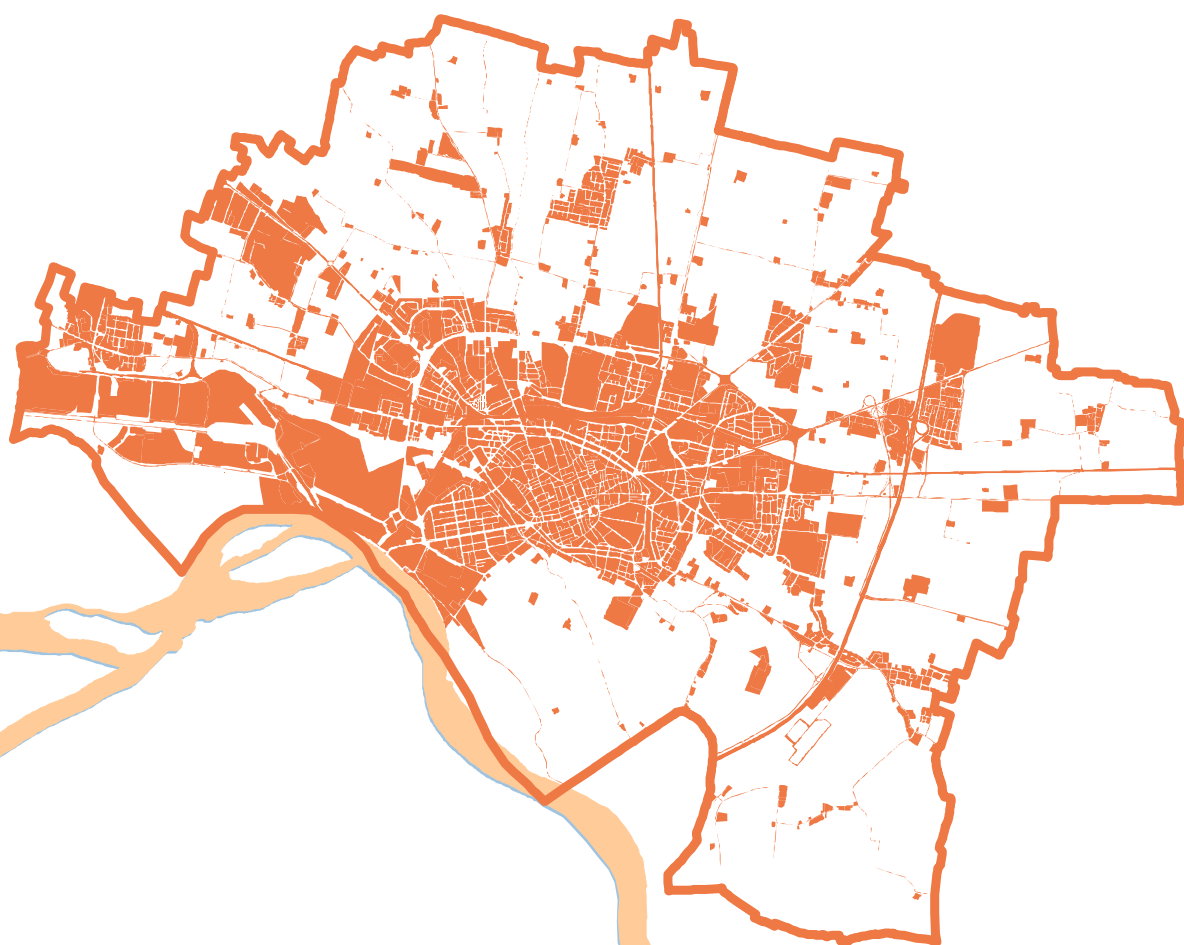


Disposizioni attuative

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Disposizioni attuative



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica,
Commercio, Artigianato
SUAP - SUE e
Area Vasta

Disposizioni attuative

Titolo I

Disciplina di carattere generale

- Art. 1. Finalità del Piano delle regole
- Art. 2. Allegati del Piano delle regole
- Art. 3. Modalità attuative

Titolo II

Definizioni

- Art. 4. Destinazioni d'uso
- Art. 5. Superfici
- Art. 6. Volumi
- Art. 7. Indici urbanistici
- Art. 8. Dotazione di servizi
- Art. 9. Altezza delle costruzioni
- Art. 10. Occupazione del suolo
- Art. 11. Distanze
- Art. 12. Parcheggi pertinenziali
- Art. 13. Definizioni di carattere edilizio

Titolo III

Intervenibilità edilizia

- Art. 14. Intervenibilità edilizia sulla città esistente
- Art. 15. Intervenibilità edilizia di "consolidamento"
- Art. 16. Intervenibilità edilizia di "ripristino"
- Art. 17. Intervenibilità edilizia di "riqualificazione"

Titolo IV

Disciplina per la città esistente da valorizzare (CEV)

- Art. 18. CEV.1 – Nuclei d'antica formazione: centro storico
- Art. 19. CEV.2 – Nuclei d'antica formazione: centri storici minori

Titolo V

Disciplina per la città esistente da riqualificare (CER)

- Art. 20. CER.1 – Ambiti di prima espansione
- Art. 21. CER.2 – Ambiti di seconda espansione
- Art. 22. CER.3 – Ambiti delle frazioni
- Art. 23. CER.4 – Ambiti produttivi consolidati
- Art. 24. CER.5 – Ambiti misti
- Art. 25. CER.6 – Ambiti del commercio strutturato
- Art. 26. CER.7 – Ambito portuale
- Art. 27. CER.8 – Ambiti specialistici
- Art. 28. Pianificazione attuativa previgente

Titolo VI

Disciplina per la città da riorganizzare (CR)

- Art. 29. CR – Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di piano

Titolo VII

Disciplina per le aree non soggette a trasformazione urbanistica e per il patrimonio agro - colturale

- Art. 30. ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- Art. 31. AC – Ambiti delle cascine
- Art. 32. AA – Ambiti agricoli

Titolo VIII

Disciplina per il sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

- Art. 33. Sistema della viabilità
- Art. 34. Sistema ferroviario
- Art. 35. Sistema della navigazione interna (canale navigabile)

Titolo IX

La programmazione commerciale

- Art. 36. Correlazione tra provvedimenti commerciali e urbanistico – edilizi
- Art. 37. Disposizioni d’inserimento ambientale
- Art. 38. Dotazioni territoriali per servizi
- Art. 39. Grandi strutture di vendita
- Art. 40. Distretto urbano del commercio
- Art. 41. Norme transitorie per le attività commerciali esistenti

Titolo X

Il sistema storico, architettonico e paesaggistico

- Art. 42. Principi generali di tutela paesaggistica
- Art. 43. Beni d’interesse artistico, storico e archeologico
- Art. 44. Aree a rischio archeologico
- Art. 45. Tratti di mura storiche
- Art. 46. Beni d’interesse paesaggistico
- Art. 47. Corsi d’acqua classificati come pubblici e vincolati
- Art. 48. Tutela dell’argine maestro del fiume Po
- Art. 49. Salvaguardia degli ambiti ed elementi del sistema geomorfologico
- Art. 50. Salvaguardia degli ambiti ed elementi di rilevanza naturalistica
- Art. 51. Salvaguardia delle aree boscate e degli alberi monumentali
- Art. 52. Salvaguardia del Naviglio civico
- Art. 53. Salvaguardia delle aree di pregio naturalistico della rete ecologica provinciale di primo e secondo livello
- Art. 54. Infrastrutture storiche e d’interesse paesaggistico
- Art. 55. Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

Titolo XI

I limiti territoriali

- Art. 56. Rispetto delle infrastrutture
- Art. 57. Rispetto degli impianti
- Art. 58. Rispetto dei cimiteri
- Art. 59. Rispetto dei corsi d’acqua del reticolo idrico principale, minore e consortile

Titolo XII***Le industrie a rischio di incidente rilevante***

Art. 60. Ambiti a rischio di incidente rilevante

Art. 61. Categorie territoriali

Titolo XIII***La fattibilità geologica, idrogeologica e sismica***

Art. 62. Normativa geologica, idrogeologica e sismica

Titolo XIV***Disposizioni finali e transitorie***

Art. 63. Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano delle regole

Art. 64. Disposizioni particolari relative alle misure di salvaguardia

Art. 65. Disposizioni relative a immobili alienati dal Comune di Cremona

Titolo I
Disciplina di carattere generale

Art. 1. Finalità del Piano delle regole

1.1.

Il Piano delle regole persegue l'obiettivo della conservazione, riqualificazione e rivitalizzazione della città storica e consolidata e degli ambiti destinati all'attività agricola; in particolare, rappresentano finalità prioritarie: *i*) il rispetto dell'ambiente come preconditione della dimensione urbanistica; *ii*) la tutela, il recupero e la valorizzazione del patrimonio storico – artistico; *iii*) la promozione, la tutela e la salvaguardia del paesaggio naturale, agricolo e urbano, considerato risorsa inalienabile e fattore fondativo della cultura e dell'economia locale; *iv*) l'integrazione delle periferie con gli organismi storici e dei margini tra città e campagna.

1.2.

Il Piano delle regole sostiene e promuove lo sviluppo delle attività agricole in tutte le loro peculiarità sia d'impresa sia di multifunzionalità ambientale.

Art. 2. Allegati del Piano delle regole

2.1.

Il Piano delle regole è costituito dalla Relazione, dagli allegati, dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative.

2.2.

(prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):

1. Cartografia programmatica

1.1. Strategie dello spazio comunale: la città consolidata, la città completata, il paesaggio e l'ambiente – *scala 1:10.000*

2. Cartografia ricognitiva

2.1. Valori morfologici e strutturali – *5 tavole alla scala 1:5.000*

2.2. Contesti insediativi – *scala 1:10.000*

2.3. Caratterizzazione degli spazi inedificati e dell'assetto agricolo – *scala 1:10.000*

2.4. Classificazione delle aree agricole – *scala 1:10.000*

2.5. Consumo di suolo al 2 dicembre 2014 – *scala 1:10.000*

2.6. Consumo di suolo – *scala 1:10.000*

2.7. Qualità del suolo

3. Cartografia operativa

3.1. Intervenibilità edilizia – *5 tavole alla scala 1:5.000*

3.2. Sensibilità del paesaggio – *scala 1:10.000*

3.3. Regime dei suoli – *5 tavole alla scala 1:5.000*

3.4. Sistema storico, architettonico e paesaggistico – *5 tavole alla scala 1:5.000*

3.5. Vincoli e limiti territoriali – *5 tavole alla scala 1:5.000*

3.6. Fattibilità geologica – *scala 1:10.000*

3.7. Pericolosità sismica locale – *scala 1:10.000*

Allegati

A. Norme Tecniche Geologiche

B. Regolamento comunale relativo alle attività di polizia idraulica sul reticolo idrico minore di competenza comunale

C. Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti

2.3.

In caso di contrasto: **i)** tra i contenuti delle presenti Disposizioni attuative e la cartografia del Piano delle regole di cui al precedente c. 2.2., va riconosciuta la prevalenza delle prime; **ii)** tra le previsioni contenute in tale cartografia, va riconosciuta la prevalenza di quelle della *Cartografia operativa* e, tra queste, di quelle in scala di maggior dettaglio.

Art. 3.**Modalità attuative****3.1.**

Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni attuative sono da ritenersi ammesse.

3.2.

Gli interventi edilizi si attuano mediante:

- a) le *procedure edilizie ordinarie* previste dalla legge (permesso di costruire o altri strumenti asseverati o autocertificati);
- b) i *permessi di costruire convenzionati* quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche per garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi;
- c) i *piani attuativi ordinari* e i *programmi integrati d'intervento* quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche per garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi.

3.3.

Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati: **i)** a un permesso di costruire convenzionato, il rilascio dell'atto o il termine d'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione può aver luogo solo dopo la stipula della corrispondente convenzione o atto unilaterale d'obbligo; **ii)** alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'avvio della procedura edilizia può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico, e il rilascio dell'atto o il termine d'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione avviene soltanto dopo la stipula della convenzione urbanistica.

3.4.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di altri strumenti asseverati o autocertificati sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno degli interessati a realizzarle in contemporanea alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.5.

Al fine di stabilire i corretti rapporti tra spazi pubblici e privati, nelle "Aree di trasformazione" identificate con apposito simbolo grafico nella tav. 3.1. (*Intervenibilità edilizia*), negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 34 delle presenti Disposizioni attuative e per trasformazioni comportanti l'insediamento di Medie Strutture di Vendita con Sv da 601 mq a 2500 mq (AT3), gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o che prevedano cambi di destinazione d'uso comportanti un incremento del carico urbanistico sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 10, c. 2 e art. 51 della Lr. 12/2005 smi.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è comunque ammesso in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 31 delle presenti Disposizioni attuative.

3.6.

I permessi di costruire convenzionati devono raggiungere il fine di:

- d) coordinare e ricomporre i caratteri tipo – morfologici del tessuto edilizio;
- e) offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo – morfologici compromessi e/o degradati;
- f) migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- g) favorire gli interventi di mitigazione ambientale;
- h) riorganizzare, quando si riveli occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.

3.7.

Nelle convenzioni vanno identificate le dotazioni territoriali per servizi nelle quantità e secondo le modalità previste dal Piano dei servizi, oltre a eventuali differenti limiti dei parametri tipo – morfologici da concertare con l'Amministrazione comunale rispetto a quelli individuati nei Titoli IV e V relativamente ad H, IC, IPF e IF limitatamente, per quest'ultimo (indipendentemente dal grado d'intervenibilità edilizia): **i)** alla copertura integrale con materiali trasparenti di cortili/cavedi interni aventi superficie massima di mq 30; **ii)** inserimento di solai e recupero di superfici interne ai volumi esistenti, senza modifiche alla sagoma degli edifici; **iii)** tamponamento di porticati e loggiati.

3.8.

È possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato anche nel caso in cui l'Amministrazione comunale concordi con l'operatore la realizzazione diretta, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

3.9.

Per gli edifici e per le aree identificati con apposita simbologia (**S**) nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) del Piano delle regole, le funzioni principali consentite vengono disciplinate dal Piano dei servizi, al pari dei parametri edilizi (indice di edificabilità fondiaria IF, altezza H, Indice di copertura IC, Indice di permeabilità fondiaria IPF, distanze D, parcheggi pertinenziali Pp), mentre il grado d'intervenibilità edilizia e le eventuali ulteriori prescrizioni particolari trovano definizione nelle presenti Disposizioni attuative.

Titolo II **Definizioni**

Art. 4.

Destinazioni d'uso

4.1.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse e non esplicitamente escluse dalle presenti Disposizioni attuative per l'area o per l'edificio.

4.2.

Sono destinazioni d'uso principali quelle relative all'attività prevalente esercitata; sono destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili quelle che integrano o rendono possibili le destinazioni d'uso principali.

4.3.

Le destinazioni d'uso principali possono coesistere senza limitazioni percentuali.

4.4.

Vengono indicate, ex art. 10 della Lr. 12/2005 smi, le funzioni escluse per ogni ambito in quanto incompatibili con l'ambito stesso.

4.5.

Per identificare la destinazione d'uso esistente di un'area o d'un edificio occorre riferirsi prioritariamente:

- a) ai precedenti provvedimenti edilizi e/o comunicazioni di cambio d'uso senza opere ex art. 52 della Lr. 12/2005 smi;
- b) in assenza dei provvedimenti edilizi di cui al punto precedente all'eventuale ulteriore documentazione (quale per esempio la classificazione catastale, le autorizzazioni o autocertificazioni comunali, il pagamento d'imposte e tasse, esclusi i contratti di natura privatistica) attestante la destinazione d'uso in atto da almeno 10 anni.

4.6.

Le funzioni che definiscono le destinazioni d'uso sono articolate come segue:

CODICE	DESTINAZIONI D'USO	DESTINAZIONI D'USO
	Principali	Complementari
AA	Attività agricole e di allevamento	
AA1	produzione agricola e allevamento	attività agricole connesse (depositi per attrezzature per la cura del verde pubblico e privato, per la spalatura della neve, ecc.) manipolazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, impianti per la produzione di energia rinnovabile da fonte agricola agriturismo e fattorie didattiche
		residenza del conduttore (proprietario o affittuario) del fondo e dei dipendenti dell'azienda agricola
AP	Attività produttive	
AP1	industria insalubre di 1 [^] e 2 [^] classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)	magazzini e depositi annessi all'attività principale
AP2	industria	uffici e servizi complementari e accessori all'attività produttiva
AP3	artigianato (compatibile con il contesto residenziale e terziario)	residenza di servizio all'attività produttiva per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di <i>Slp</i>
AP4	logistica	centri di ricerca specializzata
AP5	rottamazione	
AT	Attività terziarie	
AT1	commercio al dettaglio di vicinato con <i>Sv</i> fino a 250 mq – settore alimentare e non alimentare	residenza di servizio all'attività terziaria per il personale gerente, il proprietario, il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di <i>Slp</i>
AT2	commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con <i>Sv</i> da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare	magazzini e depositi annessi all'attività principale
AT3	commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con <i>Sv</i> da 601 a 2500 mq – settore alimentare e	

AT4	non alimentare commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare
AT5	commercio all'ingrosso
AT6	distributori di carburanti e servizi annessi
AT7	Direzionale, uffici e studi professionali, agenzie bancarie, assicurative e di consulenza finanziaria
AT8	attività culturale, politica, sindacale, ecc.
AT9	strutture ricettive turistiche
AT10	campeggi
AT11	bar e ristoranti
AT12	intrattenimento (discoteche, sale giochi, cinematografi, ecc.) attività sportive private (palestre, ecc.), istruzione e formazione privata, attività di assistenza privata
R	Residenza
R1	residenza attività annesse all'abitazione del titolare
S	Servizi come definiti nella disciplina del Piano dei servizi

4.7.

Ai sensi dell'art. 51, cc. da 2 a 5 della Lr. 12/2005 vengono individuati nel Piano dei servizi i nuovi insediamenti, ampliamenti o mutamenti di destinazioni d'uso o di funzioni, anche su edifici esistenti, ancorché non soggetti a pianificazione attuativa, che comportino il reperimento di dotazioni territoriali per servizi.

4.8.

È consentita, in tutti gli ambiti del territorio comunale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o l'ampliamento di quelle esistenti; nel loro progetto va dimostrata la compatibilità delle attrezzature in ogni ambito territoriale e debbono essere previsti gli opportuni accorgimenti di mitigazione paesaggistico – ambientale.

Art. 5.

Superfici

5.1. – Superficie territoriale (ST)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

5.2. – Superficie fondiaria (SF)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

5.3. – Superficie coperta (SCOP)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. Gli sporti uguali o maggiori di 1,50 m sono considerati nella loro interezza.

5.4. – Superficie permeabile (SP)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

5.5. Superficie totale (STOT)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

5.6. – Superficie lorda (SL)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

5.7. – Superficie utile (SU)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

5.8. – Superficie accessoria (SA)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo della superficie accessoria, utile e lorda;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa delle persone, e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- g) gli spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;

5.9. – Superficie complessiva (SC)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$);

5.10. – Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA);

5.11. – Superficie di vendita (Sv)

5.11.1.

La superficie di vendita di un singolo esercizio commerciale o di un centro commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili nonché i camerini di prova e le casse per il pagamento e raccolta della merce acquistata.

5.11.2.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui e può comprendere anche aree private all'aperto, nell'ambito dell'insediamento autorizzato, per le quali l'esercente ha la disponibilità.

5.11.3.

La superficie di vendita degli esercizi esclusivamente finalizzati alla vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti), è calcolata nella misura di 1/8 (un ottavo) della Superficie lorda, ai sensi del comma 1 dell'art. 7.1 della DGR 28 dicembre 2023 – n. XII/1699.

5.11.4.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti: a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; b) materiale elettrico; c) colori e vernici, carte da parati; d) ferramenta ed utensileria; e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici; f) articoli per riscaldamento; g) strumenti scientifici e di misura; h) macchine per ufficio; i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio; j) combustibili; k) materiali per l'edilizia; l) legnami; ai sensi del comma 1 dell'art. 7.2 della DGR 28 dicembre 2023 – n. XII/1699, è calcolata nella misura di 1 / 2 della superficie utilizzata per la vendita.

Art. 6.

Volumi

6.1. – Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

6.2. – Volume tecnico

Sono volumi tecnici (e quindi non computabili nella superficie accessoria (SA), lorda (SL) e coperta (SCOP)) i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

6.3. – Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda (SL) per l'altezza urbanistica (AU), da utilizzarsi a fini urbanistici.

Art. 7.

Indici urbanistici

7.1. – Indice di edificabilità territoriale (IT)

Quantità massima di superficie edificabile (*Superficie lorda*) su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

7.2. – Indice di edificabilità fondiaria (IF)

Quantità massima di superficie edificabile (*Superficie lorda*) su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Art. 8. Dotazione di servizi**8.1. - Carico urbanistico (CU)**

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

8.2. - Dotazioni territoriali (DT)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Art. 9. Altezza delle costruzioni**9.1. - Altezza lorda**

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante.

Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

9.2. - Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

9.3. - Altezza dell'edificio (H)

È l'altezza massima tra quella dei vari fronti

9.4. - Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

9.5. - Altezza urbanistica (AU)

Altezza convenzionale pari a 3 m da utilizzarsi nel calcolo del Volume urbanistico (VU).

Art. 10. Occupazione del suolo**10.1. - Indice di copertura (IC)**

Rapporto tra la superficie coperta (SCOP) e la superficie fondiaria (SF)

10.2. - Indice di permeabilità territoriale (IPT)

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST).

10.3. - Indice di permeabilità fondiaria (IPF)

Rapporto tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria (SF).

Art. 11. Distanze**11.1. - Definizione di Distanza**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini

dell'applicazione dell'art. 9 del DM 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

11.2.

Ai soli fini della verifica delle distanze nei titoli seguenti tale parametro viene distinto in:

- Dc (Distanza dai confini),
- Ds (Distanza da spazi destinati alla pubblica circolazione),
- De (Distanza tra edifici).

Art. 12.

Parcheggi pertinenziali

12.1.

Sono parcheggi pertinenziali (Pp) i posti auto privati o le autorimesse private ed i relativi spazi di manovra destinati in modo durevole al servizio di una unità immobiliare principale.

12.2.

Per la realizzazione di parcheggi pertinenziali si applica il disposto degli artt. 64, 66, 67, 68 e 69 della Lr. 12/2005 smi, unitamente alla L. 122/1989.

12.3.

La dotazione di parcheggi pertinenziali va prevista anche nei casi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione; in caso d'interventi d'ampliamento i parcheggi pertinenziali devono essere previsti solo con riferimento alla Superficie lorda (SL) aggiunta a quella esistente sempre che sia d'estensione tale da far configurare la necessità d'almeno un posto macchina pari a 15,00 mq.

Art. 13.

Definizioni di carattere edilizio

13.1. - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

13.2. - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

13.3. - Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

13.4. - Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

13.5. - Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

13.6. - Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

13.7. - Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

13.8. – Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

13.9. – Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

13.10. – Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà

esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

13.11. – Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

13.12. – Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

13.13. – Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

13.14. – Loggia / Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

13.15. – Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

13.16. – Portico / Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

13.17. – Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

13.18. – Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

13.19. – Veranda

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

13.20. – Invarianza idraulica - idrologica

Principio in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si è nel caso dell'invarianza idrologica (rif. art. 7 della Legge Regionale n. 4 del 15 marzo 2016).

13.21. Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

Titolo III Intervenibilità edilizia

Art. 14. Intervenibilità edilizia sulla città esistente

L'intervenibilità edilizia trova applicazione sugli edifici della città esistente da valorizzare (*CEV*) e da riqualificare (*CER*), e la corrispondente tipologia viene identificata nella tav. 3.1 (*Intervenibilità edilizia*); gli interventi edilizi si attuano mediante le procedure edilizie ordinarie previste dalla vigente disciplina.

Art. 15. Intervenibilità edilizia di "consolidamento"

15.1.

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

- a)** manutenzione ordinaria;
- b)** manutenzione straordinaria;
- c)** restauro e risanamento conservativo.

15.2.

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Art. 16. Intervenibilità edilizia di "ripristino"

16.1.

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

- a)** manutenzione ordinaria;
- b)** manutenzione straordinaria;
- c)** restauro e risanamento conservativo;
- d)** ristrutturazione edilizia.

16.2.

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Art. 17. Intervenibilità edilizia di "riqualificazione"

17.1.

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

- a)** manutenzione ordinaria;
- b)** manutenzione straordinaria;
- c)** restauro e risanamento conservativo;
- d)** ristrutturazione edilizia;

e) nuova costruzione.

17.2.

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Titolo IV

Disciplina per la città esistente da valorizzare (CEV)

Art. 18.

CEV.1 - Nuclei d'antica formazione: centro storico

18.1.

Gli ambiti CEV.1 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), costituite dagli agglomerati urbani d'impianto storico, fisicamente riconducibili al nucleo centrale della città e derivanti dall'analisi dalla carta dell'Igm, prima levata, interpolata con la cartografia storica comunale e col tracciato delle mura storiche cittadine; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

18.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT4 commercio al dettaglio - grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq - settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

18.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo - morfologici:

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente, in gronda ed in colmo. Nell'ambito del recupero dei sottotetti ex art. 63 e segg. della Lr. 12/2005 smi, sono ammessi sovralti della sagoma del tetto per un massimo di 50 cm, nei limiti strettamente necessari per il raggiungimento delle altezze minime di legge.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente

IPF = mantenimento dell'esistente

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle

distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti.

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m.

Pp = 1 mq ogni 3,33 di SL

18.4.

In considerazione della particolare valenza architettonica, ambientale e paesaggistica che tali ambiti rivestono, gli interventi devono:

- 1) salvaguardare gli *elementi architettonici e tipologici* di pregio rilevante, quali:
 - a) fronti interni ed esterni, con possibilità di parziali modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
 - b) ambienti interni di particolare pregio architettonico (volte, soffitti a cassettoni, presenza di pitturazioni e affreschi);
 - c) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);
 - d) spazi liberi (corti, chiostri, ecc.) con la conservazione delle pavimentazioni e finiture di pregio esistenti e impiegando materiali coerenti coi caratteri dell'edificio;
 - e) giardini, salvaguardandone l'impianto e le specie di pregio esistenti, e utilizzando nuove specie compatibili col contesto.

Art. 19.

CEV.2 – Nuclei d'antica formazione: centri storici minori

19.1.

Gli ambiti CEV.2 individuano le parti di città, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), costituite dagli agglomerati urbani d'impianto storico e riferite ai nuclei dei centri storici periferici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

19.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

19.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente, in gronda ed in colmo. Nell'ambito del recupero dei sottotetti ex art. 63 e segg. della Lr. 12/2005 smi, sono ammessi sovralti della sagoma del tetto per un massimo di 50 cm, nei limiti strettamente necessari per il raggiungimento delle altezze minime di legge.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente

IPF = mantenimento dell'esistente

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti.

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m.

Pp = 1 mq ogni 3,33 di SL

19.4.

In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che l'ambito riveste gli interventi devono:

- 1) salvaguardare gli elementi architettonici e tipologici di pregio e rilevanza quali:
 - a) fronti esterni, con possibilità di modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
 - b) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);
 - c) spazi liberi (corti, giardini, chiostrì, ecc.).

Titolo V
Disciplina per la città esistente da riqualificare (CER)

Art. 20. CER.1 – Ambiti di prima espansione

20.1.

Gli ambiti CER.1 individuano le parti di città esterne e adiacenti al nucleo d'antica formazione, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), costituite da un insieme di tessuti disomogenei per dimensione, posizione e linguaggio architettonico, sorti sugli spazi generati dalla demolizione del recinto murario dando vita a uno spazio intermedio verso la periferia; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

20.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

20.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq

H = 14 m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 80%

IPF = 20%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;

c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

$D_s = 5$ m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuali valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti.

$D_e = 10$ m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m.

$P_p = 1$ mq per 3,33 mq di SL

20.4.

In considerazione della rilevanza tipologica che l'ambito riveste gli interventi devono:

1) salvaguardare gli *elementi tipologici* di pregio e rilevanza quali:

- a) fronti esterni, con possibilità di modifiche purché non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
- b) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni, blocchi scala, portici, loggiati, ballatoi, altane ecc);
- c) spazi liberi (corti, giardini, chiostrì, ecc.)

2) prevedere, per le nuove edificazioni, il ricorso a *tipologie edilizie* compatibili con quelle prevalenti in ambito.

Art. 21.

CER.2 – Ambiti di seconda espansione

21.1.

Gli ambiti *CER.2* individuano le parti urbane esterne agli ambiti della città storica, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e generate da processi d'espansione "per aggiunta" della città ottocentesca e primo/novecentesca e "per addizione" generata dagli strumenti urbanistici del dopoguerra; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

21.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con S_v da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con S_v oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

21.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

$IF =$ il maggiore tra l'esistente e 0,65 mq/mq

$H = 14$ m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi

(quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 70%

IPF = 30%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
 - c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.
-

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

21.4.

In considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata piantumazione con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 2) nelle fasce di confine con ambiti non residenziali, quinte alberate o siepi a foglia persistente in maniera da generare un *marginie urbano* paesaggisticamente qualificato.

Art. 22.

CER.3 - Ambiti delle frazioni

22.1.

Gli ambiti CER.3 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), densificatesi a partire dagli anni cinquanta/sessanta e i cui caratteri principali sono rappresentati dalla discontiguità dai quartieri di completamento o dai nuclei d'antica formazione e dal contesto formato da ambiti agricoli; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

22.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT3 commercio al dettaglio - medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq - settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

22.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,40 mq/mq

H = 11 m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 65%

IPF = 35%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
 - c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.
-

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

22.4.

In considerazione dell'assetto tipo – morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata *piantumazione* con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 2) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *margin* urbano paesaggisticamente qualificato.

Art. 23.**CER.4 – Ambiti produttivi consolidati****23.1.**

Gli ambiti CER.4 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e caratterizzate dalla presenza di insediamenti unitari con manufatti specialistici, destinati ad attività produttive industriali, artigianali e direzionali; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

23.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT10 campeggi

R1 residenza

23.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq

H = da valutarsi in ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche – funzionali

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 80%

IPF = 10%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a)** in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b)** in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c)** in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il

confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

$P_p = 1 \text{ mq per } 3,33 \text{ mq di SL}$

23.4.

In considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata *piantumazione* con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 2) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *margin* *urbano* paesaggisticamente qualificato;
- 3) un'adeguata tutela ambientale delle edificazioni residenziali poste nelle immediate vicinanze.

23.5.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 24.

CER.5 - Ambiti misti

24.1.

Gli ambiti *CER.5* individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e caratterizzate dalla frammentarietà ed episodicità dimensionale e funzionale degli edifici; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

24.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP5 rottamazione

AT4 commercio al dettaglio - grandi strutture di vendita con *Sv* oltre 2.500 mq - settore alimentare e non alimentare

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

24.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo - morfologici:

$IF = \text{il maggiore tra l'esistente e } 0,70 \text{ mq/mq}$

$H = 14 \text{ m}$

Per le attività produttive (*AP*) sono fatte salve altezze maggiori, funzionali alle lavorazioni o agli impianti tecnici e tecnologici

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

$IC = 85\%$

$IPF = 15\%$

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

$D_c = 5 \text{ m}$

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante).

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

24.4.

In considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1) per le nuove edificazioni, il ricorso a *tipologie edilizie* compatibili con quelle prevalenti in ambito;
- 2) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata *piantumazione* con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 3) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *marginale urbano* paesaggisticamente qualificato;
- 4) un'adeguata tutela ambientale delle edificazioni residenziali nell'ambito o poste nelle immediate vicinanze.

Art. 25.

CER.6 - Ambiti del commercio strutturato

25.1.

Gli ambiti CER.6 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), in cui risultano inseriti contenitori di grandi dimensioni che includono spazi prevalentemente commerciali, diversificati per tipologia e modi d'utilizzo (centri commerciali); tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

25.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT10 campeggi

Le grandi strutture di vendita ammesse sono disciplinate all'art. 42 delle presenti Disposizioni attuative.

25.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,65 mq/mq

H = 18 m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 70%

IPF = 5%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
 - c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.
-

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

25.4.

In considerazione dell'assetto tipo – morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata *piantumazione* con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 2) nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT) o con Ambiti agricoli (AA), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *marginale urbano* paesaggisticamente qualificato.

25.5

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 26.**CER.7 – Ambito portuale****26.1.**

L'ambito CER.7 individua le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), in cui è localizzato lo scalo per la navigazione interna e le corrispondenti strutture per attività connesse e complementari; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

26.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT10 campeggi

R1 residenza

26.3.

Fino all'approvazione del Piano Regolatore Portuale dei Porti di Cremona e Mantova negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = sulla base della disciplina del Piano generale d'utilizzo del Porto di Cremona

H = da valutarsi in ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche – funzionali.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiera, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = sulla base della disciplina del Piano generale d'utilizzo del Porto di Cremona

IPF = 10%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);

b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;

c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

26.4.

In considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere, nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *margin*e urbano paesaggisticamente qualificato.

26.5.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 27

CER.8 - Ambiti specialistici

27.1.

Gli ambiti *CER.8* individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), dove insistono le principali attrezzature e impianti tecnologici (compresi gli edifici e i relativi spazi pertinenziali), di livello comunale e sovra comunale che erogano i servizi primari; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

27.2.

Le destinazioni d'uso consentite nell'ambito in oggetto sono disciplinate nel Piano dei servizi.

27.3.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo - morfologici:

IF = da valutarsi in ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche - funzionali

H = da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche - funzionali

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche - funzionali

IPF = da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche - funzionali

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
-

c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante).

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

27.4.

In considerazione dell'assetto tipo - morfologico esistente gli interventi devono prevedere:

- 1)** per le nuove edificazioni, il ricorso a *tipologie edilizie* compatibili con quelle prevalenti in ambito;
- 2)** nelle aree mantenute permeabili un'adeguata *piantumazione* con specie d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale;
- 3)** nelle fasce di confine con Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *marginale urbano* paesaggisticamente qualificato.

27.5.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 28.

Pianificazione attuativa previgente

28.1.

All'interno dei "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" localizzati nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), sono fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi (piani e programmi), approvati o anche solo adottati alla data d'adozione del Piano di governo del territorio, ancorché le loro previsioni risultino contrastanti.

28.2.

Al momento della cessazione dell'efficacia di legge degli strumenti urbanistici attuativi l'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto ricognitivo a verificarne lo stato di attuazione, sia con riguardo alle previsioni di trasformazione che nel merito degli accordi convenzionali sottoscritti.

L'atto ricognitivo sarà supporto indispensabile per determinare: **i)** la possibilità di sottoporre gli ambiti alla disciplina prevista dal Piano delle regole; **ii)** alla necessità di procedere ad una variante urbanistica, da assumere ai sensi della l.r. 12/2005, interessante il Piano delle regole per assegnare all'ambito una congruente disciplina urbanistica; **iii)** alla necessità di ricorrere alla formazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo ovvero di un PdC convenzionato nel caso in cui il completamento sia marginale.

È sempre fatta salva la possibilità, stante la potestà pianificatoria in capo all'Amministrazione comunale, di procedere ad una diversa programmazione urbanistica per gli ambiti o porzioni di ambiti inattuate, tramite apposita variante al Pgt da assumere ai sensi della Lr. 12/2005.

Titolo VI
Disciplina per la città da riorganizzare (CR)

Art. 29. CR – Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di piano

Gli ambiti *CR* individuano le parti del territorio localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), corrispondenti agli ambiti previsti dal Documento di piano e destinati alla trasformazione urbanistica ed ai processi di riorganizzazione urbana di cui al Titolo V delle corrispondenti Disposizioni attuative; gli interventi in detti ambiti si attuano mediante Piani attuativi e Programmi integrati d'intervento e, fino alla loro entrata in vigore, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio edilizio esistente, senza cambi della destinazione d'uso in atto.

Titolo VII
**Disciplina per le aree non soggette a trasformazione urbanistica
e per il patrimonio agro – colturale**

Art. 30. ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

30.1.

Le aree *ANT* individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, vengono sottratte a qualsivoglia forma d'utilizzo comportante modifiche urbanisticamente significative dello stato di fatto.

30.2.

In relazione alle differenti specificità, le aree *ANT* vengono classificate in:

ANT.1 = aree di riequilibrio ecologico ambientale, in prevalenza corrispondenti agli spazi golenali del fiume Po e dei principali corsi d'acqua;

ANT.2 = aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti a spazi con valenza naturalistica, localizzati in prossimità del centro edificato;

ANT.3 = aree edificate lungo il fiume Po, caratterizzate da limitati episodi insediativi (per lo più di carattere "spontaneo").

30.3.

In considerazione della rilevanza naturalistica che gli ambiti *ANT.1* e *ANT.2* rivestono, l'obiettivo è quello della difesa, conservazione e potenziamento dei caratteri dell'ambiente naturale, con particolare riguardo alla vegetazione naturale e tipica; in particolare, specifica attenzione dovrà essere posta negli ambiti *ANT.1* alla presenza di spiagge, arenili e lanche, e gli eventuali interventi di difesa delle sponde e di sistemazione idraulica vanno effettuati secondo metodi e criteri di bioingegneria e modalità compatibili con l'ambiente fluviale.

30.4.

Gli ambiti *ANT.3* sono caratterizzati da episodi insediativi di minor portata, con funzioni per lo più derivanti da attività tradizionalmente sviluppatasi lungo il fiume Po (ripari per pescatori e barcaioli), oggi utilizzati nel tempo libero quale attività di svago soprattutto di carattere stagionale; gli interventi manutentivi ammessi dovranno, perciò, porsi come obiettivo fondante la riqualificazione paesaggistica dei luoghi, per il mantenimento testimoniale della memoria d'attività passate, legate allo sfruttamento del Po per ragioni di sopravvivenza.

30.5.

In termini d'intervenibilità edilizia sono ammessi:

- a) interventi ex lett. a), b), c) art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi;
- b) limitati interventi per servizi finalizzati allo svago e al tempo libero che non comportino la realizzazione di nuove Superfici Lorde (SL) e Superfici Accessorie (SA);

- c) interventi ex lett. d), e), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi per servizi pubblici e di pubblico interesse, previa valutazione di possibili alternative e, in ogni caso, prevedendo mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali.

30.6.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP3 artigianato

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT1 commercio al dettaglio di vicinato– settore alimentare e non alimentare

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT7 Direzionale, uffici e studi professionali, agenzie bancarie, assicurative e di consulenza finanziaria

AT9 strutture ricettive turistiche

AT12 intrattenimento (discoteche, sale giochi, cinematografi, ecc.) attività sportive private (palestre, ecc.), istruzione e formazione privata, attività di assistenza privata;

R1 residenza

30.7.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente

IPF = in considerazione degli ampi spazi permeabili, che caratterizzano l'ambito, non è prevista la stima di tale parametro

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
 - c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.
-

$D_s = 5$ m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

$D_e = 10$ m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

P_p = in considerazione della particolare tipologia dell'ambito, non è prevista la stima di tale parametro

30.8.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 31.

AC - Ambiti delle cascine

31.1.

Gli ambiti AC individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*), relative al patrimonio edilizio rurale e alle sue pertinenze storicamente connesse, nella forma e nelle funzioni, all'attività agricola, ancorché oggi dismessa, sulla base degli edifici costitutivi della corte e caratterizzati: **(i)** nella più parte dei casi, dalla residenza padronale che, per forma architettonica e dimensioni, si distingue **(ii)** dalle residenze per i salariati **(iii)** e dal modulo stalla/fienile/portico, disposto longitudinalmente sull'asse est/ovest coi porticati antistanti i corpi principali aperti verso sud, oltre agli edifici specialistici per l'attività agricola costituiti da **(iv)** barchessali, depositi, stalle, e agli elementi d'interesse architettonico all'interno delle corti come **(v)** chiese, cappelle, oratori e, in alcuni casi, agli elementi di pregio localizzati all'esterno delle cascine **(vi)** come giardini e parchi storici.

31.2.

In relazione ai valori storico - ambientali rivestiti, gli ambiti AC vengono classificati in:

AC.1 interesse storico - architettonico, dove viene perseguito il maggior grado di tutela dell'insediamento nel suo complesso;

AC.2 interesse ambientale, dove viene perseguita la valorizzazione nonché il recupero funzionale e strutturale degli edifici o risultanti dalla riorganizzazione di matrici rurali già assoggettate a trasformazioni edilizie e urbanistiche.

31.3.

In termini d'intervenibilità edilizia sono ammessi:

- a) per gli Ambiti AC.1 gli interventi ex lett. a), b), c), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi; riguardo alle strutture irrimediabilmente compromesse, è consentito l'intervento ex lett. d), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi;
- b) per gli Ambiti AC.2 gli interventi ex lett. a), b), c), d), e), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi.

Gli interventi trovano attuazione mediante il ricorso a permessi di costruire convenzionati in caso di riconversione funzionale alla residenza o ad altri usi che determina un diverso peso insediativo, anche se eseguita per stralci successivi.

31.4.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT10 campeggi

Le funzioni non escluse sono ammesse soltanto a condizione che venga dimostrata l'avvenuta dismissione delle attività agricole almeno da tre anni, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio riguardante gli immobili coinvolti dall'intervento edilizio e le corrispondenti pertinenze, e all'attestazione che non vengono percepiti i contributi previsti per l'agricoltura dalla vigente legislazione comunitaria, nazionale e regionale.

31.5.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF= mantenimento dell'esistente (incrementabile solo per gli interventi previsti nel successivo c. 31.6.4)

H = mantenimento dell'esistente, in gronda ed in colmo

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = mantenimento dell'esistente (incrementabile fino al 20% massimo, solo per la realizzazione di autorimesse e porticati)

IPF = mantenimento dell'esistente

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuali valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL

31.6.

In considerazione della rilevanza tipologica, morfologica e ambientale che gli ambiti AC rivestono, tutti gli interventi devono:

1. garantire il mantenimento della coerenza tipomorfologica dei complessi prestando attenzione ai rapporti dei complessi stessi con le loro pertinenze e con il contesto nel quale risultano inseriti.
2. salvaguardare gli elementi architettonici e tipologici di pregio e rilevanza quali:
 - a) fronti esterni, con possibilità di modifiche solo a condizione che non alterino l'unitarietà e i ritmi compositivi dei prospetti;
 - b) impianto distributivo costituito dai collegamenti verticali e orizzontali collettivi (androni d'ingresso, porticati, loggiati, chiese e cappelle votive, torrette, altane ecc);
 - c) spazi liberi (corti, giardini, parchi, ecc.);
3. prevedere l'impiego di materiali e tecniche congruenti coi caratteri degli edifici e con l'utilizzo delle tecnologie tradizionali per l'eventuale sostituzione o integrazione degli elementi architettonici, strutturali o di finitura;
4. consentire il recupero del volume esistente, con le procedure di cui al precedente art 3.7 delle presenti Disposizioni attuative, anche mediante:
 - a) la chiusura di porticati, loggiati, tettoie (quali fienili e barchessali) con vetrate e/o pareti strutturali che consentano di mantenere la leggibilità degli elementi portanti verticali e orizzontali (pilastri e solai);
 - b) l'inserimento di solai all'interno di Porticati, Loggiati, Tettoie (quali fienili e barchessali);
 - c) la trasformazione di volumi, ritenuti incongrui in sede analitica, anche mediante demolizione e nuova costruzione purché i nuovi corpi edilizi s'inseriscano in modi armonici con l'organismo architettonico preesistente;
5. rispettare altresì le seguenti regole:
 - a) non dividere gli spazi comuni in termini tali da alterare l'aspetto morfologico delle cascine e, in particolare, non realizzare muri divisorii nelle corti centrali e nelle aree pertinenziali d'interesse ambientale;
 - b) pavimentare le aree pertinenziali e, in particolare le corti centrali con materiali che, per tradizione locale, siano d'uso diffuso;
 - c) circa gli spazi di verde privato meritevoli di tutela e i parchi e giardini d'interesse storico artistico o botanico, contemplare modalità manutentive finalizzate alla conservazione nonché interventi di restauro, nel cui seno non s'ammettono opere edilizie tranne le piccole opere occorrenti per la fruizione corrente, escludendo la possibilità d'introdurre suddivisioni con opere murarie o con recinzioni.

31.7.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Art. 32.

AA – Ambiti agricoli

32.1.

Gli ambiti agricoli AA individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e destinate, conformemente alla disciplina del Piano territoriale di coordinamento provinciale (in particolare all'articolo 19 bis del PTCP relativo alla salvaguardia territoriale degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico), al mantenimento, valorizzazione e promozione dell'agricoltura e delle attività direttamente o indirettamente connesse, sulla base dell'elevato valore agronomico dei suoli e degli spiccati caratteri paesaggistici e ambientali della dimensione agraria cremonese.

32.2.

In considerazione degli esiti analitici della dimensione agraria cremonese, gli ambiti agricoli AA vengono disaggregati in:

- AA.1 aree agricole strategiche*: vi appartengono gli insediamenti agricoli e i terreni annessi dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agrario;
- AA.2 aree agricole strategiche e di rilevanza paesaggistica*: vi appartengono gli insediamenti agricoli e i terreni annessi che assumono rilievo nel mantenimento del paesaggio agrario tradizionale, dove prevale la valutazione dell'aspetto economico – produttivo del contesto agrario e il contestuale valore paesaggistico;
- AA.3 aree agricole strategiche e di rilevanza ecologico – ambientale e paesaggistica*: vi appartengono spazi di particolare rilievo nel contesto della rete ecologica, funzionali alla continuità dei corridoi ecologici o con valore faunistico elevato, dove prevale la valutazione dell'aspetto ambientale su quello economico – produttivo del contesto agrario.

32.3.

In termini d'intervenibilità edilizia, in tutti gli Ambiti *AA.1, AA.2, AA.3* sono ammessi gli interventi ex lett. a), b), c), d), e), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi e, in particolare:

- a) ex art. 62 della Lr. 12/2005 smi sono ammessi, mediante il ricorso a strumenti asseverati o autocertificati, tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- b) ex art. 60, c. 1 della Lr. 12/2005 smi, sono assentibili gli interventi edilizi di realizzazione di nuovi fabbricati, tranne per nuovi edifici residenziali, ammessi soltanto qualora le esigenze abitative non possano venire soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli interventi edilizi di realizzazione di nuovi fabbricati hanno luogo unicamente attraverso l'ottenimento del Permesso di costruire, rilasciabile esclusivamente:
1. a titolo gratuito, all'imprenditore agricolo professionale;
 2. in subordine al versamento dei contributi di costruzione, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per realizzare le attrezzature e infrastrutture produttive e le sole abitazioni dei salariati agricoli, nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per realizzare le attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici;
- c) ex art. 60, c. 2 della Lr. 12/2005 smi, il Permesso di costruire è subordinato:
1. alla presentazione al Comune d'un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del Permesso sui registri della proprietà immobiliare;
 2. all'accertamento, da parte del Comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
 3. limitatamente al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola, non avente le caratteristiche di impresa agricola professionale, anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla presentazione del Permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

32.4.

In tutti gli Ambiti *AA.1, AA.2, AA.3*, ex art. 59 della Lr. 12/2005, sono ammesse esclusivamente le opere realizzate per condurre il fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie a svolgere le attività ex art. 2135 del Codice Civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici e l'ampliamento di quelli esistenti è ammessa nel rispetto del Regolamento locale d'igiene (con particolare riferimento alle distanze per interventi relativi agli allevamenti di cui alla tabella del successivo c. 35.8), della Direttiva della Comunità Europea n° 676 del 1991, recepita dai D.Lgs. n° 152/1999 e n° 152/2006, dal Dm. Politiche

Agricole e Forestali 7 aprile 2006 e dalla Dgr. 21 novembre 2007, n° 5868 in ordine alla riduzione e prevenzione dell'inquinamento delle acque e del suolo causato da nitrati provenienti da fonti agricole; negli Ambiti AA.3 non è ammesso realizzare impianti per la produzione di energia rinnovabile da fonte agricola tranne quelli con potenza non superiore a 100 Kwe ex Dm. 6 febbraio 2012.

32.5.

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

IF per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:

Ambiti AA.1, AA.2

= 0,06 mc/mq pari 0,02 mq/mq sui terreni a coltura orto/floro/vivaistica

= 0,03 mc/mq pari 0,01 mq/mq sui terreni agricoli

Ambiti AA.3

= 0,03 mc/mq pari 0,015 mq/mq su terreni a coltura orto/floro/vivaistica

= 0,015 mc/mq pari 0,005 mq/mq sui terreni agricoli

Detti parametri sono incrementati del 20% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del Piano di governo del territorio.

H = da valutarsi nell'ambito di ogni progetto, in considerazione del contesto paesaggistico – ambientale e delle necessità tecniche – funzionali.

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC per le attrezzature e le infrastrutture produttive:

Ambiti AA.1, AA.2

= 10%

= 20% per le aziende orto/floro/vivaistiche

= 40% per le serre.

Ambiti AA.3

= 5%

= 10% per le aziende orto/floro/vivaistiche

= 20% per le serre

Detti parametri sono incrementati del 20% per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del Piano di governo del territorio.

IPF = in considerazione degli ampi spazi permeabili che caratterizzano l'ambito non è previsto il conteggio di tale parametro

$D_c = 5$ m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (D_e).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (D_e);
 - b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
 - c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.
-

$D_s = 20$ dalle strade provinciali; 10 m dalle altre strade (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

$De = 10$ m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = In considerazione del fatto che gli ambiti agricoli sono assoggettati a specifiche Norme di settore, non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali.

Al fine del computo di IF e di IC è ammesso l'utilizzo di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini; su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari.

I limiti di IC non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute e non comportanti aumento della capacità produttiva.

32.6.

Per tutti gli Ambiti AA.1, AA.2, AA.3 gli interventi vanno progettati e realizzati in modo da mantenere la coerenza tipo – morfologica dei complessi agricoli storici, prestando attenzione ai rapporti instaurati da tali complessi con le loro pertinenze e col contesto in cui risultano integrati; in tal senso, gli interventi vanno corredati da studi, analisi, rilevazioni volte a documentare lo stato di fatto, gli usi e la qualità edilizia dei fabbricati del complesso, individuando motivatamente le componenti architettoniche da salvaguardarsi; in particolare per i nuovi edifici e per il recupero di quelli esistenti devono essere considerate le seguenti regole:

- a) la costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo qualora le esigenze abitative non possano venire soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) le coperture devono essere realizzate a doppia falda o monofalda; la pendenza non deve risultare superiore al 35% né inferiore al 25%; i materiali di copertura devono presentare una coloritura nelle tonalità del laterizio;
- c) eventuali delimitazioni possono essere realizzate solo con siepi vive;
- d) l'impiego di particolari tecnologie finalizzate al risparmio energetico come impianti fotovoltaici o solare termico sono ammesse purché sia data prevalenza agli edifici più recenti e venga dimostrata la qualità esecutiva;
- e) il perimetro delle aree di pertinenza dei nuovi interventi deve essere piantumato con alberi, arbusti e siepi di specie tipiche della pianura padana, in particolare se in presenza di colli e fossi;
- f) le strade di servizio e collegamento tra la viabilità pubblica e l'azienda devono essere piantumate a filare doppio;
- g) particolari tipi di strutture edilizie e tecnologiche a elevato impatto paesaggistico, compresi gli impianti per la produzione d'energia da fonte agricola, devono essere mascherati con alberature che abbiano uno sviluppo tale da superare in altezza le parti costruite;
- h) sono vietati movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici, gli avvallamenti, i rilevati esistenti attraverso spianamenti, sbancamenti, riporti o altre attività d'escavazione.
- i) vanno mantenute ed incrementate le emergenze vegetali di siepi e filari, conservate le fasce boschive relitte, preservati i siti idonei alla riproduzione dell'avifauna dipendente dagli ambienti agricoli.

32.7.

Per gli Ambiti AA.2 e AA.3 vengono stabilite le seguenti ulteriori prescrizioni volte a conservare, valorizzare e incrementare le componenti paesaggistiche e ambientali:

- a) le eventuali edificazioni vanno concentrate solo in prossimità delle aziende agricole esistenti, e i progetti sono assoggettati alla Commissione comunale per il paesaggio, mirata alla verifica del loro inserimento nel contesto agrario con particolare attenzione alla preservazione della ruralità del contesto;
- b) compatibilmente con la produzione agricola, vanno salvaguardati gli elementi morfologici dei terreni come argini, terrapieni, scarpate, salti di quota, leggeri dislivelli;
- c) vanno salvaguardati i fattori appariscenti della vegetazione come, in particolare, siepi, filari, alberi isolati e aree boschive;
- d) le pratiche agronomiche ordinarie devono tutelare l'interesse del fondo agricolo evitando la frammentazione d'aree d'interesse paesaggistico e la scomparsa di elementi fondamentali come canali e corsi d'acqua, tracce della centuriazione, strade poderali, elementi vegetali come alberature, siepi e filari, manufatti idraulici;
- e) va conservata e riqualificata la vegetazione arborea - arbustiva attraverso interventi di manutenzione a carattere forestale tali da favorire il rinnovamento e l'affermazione della vegetazione autoctona e della flora erbacea;
- f) non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo le strade pubbliche e private;
- g) è vietata l'asfaltatura delle strade componenti della rete agricola principale, dovendosi privilegiare il semplice suolo compresso o sterrato.

32.8.

Per realizzare nuovi impianti zootecnici e per ampliare quelli esistenti vanno assicurate le seguenti distanze (il cui calcolo va effettuato a partire dal perimetro del fabbricato adibito al ricovero di animali o di qualsiasi struttura per la raccolta e lo stoccaggio dei reflui zootecnici e similari) e, nel caso di allevamenti esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per i nuovi allevamenti, sono ammessi soltanto interventi edilizi volti a migliorare le condizioni igienico - sanitarie e ad adeguare le Norme del benessere animale, purché le opere non comportino una diminuzione delle distanze già in essere dalle successive tipologie di fabbricato; inoltre, per tali aziende non è consentito l'aumento del peso vivo allevato e la riconversione degli allevamenti esistenti, posti a distanze inferiori a quelle stabilite per i nuovi, è ammessa soltanto quando comporti una tipologia d'allevamento di minore impatto ambientale e di peso vivo allevabile conforme alle Norme per i nuovi allevamenti:

<i>Distanze minime per allevamenti</i>	<i>Distanze minime</i>		
	<i>dalle zone edificabili e per servizi</i>	<i>dalle case isolate abitate da terzi e da aree produttive</i>	<i>da tutte le altre abitazioni poste in zona agricola (comprese quelle del centro aziendale)</i>
Bovini, bufalini, equini, ovi - caprini, struzzi	200 m	100 m	25 m
Suini, avi - cunicoli, canili	600 m	100 m	25 m

Le distanze minime qui prescritte assumono carattere di reciprocità tra gli impianti zootecnici esistenti e le altre attività insediabili sul territorio.

Dette distanze minime si applicano anche per allevamenti localizzati in altri ambiti del tessuto urbano, anche se non agricoli.

32.9.

Per la realizzazione degli impianti di produzione energetica ammessi devono venire valutate, a seconda dei casi, le soluzioni più opportune per il migliore inserimento paesaggistico.

32.10.

Negli ambiti agricoli AA, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Titolo VIII
Disciplina per il sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Art. 33.**Sistema della viabilità****33.1.**

Il Sistema della viabilità è individuato nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) in applicazione del vigente Codice stradale e del relativo Regolamento di attuazione; le strade esistenti e di progetto vengono classificate, in relazione alle loro caratteristiche, come segue: a) autostrade; b) strade extraurbane principali; c) strade extraurbane secondarie; d) strade urbane di scorrimento; e) strade urbane di quartiere; e1) strade urbane di interquartiere; f) strade locali urbane e extraurbane; f1) strade locali interzonali.

33.2.

Gli interventi, concernenti nuove strade o ampliamenti di quelle esistenti, sono assoggettati alle procedure previste dalla vigente disciplina comunitaria, statale e regionale in ordine alla loro progettazione e realizzazione; va posta particolare attenzione al loro inserimento ambientale e paesaggistico adottando tutte le misure necessarie alla mitigazione e ambientazione degli impatti generati.

Per i progetti che possono incrementare la frammentazione ecologica, devono essere previste opere di deframmentazione che favoriscano la connettività tra le aree.

33.3.

Ai margini delle strade esistenti e future è sempre necessario realizzare piste ciclabili e percorsi ciclo - pedonali; è ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi, opere a verde, arredi stradali e recinzioni di entità contenuta (nel rispetto delle distanze previste dal Codice stradale), cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni, impianti per fognature e sollevamento acque.

33.4.

È consentita la realizzazione di impianti di distribuzione carburanti e delle relative attrezzature, nonché dei servizi e delle attività economiche accessorie e integrative, nel rispetto delle presenti Disposizioni e della vigente normativa nazionale e regionale, dovendosi rispettare a tal fine i seguenti limiti tipo - morfologici:

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,30 mq/mq, escluse le pensiline e i volumi tecnici

H = 10 m

Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m.

IC = 10%, escluse le pensiline e i volumi tecnici

IPF = in considerazione della particolare tipologia, non è richiesto il reperimento di superficie permeabile

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle

distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a) in presenza di accordo con i confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m.

$D_s = 5$ m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni)

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti

$D_e = 10$ m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante)

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

P_p = in considerazione della particolare tipologia non è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali

33.5.

Sono comunque fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni derivanti da Norme settoriali e di sicurezza.

33.6.

Con riferimento alla viabilità denominata *Autostrada regionale "Integrazione del sistema transpadano - Direttrice Cremona-Mantova"* inserita nel vigente Piano Territoriale Regionale quale Obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 L.r. 12/2005 e s.m.i., viene riportato nella cartografia di piano un duplice sistema delle salvaguardie urbanistiche operanti rispettivamente sul progetto preliminare (approvato in Conferenza dei servizi regionale ex L.r. 9/2001) ai sensi dell'art. 19 della L.r. 9/2001 e sul progetto definitivo (procedura di VIA nazionale conclusa con D.M. n. 399 del 18 luglio 2011) in attuazione dell'art. 102 bis, commi 1 e 2 della L.r. 12/2005.

33.7.

Con riferimento alla viabilità denominata *Bretella A21 - Castelvetro Piacentino e terzo ponte sul fiume Po* inserita nel vigente Piano Territoriale Regionale quale Obiettivo prioritario di interesse regionale ai sensi dell'art. 20 della L.r. 12/2005 e s.m.i., viene riportata nella cartografia la salvaguardia urbanistica operante sul progetto definitivo (progetto definitivo depositato e approvato con decreto MIT n. 7472 del 30/08/2011) in attuazione dell'art. 102 bis, commi 1 e 2 della L.r. 12/2005.

33.8.

I nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità sono tutelati ai sensi dell'art. 102 bis, comma 1 della L.r. 12/2005.

33.9.

Sono sottoposti a salvaguardia i tracciati della rete comunale, provinciale e di interesse sovracomunale dei percorsi ciclabili. In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità, devono essere risolte le interferenze e garantita la continuità delle piste ciclabili per una loro piena funzionalità.

Art. 34.

Sistema ferroviario

34.1.

Il Sistema ferroviario è localizzato nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e individua le parti del territorio comunale destinate agli impianti ferroviari, alle relative pertinenze e alla

realizzazione di fabbricati di servizio e attrezzature connesse, così come disciplinati dall'art. 255 della L. 20 marzo 1865, n. 2248.

34.2.

La rete ferroviaria è soggetta alle prescrizioni ex art. 25 della L. 210/1985, che stabilisce le procedure per gli accertamenti urbanistici e per le intese riguardanti l'inserimento nel tessuto urbano delle opere ferroviarie, ed ex L. 447/1995 smi che prevede la mitigazione ambientale e il posizionamento di barriere antirumore; circa la sicurezza e regolarità dell'esercizio ferroviario valgono le disposizioni ex Dpr. 11 luglio 1980, n. 753; sono sempre ammessi i tagli di piante radicate in fregio alla linea e sulle scarpate del rilevato e della trincea ferroviaria.

34.3.

L'ambito è destinato agli impianti ferroviari che comprendono, oltre alle linee ferroviarie, le opere stradali connesse (quali sovrappassi e sottopassi, tanto veicolari come pedonali), gli edifici, le stazioni e i corrispondenti servizi (anche di natura commerciale), i manufatti e le attrezzature di stazione e scalo merci, le attrezzature al servizio dell'esercizio ferroviario (quali centrali e impianti elettrici), eventuali opere di mitigazione ambientale (quali barriere fonoassorbenti), recinzioni e spazi di parcheggio.

Art. 35. Sistema della navigazione interna (canale navigabile)

35.1.

Il Sistema della navigazione interna è localizzato nella tav. 3.3. (*Regime dei suoli*) e individua le parti del territorio comunale destinate alle attrezzature per la navigazione mercantile, commerciale, turistica e da diporto, comprendendo in essa il fiume Po le vie d'acqua interne coi relativi bacini, darsene e relative pertinenze; in tali spazi sono ammesse tutte le opere atte a favorire la navigazione, la movimentazione delle merci destinate agli usi delle industrie insediate in prossimità del Canale, le strutture connesse alla navigazione turistica e da diporto.

35.2.

Sono ammesse le seguenti infrastrutture: a) darsene, bacini di viraggio, altre opere di servizio atte a migliorare la navigazione; b) banchine di accosto; c) impianti di carico e scarico a servizio delle banchine; d) alaggi; e) piazzali e strade di accesso; f) impianti ferroviari; g) impianti per il turismo nautico su barca; h) attrezzature per l'attracco di imbarcazioni turistiche da diporto e turistiche commerciali.

Titolo IX

La programmazione commerciale

Art. 36. Correlazione tra provvedimenti commerciali e urbanistico - edilizi

36.1.

La correlazione tra i procedimenti d'autorizzazione commerciale e quelli urbanistico - edilizi per le medie e grandi strutture di vendita è assoggettata ad apposito Regolamento comunale, che stabilisce i criteri di rilascio delle autorizzazioni le quali, in ogni modo, devono comunque precedere o essere contestuali al perfezionamento della procedura relativa allo strumento urbanistico attuativo o al titolo abilitativo edilizio.

36.2.

La realizzazione delle strutture di vendita è comunque soggetta:

- a)** a Permesso di costruire convenzionato nel caso di AT3: commercio al dettaglio - medie strutture di vendita con Sv da 601 a 2500 mq - settore alimentare e non alimentare;
- b)** a Pianificazione attuativa nel caso di AT4: commercio al dettaglio - grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq - settore alimentare e non alimentare.

36.3.

Nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire convenzionati devono essere reperite le dotazioni territoriali per servizi secondo le modalità e le quantità stabilite nel Piano dei servizi.

Art. 37.**Disposizioni d'inserimento ambientale****37.1.**

La realizzazione di medie e grandi strutture di vendita deve porre particolare attenzione ai seguenti criteri di coerenza e qualità progettuale:

- a) contestuale presenza di funzioni diverse da quella commerciale, o creazione di servizi commerciali polifunzionali con funzioni di servizio pubblico o d'interesse pubblico e generale;
- b) integrazione funzionale tra formati diversi di offerta commerciale;
- c) rapporto equilibrato tra le reti viarie e l'insediamento commerciale onde garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e/o proveniente dai parcheggi crei intralcio alla circolazione; in particolare, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità di nuovi insediamenti commerciali di medie o grandi strutture di vendita la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti e i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente; vanno perciò favorite soluzioni che risolvano situazioni di criticità pregressa e garantiscano livelli adeguati d'accessibilità, pubblica e privata, con particolare attenzione a quella ciclo/pedonale;
- d) inserimento ottimale dei manufatti edilizi nel contesto territoriale e paesaggistico – ambientale;
- e) elevata qualità progettuale dell'intervento privilegiando soluzioni di edilizia bioclimatica e comportanti risparmio energetico;
- f) presenza di elementi qualitativi d'arredo urbano, illuminazione pubblica, segnaletica;
- g) creazione di spazi verdi attrezzati;
- h) piantumazione degli spazi a parcheggio.

37.2.

Per il reperimento degli spazi, destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradale, la cui qualità paesaggistica va adeguatamente sistemata a cura e spese dei nuovi insediamenti.

Art. 38.**Dotazioni territoriali per servizi**

L'insediamento delle funzioni commerciali deve avvenire secondo criteri di funzionalità, fruibilità, corretta integrazione urbana; in particolare, le dotazioni territoriali per servizi devono essere rese disponibili nelle quantità e nei modi previsti dal Piano dei servizi, e di tali dotazioni almeno il 50% va destinato a parcheggi d'uso pubblico.

Art. 39.**Grandi strutture di vendita**

La tav. 3.3 (*Regime dei suoli*) localizza le seguenti grandi strutture di vendita, ammesse sul territorio comunale:

- A. area in via Castelleone – via Sesto: centro commerciale con Sv complessiva di 18.830 mq;
- B. area in via Ghisleri: centro commerciale con Sv complessiva pari a 3.074 mq;

C. area in via Castelleone – via Picenengo: centro commerciale con Sv complessiva di 10.000 mq.

Art. 40. Distretto urbano del commercio

Il Distretto urbano del commercio cittadino, definito con apposita deliberazione di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 5 della Lr 2/2010 (Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere), è l'ambito privilegiato nel quale concentrare le premialità finalizzate all'insediamento di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio, al fine di promuovere progetti di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale anche mediante il riuso di aree o edifici dismessi o degradati in ambito urbano.

Art. 41. Norme transitorie per le attività commerciali esistenti

È fatto salvo il diritto degli esercizi commerciali contrastanti con le presenti Disposizioni attuative, in essere alla data d'adozione del Piano delle regole, di proseguire l'attività con le stesse modalità esercitate fino a quella data e fino alla loro cessazione o al trasferimento dell'autorizzazione commerciale.

Titolo X
Il sistema storico, architettonico e paesaggistico

Art. 42. Principi generali di tutela paesaggistica

42.1.

Il paesaggio rappresenta una fondamentale risorsa nazionale da tutelare e conservare nei suoi valori strutturali, da gestire pretendendo la più elevata qualità degli interventi di trasformazione, da risanare e recuperare qualora si riscontrino situazioni di degrado; in tale ottica il Piano delle regole individua, sulla sua tav. 3.4 (*Sistema storico, architettonico e paesaggistico*), i fattori storici, architettonici, paesaggistici e naturalistici del territorio comunale che costituiscono i cardini strutturali del paesaggio locale riconosciuto; il loro governo ha luogo sulla base del presente Titolo XI congiuntamente al Titolo II (*Disciplina dell'assetto paesaggistico*) delle Disposizioni attuative del Documento di piano.

42.2.

Il Piano di governo del territorio assume il Piano del paesaggio regionale quale riferimento ed indirizzo per la tutela del paesaggio ed in particolare quanto ivi contenuto nella Parte I, 5 "La bassa pianura: paesaggi delle fasce fluviali e paesaggi della pianura irrigua" e nella parte IV "Riqualificazione paesaggistica e contenimento dei principali fenomeni di degrado".

Art. 43. Beni d'interesse artistico, storico, archeologico

I vincoli relativi ai beni d'interesse artistico, storico e archeologico, imposti dal D.Lgs. 42/2004 sul territorio comunale, investono i suoi artt. 10 (beni culturali d'interesse artistico, storico e archeologico), 45 (prescrizioni di tutela indiretta), 128 (rinvio alla legge 364/1909), 142, c. 1, lett. m) (beni paesaggistici, zone d'interesse archeologico); gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Art. 44. Aree a rischio archeologico**44.1.**

La ricerca, la protezione e la valorizzazione dei beni archeologici cremonesi costituiscono carattere fondante del Piano di governo del territorio comunale e, in tale ottica, viene disciplinata nel seguito l'interazione tra il Comune, la Soprintendenza Archeologica della Lombardia e gli operatori.

44.2.

In tale ottica viene individuata un'area a "rischio archeologico", individuata nella tav. 3.4 (*Sistema storico, architettonico e paesaggistico*), riguardo alla quale l'Amministrazione comunale avvisa la Soprintendenza Archeologica della Lombardia dell'avvio di procedure edilizie (Permesso di costruire o altri strumenti asseverati o autocertificati) che interessino scavi in sottosuolo o altre manomissioni del sottosuolo, onde consentirle le opportune verifiche prima e durante i lavori di scavo; i soggetti interessati, qualora il sito coinvolto venga riconosciuto dalla Soprintendenza d'interesse archeologico, devono procedere negli scavi e nelle successive opere edilizie secondo le sue disposizioni.

44.3.

La procedura di cui al comma precedente deve comunque essere attivata in tutto il territorio comunale qualora gli interventi comportino scavi con profondità superiore a 30 cm ed ampiezza superiore a 50 mq, come da area di "attenzione archeologica" individuata nella tav. 3.4 (*Sistema storico, architettonico e paesaggistico*).

44.4.

In ogni caso, su tutto il territorio comunale, è obbligatoria la tempestiva segnalazione alla Soprintendenza Archeologica della Lombardia dell'avvenuto ritrovamento di reperti mobili e/o strutture in sede di cantiere.

44.5.

Nel caso della realizzazione di opere pubbliche che interessino aree a rischio archeologico si applicano le previsioni dell'art. 28, comma 4, del Dlgs. 42/2004 nonché degli artt. 95 e 96 del Dgls. 163/2006 e del relativo regolamento (DM beni culturali n. 60 del 20/03/2009).

Art. 45. Tratti di mura storiche

Le parti ancora in essere delle mura cittadine sono tutelate e sottoposte a interventi di restauro conservativo; qualunque intervento edilizio interessante aree o edifici che inglobino o confinino con le mura cittadine deve porre in risalto e valorizzare tali presenze storiche.

Art. 46. Beni d'interesse paesaggistico

I vincoli, relativi a beni paesaggistici ricadenti sul territorio comunale, sono imposti:

- a) ex art. 136 D.Lgs. 42/2004 s.m.i. (beni paesaggistici);
 - b) ex Dm. 19 maggio 1964 (dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica sita nel Comune di Cremona - aree del lungo Po e zone limitrofe);
 - c) ex Dm. 30 ottobre 1956 (dichiarazione di notevole interesse pubblico delle sponde del fiume Po);
 - d) ex Dpgr. 13 febbraio 1981 (zona di San Sigismondo con borgo annesso);
- gli interventi che interessino tali beni possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie.

Art. 47. Corsi d'acqua classificati come pubblici e vincolati

I corsi d'acqua con le relative sponde o piedi degli argini, vincolati ex art. 142 del D.Lgs 42/2004 smi e identificati nel Sistema Informativo Beni Ambientali della Regione Lombardia, sono i seguenti: *i*) fiume Po; *ii*) cavo Morbasco; *iii*) cavo Robecco; *iv*) cavi Realino, Reale, Fossadone; *v*) cavo Cerca; gli interventi che interessino una fascia di 150 m da ciascuna sponda possono aver luogo solo mediante l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie per i casi non esclusi dal citato art. 142 del D.Lgs 42/2004 smi.

Art. 48. Tutela dell'argine maestro del fiume Po**48.1.**

In conformità a quanto previsto dall'art. 20, c. 8 b del Piano paesaggistico regionale, nell'ambito di tutela paesaggistica del fiume Po individuato ex lett. c), art. 142 del D.Lgs. 42/2004 viene individuata una zona di tutela relativa alla parte esclusa dalle fasce A e B del Piano d'assetto idrogeologico, vale a dire fino al limite della fascia dei 150 m oltre il limite superiore dell'argine.

48.2.

Onde garantire per l'argine maestro e per gli spazi contermini i necessari interventi di tutela e valorizzazione paesaggistica nonché la corretta manutenzione per la sicurezza delle opere idrauliche esistenti, in tale area e fuori dal tessuto edificato consolidato, costituito dalla Città esistente da valorizzare (*CEV*) e dalla Città esistente da riqualificare (*CER*), non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia tranne quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, adeguamento funzionale degli edifici esistenti; è altresì ammessa la realizzazione di opere pubbliche purché correttamente inserite nel contesto paesaggistico e nella riqualificazione e/o valorizzazione del sistema arginale.

Art. 49. Salvaguardia degli ambiti ed elementi del sistema geomorfologico**49.1.**

Il terrazzo morfologico in quanto scarpata principale (area compresa tra l'orlo superiore del livello fondamentale della pianura e il piede della scarpata dell'erosione fluviale), le scarpate principali e secondarie costituiscono gli elementi del sistema geomorfologico; in particolare, per la loro tutela, viene identificata una fascia complessiva di 10 m misurata in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, in ottemperanza al disposto ex art. 16.4 delle Norme del Ptcp vigente

49.2.

Per gli orli di scarpata principali e secondari naturali non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici. Non sono ammessi gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione, mentre sono consentiti, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

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

La possibilità di effettuare interventi e trasformazioni che alterino tali elementi è ammissibile solamente per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrove ubicabili a fronte di

interventi di parziale compensazione naturalistica, alla natura dell'intervento e ai criteri di sostenibilità previsti dal Ptcp.

49.3.

I geositi rappresentano aree di valore paesaggistico e ambientale a spiccata connotazione geomorfologica-naturalistica-idrogeologica e costituiscono una componente del paesaggio da proteggere e salvaguardare come beni naturali non rinnovabili ed elementi di pregio scientifico e ambientale del patrimonio paesaggistico, che testimoniano alcuni dei processi che hanno formato e modellato il territorio. I geositi sono tutelati ai sensi delle disposizioni ex art. 16.1 delle Norme del Ptcp vigente.

49.3.1.

Sul territorio comunale ricade parte del geosito di rilevanza locale individuato dal Ptcp, denominato 08 Valle dei Navigli, il quale interessa alcune porzioni di ovest del territorio comunale, con due livelli di tutela:

- a) Livello di Tutela 1: Rappresenta i geositi o porzioni di geosito che al loro interno possono contenere elementi, forme, processi e depositi di interesse scientifico, didattico, naturalistico, storico e fruitivo. In tali geositi è da perseguire la conservazione, la valorizzazione e il recupero di tutti gli elementi peculiari quali scarpate, tratti di corsi d'acqua ad andamento naturale, forme relitte costitutivi del paesaggio e la salvaguardia delle presenze significative della naturalità. Ogni tipo di attività o di intervento deve avvenire perseguendo la valorizzazione dei percorsi storici presenti, delle presenze edilizie e dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza. Le trasformazioni del territorio che prevedano modificazioni morfologiche e/o la predisposizione di elementi antropici intrusivi e permanenti sono consentite, purché previste negli strumenti di pianificazione fatta salva la compatibilità paesistico-ambientale ai sensi art. 20 comma 4 del PTCP e il rispetto degli elementi di tutela elencati negli Artt. 14, 15, e 16 delle norme del Ptcp quando diversi dai geositi. Eventuali trasformazioni quali bonifiche agricole, escavazioni per attività estrattiva, opere di canalizzazione, dovranno prevedere assetti finali che possano modificare, senza snaturare, gli elementi di prevalente interesse geomorfologico e paesistico del geosito, con particolare attenzione alla tutela delle scarpate morfologiche, prevedendo la possibilità di modifica dell'andamento ma non di eliminazione delle stesse. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche evidenziate nelle tavole del Ptcp.
- b) Livello di Tutela 2: Rappresenta i geositi o porzioni di geosito, nei quali è stato evidenziato la presenza di elementi di interesse in grado di racchiudere caratteristiche, significati e strutture meritevoli di particolare attenzione. Tali ambiti, generalmente, comprendono aree più spiccatamente naturali di interesse geomorfologico e fisiografico rispetto al loro intorno e al resto del geosito, tuttavia possono comprendere anche porzioni di aree antropizzate con una valenza urbanistica o rurale. In tal senso l'indicazione di attenzione mira alla valorizzazione delle realtà naturalistiche o legate alla geodiversità territoriale esistente. Le trasformazioni del territorio, che prevedano modificazioni geo-morfologiche sono consentite solo per l'adeguamento funzionale e/o ampliamento delle attività già presenti. Al fine di garantire un adeguato livello di tutela conformativo in ogni caso, ai fini dell'ottenimento delle autorizzazioni di merito, si dovrà fornire una documentazione tecnico-amministrativa che ne riconosca la titolarità espressa in precedenza oltre ad una compatibilità paesistico-ambientale del progetto, ai sensi dell'art.20 comma 4 del Ptcp e il rispetto degli elementi di tutela elencati negli Artt. 14, 15, e 16 delle norme del Ptcp quando diversi dai geositi. Sono esclusi gli interventi che possano compromettere in modo sostanziale la caratterizzazione areale, la riconoscibilità, la visibilità o comunque la

irrevocabile perdita delle peculiarità che caratterizzano il geosito stesso. Sono da perseguire azioni atte a valorizzare le peculiarità caratterizzanti tali ambiti, anche attraverso la programmazione di interventi compensativi e/o mitigativi derivanti da azioni di trasformazione del territorio in aree limitrofe con la finalità di ricuciture morfologiche e rinaturalizzazioni. Devono essere valorizzati i percorsi e le preesistenze storico documentarie, gli elementi caratterizzanti le emergenze morfologiche, nonché gli elementi compositivi di pregio che ne sono parte. Deve essere tutelata la rete idrografica naturale esistente, evitando, interventi che possano modificarne l'andamento e/o la valenza ambientale originaria. In tali zone potranno essere ammessi interventi che prevedano trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio finalizzate alle attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro-silvo pastorale, nonché alla manutenzione dei caratteri ambientali e paesistici, piuttosto che alla prevenzione del degrado delle componenti del territorio, rispettando, di nuovo, comunque, la morfologia sostanziale dell'area. L'attività agricola e ogni altra attività nei territori liberi interni al geosito dovranno tener conto della salvaguardia e della valorizzazione delle forme geologiche e geomorfologiche, evitando modificazioni che possano alterare e/o modificare la variabile ambientale che attribuisce lo status di protezione. Le attività agricole, devono rispettare la morfologia evitando modificazioni tendenti alla eliminazione delle discontinuità altimetriche.

Art. 50. Salvaguardia degli ambiti ed elementi di rilevanza naturalistica**50.1.**

Le zone umide quali: paludi, bodri, lanche, morte e laghetti di cava costituiscono biotopi di elevato interesse ecologico e naturalistico e come tali non possono essere alterate o distrutte. Le zone umide sono tutelate ai sensi delle disposizioni ex art. Art. 16.6 delle Norme del Ptcp vigente.

50.2.

Sino ad un intorno di 50 m non sono consentiti interventi di carattere edificatorio e interventi di trasformazione o di manomissione diretta ed indiretta, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale e le strutture di servizio connesse alle attività agricole e ricreativo-sportive. Gli eventuali ampliamenti potranno essere effettuati esclusivamente nella direzione opposta a quella delle zone umide. In ogni caso non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 50 m, onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico, oltre che la continuità ecologica. Non sono inoltre consentite opere di bonifica per fini agricoli (o comunque interventi estrattivi in fondi agricoli) o per la sistemazione del terreno in un intorno di 10 m. Sono infine consentite le attività agricole e ricreative compatibili con tali aree.

Art. 51. Salvaguardia delle aree boscate e degli alberi monumentali**51.1.**

Il D.Lgs 3 aprile 2018, n. 34 – Testo unico in materia di foreste e filiere forestali, definisce agli artt. 3 e 4 le formazioni vegetali aventi le caratteristiche di aree boscate e ne determina la loro sottoposizione a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004. Pertanto sono sottoposte a vincolo paesaggistico e forestale tutte le formazioni vegetali aventi le

caratteristiche di cui agli artt. 3 e 4 del D.Lgs 34/18, ancorché le stesse non siano riportate in cartografia, ai sensi del D.Lgs 42/04.

Ai sensi del Piano d'indirizzo forestale vigente gli ambiti interessati da boschi (su cui la Provincia esercita, ex art. 41 della Lr. 31/2008, le funzioni amministrative in materia di autorizzazione paesaggistica mentre l'autorizzazione forestale è in capo a Regione Lombardia) sono articolati in:

- a) aree boscate non risarcibili, in cui prioritariamente non è consentita né la riduzione degli areali né interventi che ne compromettano l'integrità e la sussistenza, ammettendosi soltanto le attività finalizzate alla conservazione e/o al ripristino delle componenti naturali e dei relativi equilibri;
- b) aree boscate risarcibili dove è consentito, a seguito di autorizzazione provinciale, il rimboschimento compensativo secondo le modalità previste nel Piano d'indirizzo forestale.

51.2.

Le aree boscate interessate dai finanziamenti regionali di cui all'iniziativa "Sistemi verdi: 10 grandi foreste di pianura – Un Po di foreste", individuate con apposito segno grafico nella tav. 3.4. (*Sistema storico, architettonico e paesaggistico*) del Piano delle regole, sono da conservare e valorizzare.

51.3.

Ai sensi della Legge 10/2013, art 7, per "albero monumentale" si intendono:

- a. l'albero ad alto fusto isolato o facente parte di formazioni boschive naturali o artificiali ovunque ubicate ovvero l'albero secolare tipico, che possono essere considerati come rari esempi di maestosità e longevità, per età o dimensioni, o di particolare pregio naturalistico, per rarità botanica e peculiarità della specie, ovvero che recano un preciso riferimento ad eventi o memorie rilevanti dal punto di vista storico, culturale, documentario o delle tradizioni locali;
- b. i filari e le alberate di particolare pregio paesaggistico, monumentale, storico e culturale, ivi compresi quelli inseriti nei centri urbani;
- c. gli alberi ad alto fusto inseriti in particolari complessi architettonici di importanza storica e culturale, quali ad esempio ville, monasteri, chiese, orti botanici e residenze storiche private.

Sono vietati, salvo che per motivi di sicurezza e incolumità, problemi di stabilità o fitopatologici, il danneggiamento e l'abbattimento degli alberi di interesse monumentale o "alberi monumentali" indicati nella tav. 3.4. (*Sistema storico, architettonico e paesaggistico*) del Piano delle regole, nonché nella Carta delle Tutele e Salvaguardie e in Appendice E) della Normativa del Ptcp vigente, in quanto rappresentano elementi di elevato pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.

Art. 52.

Salvaguardia del Naviglio Civico

52.1.

Il Naviglio civico di Cremona è tutelato ai sensi della lett. c dell'art. 21 comma 5 del Piano paesaggistico regionale (infrastrutture idrografiche artificiali della pianura) nonché ai sensi dell'art. 16.2 delle Norme del Ptcp vigente. Compatibilmente con la funzione di bonifica e irrigazione e alla garanzia dell'efficienza di natura idraulica, gli interventi sul canale dovranno tenere conto del valore storico-culturale e naturalistico – ambientale del canale nel suo complesso promuovendo e potenziando i percorsi ciclo-pedonali. In tali ambiti il Comune applica i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione.

52.2.

Ex art. 21, c. 5 punto 4 delle Norme del Piano paesaggistico regionale, nella fascia di 10 m lungo entrambe le rive sono, in ogni caso, ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua. Per gli edifici esistenti e ricadenti in tale fascia sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

52.3.

Ex art. 21, c. 5 punto 3 delle Norme del Piano paesaggistico regionale nei territori compresi entro la fascia di 50 metri lungo entrambe le sponde è fatto divieto di prevedere e realizzare nuovi interventi relativi a: grandi strutture di vendita e centri commerciali, impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuovi ambiti estrattivi e impianti di lavorazione inerti, impianti industriali e insediamenti che non siano a completamento di centri e nuclei esistenti.

Art. 53.

**Salvaguardia delle aree di pregio naturalistico
della rete ecologica provinciale di primo e secondo livello**

53.1.

Ai sensi dell'art. 16.7 della Normativa del Ptcp per le aree di pregio naturalistico, coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello, suddivisa in reti verdi provinciali e in areali o corridoi potenziali, e fino all'intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti e per le opere di urbanizzazione primaria, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; l'eventuale ampliamento va effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui ciò non risulti possibile, può aver luogo in altre direzioni. Per quanto riguarda le reti verdi provinciali se coincidenti con fiumi o canali semi-artificiali la fascia di rispetto deve essere considerata dalla sponda esterna mentre se gli elementi di tutela risultano tombinati o interrati non deve essere considerata alcuna fascia di rispetto. Per quanto riguarda gli areali non è ammesso comunque prevedere urbanizzazioni che isolino completamente l'elemento di tutela; ovvero è vietata l'edificazione lungo tutti i lati anche se viene mantenuta la distanza di tutela prevista dei 20 m onde mantenerne la percezione visiva attraverso un cono ottico oltre che la continuità ecologica.

Qualora un areale risulti parzialmente intercluso o a contatto di un'area urbanizzata consolidata ma mantiene un collegamento con aree libere da urbanizzazione per la parte a contatto con l'urbanizzato esistente, la fascia di rispetto dei 20 m non deve essere considerata. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti,

previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale.

53.2.

In dette aree va conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione.

53.3.

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

Art. 54.

Infrastrutture storiche e d'interesse paesaggistico

54.1.

Onde conservare l'integrità percettiva degli scenari paesaggistici, vengono individuati: *i*) la rete infrastrutturale storica; *ii*) i percorsi d'interesse paesaggistico (strade panoramiche e tracciati guida paesaggistici con punti panoramici) ex art. 26 delle Norme del Piano paesaggistico regionale ed ex art. 16.10 del Ptcp vigente; *iii*) le visuali sensibili ex art. 27 delle Norme del Piano paesaggistico regionale ed ex art. 16.10 del Ptcp vigente; *iv*) i sentieri e i percorsi rurali ex art. 16 bis, comma 4b) delle Norme del Piano paesaggistico regionale.

54.2.

Gli interventi di trasformazione che interferiscano con le infrastrutture storiche, coi percorsi d'interesse paesaggistico e con le visuali sensibili devono garantire un'elevata qualità sotto il profilo estetico – percettivo, tale da tutelare e valorizzare i caratteri paesaggistici del contesto; a tale scopo, per gli interventi edilizi ricadenti nella fascia di 50 m per lato dal tracciato va effettuato uno specifico studio in cui giustificare le soluzioni progettuali e i caratteri planivolumetrici rispetto ai caratteri ambientali del luogo.

54.3.

I sentieri e i percorsi rurali devono essere tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio e al contempo componente connotativi dello stesso; devono esserne mantenute di massima le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto tradizionale; devono essere impediti interventi che possano frammentarne la continuità.

54.4.

Il posizionamento di cartelloni lungo la viabilità storica e d'interesse paesaggistico è regolato dai vigenti regolamenti viari.

Art. 55.

Aree ed edifici a rischio di compromissione o degrado

55.1.

Le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, di cui all'art. 28 delle Norme del Piano paesaggistico regionale, sono costituiti:

- a) dalle aree e dagli edifici dismessi;
- b) dalle cave cessate;
- c) dalle discariche abbandonate;
- d) dagli impianti di trattamento rifiuti in essere;
- e) dai siti contaminati soggetti a bonifica.

55.2.

Per tali aree ed edifici sono previsti interventi di mitigazione paesaggistica e ambientale mediante:

- a) il miglioramento delle dotazioni verdi delle infrastrutture pubbliche e private generatrici di impatto ambientale, mediante la posa d'impianti arborei e/o arbustivi mitiganti e di barriere acustiche costituite per lo più da rilevati con copertura vegetale e da fasce e/o quinte vegetali;
- b) la riqualificazione del paesaggio avvalendosi d'uno studio complessivo del riassetto paesaggistico e ambientale sugli spazi esistenti e sulle addizioni programmate, avviandone il miglioramento in particolare mediante la posa e l'ampliamento di dotazioni verdi e di nuove piantumazioni nelle aree di parcheggio, negli spazi distributivi, nei contesti degli edifici, attorno al perimetro delle recinzioni.

55.3.

Per i siti contaminati assoggettati a bonifica si applicano le previsioni della Parte quarta, Titolo V del D.Lgs. 152/2006 *Bonifica di siti contaminati*, artt. 239 e ss.

I siti contaminati presenti sul territorio comunale al 2021 (fonte dati: AGISCO – Anagrafe e Gestione Integrata dei Siti Contaminati, Regione Lombardia/ARPA Lombardia) sono i seguenti:

DITTA	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	PRINCIPALI INQUINANTI RISCONTRATI
Kerolpetrol SpA	Via Boschetto	Impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	Idrocarburi
Wonder SpA	Via Nazario Sauro	Aree industriali in attività	Metalli, composti organoclorurati e idrocarburi
Ditta Fragni Srl	Via delle Industrie	Aree industriali in attività	Composti organoclorurati
Tamoil Raffinazione SpA	Piazza Caduti del lavoro	Aree industriali in attività	Idrocarburi

I siti bonificati presenti sul territorio comunale al 2021 (fonte dati: AGISCO – Anagrafe e gestione Integrata dei Siti Contaminati, Regione Lombardia / ARPA Lombardia) sono i seguenti:

DITTA	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA	PRINCIPALI INQUINANTI RISCONTRATI
AEM SpA	Via Antichi Budri	Discariche abusive o incontrollate	Rifiuti
Punto vendita Shell 25007	Via Milano	Impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	Idrocarburi
P.V. Tamoil N. 2616, ADS 2616 Cremona	Autostrada A21 – Km 194	Impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	Idrocarburi
Incidente del 19/02/2017, via Bergamo Km 66+400	Via Bergamo	Rilasci accidentali o dolosi di sostanze	n.d.
Tamoil Raffinazione – Lesione oleodotto - Cremona	Località Bosco ex Parmigiano	Rilasci accidentali o dolosi di sostanze	Idrocarburi
Soc. Lawoter International Srl	Via San Rocco	Altri siti non meglio specificati	Rifiuti

Titolo XI
I limiti territoriali

Art. 56. Rispetto delle infrastrutture

56.1.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono localizzate sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*) e vengono regolate come segue:

56.2.- Fasce di rispetto stradale

- a) Sono state apposte con riferimento alla delimitazione del centro abitato ed ex D.Lgs. 285/1992 smi (Codice della strada) e del Dpr. 495/1992 smi (Regolamento d'attuazione) e sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili e ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa, da misurare a partire dal confine stradale ex art. 3, c. 1, punto 10 del D.Lgs. 285/1992;
- b) in tali fasce è ammessa la realizzazione di: *i*) opere stradali e relativi impianti; *ii*) parcheggi, opere a verde e di arredo stradale; *iii*) percorsi pedonali e ciclo pedonali; *iv*) recinzioni; *v*) cabine e reti per la distribuzione di energia e per le comunicazioni; *vi*) impianti per fognature e sollevamento acque; *vii*) a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante e locali strettamente necessari al loro esercizio, secondo la disciplina nazionale e regionale vigente;
- c) in tali fasce non sono consentiti: *i*) in corrispondenza delle intersezioni stradali a raso e degli svincoli, gli interventi ex art. 16 del D.Lgs. 285/1992; *ii*) nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni (effettuate anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia), ampliamenti di edifici esistenti da collocarsi tra la strada e gli edifici stessi;
- d) fuori dei centri abitati, le distanze da rispettare per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni e per l'apertura di canali sono quelle previste dall'art. 26 del Dpr. 495/1992.

In tali fasce di applicano le previsioni e le limitazioni di cui agli articoli 16, 17, e 18 del D.Lgs. 285/1992 smi (Codice della strada) e agli articoli 26, 27 e 28 del Dpr. 495/1992 smi (Regolamento d'attuazione).

56.3. - Fasce di rispetto ferroviario

Le fasce di rispetto ferroviario sono destinate alla protezione delle sedi ferroviarie e al loro eventuale ampliamento; ex art. 49 del Dpr. 11 luglio 1980, n. 753 nelle fasce di rispetto ferroviario, con ampiezza di 30 m dalla più vicina rotaia, è vietata ogni edificazione fatte salve specifiche deroghe rilasciate dall'Ente ferroviario competente.

56.4. - Fasce di rispetto dell'aeroporto

Ai sensi del Regolamento Enac per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti (emendamento n. 4 del 30 gennaio 2008) la pista dell'aeroporto Migliaro è classificata "non strumentale" di codice 1 (inferiore a 800 m); per detta pista valgono le seguenti fasce di rispetto:

- a) *prima fascia di rispetto* (sulle direttrici di decollo e avvicinamento pari a 30 m dalla soglia di pista): non sono ammesse in nessun caso nuove costruzioni;
- b) *superfici di decollo e avvicinamento* (superficie di transizione: piano inclinato che termina 30 m prima della soglia di pista con lunghezza pari a 1.600 m, ampiezza variabile da 60 m a 380 m, pendenza pari al 5% da integrare con la superficie di transizione che si sviluppa dai bordi laterali della prima fascia di rispetto e della superficie di avvicinamento con pendenza verso l'alto e verso l'esterno pari al 20%): le nuove costruzioni non possono superare in altezza tale piano inclinato;

- c) *superficie orizzontale interna* (piano orizzontale a 45 m dal punto più basso della pista, costituito da un cerchio con centro nel punto medio dell'asse della pista e raggio di 2.000 m); le nuove costruzioni non possono superare in altezza tale piano orizzontale.

56.5. – Fasce di rispetto delle linee di gasdotto, oleodotto e metanodotto

- a) Le fasce di rispetto delle linee dei gasdotti, oleodotti e metanodotti, ancorché non puntualmente individuate, sono definite dal Dm. 24 novembre 1984 recante “*Norme di sicurezza antincendio per il trasporto, la distribuzione, l’accumulo e l’utilizzazione del gas naturale con densità non superiore a 0,8*” e dal Dm. 17 aprile 2008 recante “*Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8*”;
- b) la determinazione della fascia di rispetto è funzionale ai caratteri dimensionali e tecnici dell’impianto;
- c) le fasce di rispetto sono inedificabili; per gli edifici esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e interventi per adeguamenti igienici e tecnologici.

56.6. – Fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione

- a) Le fasce di rispetto delle linee elettriche di alta tensione, ancorché non puntualmente individuate, sono regolamentate dalla L. 36/2001 recante “*Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici*” e dal Dpcm. 8 luglio 2003 recante “*Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti*”;
- b) l’art. 4 del Dpcm. 8 luglio 2003 prevede che nella progettazione di aree gioco per l’infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti alla permanenza non inferiore alle quattro ore, in prossimità di linee e installazioni elettriche presenti sul territorio, va rispettato l’obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore d’induzione magnetica;
- c) il metodo di calcolo per determinare le fasce di rispetto per gli elettrodotti è contenuta nel Dm. 29 maggio 2008.

Art. 57.

Rispetto degli impianti

57.1.

Le aree di rispetto degli impianti sono localizzate sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*) e vengono regolate come segue:

57.2. – Area di rispetto del depuratore

- a) Ai sensi delle “*Norme tecniche generali per la regolamentazione dell’installazione e dell’esercizio degli impianti di fognatura e depurazione*”, l’area di rispetto del depuratore costituisce vincolo di inedificabilità assoluta; per essa sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la messa a dimora di specie autoctone;
- b) eventuali ampliamenti del depuratore, estesi anche ad attrezzature di servizio, possono essere consentiti all’interno della sua area di rispetto previa valutazione delle componenti ambientali interessate e dimostrazione d’impossibilità a prevedere localizzazione alternative.

57.3. – Area di rispetto del termocombustore

- a) L’area di rispetto del termocombustore costituisce vincolo di inedificabilità assoluta; per essa sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la messa a dimora di specie autoctone;
- b) eventuali ampliamenti del depuratore, estesi anche ad attrezzature di servizio, possono essere consentiti all’interno della sua area di rispetto previa valutazione delle componenti

ambientali interessate e dimostrazione d'impossibilità a prevedere localizzazione alternative;

- c) trova in ogni caso applicazione la disciplina ex D.Lgs. 133/05 recante "*Attuazione della direttiva 2000/76/CE, in materia di incenerimento dei rifiuti*".

57.4. – Area di rispetto dell'impianto di stoccaggio raccolta differenziata

- a) L'area di rispetto dell'impianto di stoccaggio delle materie derivanti dalla raccolta differenziata costituisce vincolo di inedificabilità assoluto; per essa sono incentivati interventi di rinaturalizzazione e mitigazione ambientale mediante la messa a dimora di specie autoctone;
- b) eventuali ampliamenti dell'impianto di stoccaggio delle materie derivanti da raccolta differenziata, estesi anche ad attrezzature di servizio, possono essere consentiti all'interno della sua area di rispetto previa valutazione delle componenti ambientali interessate e dimostrazione d'impossibilità a prevedere localizzazione alternative;
- c) trova in ogni caso applicazione la disciplina ex Lr. 26/2003.

57.5. – Zona di rispetto dei pozzi dell'acquedotto

- a) Le zone di rispetto dai pozzi dell'acquedotto pubblico sono definite ai sensi del D.Lgs. 152/2006, del R.R. 2/2006 e della Dgr. 27 giugno 1996, n. 6/15137;
- b) la zona di tutela assoluta è pari a un cerchio con raggio di 10 m, misurato a partire dall'impianto di captazione secondo quanto previsto dalle vigenti norme; all'interno delle zone di tutela assoluta sono ammesse solo le opere di captazione e le attrezzature di servizio; l'area va recintata e provvista di canalizzazione e tombinatura per lo smaltimento delle acque meteoriche;
- c) la zona di rispetto è definita col criterio cronologico – temporale per i campi pozzi Cambonino e Postumia (inviluppo dei punti isocroni circostanti l'impianto di captazione a 180 giorni); all'interno della zona di rispetto sono vietati gli interventi, le opere e gli usi preclusi dal D. Lgs. 152/2006; ogni intervento è comunque subordinato a una indagine idrogeologica che accerti la sua compatibilità con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee; i collettori fognari ricadenti nella zona di rispetto debbono essere provvisti di doppia camiciatura e avere una sicura tenuta stagna.

57.6. – Zone di rispetto Industrie Insalubri prima classe

Gli interventi all'interno della zona sono disciplinati nell'art. 2.7.1 del Regolamento locale di Igiene.

I nuovi insediamenti, conformi al Pgt che effettuano, in tutto od in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe, sono consentiti nel territorio comunale ad una distanza di norma non inferiore a 200 m, comunque valutabile caso per caso con ATS ed ARPA, dai confini di tutti gli insediamenti abitativi.

La realizzazione di interventi edilizi di tipo residenziale in aree limitrofe ad insediamenti produttivi esistenti che effettuano, in tutto od in parte, lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe, sono ammessi a condizione che venga rispettata una distanza di salvaguardia di norma, non inferiore a 200 m, da valutare caso per caso con ATS ed ARPA competenti per territorio, idonea a mitigare le potenziali esternalità negative dovute agli elementi di pressione ambientale presenti nell'area oggetto di intervento.

Art. 58.

Rispetto dei cimiteri

Le fasce di rispetto dei cimiteri, indicate sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*), sono stabilite ai sensi del Dpr. 10 settembre 1990, n. 285 e del vigente Piano regolatore cimiteriale in funzione della salvaguardia sanitaria dei cimiteri; non vi sono ammesse nuove costruzioni e ampliamenti; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e

straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e nuova costruzione.

Art. 59. Rispetto dei corsi d'acqua del reticolo idrico principale, minore e consortile

59.1. – Reticolo idrico principale

Il solo corso d'acqua del fiume Po appartiene al reticolo idrico principale così come definito dall'allegato A della Dgr. X/7581/2017, ed è individuato sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*) ; tale corso è soggetto ad una fascia di inedificabilità assoluta di 10 m ai sensi dell'art. art. 93 e seguenti del RD 523/1904; all'interno delle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui al successivo comma 59.2 – punti da *b)* ad *o)*.

59.2. – Reticolo idrico minore e consortile

L'intera disciplina di carattere idraulico, relativa al reticolo idrico minore e al reticolo idrico dei consorzi di bonifica, è rinviata all'allegato B – “*Regolamento Comunale per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici del R.I.M.*”, in particolare si evidenzia:

- a) ai corpi idrici del reticolo idrico minore sono attribuite fasce di rispetto e di inedificabilità assoluta di 10 m per parte, ridotte a 5 m all'interno del centro edificato. Al reticolo idrico dei consorzi di bonifica sono attribuite fasce di rispetto e d'inedificabilità assoluta di 5 m per parte, ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 10 della L.r. n. 4/2016, fatte salve diverse determinazioni del DPI consortile. Dette fasce di rispetto sono indicate sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*), da calcolare: **i)** dalla sponda del corso d'acqua se privo di arginature o strade alzaie; **ii)** dal piede esterno dell'argine, se presente; **iii)** dal limite esterno della strada alzaia, se presente;
- b) sono vietate la movimentazione di terreno e le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e per gli impianti di rinaturalizzazione con specie autoctone o naturalizzate previsti da specifici piani o progetti, purché siano stati valutati compatibili con la stabilità delle sponde e col regime del corso d'acqua di riferimento; in tal caso, gli interventi debbono di norma rispondere alle previsioni del Quaderno di ingegneria naturalistica approvato da Regione Lombardia con Dgr. 29 febbraio 2000, n. 6/48740 ed essere corredati da adeguato piano di manutenzione;
- c) onde assicurare il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente ai corpi idrici, e consentire il corretto drenaggio del territorio, sul reticolo idrico sono vietate la copertura, la tombinatura e l'impermeabilizzazione, parziali o totali, che non risultino imposte da ragioni di tutela della pubblica incolumità o igiene;
- d) non è ammesso il posizionamento di infrastrutture in alveo che riducano la sezione di deflusso, indipendentemente dal tipo d'uso a cui siano destinate; in caso di necessità e d'impossibilità di diversa localizzazione, le stesse possono essere interrato;
- e) nelle fasce di rispetto e nelle aree di divagazione ed espansione dei corsi d'acqua non è consentito realizzare alcun manufatto stabile; l'attività edilizia deve limitarsi esclusivamente a interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente alla data d'entrata in vigore delle presenti Disposizioni attuative, stabiliti dall'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi dalla lett. a) alla lett. c) compresa; gli interventi sono assentibili a condizione che non vi sia aumento di superficie o volume e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico urbanistico;
- f) in ogni caso sono sempre ammessi interventi che prevedano sia la totale demolizione senza ricostruzione, sia la parziale demolizione con miglioramento delle condizioni idrauliche e di accesso per manutenzione;

- g) tuttavia, le previsioni di cui alla precedente lett. e) non si applicano a quanto risulti edificato nelle fasce di rispetto in contrasto con le Norme di polizia idraulica vigenti alla data di edificazione: per tali edifici è ammessa esclusivamente la demolizione senza ricostruzione;
- h) nel caso di fabbricati e opere esistenti che, per cattiva o mancata manutenzione, costituiscano rischio per il deflusso delle acque, l'Amministrazione provvede a sollecitare i proprietari all'esecuzione delle opere necessarie a ridurre il rischio (inclusa l'eventuale demolizione), assegnando un termine per l'esecuzione dei lavori; in caso d'inadempienza da parte dei proprietari, l'Amministrazione può intervenire direttamente con rivalsa dell'onere in loro danno;
- i) nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, nei tratti in cui essi sono tombinati, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia a condizione che non modifichino la sezione idraulica del canale e sia garantito comunque l'accesso per ispezioni e manutenzione ordinaria;
- j) nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono consentiti percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi e strade in genere, compresa la realizzazione d'accessi carrai e spazi di manovra veicolare; tali opere vanno tuttavia espressamente autorizzate, previa acquisizione d'impegno scritto alla rinuncia per danni di qualsiasi tipo prodotti dal corso d'acqua o dai soggetti preposti alla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- k) nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di urbanizzazione e la realizzazione di infrastrutture e impianti ex lett. e), punti 2, 3 dell'art. 27 della Lr. 12/2005;
- l) possono venire autorizzati progetti di modifica dei tracciati dei corsi d'acqua, finalizzati al miglioramento delle condizioni idrauliche e ambientali del territorio interessato; i progetti debbono contenere le analisi idrauliche e morfologiche sull'evoluzione possibile delle dinamiche fluviali a monte e a valle dell'area interessata dall'intervento, per tratti di lunghezza significativa;
- m) la modifica del tracciato deve prevedere anche la ridefinizione della fascia di rispetto sugli strumenti urbanistici e la trascrizione della variazione nelle mappe e registri catastali; è vincolante, ai fini del rilascio dell'autorizzazione, l'accettazione della fascia di rispetto da parte dei proprietari dei terreni ricadenti entro il perimetro della nuova fascia, e la fascia di rispetto relativa al percorso originario automaticamente decade.

59.3. - Corpi idrici di importanza idraulica e ambientale sottoposti a specifico regime

Ai corpi idrici individuati nella tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*) come "Corpi idrici di importanza idraulica e ambientale sottoposti a specifico regime" sono attribuite fasce di attenzione di 5 m per parte. In dette fasce tutti gli interventi edilizi devono ottenere specifica autorizzazione dall'Autorità idraulica competente, nella forma del nulla osta idraulico, anche quando non sia presente un'area demaniale ai sensi dell'art. 34, comma 4 del "*Regolamento Comunale per le attività di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici del R.I.M.*"

Titolo XII

Le industrie a rischio di incidente rilevante

Art. 60.

Ambiti a rischio di incidente rilevante

60.1.

Nel comune di Cremona in base alla normativa vigente si trovano tre stabilimenti che, sulla base della quantità e qualità delle sostanze pericolose presenti e utilizzate, sono soggette a notifica ed a rapporto di sicurezza:

- TAMOLI Raffinazione Spa – deposito di olio combustibile – SOGLIA SUPERIORE

- LIQUIGAS S.p.A. – deposito di gas liquefatti (GPL) – SOGLIA SUPERIORE
- ABIBES S.p.A. – deposito di gas liquefatti (GPL) – SOGLIA SUPERIORE

e una azienda soggetta a notifica ed a scheda di valutazione tecnica ai sensi art. 5 della L.R. 19/01:

- SOL S.p.A. – produzione, deposito e imbombolamento di gas tecnici - SOGLIA INFERIORE

60.2.

Gli ambiti a rischio d'incidente rilevante, individuati sulla tav. 3.5 (*Vincoli e limiti territoriali*), sono spazializzati in termini di elementi geometrici che si originano e differenziano in base a livelli di gravità decrescente dal punto d'origine dell'incidente, così come prevede il Dm. 9 maggio 2001.

60.3.

Per gli impianti produttivi indicati le informazioni previste ai sensi degli artt. 6 e 8 del D.Lgs. 26 giugno 2015 n. 105 hanno determinato le distanze di sicurezza e le conseguenti categorie territoriali compatibili; le distanze di sicurezza e le categorie territoriali compatibili sono assoggettate a periodici aggiornamenti secondo le procedure ex Dm. 9 maggio 2001 e Dgr. 11 luglio 2012, n. IX/3753.

60.4.

Gli effetti di un incidente rilevante vengono visualizzati in termini di cerchi concentrici che distinguono le tre aree a rischio in base a livelli di gravità decrescente dal punto di origine dell'incidente che hanno una relazione con il Piano delle emergenze:

- **Prima zona “di sicuro impatto”:** (soglia di elevata letalità-Inizio letalità) immediatamente adiacente allo stabilimento, caratterizzata da effetti comportanti una elevata letalità per le persone.
- **Seconda zona “di danno”:** (soglia di lesioni irreversibili) esterna alla prima
- **Terza zona “di attenzione”:** (soglia di lesioni reversibili) caratterizzata dal possibile verificarsi di danni, generalmente non gravi anche per i soggetti particolarmente vulnerabili oppure da reazioni fisiologiche che possono determinare situazioni di turbamento tali da richiedere provvedimenti anche di ordine pubblico.

Gli ambiti di rischio e le conseguenti categorie territoriali compatibili sono determinati nell'allegato C del Piano delle regole (“Elaborato tecnico Rischi di incidente rilevante”), come segue:

<i>Impianti</i>	<i>Categoria di effetti / Categorie territoriali compatibili</i>				
	<i>Origine</i>	<i>Elevata letalità</i>	<i>Inizio letalità</i>	<i>Lesioni irreversibili</i>	<i>Lesioni reversibili</i>
Abibes	1	166 m		256 m	
		DEF		BCDEF	
	2	91 m		139	
		DEF		BCDEF	
Liquigas	1	92 m		143 m	
		DEF		BCDEF	
	2	92 m		143 m	
		DEF		BCDEF	
Sol	1	33 m		180 m	327 m
		EF		CDEF	BCDEF
	2	53 m		315 m	689 m
		F		DEF	CDEF
Tamoil Raffinazione	1	122 m		177 m	214 m
		EF		CDEF	BCDEF
	2	25 m		42 m	55 m
		DEF		BCDEF	ABCDEF
	3	22 m		39 m	
		EF		CDEF	
	4	150 m		470 m	570
		DEF		BCDEF	ABCDEF
	5	65		160	370 m
		DEF		BCDEF	ABCDEF
	6	18 m		65 m	
		EF		CDEF	

Art. 61.**Categorie territoriali****61.1.**

Ai sensi del Dm. 9 maggio 2001 e della Dgr. 11 luglio 2012, n. IX/3753, le categorie territoriali sono così definite:

CATEGORIA A

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia superiore a 4,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità – per esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (oltre 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – per esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali stabili, ecc. (oltre 500 persone presenti).
4. Luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, strutture fieristiche con oltre 5.000 posti, con utilizzo della struttura almeno mensile.

CATEGORIA B

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 4,5 e 1,5 mc/mq.

2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità – per esempio ospedali, case di cura, ospizi, asili, scuole inferiori, ecc. (fino a 25 posti letto o 100 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante all'aperto – per esempio mercati stabili o altre destinazioni commerciali, ecc. (fino a 500 persone presenti).
4. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – per esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (oltre 500 persone presenti).
5. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – per esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, strutture fieristiche (oltre 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, oltre 1000 al chiuso) e cinema multisala.
6. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri superiore a 1000 persone/giorno).

CATEGORIA C

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1,5 e 1 mc/mq.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante al chiuso – per esempio centri commerciali, terziari e direzionali, per servizi, strutture ricettive, scuole superiori, università, ecc. (fino a 500 persone presenti).
3. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante con limitati periodi di esposizione al rischio – per esempio luoghi di pubblico spettacolo, destinati ad attività ricreative, sportive, culturali, religiose, ecc. (fino a 100 persone presenti se si tratta di luogo all'aperto, fino a 1000 al chiuso; di qualunque dimensione se la frequentazione è al massimo settimanale).
4. Stazioni ferroviarie ed altri nodi di trasporto (movimento passeggeri fino a 1000 persone/giorno).
5. Autostrade e tangenziali in assenza di sistemi di allertamento e deviazione del traffico in caso di incidente.
6. Aeroporti

CATEGORIA D

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia compreso tra 1 e 0,5 mc/mq.
2. Luoghi soggetti ad affollamento rilevante, con frequentazione al massimo mensile – per esempio fiere, mercatini o altri eventi periodici, cimiteri, ecc..
3. Autostrade e tangenziali in presenza di sistemi di allertamento e deviazione del traffico in caso di incidente.
4. Strade statali ad alto transito veicolare.

CATEGORIA E

1. Aree con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali l'indice fondiario di edificazione sia inferiore a 0,5 mc/mq.
2. Insediamenti industriali, artigianali, agricoli, e zootecnici, aree tecnico produttive.

CATEGORIA F

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

61.2.

Secondo quanto previsto dal D.M. 9 maggio 2001 "L'individuazione di una specifica regolamentazione per determinati ambiti territoriali, derivante dalla sovrapposizione delle destinazioni urbanistiche e le zone di rischio, non determina vincoli all'edificabilità dei suoli ma distanze di sicurezza; pertanto, i suoli interessati dalla regolamentazione da parte delle

presenti Disposizioni attuative non perdono la possibilità di generare diritti edificatori trasferibili su altri suoli edificabili”.

Titolo XIII
La fattibilità geologica, idrogeologica e sismica

Art. 62. Normativa geologica, idrogeologica e sismica

L'intera disciplina di carattere geologico, idrogeologico e sismico è contenuta nell'allegato A – “*Norme tecniche geologiche*” e fa riferimento alla seguente cartografia:

- 3.6. Carta della fattibilità geologica
- 3.7. Carta di pericolosità sismica locale

Titolo XIV
Disposizioni finali e transitorie

Art. 63. Interventi su edifici in contrasto con la disciplina del Piano delle regole

Per le aree e gli edifici che, sotto il profilo funzionale, risultino contrastanti con la disciplina degli ambiti in cui ricadono, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e adeguamenti igienici e tecnologici.

Art. 64. Disposizioni particolari relative alle misure di salvaguardia

Le istanze per realizzare interventi edilizi e urbanistici e gli altri strumenti asseverati o autocertificati, che risultino in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio, possono trovare accoglimento solo laddove: **i)** siano state presentate, anteriormente alla data di adozione, interamente corredate dei documenti occorrenti all'istruttoria; **ii)** e purché, alla data d'adozione, sia già maturato il termine entro il quale l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto assumere le proprie determinazioni ai sensi della Lr. 12/2005 smi.

Art. 65. Disposizioni relative a immobili alienati dal Comune di Cremona

Per le aree e gli edifici alienati dall'Amministrazione comunale prima dell'adozione del Piano di governo del territorio sono fatti salvi eventuali specifici diritti e pattuizioni contenuti esplicitamente negli atti di alienazione.