLIDATI E DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

##### CRITERI

Tessuti di completamento di attività produttive esistenti o di aree produttive esistenti, già previste dal PRG, di cui si prevede il mantenimento.

##### TIPI D'INTERVENTO

Tutti

##### NORME EDILIZIE

Indici :

- RC 60% Sf
- Piani 2
- Altezza m. 10
- SIp max 100% Sf. Non computano la SIp interrata per parcheggio/magazzino e attività senza p.p.

Alberature obbligatorie:

- 1 albero ogni 50 mq di area scoperta. Le disposizioni per l'alberatura delle fasce di mitigazione degli insediamenti produttivi sono definite dalla regola Lc.
- Nel caso venga realizzato un impianto solare fotovoltaico per una superficie pari almeno alla metà della copertura dell'edificio, è ammesso un rapporto di copertura del 66%.

##### PARCHEGGI

Ogni attività produttiva deve prevedere al proprio interno parcheggi alberati:



- per autovetture (5 x 2.50):
  - uno ogni 50 mq o frazione, di uffici e esposizioni;
  - uno ogni 200 mq o frazione, di produzione;
- per autotreni;
  - uno ogni 1.000 mq di produzione.

#### PIANI ATTUATIVI

Sono obbligatori dove previsto.

#### DESTINAZIONI:

Vedi quadro sinottico

Usi interni:

- 20% Max SIp per uffici integrati;
- 50% Max SIp per magazzini;
- 20% Max SIp per esposizioni/commercializzazione diretta al pubblico;
- 50% min SIp per attività di produzione

È ammessa una residenza per piano attuativo previsto dal presente strumento urbanistico, con una SIp Max di 120 mq. E' escluso l'aumento di unità residenziali tramite frazionamento del piano attuativo stesso.

#### **Art.19**

#### **REGOLA E**

#### **AREE SOTTOPOSTE A SPECIALE NORMATIVA**

#### CRITERI

Vengono individuati i seguenti ambiti:

### 1. Baracchino

E' ammesso l'ampliamento dell'attività esistente di esercizio pubblico fino al 100% dell'esistente secondo le indicazioni delle tavole planimetriche, con la realizzazione dei parcheggi di servizio con un albero ogni 50 mq e la sistemazione dell'area come previsto;

### 2. Bredalunga

Salvo quanto previsto nella precedente regola B, per gli altri corpi di fabbrica sono ammessi il risanamento conservativo e la ristrutturazione.

Destinazioni ammesse: residenziale, terziario ricettivo, terziario direzionale, terziario commerciale, servizi pubblici, istruzione superiore, RSA e servizi sanitari, con l'obiettivo del completo recupero edilizio.

E' obbligatorio il piano attuativo, subordinato nella sua efficacia:

1. alla realizzazione dell'alberatura a filare lungo le due strade di accesso;
2. al mantenimento in terra battuta delle strade di accesso;
3. alla demolizione dei fabbricati recenti ad est, esterni al perimetro della cascina;
4. alla pulizia ed alberatura delle sponde dei corsi d'acqua interni alla proprietà.

### 3. Mulino Basso

Criterio - Recupero dell'edificio e del canale laterale;

### NORME EDILIZIE

- a) mantenere le caratteristiche compositive dei prospetti;
- b) mantenere l'inclinazione delle falde dei tetti;
- c) il tipo di materiale di finitura e la gamma colori dovrà essere uguale ai preesistenti. Non é ammesso l'uso di ceramiche o di materiali di ripristino non tipici del luogo e la sostituzione di scuri ad ante con tapparelle;
- d) copertura in coppi;
- e) è concesso l'ampliamento del volume storico al 100% una tantum, a computare dalla vigenza del Pgt.

## **Art.20**

### **REGOLA F**

#### **CASCINE URBANE**

##### **CRITERI**

Complessi edilizi composti da edifici di diversa epoca e destinazione, utilizzati in origine come corti agricole compresi cortili e/o giardini, asserviti funzionalmente agli edifici, oggi prevalentemente inutilizzati.

Conservazione della tipologia, degli spazi aperti e dei fabbricati di interesse architettonico, utilizzando gli edifici destinati a residenza e rifunzionalizzando gli altri fabbricati.

#### **REGOLA F1: norme specifiche per le cascine:**

##### **Cascina F1.1**

Il PL prevede la realizzazione di un nuovo tracciato stradale di collegamento direttamente con la via Mazzini, scaricando il traffico di mezzi pesanti dalla via **Crotti**. Il tracciato dovrà avere le caratteristiche delle strade campestri e presentare alberature lungo il lato sud (un albero ad alto fusto ogni 5 metri lineari ad una distanza dal PI6).

##### **Cascina F1.2**

L'accessibilità alla cascina viene garantita dalla presenza della strada privata. La cascina deve utilizzare, per l'accesso carraio, la strada privata con affaccio sulla Castellonese (s.s. 415). Il comune prevederà di chiudere la via **Crotti** al traffico pesante. Tale previsione ha l'obiettivo di ridurre il carico di traffico pesante interno al Capoluogo, garantendo un collegamento esterno al centro abitato e rispondendo alle esigenze della popolazione locale.

## INTERVENTI

Il Comune procede, di propria iniziativa o su richiesta della proprietà, alla classificazione dell'interesse architettonico degli edifici individuati in cartografia in base ai seguenti criteri:

- \* corpi di fabbrica significativi architettonicamente per periodo di costruzione, qualità edilizia, tipologia (come Barchesse, palazzi, logge, ecc.);
- \* corpi di fabbrica rilevati nelle mappe del catasto dell'IGM 1888
- \* edifici senza importanza architettonica.

Il cambio di destinazione è ammesso con la rigorosa conservazione edilizia e tipologica dei corpi di fabbrica significativi.

Gli altri corpi di fabbrica possono essere ristrutturati e/o demoliti e ricostruiti a parità di SIp sul medesimo sedime.

E' obbligatorio il piano attuativo esteso ad ogni complesso indicato nelle planimetria di piano

Ogni intervento dovrà dotarsi di parcheggi nella misura minima prevista dalla Legge L. 122/89: o interrati o al piano terra di fabbricati rurali; non è ammesso il parcheggio all'aperto.

Nuove costruzioni sono ammesse fino alla saturazione dell'indice di mc/mq 1,5 computato sull'intero comparto secondo i criteri della regola C.

Nel caso in cui le aree ricadenti nella regola F si trovino in prossimità di fabbricati rurali azionati come "cascine urbane" nelle quali risultino presenti e in funzione stalle e/o strutture di stoccaggio di reflui zootecnici si prescrive la necessità che l'approvazione del piano attuativo e-o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati a destinazione residenziale sia sottoposto al parere dell'Asl.

## DESTINAZIONI AMMESSE

*Vedi quadro sinottico*

### **Normativa transitoria**

Nelle cascine urbane, che nei limiti del Regolamento d'Igiene mantengono l'utilizzo agricolo, è ammessa:

- residenza nei limiti esistenti;
- l'utilizzo degli altri edifici per deposito di prodotti agricoli e macchine, stalle, e altre funzioni collegate alla attività agricola.

#### Sottotetti

##### a. Edifici compresi nei perimetri dei centri storici:

il recupero residenziale dei sottotetti è ammesso solo nei casi in cui l'esistente abbia già l'altezza abitabile secondo i parametri dell'art. 63 comma 8 L.R. 12\05 quindi senza soprizzo del tetto.

##### b. Edifici esterni ai perimetri dei centri storici:

si applicano le norme della LR 12\05 artt. 63,64.

Gli interventi edilizi sono assoggettati a permesso di costruire, subordinato nella sua efficacia:

- alla preventiva demolizione di tutte le superfetazioni, baracche e costruzioni prive di titolo abilitativo, che debbono individuarsi negli allegati progettuali;
- alla eliminazione di tutti i depositi non autorizzati di materiali o rifiuti di qualsiasi genere;
- alla ricostruzione a carico dell'agricoltore dei filari alberati interpoderali e lungo i corpi idrici sui terreni di proprietà, come da tavole di azionamento.

#### **Art.21**

#### **REGOLA G**

#### **Ga: ORTI URBANI**

#### CRITERI

Aree destinate ad orto, da mantenere o da trasformare in giardino privato.

Non sono trasformabili in aree edificabili e non maturano volume.

Sono ammessi edifici di servizio con pareti esterne in legno, di superficie massima 1/50 dell'area per un minimo di 4mq e altezza massima di 2.50 m.

## **Gb. GIARDINI PRIVATI**

### CRITERI

Conservazione dei giardini privati esistenti e piantumazione degli spazi privati con superficie filtrante.

### INTERVENTI

Conservazione a verde privato dei giardini individuati nelle planimetrie di piano. L'area matura un indice edificatorio di 0,1 mc/mq da accorpate agli edifici esistenti.

### DESTINAZIONI:

Vedi quadro sinottico

## **Art.22**

## **REGOLA H**

### AREE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA A FINI RESIDENZIALI IN CORSO DI REALIZZAZIONE

### CRITERI

Aree di nuovo insediamento previste dal PGT in cui era obbligatorio il piano attuativo al fine di coordinare la trasformazione con la previsione delle infrastrutture, le aree per servizi e gli interventi di mitigazione. Si tratta dei PL 1, 2, 3, 4 e 6 di Casanova del Morbasco.

### TIPI EDILIZI

L'attuazione dei PL deve rispettare:

- ❖ la distribuzione volumetrica degli edifici, privilegiando le tipologie edilizie a bassa densità (1 o 2 piani) verso le aree esterne e le tipologie edilizie ad alta densità (pluripiano) verso il centro edificato;
- ❖ la salvaguardia del reticolo irriguo;
- ❖ la costruzione di una barriera verde continua, come margine verso la campagna;
- ❖ la circolazione interna ai PL con strade ad 1 corsia privilegiando i sensi unici, anche nel caso in cui la strada sia a fondo chiuso;
- ❖ per le strade a fondo chiuso deve essere garantita la possibilità di manovra dei mezzi attraverso la realizzazione di opportuni spazi torna-indietro;

## TIPI DI INTERVENTO

Tutti

## NORME EDILIZIE

*Indice di densità fondiaria*

*max 1,5 mc /mq*

Viene computato l'involucro esterno complessivo della costruzione compreso il piano interrato, il tetto (ad esclusione dei portici, delle logge e dei balconi con impegno di non chiusura), ed i box-auto.

Nel caso in cui il tetto sia impostato alla quota della soletta più alta, realizzato con muretti a gelosia, e il sottotetto non sia accessibile il volume non è calcolato. La modificazione della tipologia comporta il computo del volume del sottotetto.

*RC 50% e H max 10 metri.*

Sottotetti:

I sottotetti residenziali di nuova edificazione o ricavati successivamente in base alla LR 12\05 computano nelle volumetria. Per i sottotetti a "gelosia" valgono le norme di cui alla regola C.

## Parcheggi:

Le aree destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono prevedere la regolamentazione interna degli stalli, una quota minima di superficie permeabile del 10% della superficie e la piantumazione di un albero ogni tre stalli.

## DESTINAZIONI:

Vedi quadro sinottico

I piani attuativi devono prevedere la cessione obbligatoria delle aree per standard come previsto dalle tavole del Piano delle Regole e Piano dei Servizi. Dovrà inoltre essere verificata la cessione in loco per standard, che deve essere di almeno mq 10 ogni 150 mc di edificato. La differenza fino alla concorrenza di mq 39 ogni 150 mc di nuova costruzione può essere monetizzata.

L'indice di edificabilità è calcolato sulla superficie fondiaria, come risulta dalle tavole di azionamento. La superficie delle strade di lottizzazione interna è pertanto scomputata dal fondiario.

Il reticolo irriguo - composto da canali irrigui, rogge e rii - deve essere salvaguardato dagli interventi di nuova edificazione. Dovrà essere rispettata la fascia di rispetto di 5 ml dalla sponde.

Nel caso in cui le aree ricadenti nella regola H si trovino in prossimità di fabbricati rurali azionati come "cascine urbane" nelle quali risultino presenti e in funzione stalle e/o strutture di stoccaggio di reflui zootecnici si prescrive la necessità che l'approvazione del piano attuativo e-o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati a destinazione residenziale sia sottoposto al parere dell'Asl.



## **Piani Attuativi: indicazione degli obiettivi.**

### **Casanova del Morbasco**

#### *PL1:*

Piano di espansione residenziale che prevede la cessione degli standard nella valle del Morbasco.

#### *PL2, PL3:*

Piani di espansione residenziale che prevedono la cessione di una fascia di rispetto lungo la strada comunale e l'arretramento della parte di edificazione.

#### *PL4:*

L'intervento garantisce la possibilità di ampliamento in cambio della cessione dell'area individuata a parcheggio, qualificata ed alberata secondo le disposizioni normative della presente regola.

#### *PL6:*

Intervento di espansione ad est dell'edificato; il PL cede come standard l'area lungo la strada come indicato in azzonamento e un'area nella valle del Morbasco come individuato nelle tavole di azzonamento. Il lato est dell'area dovrà essere alberato con un doppio filare di alberi di prima grandezza disposti a quinconce.

### **Normativa Transitoria**

Sono ammesse le attività produttive attive in edifici esistenti, in lotti destinati alla trasformazione residenziale. Gli edifici sono ampliabili *una tantum* nella misura del 10% della slp.

## **Art.23**

### **REGOLA I**

#### **Ia. AREE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA A FINI PRODUTTIVI**

##### CRITERI

Nuove aree ad integrazione di aree con la stessa destinazione prevista nel confinante Comune di Cremona.

##### NORME EDILIZIE

Come le regole previste dalla regola D.

##### DESTINAZIONI

Vedi quadro sinottico.

##### PIANI ATTUATIVI: INDICAZIONE DEGLI OBIETTIVI.

Si rimanda all'art. 15 del Documento di Piano, "Individuazione dei Piani Attuativi finalizzati all'espansione produttiva".

#### **Ib. AREE DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA A FINI TERZIARIO COMMERCIALE**

##### CRITERI

Riconoscimento di una attività terziaria consolidata e della sua area di espansione, o di nuove aree di espansione. L'insediamento di nuove attività e-o l'espansione di quelle esistente sul territorio comunale deve essere conforme ai requisiti di legge Nazionale e Regionale che ne disciplinano dimensioni, funzioni e tipologie. Quindi

per le aree di cui alla regola Ib deve essere fatto riferimento a: D.Lgs 114\98 – LR 14\99 – DCR 30\7\2003 n.VII\871.

#### NORME EDILIZIE

Slp = 0,5 mq/mq St

H max = 10 m

Standard per parcheggi pubblici o di uso pubblico = 1 mq/10 mq di Slp, con un albero ogni 50 mq di area destinate a parcheggio.

Sistemazione delle aree libere a verde con un albero ogni 50 mq.

#### DESTINAZIONI

Vedi quadro sinottico

#### **Art.24**

#### **REGOLA J**

#### AMBITI CONFORMATI A PIANO ATTUATIVO DI COMPLETAMENTO PAC

#### CRITERI

Aree di nuovo insediamento a destinazione prevalentemente residenziale in cui è obbligatorio il piano attuativo al fine di coordinare la trasformazione con la previsione delle infrastrutture, le aree per servizi e gli interventi di mitigazione. I PAC interessano sia ambiti interclusi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato, sia ambiti di riqualificazione di impianti edilizi esistenti.

#### TIPI EDILIZI

L'attuazione dei PAC deve rispettare:

- ❖ la distribuzione volumetrica degli edifici, privilegiando le tipologie edilizie a bassa densità verso le aree esterne e le tipologie edilizie ad alta densità verso il centro edificato;

- ❖ la salvaguardia del reticolo irriguo;
- ❖ la costruzione della barriera verde continua, come margine verso la campagna;
- ❖ la circolazione interna ai PAC con strade ad 1 corsia privilegiando i sensi unici, anche nel caso in cui la strada sia a fondo chiuso;
- ❖ per le strade a fondo chiuso deve essere garantita la possibilità di manovra dei mezzi attraverso la realizzazione di opportuni spazi torna-indietro.

## TIPI DI INTERVENTO

Tutti

### NORME EDILIZIE

*Indice di densità fondiaria*

*max 1,5 mc /mq*

Viene computato l'involucro esterno complessivo della costruzione compreso il piano interrato ed il tetto ad esclusione dei portici, delle logge e dei balconi con impegno di non chiusura, dei box-auto (per 1,5 mq ogni 10 mc);

Nel caso in cui il tetto sia impostato alla quota della soletta più alta, realizzato con muretti a gelosia, e il sottotetto non sia accessibile il volume non è calcolato.

RC 50% Max e H Max 10 metri.

Sottotetti:

i sottotetti residenziali di nuova edificazione o ricavati successivamente in base alla LR 12\05 computano nelle volumetria. Per i sottotetti a "gelosia" valgono le norme di cui alla regola C.

Alberature obbligatorie:

minimo un albero di alto fusto ogni 50 mq di superficie libera.

Parcheggi:

Devono essere garantiti parcheggi pertinenziali dentro la Sf nella misura di 1 ogni 500 mc o frazione di costruzione.

Devono essere garantiti posti auto nella misura di 1,5 volte la dotazione minima prevista dalla L. 122/89.

Le aree destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono prevedere la regolamentazione interna degli stalli, una quota minima di superficie permeabile del 10% della superficie e la piantumazione di un albero ogni tre stalli.

I PAC devono prevedere la cessione delle aree per standard come previsto dalle tavole. In ogni caso la cessione per standard in loco deve essere di almeno mq 10 ogni 150 mc di edificato. La differenza fino alla concorrenza di mq 39 ogni 150 mc di nuova realizzazione può essere monetizzata.

L'indice di edificabilità è calcolato sulla superficie fondiaria, come risulta dalle tavole di azionamento. La superficie delle strade di lottizzazione interna è pertanto scomputata dal fondiario.

Il reticolo irriguo - composto da canali irrigui, rogge e rii - deve essere salvaguardato dagli interventi di nuova edificazione. Dovrà essere rispettata la fascia di inedificabilità assoluta di 5 ml dalla sponde e, contestualmente agli interventi edilizi, dovranno essere svolti a carico del privato interventi di pulizia e rinaturalizzazione delle sponde per la parte di relativa pertinenza.

Nel caso in cui le aree ricadenti nella regola J si trovino in prossimità di fabbricati rurali azionati come "cascine urbane" nelle quali risultino presenti e in funzione stalle e/o strutture di stoccaggio di reflui zootecnici si prescrive la necessità che l'approvazione del piano attuativo e-o cambio di destinazione d'uso dei fabbricati a destinazione residenziale sia sottoposto al parere dell'Asl.

#### **PAC: indicazione degli obiettivi.**

##### **Sesto Capoluogo:**

###### *PAC 1:*

Area di espansione residenziale interna al centro abitato. Il PAC prevede la realizzazione della viabilità d'accesso al lotto mantenendo una fascia di

arretramento (da cedere al comune), con finalità di mitigazione ambientale ed arredo urbano.

*PAC 2:*

Area destinata alla nuova edificazione residenziale. Le attività produttive esistenti, anche se comprese nel PAC, possono mantenere la loro attività: sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico.

*PAC 3:*

Piano finalizzato alla sostituzione di attività produttive: il piano prevederà la viabilità di servizio e l'area minima in cessione a standard.

*PAC 4:*

Si tratta di un intervento finalizzato al recupero volumetrico di edifici esistenti obsoleti. Il Piano prevede la cessione dell'area a standard per la realizzazione della piazza all'interno di un Piano Particolareggiato. L'If può raggiungere il valore di 1,8 mc/mq esclusivamente qualora il progetto edilizio proponga il recupero dell'edificio ad angolo e mantenga la facciata filo strada, in coerenza con il contesto urbano di insediamento. Le strade ed i parcheggi interni dovranno essere asserviti all'uso pubblico; la strada interna dovrà prevedere la continuità lineare con la previsione infrastrutturale interna al PAC1.

**Casanova del Morbasco**

*PL 4:*

Prevede la ristrutturazione degli edifici esistenti e la contemporanea alberatura del parcheggio.

*PAC 5:*

Prevede il recupero di una parte degli edifici esistenti e la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale.

*PAC 6:*

Si tratta di un intervento di riqualificazione di un'area produttiva in prossimità della ferrovia. Prevede la realizzazione di nuova residenza e la cessione dello standard all'interno della valle del Morbasco, perseguendo l'obiettivo di realizzare il parco del Morbasco.

*PP sagrato:*

Finalizzato alla formazione del sagrato pedonale della chiesa con elementi di arredo (anche porticati e alberature).

**Luignano**

*PAC 7, PAC 8:*

Espansioni residenziali per cui è prevista l'area minima da cedere per standard.

*PP1 sagrato:*

Finalizzato alla formazione del sagrato pedonale.

**Cortetano**

*PP1:*

Piano finalizzato alla sistemazione della viabilità e della piazza con spazi verdi e parcheggio.

**Normativa Transitoria**

Sono ammesse le attività produttive attive in edifici esistenti, in lotti destinati alla trasformazione residenziale. Gli edifici sono ampliabili *una tantum* nella misura del 10% della Slp.

**DESTINAZIONI:**

Vedi quadro sinottico

## **Art.25**

### **REGOLA L**

#### **AREE DESTINATE A SERVIZI**

##### **CRITERI**

Il Piano dei Servizi, relazione e tavole, indica le aree destinate a servizi, le aree previste, le destinazioni relative.

Salvo diverse indicazioni, le norme sono quelle di legge per ogni specifica funzione.

Il Comune, ai sensi delle leggi vigenti, può sempre individuare altre aree destinate a servizi per esigenze specifiche, fabbisogni insorgenti o nuove opportunità.

##### **TIPI DI INTERVENTO**

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

Il Comune, per gli edifici di sua proprietà, si farà carico della sistemazione delle aree di pertinenza e circostanti.

### **REGOLA La:**

#### **ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE**

Le attrezzature di interesse generale vengono sotto articolate secondo le seguenti destinazioni:

##### **La1: attrezzature collettive**

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno garantire l'adeguamento alle normative vigenti in materia di edilizia.

##### **La2: attrezzature religiose**

Gli edifici appartenenti a questa categoria dovranno garantire l'adeguamento alle normative vigenti in materia di edilizia.

Gli spazi aperti interni agli oratori dovranno garantire alberature a filare lungo i perimetri.



### **La3: attrezzature per l'istruzione**

Per qualsiasi intervento si rimanda alla normativa in materia di edilizia scolastica: D.M. 18/12/75

### **REGOLA Lb:**

#### ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

Per il dimensionamento degli spazi per la mobilità si rimanda alla regola P.

### **REGOLA Lc:**

#### VERDE E ATTREZZATURE PER IL TEMPO LIBERO

Vengono suddivise nelle seguenti categorie:

#### **Lc1: verde urbano**

Le aree a verde urbano devono garantire:

- per le aree fino a 5000 mq: 1 alberatura ad alto fusto ogni 25 mq per almeno il 30% della superficie complessiva.
- Per le aree comprese tra i 5.000 e i 10.000 mq: 1 alberatura ad alto fusto ogni 25 mq per almeno il 30% della superficie complessiva; un'area attrezzata per il gioco dei bambini, adeguatamente protetta dalle strade carrabili.
- Per le aree con più di 10.000 mq: 1 alberatura ad alto fusto ogni 25 mq per almeno il 45% della superficie complessiva; un'area attrezzata per il gioco dei bambini, adeguatamente protetta dalle strade carrabili.

#### **Lc2: fasce filtro per gli insediamenti residenziali: *aree destinate alla mitigazione degli effetti indotti dalla nuova edificazione.***

Sono da considerarsi tutte le aree previste all'interno dei piani attuativi da cedere al comune. Tali aree perseguono obiettivi di mitigazione degli impatti indotti dall'espansione residenziale. La mitigazione deve avvenire attraverso il mantenimento delle aree destinate a forestazione. Le strategie di rimboschimento devono seguire i modelli presentati nel Documento di Piano.

Nelle aree di nuova espansione residenziale vengono previste aree verdi con ruolo di fasce filtro di mitigazione. Queste aree devono garantire:

- almeno 160 alberi di alto fusto per ettaro. I principi compositivi sono contenuti nelle strategie del documento di piano nel paragrafo riferito alle espansioni ad impatto zero;
- possono prevedere la realizzazione di piste ciclabili al loro interno.

### **Lc3: fascia filtro per gli insediamenti produttivi e per la tangenziale di Cremona**

Nelle aree di nuova espansione produttiva e nelle fasce di rispetto della nuova tangenziale di Cremona vengono previste aree verdi finalizzate alla mitigazione delle esternalità negative. Queste aree devono garantire:

- 300 alberi di alto fusto per ettaro. I principi compositivi sono contenuti nell'allegato finale.

La realizzazione delle fasce filtro di cui alla regola Lc2 e Lc3 deve essere accompagnata da un'accurata progettazione in fase di attuazione, che preveda profondità adeguate e buona densità di essenze, le quali dovranno essere autoctone ed ecologicamente idonee.

## **REGOLA Ld:**

### **ATTREZZATURE TECNOLOGICHE**

Le attrezzature tecnologiche sono state suddivise nelle seguenti categorie:

#### **Ld1: stazione di rifornimento carburante**

Sono ammesse le seguenti attività complementari:

- Autolavaggio;
- Bar;
- Vendita prodotti a servizio degli automobilisti;

Per mitigare l'impatto, i lati dell'area che non si affacciano su strade devono essere costituiti da una fascia alberata di mitigazione, con profondità minima pari a m.l. 10, con alberi disposti in filari alternati (sesto di impianto massimo m 6). I lati affacciati su strada devono essere piantumati per almeno metà

lunghezza con alberi o arbusti. Un quinto della superficie dell'area a piazzale deve essere alberata con alberi ad alto fusto, oltre i filari di cui sopra.

### **Ld2: impianti tecnologici**

Si tratta degli impianti per la raccolta dei rifiuti. Si dovrà provvedere alla mitigazione dell'impatto visivo con impianto perimetrale di siepi ed alberature ad alto fusto.

### **Ld3: impianto per la depurazione delle acque**

Lungo il corso del Morbasco, nella frazione Casanova, sono localizzate stazioni di pompaggio per il collettamento delle acque reflue a Cremona.

Si dovrà provvedere alla mitigazione dell'impatto visivo ed olfattivo attraverso l'impianto di fasce alberate con alberi di alto fusto e siepi arboree. **La larghezza delle fasce non può essere inferiore ai 100 metri.**

### **Ld4 – SRB ed impianti per la telefonia mobile**

#### **Localizzazione**

Il PGT individua, con apposita simbologia sulle tavole del Piano delle Regole, nonché sull'elaborato dedicato esclusivamente a tale tematismo, le localizzazioni riservate (ai sensi dell'art. 8 – comma 6 della L. 22.2.2001 n°36, dell'art. 4 – comma 1 della LR 11.5.2001 n°11 e della DGRL n°7351 del 11.12.2001) agli impianti ed alle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e cellulare, le quali non possono essere insediate in alcuna altra zona od area individuata dal PGT.

Si intendono incluse nella precedente definizione tutte le antenne, parabole, ed i ripetitori che i diversi gestori di telefonia necessitino di porre in essere allo scopo di erogare servizi di telecomunicazione cellulare sul territorio.

La cartografia del piano individua 6 siti riservati a tali funzioni:

<b>sito n°</b>	<b>indirizzo</b>	<b>tipologia</b>	<b>Suggerimenti e prescrizioni</b>
SRB 1	SP n°56 – Sesto Sud	puntuale	Abbinabile a impianto illuminazione stradale
SRB 2	Comunale Sesto-Casanova	areale	Palo camuffato da albero per nuovo imp. c/o piazz.
SRB 3	Via Passirano CR	puntuale	Palo camuffato da albero se sostituisce l'attuale

SRB 4	Comunale Sesto-Casanova	puntuale	Abbinabile a impianto illuminazione stradale
SRB 5	Cimitero di Cortetano	puntuale	palo nel parcheggio o alle spalle del camposanto
SRB 6	Cimitero di Luignano	puntuale	palo nel parcheggio o alle spalle del camposanto

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all'esercizio dell'attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà di questo Comune, siano esse aree libere, destinate a funzioni miste compatibili, o manufatti esistenti, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell'impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché di obbligo alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro 3 mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l'impianto non sia oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

L'obbligo di cui al precedente periodo è esteso anche al caso in cui il richiedente, indipendentemente dalla validità della concessione ministeriale, decida autonomamente di disattivare l'impianto ricetrasmittente.

L'eventuale installazione di nuove antenne radiotelevisive o per funzioni militari o di altri impianti ad alta frequenza di vasto raggio, caratterizzati da rilevanti emissioni di campi elettromagnetici, sarà subordinata ad una specifica e dettagliata istruttoria tecnico-urbanistica, finalizzata a verificare il rispetto delle normative vigenti in materia di emissioni elettromagnetiche e del principio di minimizzazione degli effetti sulla popolazione.

La progettazione e la realizzazione degli impianti di radiotelefonía mobile dovrà avvenire in modo da produrre i valori di campo elettromagnetico più bassi possibile, secondo il principio fondamentale di minimizzazione delle esposizioni, nonché quello di precauzione sancito dall'Unione Europea e dalle leggi statali di riferimento.

Nei siti individuati dal Piano potranno essere installati, dai soggetti proprietari o da società specializzate da essi delegate, supporti di diversa foggia (palo, traliccio o altro) ed altezza, destinati ad antenne, parabole e ripetitori. Tutti i supporti, da chiunque realizzati, dovranno essere predisposti fin dalla loro prima costruzione in modo tale da poter ospitare più gestori.

Dovrà essere perseguita, con ogni forma tecnologica possibile, la coabitazione delle apparecchiature di diversi gestori sul medesimo supporto, onde limitare al massimo il numero complessivo di pali, tralicci o diversi supporti installati sul territorio comunale, con particolare riferimento alla tecnologia UMTS.

### **Norme morfo - tipologiche**

Tutte le installazioni dovranno risultare compatibili con le esigenze della circolazione stradale e di tutela dei valori paesaggistici, storici ed ambientali individuati dal Piano oltreché conformi alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. I relativi provvedimenti autorizzativi dovranno quindi essere integrati dai Nulla Osta degli Enti preposti alla tutela degli eventuali vincoli sovraordinati.

Laddove previsto dalla legge o dalla regolamentazione comunale, dovrà essere acquisito il parere della Commissione Edilizia comunale o dalla Commissione per il Paesaggio. Tali pareri non dovranno costituire intralcio per lo svolgimento dell'iter procedurale nei tempi di massima celerità previsti dalle leggi vigenti, bensì contributo alla miglior definizione degli elementi di inserimento nel paesaggio e nel tessuto periurbano.

La localizzazione e la progettazione delle installazioni dovrà assicurare, per quanto possibile, il contenimento dell'impatto visivo, salvaguardando in particolare la fruizione visiva di immobili e contesti di valore storico e delle aree di particolare pregio paesistico-ambientale, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.

Qualora l'ubicazione delle apparecchiature avvenisse in posizioni ritenute dall'amministrazione particolarmente sensibili sotto il profilo paesaggistico-ambientale, il provvedimento autorizzativo potrà contenere prescrizioni atte a contenerne gli impatti (piantumazioni, cortine vegetali naturali o artificiali, manufatti e/o velette atte a mascherare quanto più possibile gli impianti stessi ed i loro supporti).

In particolare, per le installazioni relative ai siti SRB2 ed SRB3, in considerazione delle particolari condizioni di contesto, potrà essere prescritto l'impiego di supporti di particolare foggia (palo camuffato da albero), atti a rendere meno impattante l'inserimento delle infrastrutture nel paesaggio locale. In tali casi, l'eventuale aggravio di oneri costruttivi potrà essere oggetto

di diversa e separata valutazione in sede di stipula dei contratti di locazione con il Comune proprietario delle aree.

Il provvedimento autorizzativo relativo alle nuove installazioni su supporto a terra nei siti eventualmente ricompresi nelle fasce “A” (con esclusione della zona R4, a tal scopo inutilizzabile), “B” e “C” del nuovo Piano per l’Assetto Idrogeologico (P.A.I.) è subordinato alla presentazione di apposita relazione geotecnica a firma di professionista abilitato.

### **Pubblica utilità e proprietà comunali**

Considerata la natura di “servizio privato di utilità generale” attribuito dalla legge ai servizi di radiocomunicazione, il Comune potrà attivarsi per l’acquisizione di aree o superfici idonee alla localizzazione degli impianti di radiofonia mobile, anche tramite procedura di esproprio per pubblica utilità.

Per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, il richiedente dovrà obbligarsi attraverso idoneo atto trascritto alla conservazione in buono stato dell’impianto e di tutte le sue pertinenze, nonché alla rimozione ed al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro un congruo periodo dalla disattivazione dell’impianto stesso per qualsiasi causa dovuta. Qualora non ancora previsto, tale obbligo andrà assunto anche dai gestori delle installazioni già presenti su proprietà comunali.

### **Impianti esistenti**

Ai sensi dell’art. 9 della LR 11.5.2001 n°11, tutti gli impianti in essere sul territorio, insediati al di fuori delle localizzazioni previste dalla tavola di piano, potranno essere oggetto di specifici e distinti Piani di Risanamento, finalizzati alla loro rilocalizzazione in corrispondenza dei siti individuati dalla cartografia di PGT come idonei per tali funzioni.

Sarà cura del Comune, coordinare, per tramite di tali appositi Programmi di Risanamento, le disposizioni del presente articolo con le Convenzioni eventualmente in essere, allestendo i necessari tavoli di concertazione con i gestori ed individuando eventuali dispositivi di incentivazione ed accelerazione dei citati programmi di risanamento.

L’eventuale permanenza di impianti in tali siti, all’epoca regolarmente autorizzati, sarà consentita a condizione che tali impianti siano soggetti

esclusivamente ad interventi di ordinaria manutenzione, con tassativa esclusione di ogni forma di potenziamento o incremento di antenne ed apparati.

### **Monitoraggi periodici**

Ai sensi dell'art. 11 della LR 11.5.2001 n°11, l'amministrazione comunale potrà disporre periodici monitoraggi dei livelli di emissione dei campi elettromagnetici generati dagli impianti attivi sul territorio, avvalendosi di strutture pubbliche (ARPA) o private abilitate. Gli oneri derivanti da tali prestazioni di controllo e vigilanza sulle esposizioni ai campi elettromagnetici sono a carico dei soggetti titolari degli impianti, purché allineati alle tariffe in vigore secondo i disposti della LR 14.8.1999 n°16.”

### DESTINAZIONI:

Vedi quadro sinottico

### **Art.26**

### **REGOLA M**

### AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

### CRITERI

Per la suddivisione del territorio nelle classi agricole sono stati utilizzati i dati contenuti nelle “basi ambientali della pianura” messi a disposizione dalla Regione Lombardia.

Ai sensi della normativa regionale per il Governo del Territorio (L.r. n° 12/05 art. 59-60) nelle aree destinate all'attività agricola, gli interventi edificatori sono assentiti unicamente attraverso permesso a costruire. Il rilascio del permesso a costruire è subordinato ai requisiti definiti nell'art. 60 comma 2, 3, 4 della L.r. n° 12/05.

Gli interventi ammissibili nelle aree agricole, dove previsti dalla presente norma, sono subordinati all'art. 59 della L.r. n° 12/05. Le destinazioni ammissibili negli abiti agricoli sono contenute nel quadro sinottico.

Le aree agricole sono suddivise in tre classi in funzione del valore agronomico.

#### M.1. AREE AGRICOLE DI CLASSE PRIMA:

Suoli che presentano pochissimi fattori limitanti il loro uso e che sono quindi utilizzabili per tutte le colture. Per questi ambiti territoriali sono previsti i seguenti indici di edificabilità:

- a) Non sono ammesse serre
- b) Non è ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale
- c) Sono ammessi capannoni per il ricovero dei mezzi agricoli nella misura massima di 250 mq di SIp,
  - a. Indice di edificabilità 0.005 mc/mq;
  - b. Altezza massima delle strutture 5m;
  - c. Le strutture destinate al ricovero dei mezzi agricoli dovranno seguire la colorazione RAL compresa tra i valori 3001-3002-3003;

#### M.2. AREE AGRICOLE DI CLASSE SECONDA:

Suoli che presentano moderate limitazioni che richiedono una opportuna scelta delle colture e/o moderate pratiche conservative. Per questi ambiti territoriali sono previsti i seguenti indici di edificabilità:

- a) Serre: 0,4 mq/mq su terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata;
- b) 0,01 mc/mq, per un massimo di 350 metri quadri, destinati all'attività produttiva, per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo-permanente;
- c) 0,01 mc/mq, per un massimo di 450 metri cubi, per destinazione residenziale per azienda su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo-permanente;

Le nuove costruzioni sono ammesse solo nel caso in cui non esistano nel Comune altri edifici della stessa proprietà aventi uguale finalità d'uso.



### M.3. AREE AGRICOLE DI CLASSE TERZA:

Suoli che presentano limitazioni tali da ridurre la scelta delle colture e da richiedere speciali pratiche conservative. Per questi ambiti territoriali sono previsti i seguenti indici di edificabilità:

- a) Serre: 0,06 mq/mq su terreni a coltura orto–floro–vivaistica specializzata;
- b) 0,01 mc/mq, per un massimo di 400 metri quadri per azienda, destinati all'attività produttiva, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo-permanente.

Le “norme particolari” sono così integrate: edifici ricadenti nelle aree agricole con attività di agriturismo. Per agriturismo si intende quelle attività così normate dalla L.R. Sono puntualmente localizzate nell'azzonamento con apposito asterisco.

### **M.a. AREE DESTINATE ALL'ALLEVAMENTO SUINICOLO**

1) Interventi consentiti:

- a) Nuove edificazioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti e completamenti, ristrutturazioni anche con mutamento di destinazione se in favore dell'uso agricolo, risanamento igienico e tecnologico, manutenzione ordinaria e straordinaria.
- b) La distanza minima degli allevamenti suinicoli è m 2000 dai centri abitati di Sesto Capoluogo, Luignano, Cortetano e Casanova del Morbasco, di m 1000 dalla località Baracchino e di m 400 dalle case sparse. La “fascia di rispetto” degli allevamenti è quella determinata dalla circonferenza con raggio pari alla distanza minima.  
(Variante ex L.R. 23/97 n. 1/99 BURL n. 33 del 16/08/00)

**Tale distanza è da applicare viceversa anche alle previsioni di espansione dei centri abitati stessi.**

- c) Gli edifici esistenti possono essere dotati di box auto nella misura massima di 1 mq/10 mc di residenza. Questi box non computano in volumetria se:
  - ❖ Realizzati all'interno degli edifici esistenti;
  - ❖ Realizzati in interrato;
  - ❖ Realizzati ex novo, non superano l'altezza di m 2.50 e la S.l.p. di mq 50; in questo caso la costruzione deve essere

architettonicamente coerenzata e coerente con gli edifici di cui è pertinenza. Nel caso la superficie realizzabile sia superiore deve essere ricavata o in interrato o all'interno di edifici esistenti.

Sono escluse costruzioni prefabbricate e/o in metallo. La distanza max tra l'eventuale nuova costruzione e le esistenti è di m 10.

Interventi consentiti per bovini, bufali, equini, ovi-caprini, struzzi

- zone sottoposte alla regola A, B, C, H e le aree per servizi

m 200

- case isolate di terzi

m 100

- tutte le altre abitazioni poste in zona agricola comprese quelle del centro aziendale

m 25

Allevamenti avicoli cunicoli

-zone sottoposte alla regola A, B, C, H e le zone per servizi

m 600

-abitazioni di terzi e regola D

m 100

-abitazioni del centro aziendale

m 25

Allevamenti canili

-zone sottoposte alla regola A, B, C, H e le zone per servizi

m 600

-abitazioni di terzi e regola D

m 100

-abitazioni del centro aziendale

m 25

Individuazione allevamenti familiari nelle zone residenziali

Sono da considerarsi allevamenti a carattere familiare quelli che prevedono:

- animali da cortile  
    fino a 10 capi
- bovini, equini, suini, caprini  
    fino a 2 capi
- cani  
    fino a 2 capi

Per tali allevamenti, nelle zone residenziali, si propongono le seguenti distanze:

-polli cani dall'abitazione di terzi	10	m
-bovini, suini, equini, caprini, ovini dall'abitazione di terzi	10	m

#### **Interventi consentiti per gli allevamenti di suini esistenti**

E' consentito l'ampliamento fino ad un massimo del 100% per gli allevamenti fino a 800 capi alla data del 31/12/00 (denuncia PUA). Non è consentito l'aumento per gli allevamenti con 8000 capi ed oltre. Gli allevamenti con n. di capi compreso tra 800 e 8000 possono aumentare per interpolazione. Tali aumenti sono consentiti a condizione che le aziende siano dotate di tutte le tecnologie previste dal Decreto Ministeriale del 19 aprile 99 (approvazione del codice di buone pratiche agricole. Tale ampliamento è consentito entro 5 anni dalla data di pubblicazione del BURL dal presente piano, **a far data dalla prima approvazione del Pgt avvenuta il 25/05/2007.**

L'allevamento deve distare m 800 da altri allevamenti e/o da altre parti dello stesso allevamento anche siti nei Comuni confinanti con possibilità di aumento e riduzione della distanza secondo le disposizioni ASL. Qualora parti di un unico allevamento siano situate su terreni di Comuni diversi, farà fede per il limite il numero di capi complessivo dell'allevamento stesso.

(Variante ex L.R. 23/97 n. 1/99 BURL n. 33 del 16/08/00)

L'ampliamento delle strutture esistenti deve essere sottoposto al rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Asl.

### **Strumenti di mitigazione da adottare:**

Gli allevamenti esistenti, previsti e in ampliamento ricadenti all'interno di questa categoria, dovranno dotarsi dei strumenti all'avanguardia per il controllo degli impatti causati dall'attività svolta:

1. filari multipli di essenze autoctone:
  - a. triplo filare alberato a quinconce con profondità minima di 8,00 metri lineari e un'altezza minima delle piante all'impianto pari a 3,00 m lungo tutto il perimetro delle aree destinato allo stoccaggio ed agli allevamenti, escluse le vie atte a garantire l'accessibilità dei mezzi;
  - ~~b. doppia fila di siepe arbustiva per una larghezza minima pari a 0,50 m e altezza pari a 1,50 metri lineari lungo il resto del perimetro dell'area dell'allevamento;~~
  - c. strumenti all'avanguardia per il controllo.

### **Produzione di energia rinnovabile:**

Nelle zone M.2 e M.3 è consentito l'uso delle biomasse e materiali di origine agricola per la produzione di energia rinnovabile attraverso la realizzazione di centrali biogas.

Gli impianti possono trovare collocazione all'interno delle aree agricole e le strutture di stoccaggio dovranno essere poste a una distanza non inferiore ai 200 metri dai centri urbani delle aree a destinazione prevalentemente residenziale; in ogni caso gli impianti dovranno essere contigui e/o in ampliamento delle aziende ad indirizzo cerealicolo e zootecnico esistenti. Per le aziende a indirizzo esclusivamente cerealicolo gli impianti potranno non essere in continuità con il centro aziendale ma dovranno essere collocati a una distanza minima di 200 metri dalle aree a destinazione prevalentemente residenziale.

Per tutti gli impianti dovrà essere prodotto uno studio previsionale di impatto acustico che attesti la congruità con il Piano di Zonizzazione Acustica.

Il progetto dovrà essere corredato da uno studio di inserimento paesaggistico che preveda adeguate piantumazioni a triplo filare a mitigazione visiva.

Per gli impianti  $\geq 1$  megawatt dovrà essere prodotto uno studio sull'impatto odorigeno secondo le Linee Guida della Regione Lombardia.

Il proprietario proponente l'impianto  $\geq 1$  megawatt deve dimostrare inoltre di reperire all'interno del territorio comunale almeno il 50% delle biomasse necessarie alla produzione di biogas.

## **Art.27**

### **REGOLA N:**

#### **REGOLA PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

Agli edifici che adottano tutti i seguenti impianti simultaneamente:

1. recupero dell'acqua meteorica per usi non potabili (gabinetti, lavatrici, irrigazione, ecc...);
2. stufe o caminetti a pellets o a legna integrate con la caldaia per il riscaldamento dei locali e per la produzione di acqua calda;
3. riscaldamento con pannelli radianti a bassa temperatura (a pavimento, soffitto, pareti);

è ammesso un premio volumetrico del 10% con deposito di fidejussione a favore del Comune, fino a fine lavori, pari al valore del volume in più da realizzare, da sbloccare dopo collaudo del Comune.

Per gli edifici che realizzano anche una delle seguenti soluzioni:

1. impianto geotermico per il raffreddamento nell'impianto a pannelli radianti e deumidificatore;
2. pannelli solari per la produzione di corrente elettrica (solare fotovoltaico.);

è ammesso un premio volumetrico aggiuntivo del 5% secondo le modalità espresse al paragrafo precedente.

Sia nelle nuove costruzioni sia in quelle esistenti, le serre e i sistemi passivi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare non sono computati ai fini volumetrici. L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (solare termico) è resa obbligatoria dalle vigenti disposizioni normative regionali (L.R. 21 dicembre 2004, N. 39 Art. 5; D.G.R. 26 giugno 2007 - n. 8/5018, Art. 4 comma 4.12) e, pertanto, non determina alcun premio volumetrico.

E' obbligatorio, sia per le sorgenti di luce pubbliche sia per quelle private, l'uso di schermature e visiere in modo tale da eliminare la dispersione della luce verso l'alto. E' fortemente consigliato l'uso di fari e lampioni fotovoltaici o a lampadine LED.

## **Art.28**

### **REGOLA O**

#### **EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE AGRICOLE**

##### CRITERI

Conservazione degli edifici esistenti e della loro destinazione .

##### NORME EDILIZIE

- Mantenimento del volume e della Slp residenziale esistente.  
H Max = esistente.
- Edifici funzionali all'agricoltura in funzione della classe agricola.
- Il comune può redigere una indagine puntuale sugli edifici agricoli per definire:
  - la storicità;
  - la possibilità di ampliamento entro il limite max del 30% dell'esistente;
  - la possibilità di recupero dei sottotetti;
  - la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, delle strade di accesso e la realizzazione/completamento dei filari interpoderali.

Fino all'approvazione dell'indagine questi interventi non sono ammessi.

Tutti gli interventi di sistemazione esterna saranno oggetto di convenzione e dovranno essere garantiti da fidejussione.

## **Art.29**

### **REGOLA P**

#### **SPAZI PUBBLICI**

- Strade bidirezionali
  - \* min. m. 6 + almeno m 1,50 per un marciapiede.
  - \* min. m. 8 se con parcheggi su un lato più almeno m 1.50 per un marciapiede.
- Strade monodirezionali – min. m. 4 + m. 1,50 per un marciapiede.
- Piste ciclabili: m. 2,50 bidirezionali;
- “ ” m. 1,50 monodirezionali;
- Parcheggi m. 2,00 x 5,00 se in linea;
- “ m. 2,50 x 5,00 in tutte le altre disposizioni;
- Le strade larghe min. m. 8 con parcheggi in linea su un lato devono avere alberi a filare ogni due posti auto;
- Nelle strade a senso unico di minor traffico, i parcheggi sono disposti alternativamente sui lati opposti ogni 100 m (la carreggiata diventa sinuosa).
- Parcheggi in piazzale: posti auto m. 2.50 x 5.00; un albero ogni 2 posti auto.
- Nuova strada di circonvallazione di Sesto capoluogo (sezione contenuta in allegato):
  - \* carreggiata m. 7.50;
  - \* marciapiede m 1.50;
  - \* pista ciclabile bidirezionale;
  - \* alberature a filare su due lati.
- Peduncolo tangenziale di Cremona: dimensioni come da progetto esecutivo provinciale.
- Piazze: sistemazione a seguito di progetto complessivo unitario e correlato agli spazi pubblici adiacenti
- Limite arretramento edificabilità per il rispetto della fasce di mitigazione; consente la continuità dell'arretramento dell'edificazione rispetto al margine stradale, garantendo la continuità del sistema di mitigazione.

Le alberature localizzate lungo gli assi stradali e all'interno dei piani attuativi, come da tavole, sono obbligatorie, **esclusi i piani attuativi già esecutivi (approvati e convenzionati)**.

### **Art.30**

## **REGOLA Q**

### AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA E AREE DI VALORE PAESISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO

#### CRITERI

Queste aree sono così individuate:

1. Aree che costituiscono le fasce di rispetto delle principali infrastrutture all'esterno dei centri urbani: ferrovia, peduncolo tangenziale di Cremona, statale n° 415, statale n°234, - strada provinciale Castelverde – Casanova – Cava Tigozzi, nuova circonvallazione ovest di Sesto, fascia di rispetto cimiteriale e degli elettrodotti.
2. Aree significative per la morfologia del territorio: quelle che costituiscono la valle dell'Adda, la valle del Morbasco e la ripa tra il primo e il secondo terrazzo dell'Adda.
3. Aree di riserva urbanistica. Aree che vengono incorporate nella struttura urbana di previsione, definite dai tracciati infrastrutturali di previsione. Queste aree sviluppano capacità edificatoria solo nel caso in cui venga a generarsi domanda insediativa superiore a quella prevista e quindi non corrisposta dall'offerta stimata dal PGT. Per regolamentare le aree di riserva va predisposta un'apposita variante di Documento di Piano.

#### AREE DI INTERESSE MORFOLOGICO

- a) La valle dell'Adda a sud della strada statale n° 234.
- b) La ripa tra il primo e il secondo terrazzo dell'Adda.



## Q1. FASCE DI RISPETTO

c) Le fasce di rispetto e/o di irrigazione sono:

- c1: della ferrovia per m. 30 per lato dal binario esterno (art. 49 D.P.R. n. 753/80);
- c2: delle strade statali per m. 40 per lato;
- c3: della strada Castelveverde – cava Tigozzi per m. 10 per lato;
- c4: della tangenziale di Cremona per m. 40 per lato;
- c5: della circonvallazione di Sesto per m. 20 per lato;
- c6: della Strada Codognese, per m. 30 per lato;
- c7: delle strade provinciale, per m 20 per lato;
- c8: dei cimiteri;
- c9: degli elettrodotti, secondo quanto previsto dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 08.07.2003; dell'oleodotto e del gasdotto; le costruzioni ricadenti all'interno della fascia di rispetto degli elettrodotti (pari a 50 m) dovranno avanzare, all'ente gestore della rete, la richiesta di verifica della fascia di rispetto in funzione della destinazione prevista.
- c10: fluviali per m. 150 su ambo i lati per il colo Morbasco, secondo quanto previsto dalla legge 8.08.1985, n. 431 (Galasso); per ml 10 dal reticolo irriguo (rogge, canali...);
- c11: degli orli di scarpata, primari e secondari, per m. 10 per lato.

La misura è per lato, calcolata dal ciglio della strada. Le fasce di rispetto sono azionate e devono essere interpretate solo come limite di edificazione.

L'obiettivo per queste aree è la forestazione. In via transitoria sono ammesse le attività agricole senza limitazioni.

In queste aree è vietato qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica (nuove edificazioni ed ampliamenti), ad esclusione delle aree c10. **Per quanto riguarda la aree c10 si ricorda che, come già riportato dall'art. 11 delle presenti norme è vigente pure un vincolo idrico di totale inedificabilità di ampiezza pari a m. 10 su ambo i lati del Colatore del Morbasco e pari a m. 5 su ambo i lati per il reticolo minore.**

Nelle aree c1, c2, c3, c4, c5 sono ammessi solo interventi di qualificazione o ampliamento delle infrastrutture.

Nell'area c1 sono ammessi gli edifici di servizio alla ferrovia; sono altresì ammessi gli interventi di trasformazione urbana definiti dai Piani di Lottizzazione 4 e 5 in località Casanova, previa autorizzazione della società ferroviaria competente.

Nelle aree c8 sono ammesse edicole per la vendita dei fiori.

## GESTIONE

Il Comune si pone l'obiettivo di forestare le aree come sopra identificate, tramite acquisizione in proprietà o convenzionamento sull'utilizzo.

## **Q2. AREE DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

### **Valle del Morbasco**

In quest'area è vietato qualsiasi tipo di trasformazione urbanistica. Sono ammessi solo interventi finalizzati alla regimentazione delle acque. Sono ammesse aree per il gioco o lo sport senza copertura e senza attrezzature connesse stabilmente al suolo nella misura del 10% delle aree pubbliche forestate e piccoli parcheggi. La realizzazione di attrezzature sportive o ludiche private è ammessa con convenzionamento con il Comune e nella proporzione del 10% dell'area forestata asservita destinata all'uso pubblico (anche se di proprietà privata). La realizzazione delle stesse senza convenzionamento è ammessa con la cessione al Comune del triplo dell'area utilizzata.

Le aree attrezzate devono essere dotate di parcheggi con superficie minima di 1/20, alberate con un albero ogni 50 mq.

È permessa la realizzazione di piccoli parcheggi alberati e con pavimento drenante all'interno dell'area del Plis del Morbasco, a servizio dei fruitori del parco stesso. Tali parcheggi devono avere 10 posti auto ciascuno, per un massimo di 250 mq di estensione, devono avere l'accesso diretto su strada pubblica o privata d'uso pubblico e devono essere posti alla distanza minima di 1 km l'uno dall'altro e dai parcheggi esistenti o da quelli previsti per le aree attrezzate.

### **Q3. AREE DI RISERVA**

Sono costituite dalle aree interne alla costruzione della nuova viabilità comunale in località Capoluogo lungo il lato est della frazione.

Per essere trasformate definitivamente, andranno considerate come nuovi ambiti di trasformazione e, come tali, regolamentati da apposita variante al Documento di Piano.

## PARTE IV      Glossario

### *Parametri edilizi ed urbanistici*

In sede di attuazione del Piano di Governo del Territorio troveranno applicazione gli indici ed i parametri di cui alle seguenti definizioni:

**St = Superficie territoriale.** Trattasi della superficie degli ambiti perimetrati soggetti a piani urbanistici esecutivi o strumenti negoziali, calcolata comprendendo anche le strade e gli spazi pubblici già esistenti, oltre alle aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che ricadono entro gli ambiti stessi.

**It = Indice di fabbricabilità territoriale.** E' il rapporto tra il volume fuori terra della costruzione e la superficie territoriale. Definisce il volume realizzabile per ogni ettaro di superficie territoriale. Il volume di pertinenza di strade pubbliche e spazi pubblici già esistenti e facenti parte della superficie territoriale oggetto di calcolo spetta al Comune, che assume ruolo di comproprietario del contesto pianificato. Il rapporto viene espresso con la formula " $mc/mq$ ".

**Ut = Utilizzazione territoriale.** Definisce la massima superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni ettaro di St. La Slp di pertinenza di strade pubbliche ed altri spazi pubblici già esistenti e facenti parte della superficie territoriale oggetto di calcolo spetta al Comune. Il rapporto viene espresso con la formula " $mq/mq$ ".

**Sf = Superficie fondiaria.** Trattasi delle aree destinate alla realizzazione degli edifici ed a costituire pertinenze degli stessi. Nelle zone ricomprese nel perimetro di piani urbanistici esecutivi e degli strumento negoziali, la superficie fondiaria viene calcolata detraendo dalla superficie territoriale tutte le aree destinate dai piani stessi ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque cedute all'Amministrazione come aree per standard urbanistici, nonché le aree occupate da strade ed attrezzature pubbliche esistenti e delle quali viene previsto il mantenimento. Nelle altre zone, per "area fondiaria" deve intendersi l'intera area che ha, in base alle tavole del piano, destinazione edificabile.

**If = Indice di fabbricabilità fondiaria.** Definisce il volume realizzabile per ogni unità di superficie fondiaria. Il rapporto viene espresso con la formula " $mc/mq$ ".

**Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.** Definisce la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf. Il rapporto viene espresso con la formula " $mq/mq$ ".

**Sc = Superficie coperta.** Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda, tettoie inserite nelle facciate a protezione degli ingressi e delle aperture finestrate.

Non costituiscono superficie coperta in base al presente articolo i manufatti sul suolo privato pertinenziale di edifici adibiti ad attività lavorative e commerciali, posati previa autorizzazione comunale per esigenze temporanee o aventi carattere stagionale, finalizzati esclusivamente alla protezione di beni materiali dagli agenti atmosferici.

**Rc = Rapporto di copertura.** Esprime il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf.

**V = Volume.** Si considera volume di un edificio la superficie lorda di pavimento, moltiplicata per un'altezza virtuale di ml. 3, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.

**H = Altezza.** E' la distanza tra la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione a sistemazione esterna definitiva e la quota dell'intradosso della gronda o, se superiore, la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore.

L'altezza può anche essere espressa in numero di piani fuori terra; non è

considerato piano fuori terra il piano emergente fino ad un massimo di m. 1,80 misurato tra l'intradosso della prima soletta fuori terra e la quota media del marciapiede o, in sua assenza, la quota media del terreno in prossimità della costruzione a sistemazione esterna definitiva.

**Slp = Superficie lorda di pavimento.** E' la somma delle superfici dei singoli piani abitabili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Non sono computati:

- le scale comuni a più unità immobiliari e gli androni di ingresso agli edifici;
- i soppalchi, se totalmente aperti sul lato maggiore, per una superficie massima pari al 30% della superficie netta del locale su cui si affacciano ed un'altezza massima di 2,5 m;
- le cantine nei piani interrati e seminterrati emergenti dalla quota di marciapiede all'intradosso per un'altezza inferiore a 1,80 m purché aventi altezza inferiore ai limiti previsti per l'abitabilità dei locali;
- le parti comuni (deposito biciclette e spazzatura,...) nel limite massimo del 25% della Superficie coperta;
- spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purché di altezza interna massima di 2,5 m;
- i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore od uguale a 2,40 m;
- gli spazi adibiti a volumi e locali tecnici nei limiti minimi atti a contenere i relativi impianti tecnologici;
- le terrazze, i balconi, le logge, i portici e gli aggetti aperti.

La nozione di Slp di cui sopra deve essere applicata anche per calcolare la Slp degli edifici esistenti in tutti i casi in cui siano previsti interventi inerenti gli stessi. Sono fatte salve le diverse disposizioni per le zone di conservazione e di recupero.

**Spm = superficie permeabile minima.** Area non compromessa da costruzioni in soprassuolo e nel sottosuolo e da pavimentazioni impermeabili che possiede le caratteristiche del suolo permeabile, cioè la capacità di assorbire dal 70 al 100%

delle acque meteoriche, senza necessità che esse vengano evacuate altrove attraverso sistemi di canalizzazione e drenaggio.

Detta superficie permeabile minima deve essere lasciata allo stato del suolo naturale e sistemata a verde con la piantumazione di alberi di alto fusto nella misura di 1/40 mq di superficie permeabile.

**Area libera pertinenziale** = area pertinenziale, libera da costruzioni. L'area si definisce libera anche in presenza di costruzioni in sottosuolo.

**Aree a verde pertinenziale** = area inedificabile, pubblica o privata, libera da costruzioni, con eventuale presenza di prato, alberature e arbusti, sistemata o da sistemare secondo le caratteristiche e le regole dell'area normativa in cui ricade.

**Aree di pertinenza edificatoria** = Si considerano "aree di pertinenza edificatoria"

1. quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme, asservite agli immobili edificati in base ai predetti indici.
2. Le aree di pertinenza edificatoria degli immobili possono essere non contigue, purché tale concentrazione volumetrica non alteri le caratteristiche dell'edilizia della zona alla quale il lotto edificato appartiene. Gli indici d'occupazione e di sfruttamento di un fondo possono essere utilizzati solo una volta. Sulle aree che hanno generato la volumetria è costituita una servitù *non aedificandi*, parziale o totale, da trasciversi a spese del proprietario o dei proprietari nei registri immobiliari. Il Comune terrà un elenco delle suddette servitù.
3. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura, quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano. In caso di frazionamenti successivi, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal Piano delle Regole per tutte le aree derivate dal frazionamento.
4. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.
5. Ai fini dei vincoli volumetrici e di tutti gli indici prescritti dal presente Piano si deve assumere come area di pertinenza edificatoria di un edificio, o di un

gruppo di edifici, già esistenti l'area di proprietà alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

6. Nel caso di frazionamenti successivi a tale data i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del precedente comma ed in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio od agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.
7. Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del piano non potranno essere ulteriormente conteggiate, se non per saturare l'edificabilità massima concessa. Se, a seguito di variante dello strumento urbanistico, l'area omogenea o la zona urbanistica del lotto subisca modifiche nell'attribuzione degli indici edificatori, prima di promuovere interventi edilizi sul lotto dovrà essere ricalcolato l'indice vigente per effetto della nuova norma.
8. Rimangono in ogni caso fermi tutti i vincoli di pertinenza volumetrica, anteriori all'adozione del presente strumento, derivanti da computo delle aree ai fini del rilascio dei permessi di costruire o delle Denunce d'Inizio Attività, o dalla stipulazione di convenzioni urbanistiche (anche non trascritte nei registri immobiliari) cui abbia fatto seguito, in epoca anteriore all'adozione del presente piano od anche in epoca posteriore, la realizzazione degli edifici alla quale essi risultano preordinati.
9. Rimangono in essere alla data di adozione del Piano delle Regole tutte le impegnative di cessione di area al comune e/o di asservimento di area ad uso pubblico, non ancora perfezionate nell'iter amministrativo o voltate nelle dichiarazioni di proprietà.

#### **Piano**

**interrato =** Si definisce piano interrato quello la cui scatola muraria perimetrale é contenuta nel terreno per una superficie superiore o uguale al 75%.

#### **Piano**

**seminterrato =** Si definisce piano seminterrato quello la cui scatola muraria perimetrale é contenuta nel terreno per una superficie compresa tra il 20% e il 75.

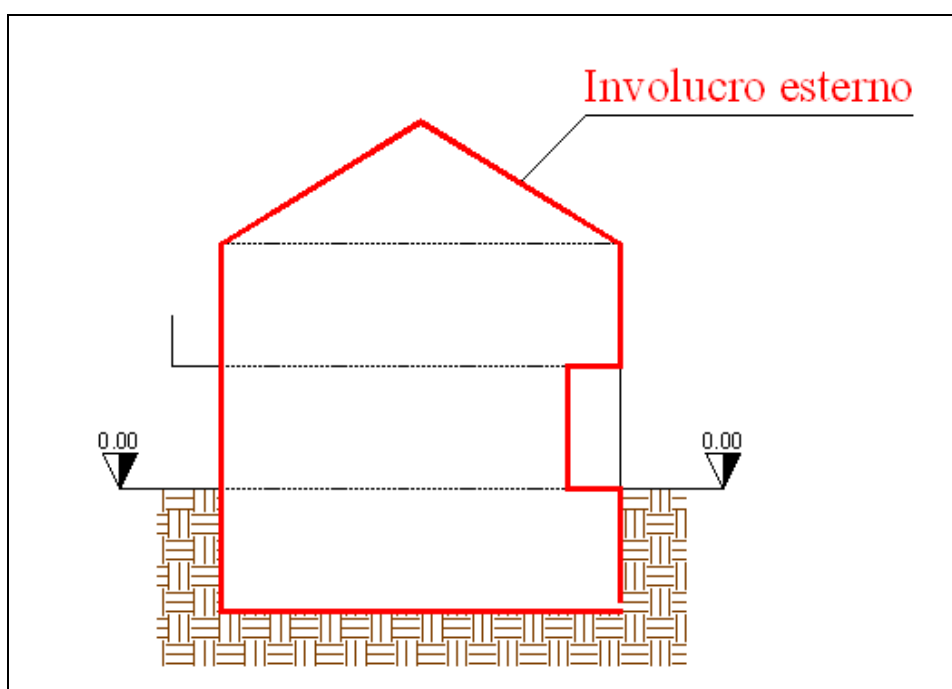


## Piano

**fuori terra =** Si definisce piano fuori terra quello la cui scatola muraria è contenuta nel terreno per una superficie inferiore al 20%.

## Involucro

**esterno =** Si definisce involucro esterno la scatola muraria complessiva compresa la copertura ed i piani interrati, ad esclusione dei terrazzi, dei balconi, dei portici e dei box-auto nella misura prevista dalla L.122/89 maggiorata del 50%.



## *Classificazione del patrimonio edilizio*

**Costruzione esistente =** Qualunque edificio già terminato o in corso di edificazione alla data di prima adozione del presente, con inizio lavori certificato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

**Nuova costruzione =** Qualunque edificio la cui costruzione sia iniziata successivamente alla data di prima adozione del presente Piano, anche se l'autorizzazione sia precedente.

**Accessori alla residenza** = Nell'ambito delle zone residenziali si definiscono come accessori alla residenza:

- box auto fuori terra e interrati;
- locali di sgombero fuori terra e interrati (cantine);
- locali di servizio fuori terra e interrati (centrali termiche, cabine elettriche, immondezzai);
- ricoveri per animali domestici fuori terra.

**Volumi tecnici** = I volumi tecnici si configurano come parti accessorie dell'edificio, atte a contenere gli impianti tecnologici, garantendone l'accesso. Si definiscono volumi tecnici quelli in cui alla circolare LL.PP. 31/1/1973 n° 2474 nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

**Servizi connessi alla residenza** = Nell'ambito delle zone residenziali si definiscono come servizi connessi alla residenza gli spazi destinati a:

- uffici preposti allo svolgimento di pubblici servizi (PT, ENEL, SNAM, ecc., sedi decentrate di uffici comunali, ecc.);
- attività commerciali al minuto ed esercizi pubblici;
- attività assistenziali sanitarie (ambulatori medici e veterinari);
- verde di vicinato e attrezzature sportive private.

### *Destinazioni d'uso*

Per destinazione d'uso si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge o ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. Le funzioni complementari, accessorie e compatibili sono quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività. Nel caso specifico di attività commerciali, costituisce altresì cambio di destinazioni d'uso, anche se effettuato senza opere

edilizie, all'interno di una stessa sottoclasse, il passaggio di settore merceologico da basso impatto ad alto impatto. Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

**Funzioni per la mobilità** = aree, manufatti e infrastrutture destinate alla funzionalità della circolazione stradale (motorizzata, ciclabile e pedonale) e del trasporto pubblico (su gomma e ferro).

**Residenza** = spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

**Attività primarie** = agricoltura ed attività connesse, compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;

**Attività produttive = sono distinte in:**

- *attività produttive industriali* (di produzione di beni e servizi, comprese le attività di deposito e logistica);
- *attività produttive artigianali* (artigianato di servizio, compreso quello rivolto a singoli soggetti inserito in edifici a prevalente destinazione residenziale, per lo più al piano terreno degli stessi);
- *attività produttive insalubri di I Classe* (quelle ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS Regio decreto 27/07/1934 n. 1265);
- *attività produttive insalubri di II Classe* (quelle ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS Regio decreto 27/07/1934 n. 1265);
- 

**Attività terziarie = sono distinte in:**

- *attività terziarie logistiche* (di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito);
- *attività terziarie direzionali ed altre attività terziarie* (di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di riserva; centri congressuali, per l'innovazione e la ricerca, centri fieristici);

- *attività terziarie commerciali*, distinte ai sensi dell'art. 4 del decreto legislativo 21 marzo 1998 n. 114 (per comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti) in:
  - esercizi di vicinato (piccolo commercio al minuto a mezzo di strutture con superficie di vendita non eccedente i 150 mq);
  - medie strutture di vendita (commercio al minuto a mezzo di strutture con superficie di vendita da 151 mq. fino a 1.500 mq);
  - grandi strutture di vendita (commercio al minuto a mezzo di strutture con una superficie di vendita eccedente i 1.500 mq);
  - centri commerciali;
  - esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - commercio all'ingrosso, esposizione e deposito;
  - altre attività commerciali.
- *attività terziarie ricettive* (ricettiva e alberghiera, compresa nella destinazione residenziale qualora si tratti, eccezion fatta per le case per anziani e per studenti, di insediamenti con non più di cento posti letto)

**Attività pubbliche o di interesse pubblico** = quelle definite dal Piano dei Servizi.

**Impianti tecnologici** = impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, cabine di smistamento energia elettrica, impianti di distribuzione di energia elettrica, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.

### *Distanze*

**Ds = distanza dal ciglio stradale.** Si intende la distanza minima misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale. Questa distanza non deve essere inferiore a m 5. Tale misura va rispettata per le strade pubbliche e di uso

pubblico, nonché nel tracciamento di edifici prospicienti strade previste negli strumenti urbanistici seppure non esistenti.

Sono consentite Ds minori nel caso di:

- a. mantenimento obbligatorio della cortina edilizia stradale, come definita dalle tavole grafiche allegata al Piano delle Regole;
- b. sopralzo di edifici sul filo di fabbrica esistente, non oltre l'altezza massima prevista dalle norme di zona;
- c. cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano, con una distanza minima di almeno 3 m.

**Dc = distanza dal confine.** Si intende la distanza dai confini del lotto di proprietà o anche dal limite del sedime edificabile del lotto, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale. Questa distanza non deve essere inferiore ai 5 m. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi, di gronde e di altri sporti aventi aggetto inferiore a m 1,20.

Sono consentite Dc minori quando:

- d. la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei registri immobiliari, fermo restando il rispetto della distanza tra i fabbricati;
- e. gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,70.

**Df = Distanze dei fabbricati.** Tra i fabbricati, qualora almeno una parete sia dotata di aperture e/o finestre, deve essere rispettata la maggiore tra le seguenti distanze, misurata perpendicolarmente all'opposto fabbricato:

1. la distanza di m 10;
2. l'inclinata di 60° spiccata dalla quota zero dell'edificio confinante.

Nel caso di Piani Attuativi può non essere rispettata la prima condizione, salvaguardando la seconda.

E' sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza.

**Dz = distanza dai confini di zona a servizi pubblici.** Si intende la distanza dell'edificio dal confine di zona tracciato sugli elaborati del Piano delle Regole, misurata perpendicolarmente ad esso in proiezione orizzontale, nel caso di un lotto contraddistinto da differenti destinazioni di zona, ed una di queste è per servizi pubblici, il relativo limite di demarcazione è considerato confine a cui si applica la distanza minima di 5.

## *Opere di urbanizzazione*

### *Definizione*

Si definiscono opere di urbanizzazione l'insieme di opere esterne che rendono accessibile ed utilizzabile un edificio destinato ad attività residenziali o produttive. Tali opere si distinguono in opere di urbanizzazione primaria, a diretto servizio degli edifici, e in opere di urbanizzazione secondaria, a servizio della vita o delle attività che vi si svolgono. Il numero, la dimensione e la qualità delle opere di urbanizzazione presenti in un territorio rappresentano il livello di urbanizzazione.

### *Esecuzione delle opere di urbanizzazione*

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alla realizzazione degli interventi pubblici e privati entro la fine degli stessi lavori, così come le altre eventuali opere previste nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni normative che disciplinano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Le opere sono collaudate a cura del Comune ed acquisite al patrimonio comunale.

## **Opere di urbanizzazione primaria**

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali;

- spazi di sosta o parcheggi;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

### **Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nidi e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.