COMUNE SONCINO

Provincia di Cremona

Variante al Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R 11 Marzo 2005 N°12 e s.m.i



Piano delle Regole
L.R. 12/2005 e s.m.i.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		tav. n. **NTA**	
Il Sindaco *Gabriele Gallina* ***L'Assessore all'Urbanistica*** *Fabio Fabemoli* ***L'Assessore al Patrimonio*** *Elvira Ambrogi* ***Il Segretario Comunale*** *Angelina Marano*	**Redattore** *Ufficio Tecnico Comunale* **Autorità Procedente:** *Ing. Giovanni Rossi* **Autorità Competente:** *Arch. Jr Paolo Sabbadini*	Scala Timbro	***Data Aprile 2026***
Adozione	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	
Controdeduzioni	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	
Approvazione	*Delibera Consiglio Comunale*	*n. __ del _____*	

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI....6
ART. 1 - DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI....6
ART. 2 – RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP....7
ART. 3 – RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE....7
ART. 4 – DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL PGT....8
ART. 5 – LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEGLI INTERVENTI DEL PGT....8
ART. 5.1 – Gli indicatori della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)....9
ART. 5.2 – Gli indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del PGT....10
ART. 6 – CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE....11
ART. 7 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO....12
ART. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT....12
TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP)....14
CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO....14
ART. 9 – COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO....14
ART. 10 – CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO....14
ART. 11 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO....16
ART. 12 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO....18
ART. 13 – DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI....20
ART. 14 – DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE....21
ART. 15 – PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE....21
ART. 16 – PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE....23
ART. 17 – PRINCIPI PER GLI INTERVENTI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE....24
CAPO II – LE INVARIANTI TERRITORIALI DEL DOCUMENTO DI PIANO – OBIETTIVI E DIRETTIVE....25
SEZIONE I – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE....25
ART. 18 – DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO....25
ART. 19 DIRETTIVE PER IL PROGETTO DI DIFESA, RICOSTRUZIONE E VALORIZZAZIONE DI CORRIDOI ECOLOGICI - SCARPATE - SIC - ZPS....26
ART. 20 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "LA PORTA DI SONCINO"....26
ART. 21 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "AMBIENTE" – TUTELA DELLE ACQUE....27
ART. 22 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "CICLABILITÀ"....28
SEZIONE II – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE....29
ART. 23 – DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE AMBIENTALI....29
ART. 24 – DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE

PRODUTTIVA....29
SEZIONE III – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE RISORSE STORICO, CULTURALI E ETNOANTROPOLOGICHE....30
ART. 25 – DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO....30
ART. 26 – DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA "CITTA' STORICA"....30
ART. 27 – DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE....31
CAPO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO....31
ART. 28 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE....32
ART. 29 – CRITERI E CARATTERI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE....32
TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)....32
CAPO I – NORME GENERALI....32
ART. 30 – CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI....33
ART. 31 – CAMPO DI APPLICAZIONE....33
ART. 32 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI....34
ART. 33 – ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO....34
ART. 34 – DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI....35
CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI....35
ART. 35 – CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI....35
ART. 36 – RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO....36
ART. 37 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI....37
ART. 38 – RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI....37
ART. 39 – SERVIZI IMMATERIALI....38
ART. 40 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO....38
CAPO III – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE....39
ART. 41 – CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE....39
ART. 42 – CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE....41
CAPO IV – OPERE DI URBANIZZZAZIONE....42
SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE....42
ART. 43 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS....42
ART. 44 – SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE....42
SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA....42
SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA....42
ART. 45 – DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA....42
SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA....43
SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA....43
ART. 46 – DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA....43
TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)....44
CAPO I – NORME GENERALI....44
ART. 47 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE....44

ART. 48 – CAMPO DI APPLICAZIONE....44
ART. 49 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR....45
ART. 50 – DEROGHE....46
ART. 51 – OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE....46
ART. 52 – AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI....46
ART. 53 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE....47
ART. 54 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI....48
ART. 55 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI....49
ART. 56 – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA....49
CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI....49
ART. 57 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI....50
ART. 58 - DISTANZE....53
ART. 59 – DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE....56
CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE....59
SEZIONE I – GENERALITA'....59
ART. 60 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI....59
ART. 61 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO....60
SEZIONE II – DISCIPLINA DELL'AMBITO STORICO....60
ART. 62 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO....60
ART. 63 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO....61
ART. 64 – MODALITA' DI ATTUAZIONE IN AMBITO STORICO....63
ART. 65 – CRITERI DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO....64
ART. 66 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO STORICO....68
ART. 67 – TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI IN AMBITO STORICO....68
SEZIONE III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANIZZATI....69
ART. 68 – AMBITI RESIDENZIALI – GENERALITA'....69
ART. 69 – AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI....69
ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI....71
ART. 71 – AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE....72
ART. 72 – EDIFICI DI ALTA' QUALITA' ARCHITETTONICA – VILLE....73
ART. 73 – EDIFICI DI MATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO....73
ART. 74 – NUCLEO "CASCINE SAN GABRIELE"....76
ART. 75 – AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA'....77
ART. 76 – AMBITI ARTIGIANALI INDUSTRIALI....77
ART. 77 – AMBITI COMMERCIALI - TERZIARI....78
ART. 78 – AMBITI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE....79
ART. 79 – AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA'....80
ART. 80 – ATTREZZATURE SCOLASTICHE....81
ART. 81 – ATTREZZATURE CIVICHE....81
ART. 82 – VERDE ATTREZZATO....81
ART. 83 – ATTREZZATURE SPORTIVE....82

ART. 84 – PARCHEGGI....82
ART. 85 – ATTREZZATURE PER ATTIVITA' ECONOMICHE....82
ART. 86 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA'....83
ART. 87 – ATTREZZATURE RELIGIOSE....84
ART. 88 – IMPIANTO E ATTREZZATURA TECNOLOGICA....84
ART. 89 – CIMITERI....84
ART. 90 – ATTREZZATURE PER LA COLLETTIVITA'....85
SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA'....85
ART. 91 – AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA'....85
ART. 92 – RETE STRADALE....85
ART. 93 – RETE CICLOPEDONALE....86
ART. 94 – AMBITI PER LA VIABILITA' DI PROGETTO....87
ART. 95 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER LA MOBILITÀ....87
SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI....88
ART. 96 – AMBITI AGRICOLI – GENERALITA'....88
ART. 97 – AMBITI AGRICOLI AMBIENTALI....90
ART. 98 – AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA....91
ART. 99 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI DI FUNZIONE ECOLOGICA....94
ART. 100 – EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI....94
ART. 101 – ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI....97
SEZIONE VI – AMBITI DI SALVAGUARDIA....98
ART. 102 – AMBITI INTERNI AL PARCO OGLIO NORD....99
ART. 103 – AMBITO AGRICOLO - AMBITO DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE....100
ART. 104 – AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI....101
SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI....102
ART. 105 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORME TRANSITORIE....102
ART. 106 – LA PORTA DI SONCINO....102
CAPO IV – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI....103
ART. 107 – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ....103
ART. 108 – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI....103
ART. 109 – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA....105
ART. 110 – RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE....105
ART. 111 – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO....105
ART. 112 – ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO...105
ART. 113 – BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE - ARCHEOLOGICO....105
ART. 114 – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO....106
ART. 115 – RISERVE NATURALI....108
ART. 116 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)....108
ART. 117 – ZONE PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)....109

ART. 118 – PARCO OGLIO NORD....110
ART. 119 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS)....110
ART. 120 – AREE DI RISPETTO DELLE TESTE DI FONTANILI....110
ART. 121 – ZONA UMIDA....110
ART. 122 – ORLO DI TERRAZZO....111
ART. 123 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE....111
ART. 124 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE....112
ART. 125 – DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA....112
ART. 126 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI....113
ART. 127 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE....113
ART. 128 – FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO....113
ART. 129 – ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI....114
ART. 130 – FASCIA DI RISPETTO AI METANODOTTI....114
CAPO V – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT....114
ART. 131 – VALENZA PAESISTICA....114
ART. 132 – UNITA' DI PAESAGGIO....115
ART. 133 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA....115
ART. 134 – DISCIPLINA PAESISTICA....116

Per maggiore chiarezza di lettura, si precisa che il testo con colorazione rossa è da intendersi "testo aggiunto", mentre il testo evidenziato in giallo e barrato è da intendersi "testo eliminato".

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - DEFINIZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI E CONTENUTI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce lo strumento urbanistico generale attraverso il quale sono espresse le scelte strategiche per il governo e la gestione del territorio comunale volte a orientare lo sviluppo sociale ed economico nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali e culturali, i cui principi sono:
   - costruire un piano che sia condiviso e che sia sostenibile in tutte le accezioni;
   - minimizzare il consumo di suolo primariamente con azioni orientate verso il recupero e il riuso di complessi dismessi o sottoutilizzati attuando politiche di "aiuto";
   - costruire un disegno del territorio antropizzato, realizzando ambiti che siano il risultato di attenzione al contesto, e che al contempo minimizzino la frammentazione;
   - prevedere ambiti di espansione residenziali che sia il risultato di un'attenta indagine sulle necessità endogene, privilegiando forme di attuazione convenzionata;
   - porre attenzione alla realizzazione di un tessuto di relazione – aree antropizzate e aree naturali a vocazione fruizionale, ponendo l'accento sulla realizzazione di una rete ecologica principale e di elementi di rigenerazione del paesaggio;
   - creare nuove centralità urbane: sistemazione delle aree pubbliche, accordi con privati nella fase di recupero di aree degradate in zone centrali, acquisizione di aree per opere pubbliche utilizzando un sistema perequativo nelle fasi esecutive dei nuovi ambiti;
   - promuovere principi di perequazione che garantiscano un'equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli, prevedendo una distribuzione di diritti edificatori e di oneri
2. Costituiscono contenuti del PGT:
   a) la localizzazione e la valutazione della vulnerabilità delle risorse naturali ed antropiche, con particolare riferimento a quelle non rinnovabili;
   b) la definizione della condizione di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni del territorio;
   c) l'individuazione delle infrastrutture e delle aree per servizi;
   d) la classificazione dell'intero territorio comunale in urbanizzato, aree di trasformazione e ambiti agricoli e l'individuazione conseguente di ambiti territoriali, la definizione delle caratteristiche urbanistiche, funzionali, sociali ed economiche;
   e) la definizione grafica delle trasformazioni del territorio e le relative modalità di attuazione attraverso norme di attuazione; in ogni caso con disposizioni aventi carattere di prescrizioni, direttive e indirizzi.
3. Il Piano di Governo del Territorio:
   - è redatto con criteri di compatibilità con la pianificazione regionale e provinciale, con particolare riferimento al Piano Territoriale Paesistico Regionale, al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e al Piano Territoriale di Coordinamento del "Parco Oglio Nord"
   - si attua disciplinando interventi di trasformazione, costruzione, ricostruzione edilizia e vincoli del paesaggio a carattere strategico, nonché operativo;
   - è il risultato dell'interazione dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica, in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.

- classifica e regola, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, le modalità di intervento dei suoli edificati non soggetti a pianificazione attuativa, delle aree e degli edifici rurali;
- classifica e regola, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni delle aree per pubblica utilità per programmare gli interventi volti al reperimento dei necessari spazi per la collettività.

ART. 2 – RAPPORTI TRA IL PGT E IL PTCP

1. Il DdP rappresenta lo strumento del PGT mediante il quale sono definiti i rapporti di coordinamento e coerenza con la pianificazione regionale e provinciale.
2. Il PGT pertanto approfondisce, articola e integra le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) rispetto alle peculiarità locali e in funzione dei principi di sussidiarietà, responsabilità e partecipazione.
3. Il PGT rimanda alla tavola n. 3/g "Carta degli ambiti agricoli" del PTCP della provincia di Cremona e alle relative disposizioni normative in caso di specifici studi di settore o progetti attuativi che interessino gli Ambiti agricoli posti all'interno del territorio comunale.
4. Il PGT costituisce approfondimento di maggior dettaglio delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTCP e nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR).

ART. 3 – RAPPORTI TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

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

strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.

9. il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole devono garantire coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi di sviluppo complessivo del PGT contenuti nel Documento di Piano.
10. il Quadro Conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, è il riferimento per tutte le scelte sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi.

ART. 4 – DEFINIZIONE DELL'EFFICACIA DEL PGT

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

ART. 5 – LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI DEGLI INTERVENTI DEL PGT

1. Il PGT fa propri i contenuti della VAS, che costituisce parte integrante dello stesso strumento di pianificazione comunale, cui il "Documento di Piano" è sottoposto ai sensi dell'art. 4 comma 3. della l.r. 11 marzo 2005 n. 12.
2. In virtù degli obiettivi del PGT, tutti gli interventi volti al mantenimento, alla conservazione, alla tutela, alla valorizzazione e alla trasformazione del territorio devono risultare coerenti con quanto contenuto nella VAS e con le normative di PGT che li recepisce.
3. gli interventi che vanno ad interessare gli ambiti di criticità, così come indicati nella TAVOLA E1, devono essere volti alla riduzione degli impatti. Gli interventi devono limitare l'interferenza verso gli ambiti di maggior attenzione e tutela e verso le risorse e le emergenze del territorio.
4. il PGT definisce preventivamente la compatibilità delle previsioni attraverso i criteri di valutazione contenuti nella VAS, rinviando, dove necessario, ad eventuali approfondimenti in fase di pianificazione attuativa o esecutiva.
5. le trasformazioni del territorio in fase di predisposizione del piano attuativo devono risultare conformi e coerenti con le indicazioni contenute nelle matrici di valutazione della VAS.
6. È facoltà dell'Amministrazione richiedere al soggetto attuatore specifiche valutazioni dell'impatto degli interventi in progetto o chiedere la previsione o la realizzazione di specifiche opere di compensazione o mitigazione.
7. Il PGT promuove una fase di monitoraggio degli effetti del piano e degli interventi di trasformazione del territorio, secondo quanto indicato dalla VAS e da quanto indicato dall'analisi degli indicatori di compatibilità.

ART. 5.1 – Gli indicatori della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

1. Gli indicatori per la Valutazione Ambientale Strategica, così come nei documenti della VAS, che hanno carattere prescrittivo sono:

Indicatore	Valutazione	Note
A01. Suolo permeabile / Superficie urbanizzata	☹ Vedasi scheda specifica.	Si tratta di un indicatore volto ad indirizzare le future trasformazioni e ad incentivare la permeabilizzazione del suolo di quelle funzioni che si prestano ad avere pavimentazioni filtranti (per esempio parcheggi)
A02. Pozzi privati / Pozzi totali (%)	☹ Su 35 pozzi censiti nel territorio comunale, 29 sono privati. La situazione appare molto critica e non soggetta al controllo e monitoraggio dei prelievi.	La criticità riguarda principalmente i pozzi che captano risorse idriche a profondità inferiori ai 30 mt. Si tenga presente che dallo studio sulla vulnerabilità degli acquiferi risulta che Soncino ricade in un'area poco vulnerabile. Si segnala infine elevata presenza di manganese nelle zona
A03. Capi suini / Superficie agricola utilizzata (SAU) o / Abitanti	☹ Vedasi scheda specifica.	Vedasi scheda specifica.
A04. Superfici urbanizzata entro 200 mt da impianti di radiotelefonia mobile	☹ La situazione risulta critica in particolare per le implementazioni possibili di impianti alla luce della realtà del mercato	La superficie urbanizzata considerata per il calcolo dell'indicatore A04 è differente da quella dell'indicatore A01, poiché nella prima sono considerati anche tutti gli spazi verdi che implicano permanenza di persone superiori alle 4 ore . Nella situazione attuale in cui l'espansione del fenomeno di insediamento di stazioni radiomobile è importante, l'indicatore dovrebbe essere oggetto di attenta valutazione periodica, anche al di sotto della soglia media prevista per il piano di monitoraggio
A05. Lunghezza elementi lineari naturali (siepi, filari, argini, corsi d'acqua naturali) / Distanza tra i confini comunali	☺ Il valore assoluto indica che teoricamente la lunghezza degli elementi lineari naturali supera la distanza che c'è tra punti opposti del confine comunale. È da notare però che l'indicatore non tiene conto della distribuzione sul territorio dei suddetti elementi lineari naturali, per cui la connettività ambientale non è di fatto raggiunta.	L'indicatore è teorico: non rispecchia la reale connessione vegetazionale del territorio poiché la lunghezza degli elementi naturali non è considerata in base alla localizzazione degli elementi naturali stessi. È interessante comunque capire qual è l'entità della presenza dei corridoi vegetazionali e confrontarla con le distanze che ci sono tra punti opposti del confine comunale. Gli elementi lineari dotati di vegetazione arborea e arbustiva potrebbero costituire le direttrici per piste ciclopedonali per la fruizione diffusa del territorio. A seguito degli incentivi dell'UE per ricostruire siepi e filari tra i campi, è necessario un continuo aggiornamento dei dati.
A06. Area a rigenerazione spontanea / Area per infrastrutture di mobilità e trasporto	-- L'indicatore presenta un valore soggetto a una valutazione di scarso significato, in quanto l'indicatore è stato pensato per monitorare e compensare le perdite di suolo permeabile causate dalla costruzione della tangenziale e dal passaggio dell'alta velocità ferroviaria.	Si tratta di un indicatore volto ad indirizzare le future trasformazioni, in particolare la costruzione della tangenziale e del tratto della linea dell'alta velocità. Queste opere, oltre ai necessari interventi di mitigazione degli impatti, dovranno prevedere anche interventi di compensazione degli impatti, tra i quali un bilancio positivo tra territorio utilizzato per la costruzione delle stesse e territorio naturale. Particolare attenzione di tutela e salvaguardia dovrà essere posta dal PGT per i territori che rimarranno interclusi tra le opere di viabilità e trasporto e l'urbanizzato, diventando questi maggiormente appetibili all'edificazione.
A07. Area ad agricoltura biologica / Superficie agricola utilizzata (SAU)	☹ Vedasi scheda specifica.	In una fase di approfondimento si terranno in considerazione anche i quantitativi di superfici destinate al semibiologico (disciplinari 2078/92 : misure A1 – B1)
A08. Rifiuti destinati alla raccolta differenziata / Rifiuti totali prodotti	☺ Vedasi scheda specifica.	Sarà necessario verificare le politiche e i programmi necessari ad ottenere il miglioramento del dato attraverso gli specifici piani in materia di prevenzione e gestione rifiuti
I01. Abitazioni occupate / Abitazioni totali	☺ Il patrimonio edilizio esistente ha un grado di occupazione alto. Problematica risulta la situazione degli edifici nelle zone rurali, in parte abbandonati.	Dalla rilevazione emerge una realtà parziale che non tiene in conto l'occupazione di abitazioni non legalizzata.
I02. Verde comunale / Abitanti	☺ Ad oggi la situazione si presenta molto positiva. Il valore attuale supera il valore stabilito dalla legislazione regionale.	L'indicatore considera gli abitanti reali e non quelli calcolati sulla base della capacità insediativa. La verifica dovrà tenere conto degli abitanti al momento della verifica stessa.
I03. Servizi pubblici di quartiere / Abitanti	☺ Già ad oggi la dotazione di servizi per abitante si presenta positiva.	L'indicatore considera gli abitanti reali e non quelli calcolati sulla base della capacità insediativa. La verifica dovrà tenere conto degli abitanti al momento della verifica stessa
I04. Esercizi commerciali al dettaglio / Abitanti	☹ Ad oggi si contano 116 unità commerciali per 7.507 abitanti. Il valore al 1991 (ISTAT) era di 132 unità. La perdita di esercizi commerciali al dettaglio rappresenta un fenomeno di abbandono del centro del capoluogo e delle frazioni.	L'indicatore non tiene in considerazione le presenze turistiche, che sono peraltro tra i soggetti verso i quali è indirizzato lo sviluppo delle attività commerciali al dettaglio.
I05. Addetti / Attivi	😐 Il rapporto tra addetti e attivi è equilibrato, rappresentando una buona autonomia del comune rispetto all'esterno e la sua capacità (anche se limitata) di attrarre forza lavoro.	Dati da aggiornare contestualmente agli aggiornamenti ISTAT 2001
I06. Posti letto previsti dal PGT / Posti letto disponibili	☹ L'indicatore si attesta su valori abbastanza bassi, testimoniando l'indisponibilità di offerta per lo sviluppo del settore turistico	Vedasi scheda specifica.
M01. Km piste ciclopedonali	😐 Ad oggi l'indicare presenta uno stato positivo, grazie alla presenza di percorsi storici in ambito rurale	In un territorio come quello di Soncino spesso i percorsi interpoderali sono utilizzati a guisa di piste ciclopedonali.

ART. 5.2 – Gli indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del PGT

1. Gli indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del PGT con valore prescrittivo e per i quali è prevista una verifica periodica di persecuzione degli obiettivi del piano sono:

id	Parametri ambientali	Indicatore da monitorare	Tempi attesi per la verifica	Ente atteso alla verifica
1	**Inquinamento da campi elettromagnetici**	Popolazione esposta a campi elettromagnetici superiori a 0,2 e 0,5 µT generati da nuove linee MT	In fase di progettazione esecutiva e a lavori ultimati	Comune/ARPA
2	**Inquinamento atmosferico ed acustico**	Rumore ambientale in corrispondenza dei ricettori situati nei pressi degli ambiti di espansione e trasformazione	In fase di progettazione esecutiva, a lavori ultimati e successivamente ogni 2 anni	Comune/ ARPA
		Emissione sonora in corrispondenza delle diverse attività produttive	In fase di progettazione esecutiva, a lavori ultimati e successivamente ogni 2 anni	Comune
		% di imprese certificate ISO 14001 e/o EMAS	Annuale	Comune
3	**Suolo, sottosuolo e acque sotterranee**	% di inerti utilizzati recuperati da demolizioni	In fase di progettazione esecutiva e a lavori ultimati	Comune
		Qualità ecologica dei corpi idrici sotterranei	Almeno semestrale	ARPA/AUSL
		% di imprese certificate ISO 14001 e/o EMAS	Annuale	Comune
		% di nuove attività produttive servite da vasca di laminazione per le acque piovane	In fase di progettazione esecutiva e a lavori ultimati	Comune
		Capi suini / Superficie agricola utilizzata (SAU)	Annuale	Comune
4	**Impermeabilizzazione del suolo**	Impermeabilizzazione di suolo (m2)	In fase di progettazione esecutiva e a lavori ultimati	Comune
		%Suolo permeabile / Superficie urbanizzata	Annuale	Comune
5	**Rete ecologica e biodiversità**	Nuove formazioni arboreo/arbustive con funzione di corridoio ecologico (m2 e numero di piante)	In fase di progettazione esecutiva, a lavori ultimati e annualmente per i 5 anni successivi all'impianto	Comune
		Presenza di elementi incongrui o contrari alle norme stabilite per garantire il decoro delle costruzioni	In fase di progettazione esecutiva, a lavori ultimati e successivamente ogni due anni	Comune
		Lunghezza elementi lineari naturali (siepi, filari, argini, corsi d'acqua naturali) / Distanza tra i confini comunali	Annuale	Comune
6	**Acque superficiali e di approvvigionamento**	Concentrazione e percentuale di riduzione per i parametri BOD5, COD, Solidi Sospesi, Fosforo totale e Azoto totale (depuratore consortile)	Almeno semestrale	Comune/ ARPA/consorzi acque/provincia
		% di nuove attività produttive servite da vasca di disoleazione per le acque di prima pioggia	In fase di progettazione esecutiva ed a lavori ultimati	Comune/ ARPA
		% di pozzi privati su pozzi totali	Annuale	Comune/ ARPA
7	**Adeguatezza delle reti tecnologiche**	%aree collegate alla rete fognaria/aree urbanizzate	Annuale	Comune/SCS
		%aree collegate a depuratore/aree urbanizzate	Annuale	Comune/SCS
		%investimenti su manutenzione rete fognaria/totale investimenti manutenzione	Annuale	Comune/SCS
		%investimenti su nuova rete fognaria/totale investimenti reti	Annuale	Comune/SCS

id	Parametri ambientali	Indicatore da monitorare	Tempi attesi per la verifica	Ente atteso alla verifica
7	Adeguatezza delle reti tecnologiche	%aree collegate ad acquedotto/totale aree urbanizzate	Annuale	Comune/PADANIA
		n. nuove utenze collegate all'acquedotto	Annuale	Comune/PADANIA
		%investimenti su manutenzione rete acquedotto/totale investimenti manutenzione	Annuale	Comune/PADANIA
		%aree metanizzate su aree totali	Annuale	Comune/PADANIA
		n. nuove utenze gas	Annuale	Comune/PADANIA
		%investimenti su manutenzione rete gas/totale investimenti manutenzione	Annuale	Comune/PADANIA
		%investimenti su nuove condotte e cabine gas /totale investimenti reti	Annuale	Comune/PADANIA
8	Energia e rifiuti	Produzione di rifiuti urbani negli ambiti di espansione e trasformazione	Annuale	SCS
		% di rifiuti destinati alla raccolta differenziata sul totale rifiuti prodotti	Annuale	SCS
		Quantità prodotta di rifiuti speciali per tipologia	Annuale	SCS
		Consumo di energia (TEP)	Annuale	SCS
		Consumo energia rinnovabile sul totale (% TEP)	Annuale	Comune
		% di imprese certificate ISO 14001 e/o EMAS e imprese che hanno attivato sistemi di LCA	Annuale	Comune
		% di imprese che impiegano il riciclo dell'acqua	Annuale	Comune
9	Sviluppo insediativo, qualità urbana e patrimonio	Abitazioni occupate / Abitazioni totali	Annuale	Comune
		Verde comunale / Abitanti	Annuale	Comune
		Servizi pubblici di quartiere / Abitanti	Annuale	Comune
		Attuazione del "progetto parco urbano"	Annuale	Comune
		Esercizi commerciali al dettaglio / Abitanti	Annuale	Comune
		Addetti / Attivi	Annuale	Comune
		% di strade di classe A su % strade totali	Annuale	Comune
		% di imprese che hanno sviluppato Sistemi di Gestione Ambientale (ISO 14001 e/o EMAS) e intrapreso pratiche LCA	Annuale	Comune
		% di imprese in regola con il D.Lgs.626/94 e s.m.i.	Annuale	Comune
		Posti letto previsti dal PSC / Posti letto disponibili	Annuale	Comune
10	Adeguatezza del sistema della viabilità	Attuazione progetto tangenziali	Annuale	Comune
		%investimenti per nuova viabilità primaria/investimenti totale	Annuale	Comune
		Area a rigenerazione spontanea / Area per infrastrutture di mobilità e trasporto	Annuale	Comune
		Km. Nuove piste ciclopedonali /Km piste ciclopedonali esistenti	Annuale	Comune
		Accessibilità alle stazioni ferroviarie e servizi connessi	Annuale	Comune
		% di imprese che si sono dotate della figura del mobility manager	Annuale	Comune
		% di imprese certificate ISO 14001 e/o EMAS	Annuale	Comune

ART. 6 – CRITERI DI PREVALENZA – DIFFORMITA', CONTRASTI, DEROGHE

1. In caso di difformità ed incompatibilità le disposizioni di norme statali e regionali sono prevalenti su quanto contenuto nelle norme del PGT; le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati costituenti il PGT sono da intendere modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali in contrasto e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.

2. Per quanto non previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali.
3. In caso di contrasto e/o difformità tra le previsioni del PGT a differente livello di cogenza sono da intendere prevalenti quelle con maggiore livello di cogenza; ciò a dire le prescrizioni sulle direttive all'interno di qualunque dei documenti costituenti il PGT.

ART. 7 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. Gli elaborati costitutivi dei singoli atti del PGT sono distinti in conoscitivi, prescrittivi e valutativi; gli elaborati conoscitivi rappresentano il supporto per la definizione degli obiettivi e delle azioni di piano; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio comunale e sono ripresi nelle tavole di indicazioni di piano del PGT, declinate nei diversi livelli Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole; gli elaborati valutativi formano gli atti che hanno supportato il percorso di partecipazione e di costruzione, valutazione e validazione degli obiettivi del piano all'interno della VAS.
2. Costituisce parte integrante del presente PGT lo studio geologico in tutte le sue parti conoscitive e prescrittive.

ART. 8 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Il PGT si attua tramite: interventi urbanistici preventivi, interventi diretti o progetti di opere pubbliche.
2. Le trasformazioni con destinazione produttiva soggette alle procedure di cui all'art. 8 5 del DPR 160/2010 ~~447/1998~~ sono soggette alle modalità attuative di cui alla citata normativa ed all'art. 97 della Legge Regionale n. 12/05 e smi ~~attuate unicamente mediante interventi urbanistici preventivi o Permesso di costruire convenzionato.~~
3. Gli strumenti di attuazione devono essere conformi alle prescrizioni e direttive contenute nel DdP, PdS e PdR.
4. Interventi urbanistici preventivi

Gli interventi urbanistici preventivi si applicano con riferimento ~~agli~~ alle seguenti fattispecie:

- ambiti di trasformazione e di riqualificazione, così come definiti e individuati dal DdP e dal PdR;
- ambiti del tessuto urbano consolidato, qualora consentito dalla specifica disciplina di PdR;
- accordi negoziali aventi valore di piano attuativo;
- cambi di destinazione d'uso di qualsiasi entità, comportanti opere edilizie, eseguiti su immobili aventi superficie lorda di pavimento superiore a 300 mq.

L'intervento preventivo può essere realizzato dall'Amministrazione Comunale o da soggetti privati e consiste nella redazione di un piano attuativo.
Le modalità di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione sono disciplinate dal PdS.
In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.
I piani attuativi specificamente individuati dal PGT all'interno del tessuto urbano consolidato

possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.
I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT.
I piani attuativi sono individuati con apposito perimetro e numero di riferimento negli elaborati grafici di PGT.
Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:

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

Decorso il termine stabilito per l'attuazione dei piani attuativi si applica la normativa specifica contenuta nel PdR a seconda della destinazione d'uso principale.
Le procedure e la documentazione a corredo dei piani attuativi sono indicate nel Regolamento Edilizio.
I piani attuativi convenzionati hanno validità per 10 anni salvo diversa specificazione contenuta nella convenzione stessa.
Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione e comunque contestualmente alla progressiva edificazione.

5. Interventi diretti

Nelle aree del territorio comunale in cui non é previsto l'intervento urbanistico preventivo, l'attuazione del PGT avviene mediante interventi diretti, nel rispetto delle prescrizioni generali e d'ambito contenute nel PdR.
Nel caso di area soggetta a piano attuativo, il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di denunce di inizio attività sono subordinati all'approvazione definitiva del piano stesso.
Le tipologie degli interventi edilizi e le procedure relative ai diversi provvedimenti abilitativi sono definite dal Regolamento Edilizio.
Il Permesso di costruire convenzionato è obbligatorio laddove espressamente indicato dal DdP e dal PdR ed è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiederlo in presenza di particolari situazioni urbanistiche che necessitano di accordi non ascrivibili alla pianificazione attuativa o in caso di interventi edilizi per adeguamenti alle normative vigenti di carattere igienico sanitarie, impiantistiche, strutturali, di contenimento energetico

6. Progetti di opere pubbliche

Il PGT si attua attraverso opere pubbliche intese come interventi finalizzati alla realizzazione di servizi e strutture di interesse generale o di uso pubblico.
I progetti di opere pubbliche:
sono regolati dalla normativa nazionale e regionale vigente;
possono interessare tutto il territorio comunale;
possono attuarsi con il contributo di soggetti privati;
L'approvazione del progetto costituisce titolo unico per la realizzazione dell'intervento e può produrre modifiche al PGT ~~senza che sia necessaria variante specifica~~ con le modalità previste dalla legislazione vigente

7. Permesso di costruire in deroga

Per gli ambiti di rigenerazione sarà possibile ricorrere all'utilizzo del permesso di costruire in deroga, nei casi consentiti dalla vigente normativa (art. 40 della l.r. 12/2005; art. 14 comma

1 bis del DPR 380/2001)

8. Permesso di costruire convenzionato

E' consentito l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e limitatamente a complessi immobiliari che presentino una consistenza inferiore a mq 300 di slp

TITOLO II – DOCUMENTO DI PIANO (DdP)

CAPO I – COSTRUTTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

ART. 9 – COGENZA DEI CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

ART. 10 – CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. ~~I contenuti del Documento di Piano, in attuazione di quanto disposto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, sono:~~
   - ~~il quadro conoscitivo e orientativo:~~
     - ~~il quadro ricognitivo e programmatorio di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune;~~
     - ~~il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenuti;~~
   - ~~la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.57, comma 1 lettera a;~~
   - ~~lo scenario strategico di Piano:~~
     - ~~l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a~~

~~valenza strategica per la politica territoriale del Comune;~~

- ~~le indicazioni di Piano:~~
  - ~~l'individuazione dei principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio e la definizione dei criteri di intervento;~~
  - ~~la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;~~
  - ~~la determinazione delle politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali;~~
  - ~~l'individuazione degli ambiti di trasformazione;~~
  - ~~la determinazione delle modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale;~~
  - ~~la definizione dei criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.~~

Il documento di piano in riferimento all'art.8 della LR n. 12/05:

- individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale
- determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, relativamente ai diversi sistemi funzionali e, in particolare, all'effettivo fabbisogno residenziale; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale
- nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali
- quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT
- stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica
- determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale
- dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico–monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva

- d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi
- individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente
- individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche
- determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale
- definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione; definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

ART. 11 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il DdP esprime le proprie scelte attraverso prescrizioni e direttive.

QUADRO CONOSCITIVO E VALUTATIVO

A. PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E ISTANZE

A.1	CARTA DEGLI USI DEL SUOLO (PTCP)	Conoscitivo
A.2	CARTA DELLE TUTELE E DELLE SALVAGUARDIE (PTCP)	Prescrittivo – PdR
A.3	CARTA DEL RETICOLO IDRICO PRINCIPALE (PTCP)	Prescrittivo – PdR
A.4	CARTA DEL DEGRADO PAESISTICO AMBIENTALE (PTCP)	Conoscitivo
A.5	CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI (PTCP)	Prescrittivo – DdP
A.6	CARTA DEL PTC DEL PARCO OGLIO NORD	Prescrittivo – PdR
A.7	ISTANZE DEI CITTADINI	Valutativo

B. ANALISI URBANISTICHE ED AMBIENTALI

B.A – SISTEMA DELLA MOBILITA'

B.A.1	CARTA DEL SISTEMA TERRITORIALE DELLA MOBILITA'	Conoscitivo
B.A.2	CARTA DEL SISTEMA LOCALE DELLA MOBILITA'	Conoscitivo
B.A.3.a	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE	Conoscitivo

	ESTERNE ALL'URBANO	
B.A.3.b	CARTA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE INTERNE ALL'URBANO	Conoscitivo

B.B – SISTEMA INSEDIATIVO

B.B.1.a	CARTA DELL'EVOLUZIONE DEL TESSUTO URBANO - soncino	Conoscitivo
B.B.1.b	CARTA DELL'EVOLUZIONE DEL TESSUTO URBANO - frazioni	Conoscitivo
B.B.2	CARTA DELLE FUNZIONI INSEDIATE	Conoscitivo
B.B.3	CARTA DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE	Conoscitivo
B.B.4	CARTA DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA	Conoscitivo
B.B.5	CARTA DEGLI EDIFICI STORICI	Conoscitivo

B.C – SISTEMA NATURALISTICO AMBIENTALE

B.C.1	CARTA DEI VINCOLI NATURALISTICI	Conosc/Valutativo
B.C.2	CARTA DELL'USO REALE DEI SUOLI	Conosc/Valutativo
B.C.3	CARTA DELLA COPERTURA VEGETAZIONALE	Conosc/Valutativo
B.C.4	CARTA DELLO SVILUPPO AMBIENTALE	Conosc/Valutativo

B.D. – PROPRIETA' COMUNALI

B.D.1	CARTA DELLE PROPRIETA' COMUNALI	Conoscitivo

B.E. – ELEMENTI DEL TERRITORIO RURALE

B.E.1	INQUADRAMENTO	Conoscitivo

B.F. – SISTEMA DEL SOTTOSUOLO

B.F.1	RETI TECNOLOGICHE – ACQUEDOTTO	Conoscitivo
B.F.2	RETI TECNOLOGICHE – ELETTRIFICAZIONE	Conoscitivo
B.F.3	RETI TECNOLOGICHE – FOGNATURA	Conoscitivo
B.F.4	RETI TECNOLOGICHE – GASDOTTO	Conoscitivo
B.F.5	RETI TECNOLOGICHE – ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Conoscitivo

C. PIANIFICAZIONE COMUNALE

C.1	SINTESI DEI PRG DELL'AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO	Conoscitivo
C.2	PRG VIGENTE – AZZONAMENTO	Conoscitivo
C.3	PRG VIGENTE – CENTRO STORICO	Conoscitivo
C.4	PRG VIGENTE – VINCOLI E SALVAGUARDIE	Conoscitivo
C.5	PRG VIGENTE – STATO DI ATTUAZIONE	Conoscitivo

D. RELAZIONI Q.C.

D.1	RELAZIONE GENERALE
D.2	ALLEGATO STATISTICO

E. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
E.1	CARTA DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI	Valutativo
E.2	CARTA DELLE SENSIBILITA' AMBIENTALI E TERRITORIALI	Valutativo

RELAZIONI VAS	
E.3	RAPPORTO DI SINTESI – metodo, obietti/azioni, matrici e indicatori, monitoraggio
E.4	RAPPORTO AMBIENTALE

F. INDICAZIONI DI PIANO	
F.1	INDICAZIONI DI PIANO – 1 : 10.000
F.2	CARTA DEGLI ELEMENTI AMBIENTALI E DEL PAESAGGIO 1 : 10.000

RELAZIONI DOCUMENTO DI PIANO	
F.3	DICHIARAZIONE DI SINTESI
F.4	RELAZIONE PROGETTO

NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO	
TITOLO II	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATI	
Allegato A	AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ART. 12 – OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il DdP assume i seguenti macro obiettivi di sostenibilità:
   - ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
   - compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con la identità culturale del territorio;
   - miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
   - riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
   - miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
   - consumo di nuovo territorio solo quando non sussistono alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione.

2. I macro obiettivi di sostenibilità di cui al comma precedente sono declinati nei seguenti obiettivi specifici e azioni:

obiettivo specifico	azione
A. Valorizzazione paesistico-ambientale del territorio.	A.I. – preservazione, valorizzazione e rinaturazione degli ambiti fluviali (laddove in accordo con programmi e progetti del "Parco dell'Oglio nord" e in raccordo con i suoi strumenti di gestione) A.II. – regolamentazione degli usi del suolo finalizzati alla riduzione e prevenzione del rischio di inquinamento delle acque e dei fontanili A.III. – salvaguardia, valorizzazione e ricostruzione degli habitat residuali vegetazionali dell'ambiente A.IV. – potenziamento della naturalità degli ambiti perifluviali (aree riparali e lanche) tramite rimboschimenti e riqualificazione vegetazionale A.V. – individuazione di ambiti a corridoi ecologici
B. Valorizzazione delle potenzialità turistico e fruitive legate al Centro storico e agli elementi del paesaggio.	B.I. – salvaguardia, valorizzazione e protezione del patrimonio storico-architettonicomonumentale B.II. salvaguardia, valorizzazione e potenziamento dei percorsi panoramici arginali e intrarginali B.III. promozione delle attività di carattere ricreazionale e fruitivi B.V. incentivi alla creazione di posti letto di tipo agrituristico, in particolare attraverso il recupero del patrimonio edilizio rurale abbandonato B.VI. promozione delle certificazioni ambientali nel settore turistico. B.VII. attività di promozione e di marketing territoriale del comune.
D. Miglioramento della qualità sociale, rivolta in particolare alle categorie più deboli (anziani, giovani).	D.I. aumento dell'offerta di edilizia economica agevolata; D.II. creazione di centri di aggregazione sociale; D.III. creazione di aree verdi per il gioco e lo sport; D.IV. creazione di aree per orti urbani; D.V. promozione della commistione delle funzioni e dei gruppi sociali nel tessuto urbano.
F. Mantenimento delle identità locali	F.I. sostegno del commercio al dettaglio nel capoluogo e nelle frazioni F.II. riqualificazione delle frazioni attraverso la sistemazione degli spazi pubblici F.III. mantenimento degli impianti urbanistici originari e dei caratteri architettonici.
G. Creazione della rete ecologica.	G.I. protezione degli elementi di interesse ecologico-ambientale (i filari, le siepi e l'equipaggiamento vegetazionale in ambito agricolo e in ambito urbano, le scarpate etc. …); G.II. riqualificazione e valorizzazione dei corsi d'acqua e rinaturalizzazione delle sponde; G.III. norme per progettazione esecutiva: percentuali di suolo permeabile e di dotazione arborea/arbustiva per i nuovi insediamenti; G.IV. progetto di rete ecologica attraverso la tutela degli elementi naturali lineari (corsi d'acqua, filari, siepi, ….) e la creazione di aree "stepping stone" (aree boscate, aree a rigenerazione spontanea,…), in particolare di aree verdi lungo le principali direttrici di spostamento e di passaggio per la fauna; G.V. controllo e indirizzo per gli isolati di nuova costruzione e in aree di frangia (isolati non compatti e a perimetro non lineare); G.VI. Potenziamento e riqualificazione dell'isola ecologica per la raccolta differenziata dei rifiuti.
H. Presidio del territorio agricolo	H.I. sostegno finalizzato al mantenimento delle popolazione in area rurale H.II. recupero controllato dell'edilizia rurale abbandonata, anche a fini agrituristici H.III. controllo delle attività zootecniche di allevamento, macellazione e lavorazione H.IV. creazione e tutela di fasce verdi lungo le aree di frangia urbana H.V. tutela delle aree agricole intercluse tra l'urbanizzato e le infrastrutture di mobilità H.VI. incentivazione alla creazione di aree boscate o destinate a colture legnose H.VII. indirizzi per la conversione a tecniche colturali biologiche (limitazione nell'uso di prodotti chimici, estensivizzazione delle colture, monitoraggio dei prelievi idrici e del carico zootecnico, certificazione dei prodotti, supporto all'accesso ai finanziamenti europei,…).

I. Mantenimento delle frazioni, creazione di polarità.	I.I. incentivazione e sviluppo del commercio al dettaglio di minima garanzia; I.II. riqualificazione delle frazioni attraverso la sistemazione degli spazi pubblici (piazze, strade e aree verdi); I.III. razionalizzazione degli accessi; I.IV. messa a sistema delle frazioni attraverso percorsi ciclopedonali; I.V. controllo qualitativo e quantitativo dello sviluppo insediativo residenziale; I.VI. creazione di aree verdi e valorizzazione dello spazio agricolo tra i centri edificati, per contenere la dispersione insediativa.
J. Recupero del patrimonio edilizio storico e del patrimonio edilizio rurale.	J.I. – politiche di incentivazione a progetti di recupero, anche facendo leva sulla fiscalità locale – sgravi di oneri e di altre componenti della fiscalità - ; J.II – possibilità di riuso del patrimonio edilizio in ambiti rurali anche attraverso cambi di destinazioni di uso; J.III – norme e tecniche di costruzione che permettano il riuso di edifici accessori e che hanno perso la loro funzione originaria (ad esempio stalle, fienili) J.IV – creazione di specifici progetti di recupero; J.V – promozione di interventi di qualità edilizia; J.VI – incentivazione di usi alternativi di promozione del territorio, quali agriturismi e aree per turismi culturali.
K. Miglioramento delle prestazioni edilizie ed energetiche degli edifici.	K.I. risparmio di suolo attraverso il recupero di edifici abbandonati; K.II. creazione di aree verdi per il gioco e lo sport sia in ambito urbano che nelle aree di frangia; K.III. creazione di aree per orti in ambito urbano; K.IV. controllo degli orientamenti e dell'assetto degli isolati e degli edifici (space saving e energy saving) K.V. Indirizzi per la bio-architettura - politiche di incentivazione all'impiego di materiali e tecniche costruttive bio-climatiche; K.VI. Promozione della "Certificazione energetica degli edifici", attraverso innanzitutto l'utilizzo del "solare termico", di "impianti fotovoltaici";

ART. 13 – DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il DdP, in materia di servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al PdS per:
   - l'individuazione delle azioni specifiche;
   - la definizione delle priorità e dei tempi per l'attuazione;
   - la sostenibilità economica delle previsioni;
   - le modalità di attuazione e gestione dei servizi e delle attrezzature;
   - la quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificamente previste dal DdP.

2. Il Documento di Piano prevede che il Piano dei Servizi:
   - individui lo stock della "città pubblica" e ne definisce le forme di implementazione e sistemazione;
   - declini le direttive del Documento di Piano in azioni di piano e progetti specifici;
   - definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni e i progetti di cui al precedente punto e specifica quanto nella presente normativa;
   - coordini le azioni e i progetti con il programma delle opere pubbliche e il bilancio comunale, anche alla luce di quanto previsto nel successivo art. 15;

ART. 14 – DIRETTIVE PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il DdP rimanda al PdR in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, aree da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico-ambientale e aree non soggette a trasformazione urbanistica, per quanto riguarda:
   - l'individuazione di specifiche classificazioni;
   - la scelta delle azioni specifiche da attuare sul territorio;
   - la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;
   - l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.
2. Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole:
   - Definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
   - definisca gli indici e i parametri edilizi;
   - definisca le modalità di intervento nel tessuto consolidato;
   - definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno della "città storica";
   - promuova l'uso di fonti energetiche alternative.
3. il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche disposizioni di intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti dal DdP stesso.

ART. 15 – PRINCIPI DI PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Il PGT all'interno di tutti i documenti di cui si costituisce (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) assume e attua le disposizioni dell'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12.
2. Il Documento di Piano, definisce gli ambiti e/o le aree in cui trovano applicazione i principi di perequazione e trasferimento delle capacità edificatorie.
3. La perequazione, di cui al presente articolo, è prevista dal PGT in diverse forme, di cui:
   - perequazione interna agli ambiti;
   - perequazione compensativa;
   - perequazione generalizzata.
4. La perequazione interna agli ambiti è il risultato dell'applicazione dello stesso indice a tutte le aree all'interno del medesimo perimetro di ambito di trasformazione, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso; si attua all'interno dello strumento attuativo; i volumi assentiti saranno effettivamente realizzati sulle aree edificabili, definite in fase di strumento attuativo.
5. Il principio previsto dal precedente comma 4 si applica anche agli ambiti residenziali di riqualificazione di cui all'art. 71, agli ambiti produttivi di riqualificazione di cui all'art. 78 e in tutti i casi di ricorso a pianificazione attuativa.

6. La perequazione si può applicare ai seguenti ambiti:
   - gli ambiti di trasformazione di cui al successivo art. 28;
   - gli ambiti urbanizzati di cui ai successivi art. 69, 70, 76 e 77;
   - le aree per servizi di cui al successivo art. 37;
   - la "Porta di Soncino" di cui al successivo art. 107;
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme gli ambiti sono regolati dai seguenti indici volumetrici:
   - It.a (indice di fabbricabilità territoriale.a) – riferito alla effettiva disponibilità volumetrica delle aree incluse nel perimetro dell'ambito edificabile;
   - It.b (indice di fabbricabilità territoriale.b) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva agli ambiti, al fine di garantire la perequazione compensativa;
   - It.c (indice di fabbricabilità territoriale.c) – riferito alla capacità edificatoria aggiuntiva, in caso di ricorso alla perequazione generalizzata;
   - It.min (indice di fabbricabilità territoriale.min) – riferito alla capacità edificatoria minima prevista dal piano attuativo dell'ambito edificabile; tale indice è pari a 0,80 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale e 0,65 mq/mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale produttiva e terziaria, direzionale e commerciale;
   - It.max (indice di fabbricabilità territoriale.max) – riferito alla massima capacità edificatoria da concentrare nell'ambito edificabile.
8. La perequazione compensativa prevede il trasferimento volumetrico assegnato alle aree per servizi e alla "Porta di Soncino", a fronte della cessione gratuita delle aree stesse al comune, all'interno degli ambiti edificabili, al fine di:
   - accrescere la disponibilità di patrimonio collettivo per realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
   - garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.
   - garantire, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio da parte dell'amministrazione comunale, un equo indennizzo ai proprietari delle aree per servizi e della "porta di Soncino".

   Le modalità per il ricorso a tale forma di perequazione sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41.
9. La capacità edificatoria dovuta alla perequazione è stabilita nell'applicazione dell'It.a, come di seguito indicato:
   - 0,60 mc/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale residenziale;
   - 0,45 mq/mq di ST agli ambiti di trasformazione con destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e commerciale;
   - 0,45 mc/mq di ST o, in alternativa, 0,90 mq/mq di ST (Superficie Territoriale) per le aree per servizi e per la "Porta di Soncino".
10. La perequazione generalizzata prevede la possibilità di trasferire all'interno degli ambiti

edificabili una capacità edificatoria aggiuntiva che è nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, al fine di:

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

Le modalità per il ricorso a tale forma di perequazione sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41.

11. Il Documento di Piano prevede, altresì, la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di stipulare accordi pubblico/privati al fine di garantire l'effettivo trasferimento volumetrico connesso con l'attuazione degli ambiti edificabili. Le modalità di attuazione di tali accordi sono definite dal Piano dei Servizi all'art. 41.

ART. 16 – PRINCIPI DI MONETIZZAZIONE E INCENTIVAZIONE

1. Il Documento di Piano prevede casi di monetizzazione e incentivazione. Il Piano delle Regole definisce le aree entro cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e all'incentivazione.
2. È consentita la monetizzazione delle aree di cessione previste per gli strumenti di pianificazione attuativa in ragione massima di:
   - 10 mq/ab per interventi a destinazione principale residenziale;
   - 10% della ST per interventi a destinazione principale industriale/artigianale;
   - 50% della Slp per interventi a destinazione principale commerciale/direzionale/terziaria.
3. È altresì ammessa la monetizzazione nei seguenti casi:
   a) nell'ambito storico e nei tessuti consolidati, qualora sia dimostrata l'impossibilità al reperimento delle aree all'interno del lotto o nelle aree adiacenti;
   b) in caso di interventi relativi ad attività commerciali non oltre le medie strutture di vendita che prevedano ~~ristrutturazione edilizia o~~ ampliamento inferiore al 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata;
   c) impossibilità al reperimento dei parcheggi pertinenziali derivanti dagli interventi di recupero dei sottotetti esistenti;
   d) qualora le aree di cessione da reperirsi internamente agli ambiti di trasformazione risultino difficilmente accessibili e/o fruibili.
4. Le risorse finanziare acquisite dall'Amministrazione Comunale a seguito della monetizzazione devono essere impiegate per il miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale e al reperimento di parcheggi pubblici e verde urbano all'interno dei contesti urbani coinvolti dagli interventi;
5. Il Piano delle Regole definisce quali aree, edifici e interventi possono avere accesso ai meccanismi di incentivazione, che in particolare possono essere:
   - incentivi in ordine alla fiscalità comunale, definiti negli atti amministrativi che ne definiscono gli importi e/o le aliquote, applicabili su tutte le aree classificate dal PGT, per cui sono previste attuazioni indirette e dirette, siano esse dovute a ristrutturazioni,

demolizioni con ricostruzione, aumento delle superfici utili e cambi di destinazione d'uso.

- incentivi legati all'utilizzo di tecniche e pratiche volte al risparmio energetico, all'utilizzo di materiali e tecniche bioclimatiche;
- incentivi per l'attuazione degli obiettivi del piano in relazione all'attuazione di progetti previsti dal CAPO II° del presente TITOLO.

ART. 17 – PRINCIPI PER GLI INTERVENTI A BASSO IMPATTO AMBIENTALE

1. Il PGT individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio:
   - migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
   - ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
   - diminuire le emissioni inquinanti;
   - indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
   - introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
   - concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
   - incentivare le iniziative virtuose.
2. Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:
   - Le fonti energetiche da utilizzare in via prioritaria per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
   - Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
   - Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
   - Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
     - la localizzazione,
     - la morfologia del lotto di intervento,
     - la forma dell'edificio,
     - l'uso,
     - le abitudini degli utenti,
     - le tecnologie e i materiali impiegati.
   - Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
     - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;

- i sistemi di gestione dell'illuminazione;
- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).

  - In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano in tutto il territorio comunale a seguito dell'entrata in vigore di apposito regolamento attuativo che fissi le modalità, gli strumenti e i procedimenti amministrativi.
4. La capacità edificatoria aggiuntiva connessa agli interventi per il risparmio energetico è fissata in via preliminare in misura massima pari al 15%.
5. Il regolamento di cui al terzo comma determina le soglie e i parametri per l'applicazione di tale disciplina di incentivazione. A questa potrà essere associata analoga disposizione in materia di riduzione degli oneri di costruzione.
6. In assenza del regolamento attuativo ~~non sono applicabili misure di incentivazione.~~ per la definizione delle percentuali incentivanti si farà riferimento alle misure minime contenute nella D.G.R. 05.08.2020 n.XI/3508 e nella D.G.R. 05.08.2020 n.XI/3509.
7. In ogni caso la capacità edificatoria aggiuntiva concedibile sia per gli interventi di riqualificazione energetica che per quelli previsti dalla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508 non potrà in alcun modo superare il 20% della volumetria inziale.

CAPO II – LE INVARIANTI TERRITORIALI DEL DOCUMENTO DI PIANO – OBIETTIVI E DIRETTIVE

SEZIONE I – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE RISORSE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE

ART. 18 – DIRETTIVE PER LA DIFESA DEGLI ELEMENTI FONDANTI DEL TESSUTO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

1. Il DdP persegue la tutela e la valorizzazione degli elementi fondanti del tessuto ambientale e paesaggistico. In particolare gli elementi richiamati fanno riferimento alle formazioni forestali, macchie, boschetti, scarpate vegetate, sistemi di siepi e filari, rogge e/o zone umide anche di ridotte dimensioni, fontanili e relative aste di deflusso (indicativamente 200 mt) e scarpate morfologiche. Tali elementi vengono definiti in termini di struttura spaziale e verticale.
2. Gli aspetti oggetto di tutela sono rivolti a:
   - l'occupazione in termini spaziali delle singole formazioni siano esse riferite a formazioni forestali o di elofite e idrofite;
   - la presenza di specie autoctone tipiche della fascia fitoclimatica planiziale;
   - la presenza di copertura nei tre strati forestali, basale, mediano e sommitale;
   - le forme di governo ad alto fusto e ad alto fusto composto piuttosto che a ceduo semplice;
   - il contenimento di specie vegetali alloctone e invasive e la loro sostituzione con specie autoctone;
   - le modalità di gestione e manutenzione conservative;

- la prevenzione di forme di danneggiamento degli elementi tutelati;
- la compensazione degli elementi persi in seguito allo sviluppo di progetti specifici;

ART. 19 DIRETTIVE PER IL PROGETTO DI DIFESA, RICOSTRUZIONE E VALORIZZAZIONE DI CORRIDOI ECOLOGICI - SCARPATE - SIC - ZPS

1. Il Progetto di difesa, ricostruzione e valorizzazione di corridoi ecologici e scarpate ha la funzione di perseguire la tutela della biodiversità e l'equipaggiamento paesaggistico del territorio rurale in un'ottica sistemica, che consenta di perseguire compiutamente gli obiettivi espressi in materia dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.
2. Il Progetto si compone di azioni di conservazione e/o riqualificazione di cui all'art. 9 e alla ricostituzione di strutture ambientali analoghe, nelle aree di corridoio individuate dalla Tavola B.C.4.
3. Le azioni di conservazione e riqualificazione dovranno essere privilegiate nelle aree ricadenti fra le Aree di Intervento primarie che presentano al momento maggiore idoneità ambientale (classi > 50) come proposte nel documento VAS paragrafo 4.4.3.1, quelle di ricostituzione e/o riqualificazione nelle medesime aree ma con valori di idoneità ambientale inferiori a 50. Analogamente si potrà operare sulle Aree di intervento secondarie (VAS 4.4.3.2.) anche se con un grado di priorità inferiore rispetto alle precedenti. Azioni analoghe potranno essere sviluppate anche sulla aree marginali (VAS 4.4.3.3.) pur riconoscendo la loro scarsa idoneità nel sostenere gli obiettivi del progetto.
4. Le priorità fra Aree diverse e/o fra classi di valore dell'indice di idoneità dovranno essere valutate nell'ambito di azioni di compensazione, mitigazione, perequazione e/o promozione di progetti con valenza o risvolti ambientali specifici.
5. La suddivisione del Progetto in Aree di intervento primarie, secondarie e marginali come pure in classi maggiori o inferiori al valore dell'indice di 50 nell'ambito della medesima tipologia di area, potrà avere riscontro nelle classi di priorità circa l'ammissione a forme di contributo, o a singole classi di priorità, governate da altri Enti sovraordinati nell'ambito dell'approvazione di specifici piani o progetti.
6. ~~Fra i suddetti piani o progetti di enti sovraordinati andranno privilegiati quelli con reale incidenza sulle possibilità di strutturazione del territorio in particolare:~~

~~Piano o progetto~~	~~Soggetti o Enti attuatori~~
~~Piano di Sviluppo Rurale~~	~~Regione Lombardia, Provincia di Cremona~~
~~Piani e progetti per aree protette~~	~~Parco Oglio Nord, Regione Lombardia~~
~~Piani di gestione di aree di interesse comunitario~~	~~Parco Oglio Nord, Regione Lombardia, Provincia di Cremona~~
~~Piani e progetti per aree protette di cui alla L. 157/93~~	~~Provincia di Cremona~~
~~Piani e progetti di miglioramento ambientale e faunistico~~	~~Provincia di Cremona, Ambito Territoriale di Caccia, Aziende Faunistico Venatorie, Associazioni.~~
~~Progetti specifici di intervento~~	~~Regione Lombardia, Provincia di Cremona, Associazioni, Sponsor privati~~
~~Progetti di Gestione e riqualificazione~~	~~Consorzi di Bonifica e Irrigazione, Associazioni~~

ART. 20 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "LA PORTA DI SONCINO"

1. Il progetto ha la funzione di dare collegamento sia in termini territoriali che culturali alle aree comunali facenti parte del Parco dell'Oglio Nord con quelle invece proprie solo del sistema amministrativo comunale, tutelando la connettività fra aree orientali ed occidentali.
2. l'ambito identificato nella tavola delle indicazioni di piano come la "Porta del Parco" si colloca sul limite del "Parco Oglio Nord", fra la Zona Industriale e l'abitato di Soncino, ultimo varco di unione libero in senso est ovest.
3. L'ambito identificato nella tavola delle indicazioni di piano rappresenta il naturale collegamento fra l'area golenale del fiume e il sistema di rogge e fontanili che caratterizza la parte ovest del comune, quindi come ambito di connettività strategico sul quale già gravano barriere distributive quali le due viabilità ex Statali.
4. Obiettivo del progetto è l'acquisizione in disponibilità pubblica delle aree da trasformare in area attrezzata inserita in un complesso naturale di nuova costituzione ove possano trovare sviluppo attività di tipo ricreativo, didattico e culturale fornendo peraltro un ulteriore supporto, in termini di punti di sosta al progetto per lo sviluppo del sistema locale delle ciclabili (art. 22). In tale ottica l'area si qualifica per la cittadinanza come pure per i turisti come punto di ritrovo pratico ed ideale fra il Governo Amministrativo del Territorio e la valorizzazione e promozione delle risorse naturali e paesaggistiche in chiave sovracomunale.
5. Obiettivi di sviluppo per l'area in esame, oltre come punto di sosta attrezzato, si possono annoverare tipologie proprie di parchi gioco, percorsi salute e fitness, musei all'aperto, ecc. Ulteriore obiettivo data la valenza di corridoio ecologico dell'area è rappresentato dalla risoluzione delle criticità evidenziate al p.to 3, mediante la creazione di strutture in grado di consentire la permeabilità faunistica, in particolare per la fauna terrestre di taglia medio piccola (Tasso, Ricco, ecc.) e la naturale continuità dei corsi d'acqua che intersecano le viabilità citate.
6. Il progetto verrà sviluppato per stralci mediante azioni di tipo perequativo, compensativo (vedi art. 15) o tramite finanziamenti mirati provenienti dal settore pubblico o privato, anche aderendo a forme contributive proprie delle realtà agricole, oppure ancora nell'ambito di attività di riqualificazione o manutenzione straordinaria delle due viabilità ex statali.

ART. 21 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "AMBIENTE" – TUTELA DELLE ACQUE

1. Benché gli ambiti urbani e agricoli risultino secondo la classificazione tipologica assai diversi dagli ambienti naturali, occorre evidenziare che il tessuto ambientale risulta costituito si da tipologie diverse ma, spesso, intimamente connesse fra loro. Questo "accostamento" risulta ancora più evidente la dove le trasformazioni ambientali hanno cancellato gran parte della struttura naturale e dove gli elementi a valenza naturale residui diventano periferici ai centri urbani, anche di ridotte dimensioni, come in aree prossime a scarpate morfologiche o a singole teste di fontanile.
2. La filosofia di progetto prevede quindi uno sviluppo armonico dell'edificato e degli spazi verdi urbani a costituire un sistema filtro di protezione e valorizzazione culturale del fenomeno di risalienza delle acque che consenta peraltro di inserire i singoli siti in una rete locale di carattere culturale ed ambientale, in grado di valorizzare anche i corridoi di collegamento fra aree diverse.
3. In tale ottica andranno valutate ed inserite le superfici adibite a verde ornamentale e/o altri

interventi (manutenzione delle teste e delle strutture di captazione, gestione delle sponde con riprofillatura più naturale, gestione conservativa delle aste di deflusso, ecc.) che sapranno qualificare l'ambito del fontanile.

4. Alla dotazione dei "corridoi di collegamento" potranno quindi concorrere anche interventi di iniziativa privata che sappiano coniugare esigenze abitative con struttura ambientale indirizzata dal PGT. In tal senso le forme di attuazione previste in questo campo fanno a capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come all'art. 7.
5. Indirizzi per la realizzazione del progetto sono:
   - Gestione delle teste di fontanile e di alcune decine di metri delle aste di deflusso mediante, manutenzione periodica ordinaria delle opere di captazione e, in caso di necessità, straordinaria, qualora fosse necessario riattivare la fonte, addolcimento delle scarpate e loro piantumazione con specie arboreo arbustive autoctone, evitamento di applicazione di forme di governo chimico o fisico della vegetazione elofitica ed idrofitica presente;
   - Collocazione delle superfici di cui alle dotazioni urbane e territoriali per aree verdi nell'ambito del corridoio urbano di raccordo;
   - Creazione di vie di penetrazione e collegamento ideali e/o virtuali;
   - Utilizzo nell'ambito dei progetti di sviluppo di entità vegetali autoctone e ad elevata valenza per la fauna in particolare quella ornitica.

ART. 22 – DIRETTIVE PER IL PROGETTO "CICLABILITÀ"

1. Il progetto ciclabilità trae origine dall'analogo progetto provinciale di cui al PTCP 2003, e prevede lo sviluppo di piste ciclabili ad unire il capoluogo con le frazioni periferiche e le aree perifluviali, valorizzando al contempo le aree occidentali che si sviluppano attraverso il sistema dei fontanili e delle rogge.
2. L'articolazione del progetto prevede come nodo principale in ambito comunale l'area golenale a sud di Soncino, di ideale collegamento con il sistema ciclabile provinciale posto ancora più a sud. Da questa area potranno trovare sviluppo analoghi interventi promossi dai comuni contermini al fine dare attuazione alla continuità fra il sistema locale e quello provinciale.
3. Il progetto in ambito comunale si basa sull'individuazione di un sistema ciclabile radiale e si comporrà delle seguenti azioni:
   - verifica della percorribilità del sistema;
   - creazione, individuazione e gestione delle zone di sosta;
   - miglioramento della percorribilità locale;
   - attrezzatura dei percorsi;
   - promozione ed incentivazione all'utilizzo;
4. Le forme di attuazione previste in questo campo fanno capo a meccanismi di perequazione, compensazione e trasferimento così come all'art. 7., nonché alla concorrenza, così come richiamato nel comma 2, a forme di copianificazione, con enti locali e enti sovralocali (Provincia e Regione), e attivazione di contributi pubblici.
5. Nell'ambito delle attività di attuazione verrà data priorità a quegli interventi in grado di

coniugare la fruizione pubblica ciclabile con attività di riqualificazione e/o potenziamento di corridoi ecologici così come individuati dalla tavola B.C.4.

SEZIONE II – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE AREE AGRICOLE

ART. 23 – DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AGRICOLE AMBIENTALI

1. Nelle aree agricole ad alta vocazione produttiva l'obiettivo di tutela è finalizzato alla valorizzazione di forme di produzione e/o di conduzione agricola ad alta redditività e allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.
2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.
3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro:
    - creazione di fasce tampone ai lati di strade;
    - interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
    - creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali;
    - promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non.
    - creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
    - conservazione delle aree prative ed incentivazione alla trasformazione di arativi in aree a prato stabile;
    - sviluppo di attività di mitigazione degli impatti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche;
    - incentivazione alla tutela dei fontanili e ai primi tratti delle aste di deflusso nei loro aspetti strutturali (manutenzione delle strutture di captazione, addolcimento delle scarpate) e di qualità delle acque anche mediante la collocazione di fasce arboree arbustive di sole specie autoctone ai margini, in particolare sui lati nord ed ovest;

ART. 24 – DIRETTIVE PER LA DIFESA E LA VALORIZZAZIONE DELLE AREE AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA

1. Nelle aree agricole ad alta vocazione produttiva l'obiettivo di tutela è finalizzato alla valorizzazione di forme di produzione e/o di conduzione agricola ad alta redditività e allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.
2. Il Comune potrà operare nell'ambito delle forme di compensazione e perequazione selezionando aree da sottoporre ad interventi in grado di garantire una ulteriore tutela degli aspetti economici e qualitativi dei prodotti.
3. Le azioni in linea con questi indirizzi si annoverano entro:
    - creazione di fasce tampone ai lati di strade;
    - interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo;
    - creazione di strutture di mitigazione degli impatti locali ivi compresi gli impianti di

fitodepurazione con priorità, in aree a maggior valenza ambientale, per quelli estensivi;

- promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni locali e non.
- reazione di strutture utili alla mitigazione gli impatti generati dalle attività zootecniche ivi comprese forme di utilizzo dei reflui ai fini della produzione di energia elettrica ad uso locale in particolare se in grado di abbattere i carichi di azoto;

SEZIONE III – OBIETTIVI E DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLE RISORSE STORICO, CULTURALI E ETNOANTROPOLOGICHE

ART. 25 – DIRETTIVE PER LA VALORIZZAZIONE DEL TESSUTO EDIFICATO

1. Il Documento di Piano persegue l'obiettivo della "sostenibilità" delle scelte e delle azioni, ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente (i tessuti).
2. Il Documento di Piano prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi declinate negli atti successivi (Piano dei Servizi e Piano delle Regole):
    - il progetto per il recupero urbano – dando priorità a scelte di recupero, restauro, uso/riuso del patrimonio etnoantropologico esistente e in parziale uso; scelte che siano orientate a preservare i caratteri e i contesti;
    - il progetto per la costruzione di nuove centralità – che siano il risultato di una corretta applicazione di quanto nel punto precedente, attraverso una forma di compartecipazione pubblico/privata alla realizzazione del progetto e con l'applicazione dei meccanismi di perequazione.
3. Il piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali bioclimatici, del ricorso a un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio delle risorse non rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili;
4. Il piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso alla impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque e i suoli.

ART. 26 – DIRETTIVE PER LA TUTELA DELLA "CITTA' STORICA"

1. Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi inedificati, della viabilità.
2. All'interno dei centri storici:
    a. devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
    b. le trasformazioni non possono alterare l'identità dei luoghi nonché il rapporto tra aree edificate e spazi aperti.

3. il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare:
    - la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
    - le categorie di intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti e relative aree scoperte e di pertinenza;
    - le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;
    - le modalità di intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
    - Disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici.
4. Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi di intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.
5. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.
6. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.

ART. 27 – DIRETTIVE PER LA TUTELA, IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E DEI COMPLESSI EDILIZI DI MATRICE RURALE

1. Il Documento di Piano sostiene, nell'ottica del risparmio delle risorse non rinnovabili, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, siano esse ricadenti all'interno del tessuto edificato che all'esterno dello stesso, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dal PGT stesso secondo le indicazioni in esso contenute.
3. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono garantire la reciprocità con le attività agricole e zootecniche.
4. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono salvaguardare gli elementi, i caratteri tipologici, morfologici, linguistici e costruttivi della matrice rurale originaria, qualora esistenti.
5. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale non possono interferire con le relazioni funzionali, visive e percettive degli elementi fondanti il paesaggio e il tessuto rurale.
6. Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito edificato sono volti alla qualificazione degli spazi pubblici e privati e al miglioramento della qualità urbana diffusa.

CAPO III – NORME PER LE TRASFORMAZIONI E L'USO DEL SUOLO

ART. 28 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Per ogni ambito di trasformazione il DdP propone una regolamentazione di dettaglio finalizzata a garantire un assetto urbano organico, sostenibile e integrato con il tessuto circostante.
2. Il PdR definisce la disciplina urbanistica fino all'approvazione degli strumenti attuativi e successivamente alla loro scadenza.
3. Gli ambiti di trasformazione individuati nell'elaborato F1 – Indicazioni di Piano sono regolati dalle schede di cui all'allegato A – Ambiti di Trasformazione.
4. Previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, gli interventi possono essere attuati in sub comparti. In tale caso la capacità edificatoria, il contributo al sistema dei servizi, da reperire all'interno e all'esterno del comparto del comparto, sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.

ART. 29 – CRITERI E CARATTERI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono individuate sul territorio comunale all'interno degli elaborati grafici costituenti il DdP con apposito simbolo grafico e con indicazione numerica gli ambiti di trasformazione residenziale **(At_r)**, gli ambiti di trasformazione artigianale/industriale **(At_i).**
2. Le aree ricadenti negli ambiti di trasformazione di cui al precedente comma 1 sono destinate all'edificazione prevalente di:
    - Edilizia residenziale o assimilabile - **At_r**;
    - Edilizia artigianale e/o industriale - **At_i**;
    - Necessarie opere di urbanizzazione (viabilità ed infrastrutture);
    - Necessarie aree per servizi.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione previste dal presente articolo sono subordinate all'approvazione di Piani Attuativi.
4. Sulle aree di trasformazione oggetto del presente articolo è consentita la realizzazione per parti , attraverso Piano attuativo o intervento diretto convenzionato, nel rispetto delle norme d'ambito; pertanto sono possibili modifiche della perimetrazione delle aree così come definite nelle tavole del DdP, qualora l'amministrazione comunale, in sede di valutazione della proposta, le ritenga utili a conseguire una migliore efficacia all'interno dei programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una migliore funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale.
5. I piani attuativi di iniziativa privata e di iniziativa pubblica, qualora diversamente disciplinato nelle schede di cui all'allegato A – Ambiti di Trasformazione, sono soggetti all'applicazione di quanto previsto dagli art. 15, 16, 41 e 42 delle presenti norme.

TITOLO III – PIANO DEI SERVIZI (PdS)
CAPO I – NORME GENERALI

ART. 30 – CONTENUTI DEL PIANO DEI SERVIZI

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

ART. 31 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano alle Aree per Servizi e agli Ambiti di trasformazione, nonché ai Piani di Recupero.
2. Le presenti norme si applicano inoltre:
   - agli interventi soggetti a pianificazione attuativa e agli atti di programmazione

negoziata con valore di piano attuativo anche se non espressamente indicati dal DdP e dal PdR;

- agli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato;
- alle forniture di prestazioni e alla realizzazione di attrezzature riconosciute come servizi.

3. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni di natura urbanistica contenute nell'art. 79 e seguenti.

ART. 32 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

QUADRO CONOSCITIVO E VALUTATIVO	
G. OFFERTA DEI SERVIZI	
G.1.	OFFERTA DEI SERVIZI NELL'AMBITO TERRITORIALE SOVACOMUNALE
G.2.	OFFERTA DEI SERVIZI NELL'AMBITO TERRITORIALE LOCALE – 1 : 10.000
H. DOMANDA DEI SERVIZI	
H.1.	ANALISI DELLA DOMANDA AGGREGATA (interviste soggetti generatori)
I. RELAZIONI	
I.1.	RELAZIONE DELLO STATO DEI SERVIZI E DELLA DOMANDA/OFFERTA DEI SERVIZI
L. INDICAZIONI DI PIANO	
L.1.	AZIONI DI PIANO – 1 : 10.000
RELAZIONI PROGETTO DI PIANO DEI SERVIZI	
L.2.	RELAZIONE DI PROGETTO – PRIORITA' DI AZIONE
NORME DEL PIANO DEI SERVIZI	
TITOLO III	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 33 – ASPETTI NORMATIVI DI RIFERIMENTO

1. Il Piano dei servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12.
2. Le prescrizioni e le indicazioni di piano in esso contenute, in relazione alle aree per servizi che rivestono interesse pubblico o generale, hanno carattere vincolante.
3. Le previsioni di aree per servizi previste all'interno degli ambiti di trasformazione definite dal Documento di Piano non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a

decadenza, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in quanto lo stesso non ha carattere di conformazione dei suoli.

4. Le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario delle aree, ai sensi dell'art. 12 comma 13 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, la diretta realizzazione delle aree per servizi, ovvero prevedano in alternativa l'intervento dell'amministrazione pubblica, non sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio, nonché ne si configura la decadenza.
5. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. L'attuazione delle previsioni del PGT spetta al Comune o agli enti istituzionalmente competenti. Sulle stesse aree è inoltre consentito l'intervento da parte di altri soggetti pubblici o privati sulla base dell'atto di riconoscimento di cui all'art. 36.

ART. 34 – DEFINIZIONI IN MATERIA DI SERVIZI

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

1 – Abitante teorico insediabile
Un abitante teorico insediabile corrisponde a 150 mc di Volume o 50 mq di Slp residenziali.

2 – Superficie equivalente

Esprime il contributo al sistema dei servizi connesso alle singole iniziative attuative. Il valore numerico corrisponde alla cessione di un'area a verde piantumato con densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq. In alternativa alle superfici a verde piantumato possono essere ceduti equivalenti aree secondo la parametrizzazione di cui al successivo art. 38.

3 – Requisiti prestazionali

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

4 – Servizi immateriali

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

5 – Superficie di compensazione

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

CAPO II – CONTENUTI SPECIFICI DEL PIANO DEI SERVIZI

ART. 35 – CRITERI E INDICAZIONI QUANTITATIVE DEL PIANO DEI SERVIZI

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

ART. 36 – RICONOSCIMENTO DI INTERESSE PUBBLICO

1. Sono riconosciuti come servizi pubblici e di interesse pubblico o generale le aree, gli edifici, le strutture e le attrezzature che permettono lo svolgimento di attività in risposta ai fabbisogni collettivi della popolazione e delle attività economiche. Assumono lo stesso riconoscimento le prestazioni intellettuali o d'opera e le forniture di beni mobili che soddisfano i medesimi criteri di utilità collettiva e comunitaria.
2. L'efficacia del riconoscimento di cui sopra avviene mediante approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di atto di accreditamento, asservimento o convenzione nonché regolamento d'uso, in conformità alle disposizioni di cui al presente PdS.
3. Sulle aree individuate dal PdR come Aree per servizi, la realizzazione di strutture ed attrezzature riconosciute di interesse pubblico non è soggetta al pagamento del contributo di costruzione. Al di fuori dei suddetti ambiti l'onerosità del titolo abilitativo è stabilita dall'atto di cui al presente articolo.

ART. 37 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI

1. Il PdS, coerentemente con la classificazione del territorio assunta dal PdR, identifica le aree per servizi, quali opere di urbanizzazione secondaria, secondo la seguente suddivisione:
    - Ambiti per servizi di interesse pubblico
        - Attrezzatura scolastica (I)
        - Attrezzatura civica (AC)
        - Verde attrezzato (V)
        - Attrezzatura sportiva (S)
        - Parcheggio (P)
        - Attrezzatura al servizio delle attività produttive e terziarie (SP)
    - Ambiti per servizi di interesse collettivo
        - Attrezzatura religiosa (AR)
        - Attrezzatura Religiosa Specifica (ARS)
        - Cimitero (C)
        - Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
        - Attrezzatura per la collettività (ATC)
        - Area per servizi di interesse collettivo in ambito storico – strutture socio – sanitarie (SA)
2. Ai soli fini della attuazione degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione sono equiparate alle aree per servizi anche le "Superfici di compensazione".

ART. 38 – RICORSO ALLE AREE EQUIVALENTI

1. Il contributo al sistema dei servizi, espresso in superficie equivalente, indicato nelle schede di cui all'allegato A – Ambiti di Trasformazione e all'allegato B – Ambiti di Riqualificazione, e di cui all'art. 34, può essere assolto secondo la seguente parametrizzazione:

1 mq di area verde piantumata (superficie equivalente)	=	1,5 mq	area agricola aree all'interno degli Ambiti di salvaguardia area libera non attrezzata e non piantumata
		0,3 mq	area attrezzata per attività sportiva all'aperto parcheggio scoperto spazio urbano
		0,01 mq	superficie lorda di pavimento in edifici agibili
		0,08 mq	area edificabile con intervento diretto
		0,15 mq	area edificabile con piano attuativo non adottato

2. La scelta della tipologia di servizio o area nonché le localizzazioni sono proposte dai soggetti attuatori in accordo con l'Amministrazione comunale.
3. Qualora negli insediamenti di tipo produttivo l'Amministrazione Comunale giudichi che la dotazione di parcheggi derivante dall'applicazione dell'art. 54 soddisfi anche il fabbisogno di parcheggi pubblici, le aree per servizi devono essere prioritariamente attrezzate a verde alberato.

ART. 39 – SERVIZI IMMATERIALI

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

$$\frac{\text{Importo derivante dalla monetizzazione della superficie equivalente}}{\text{Costo annuo del servizio fornito}} = \text{Numero di anni di fornitura del servizio}$$

2. Il valore del costo annuo è determinato annualmente dal Consiglio Comunale sulla base dei reali costi sostenuti per l'attivazione e il mantenimento in esercizio del servizio.
3. Il servizio è fornito previa stipula di apposito atto di cui al comma 2 dell'art. 36 che regola:
   - i requisiti della fornitura;
   - la durata del servizio;
   - le penali in caso di inosservanza dei patti stipulati;
   - le procedure di termine del servizio.
4. I servizi forniti in ottemperanza al presente articolo sono equiparati alle opere di urbanizzazione secondaria.

ART. 40 – DISPOSIZIONI SPECIFICHE E REQUISITI PRESTAZIONALI DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE DI INTERESSE PUBBLICO

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

   Le tematiche oggetto di regolamentazione sono:

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

2. Gli interventi di nuova costruzione e di adeguamento degli edifici esistenti destinati a pubblici servizi devono essere finalizzati al risparmio energetico e idrico e alla riduzione delle emissioni inquinanti. In particolare si devono adottare le seguenti soluzioni costruttive e impiantistiche:

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

CAPO III – PEREQUAZIONE, MONETIZZAZIONE, COMPENSAZIONE ED INCENTIVAZIONE

ART. 41 – CRITERI PER LA PEREQUAZIONE E TRASFERIMENTO DELLE POTENZIALITÀ EDIFICATORIE

1. Ai fini dell'applicazione della perequazione compensativa, come definita dal Documento di Piano all'art. 15, si applicano i disposti di cui ai successi commi.
2. Gli ambiti edificabili devono essere attuati nel rispetto dell'indice minimo IT.min. La differenza tra l'indice It.min e l'indice It.a. connesso all'estensione del singolo ambito, prevede, da parte del soggetto attuatore, l'acquisizione delle rispettive capacità edificatorie previste per le aree per servizi e per la "Porta di Soncino". Tali diritti edificatori sono pertanto trasferiti all'interno del perimetro degli ambito oggetto di trasformazione.
3. Con il trasferimento dei diritti edificatori previsti dalla perequazione compensativa è possibile concentrare all'interno degli ambiti una capacità aggiuntiva (It.b) fino a 0,20 mc per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale residenziale e fino a 0,20 mq per mq di superficie territoriale in caso di destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e

commerciale.

4. Le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria trasferita nell'ambito edificabile sono acquisite dal soggetto attuatore contestualmente ai relativi diritti edificatori e cedute all'Amministrazione Comunale. Tali aree entrano a far parte del patrimonio immobiliare indisponibile del Comune. Una volta ceduti i diritti edificatori le aree non possono più concorrere all'applicazione della perequazione compensativa.
5. Nella convenzione del Piano Attuativo e/o nel permesso di costruire, sono esplicitate le aree che hanno concorso alla formazione della capacità edificatoria complessiva dell'ambito oggetto di trasformazione.
6. Il soggetto attuatore in alternativa all'acquisizione dei diritti edificatori secondo le procedure di cui ai precedenti commi, può avvalersi dell'Amministrazione Comunale ricorrendo agli accordi pubblico/privati previsti dal Documento di Piano nell'art. 15 comma 11. In tali accordi si applicano i disposti di cui ai successivi commi.
7. Il soggetto attuatore può corrispondere all'Amministrazione Comunale una indennità pari al costo delle aree necessarie all'acquisizione dei diritti edificatori aggiuntivi (It.b) necessari all'applicazione della perequazione compensativa, nonché all'attuazione del piano attuativo e/o del permesso di costruire.
8. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo definisce il dettaglio degli ambiti soggetti a perequazione, così definiti dal comma 6 dell'art. 15, e stabilisce i valori di riferimento per l'indennità di cui al comma precedente, espressi in € al mq di superficie delle aree per servizi o per la "Porta di Soncino"; il medesimo atto deliberativo contiene le modalità di trasferimento delle indennità.
9. L'indennità di cui al precedente comma 7 può essere sostituita, di concerto tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione Comunale, dalla realizzazione di opere sul territorio comunale.
10. L'ammontare delle opere di cui al comma precedente deve essere non inferiore all'indennità prevista dal precedente comma 7.
11. Ai fini dell'applicazione della perequazione generalizzata, come definita dal Documento di Piano all'art. 15 comma 10, si applicano i disposti di cui ai successi commi.
12. I diritti edificatori derivanti dall'applicazione della perequazione generalizzata di cui al precedente comma 11, possono essere ceduti dall'Amministrazione Comunale ai soggetti attuatori degli ambiti edificabili.
13. La perequazione generalizzata è prevista solo se i soggetti attuatori hanno già fatto ricorso alla perequazione compensativa, utilizzando la capacità edificatoria aggiuntiva.
14. Con i diritti edificatori di cui al precedente comma 11 è possibile concentrare all'interno degli ambiti di trasformazione a destinazione principale:
    - residenziale, una capacità aggiuntiva (It.c) fino a 0,20 mc per mq di superficie territoriale e comunque fino al raggiungimento dell'It.max.
    - produttivo e terziaria, direzionale e commerciale, una capacità aggiuntiva (It.c) fino a 0,05 mq per mq di superficie territoriale e comunque fino al raggiungimento dell'It.max.
15. L'Amministrazione Comunale definisce con apposito atto deliberativo i criteri, le modalità di

accesso e gli oneri per il ricorso alla perequazione generalizzata.

16. Nella convenzione del Piano Attuativo e/o nel permesso di costruire è esplicitato il ricorso alla perequazione generalizzata e il conseguente diritto edificatorio conseguito nel rispetto di quanto previsto dal precedente comma 15.
17. L'Amministrazione Comunale istituisce un apposito registro di applicazione della perequazione compensativa e della perequazione generalizzata; tale registro è aggiornato ogni qual volta si ricorra alla perequazione compensativa o generalizzata.
18. Il registro di cui al comma precedente conterrà per i singoli ambiti edificabili l'elenco delle aree acquisite e cedute all'Amministrazione Comunale e le capacità edificatorie trasferite in applicazione della perequazione compensativa.
19. Il registro, di cui al comma 17, in applicazione della perequazione generalizzata conterrà:
    - la capacità edificatoria complessiva afferente all'intero territorio comunale al momento dell'entrata in vigore del PGT; tale valore è desunto dalla sommatoria delle superfici territoriali degli ambiti edificabili:
        - per quelli a destinazione principale residenziale moltiplicata per l'indice It.c, pari a 0,20 mc/mq;
        - per quelli a destinazione principale produttivo e terziaria, direzionale e commerciale moltiplicata per l'indice It.c, pari a 0,05 mq/mq.
    - le capacità edificatorie aggiuntive per ciascun ambito edificabile.
20. Il registro di cui al comma precedente dovrà essere verificato annualmente dall'Amministrazione Comunale.

ART. 42 – CRITERI PER LA MONETIZZAZIONE

1. Ai fini dell'applicazione della monetizzazione, come definita dal Documento di Piano all'art. 16, si applicano i disposti di cui ai successi commi.
2. L'Amministrazione Comunale con apposito atto deliberativo stabilisce i valori di riferimento per l'indennità della monetizzazione, espressi in € al mq di superficie delle aree di cessione. Il medesimo atto deliberativo contiene le modalità di trasferimento delle indennità di monetizzazione.
3. Le superfici massime oggetto di monetizzazione sono definite al precedente art. 16.
4. Nella convenzione dei piani attuativi o nei titoli abilitativi sono esplicitate le superfici e le indennità connesse alla monetizzazione.

CAPO IV – OPERE DI URBANIZZZAZIONE

SEZIONE I – DISCIPLINA GENERALE

ART. 43 – OPERE DI URBANIZZAZIONE E RAPPORTI CON IL PUGSS

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

ART. 44 – SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE

1. Il PGT richiama e fa proprio quanto previsto dall'art. 45 della l.r. 11 marzo 2005 n. 12, in merito allo "scomputo degli oneri di urbanizzazione".
2. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati dall'amministrazione comunale a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, nel rispetto dell'art. 2 comma 5 della l. 11 febbraio 1994, n. 109 e s.m.i.
3. L'amministrazione comunale determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché di sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza, con apposita deliberazione.
4. Le opere, collaudate a cura dell'amministrazione comunale, sono acquisite alla proprietà comunale.
5. Si applica quanto previsto dal D.Lgs 36/2023 e smi in merito alle modalità di affidamento delle opere da parte di soggetti terzi

SEZIONE II – OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

ART. 45 – DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'edificazione sono:

- le strade al servizio dei lotti edificabili idonee al transito veicolare e pedonale, fornite di adeguata pavimentazione e degli eventuali spazi accessori (aree di sosta, marciapiedi, alberature, ecc.);
- le piste ciclabili laddove distinte dalle strade e qualora previste dagli strumenti urbanistici;
- gli spazi di sosta e parcheggio al servizio delle abitazioni;
- la rete della fognatura e relative opere accessorie (sollevamento, depurazione, ecc.);
- la rete dell'acquedotto e relative opere accessorie (impianti di captazione, sollevamento, accumulo, ecc.);
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative opere accessorie;
- la rete e gli impianti di illuminazione stradale pubblica e relative opere accessorie;
- la rete di distribuzione del gas e relative opere accessorie;
- la rete di telefonia e trasmissione dati e relative opere accessorie;
- un condotto libero per l'alloggiamento di nuove reti.

2. Secondo quanto previsto dall'art. 16 comma 2 bis del DPR n. 380/2001 nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione la normativa sulla realizzazione delle opere pubblica.

SEZIONE III – OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

ART. 46 – DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

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

TITOLO IV – PIANO DELLE REGOLE (PdR)
CAPO I – NORME GENERALI

ART. 47 – NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole si conforma agli obiettivi di sostenibilità ambientale e di qualità urbana previsti dal Documento di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica;
2. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, definisce e regola:
    - gli ambiti del tessuto urbano consolidato e li aggrega secondo la coerenza tipologica e funzionale;
    - gli ambiti della "città storica" differenziando al proprio interno gli edifici e in genere tutti corpi edilizi per funzione, tipo, tutela, vincolo, assogettandoli a una normativa di dettaglio che precisi la categoria di intervento e ne regoli le modalità di intervento; nonché, all'interno di tali ambiti, definisce gli interventi per gli spazi aperti;
    - Gli ambiti rurali, differenziandoli per caratteri così come previsti dal Documento di Piano e coordinati con la Provincia di Cremona; prevede le modalità di intervento all'interno degli stessi;
    - le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
    - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
    - i parametri urbanistici ed edilizi.
3. Il Piano dei Regole nel perseguire gli obiettivi e gli indirizzi del Documento di Piano, recepisce:
    - la normativa relativa alla componente geologica, idrogeologica e sismica dei piani e dei progetti;
    - le previsioni di carattere sovraordinato del PTC del Parco Oglio Nord, in relazione alla tutela ambientale delle aree in esso ricomprese, e del PTCP della Provincia di Cremona, in relazione ai vincoli e alle salvaguardie di carattere sovraordinato.
4. Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT
5. Le disposizioni contenute nel PdR costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

ART. 48 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le presenti norme si applicano all'intero territorio comunale così come classificato all'art. 60.
2. Ogni intervento o trasformazione:

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

3. Fino all'approvazione dei progetti o all'adozione dei piani attuativi previsti dal DdP, le aree in essi ricadenti sono soggette alle disposizioni transitorie di cui alle presenti norme.
4. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti.

ART. 49 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PdR

1. ~~I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:~~

~~M. ELABORATI GRAFICI~~	
~~DOCUMENTI DISPOSITIVI~~	
~~M.1A~~	~~CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE – 1 : 10.000~~
~~M.1B~~	~~CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE – 1 : 5.000~~
~~M.2~~	~~DESTINAZIONI D'USO IN AMBITO STORICO – 1 : 1.000~~
~~M.3~~	~~CATEGORIE DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO – 1 : 1.000~~
~~M.4~~	~~CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE – 1 : 10.000~~
~~M.5~~	~~CARTA DELLE UNITA' DI PAESAGGIOE CLASSI DI SENSIBILITA' – 1 : 10.000~~
~~N. RELAZIONI~~	
~~N.1~~	~~RELAZIONE ILLUSTRATIVA~~
~~NORME DEL PIANO DELLE REGOLE~~	
~~*TITOLO IV*~~	~~NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE~~
~~ALLEGATI~~	
~~Allegato B~~	~~AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE~~
~~Allegato C.1- Soncino~~	~~SCHEDE DEGLI EDIFICI IN AMBITO STORICO~~
~~Allegato C.2- Gallignano~~	~~SCHEDE DEGLI EDIFICI IN AMBITO STORICO~~
~~Allegato C.3- Villacampagna~~	~~SCHEDE DEGLI EDIFICI IN AMBITO STORICO~~
~~Allegato C.4- Isengo~~	~~SCHEDE DEGLI EDIFICI IN AMBITO STORICO~~
~~Allegato D~~	~~EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI DEL TESSUTO AGRICOLO~~

2. 1. Sono parte integrante del PdR gli elaborati costituenti lo Studio geologico, lo Studio del

reticolo idrico minore, il Piano di azzonamento acustico e il Piano comunale di risanamento acustico.

3. 2. Nella eventualità di differenze o discordanze tra tavole a differente scala, vale la tavola con scala a denominatore più piccolo; nella eventualità di discordanze tra indicazioni planimetriche ed indicazioni delle NTA, valgono queste ultime.

ART. 50 – DEROGHE

1. Le prescrizioni e le previsioni del presente strumento possono essere derogate solo nei casi previsti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'art. 31 comma 2 del DL 201/2011 convertito nella Legge 214/2011
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché le destinazioni d'uso ammissibili fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 1444/1968

ART. 51 – OPERE, IMMOBILI E INTERVENTI IN CONTRASTO CON IL PIANO DELLE REGOLE

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

ART. 52 – AREA DI PERTINENZA E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Le aree individuate dagli elaborati del PdR o dagli strumenti urbanistici attuativi che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale e fondiaria o della capacità edificatoria assegnata costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.
2. Ove l'area di pertinenza non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale (titoli

abilitativi, strumenti attuativi), deve essere assunta come tale quella corrispondente all'estensione di terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice edificatorio del presente PdR, a generare la volumetria insediata.

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

ART. 53 – IMPIANTI PER LE TELECOMUNICAZIONI E LA RADIOTELEVISIONE

1. Ai sensi della legislazione regionale vigente il territorio comunale è suddiviso secondo le classi di cui ai successivi commi 2, 3 e 4.
2. Area di particolare tutela: porzione di territorio compresa entro il limite di 100 metri dal confine delle aree per attrezzature scolastiche, sanitarie, assistenziali e ricreative, anche site in comuni confinanti, così come individuate negli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale e M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico.
3. Area 1: porzione di territorio delimitata dal perimetro di centro abitato così come individuato nell'elaborato M.4 – Carta dei Vincoli e delle Tutele.
4. Area 2: il territorio comunale non compreso nelle precedenti classi.
5. Nelle aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le

telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300 W.

6. In area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1000 W.
7. In area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/2001.
8. E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, carceri, oratori, parco giochi, orfanotrofi e strutture similari, e relative pertinenze, che ospitino soggetti minorenni.
9. L'installazione degli impianti avviene secondo le modalità definite dalla legislazione regionale per le singole classi.

ART. 54 – DOTAZIONE DI PARCHEGGI

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

Residenza	Min.	40% della Slp
Attrezzature commerciali	Min.	70% della Slp
Uffici e attività terziarie	Min.	50% della Slp
Attività produttive	Min.	40% della Slp
Attrezzature ricettive	Min.	70% della Slp
Attrezzature di interesse generale	Min.	70% della Slp

2. Negli interventi a destinazione residenziale che prevedono la realizzazione di più di ~~tre~~ cinque unità immobiliari, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari ad almeno un posto auto per ogni unità immobiliari.
3. Negli interventi a destinazione non residenziale che prevedono la realizzazione di una Slp maggiore o uguale a 150 mq, una quota dei parcheggi di cui al presente articolo deve essere reperita all'esterno della recinzione. Tale quota deve essere almeno pari alla metà dei valori sopra definiti. Per gli Ambiti Artigianali Industriali i parcheggi dovranno essere reperiti all'interno della proprietà.
4. La quota da reperire all'esterno della recinzione può essere accorpata a quella interna nei seguenti casi:
   - qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità alla realizzazione;
   - nell'Ambito Storico;
   - qualora la Commissione edilizia e per il paesaggio ritenga inopportuno tale reperimento.

ART. 55 – RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

1. Sono esclusi dall'applicazione delle norme di cui agli artt. 63 e 64 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. gli edifici ricadenti negli ambiti di salvaguardia come definiti all'art. 60.
2. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.
3. Le modifiche di gronda e di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40, ma che la stessa non deve essere superiore a m 2,70.
4. In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura indicata all'art. 54. Qualora l'intervento si riferisca ad edifici ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito Storico e sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale condizione, è obbligatorio versare al comune una somma pari al loro costo di costruzione.
5. I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi del Regolamento Edilizio.
6. Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione maggiorati del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della DIA.
7. Il recupero ai fini abitativi del sottotetto si applica agli edifici ricadenti negli Ambiti Agricoli e a quelli all'interno del perimetro dell'Ambito Storico con le limitazioni di cui ai successivi commi.
8. Gli interventi non devono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto non è consentito:
    - realizzare abbaini;
    - modificare le quote di gronda e di colmo;
    - modificare l'andamento delle falde.
9. E' viceversa consentito:
    - introdurre di finestre complanari alla falda;
    - traslare i solai intermedi;
    - creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

ART. 56 – CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA

1. I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nelle seguenti parti del territorio: Ambiti residenziali e Ambiti produttivi come definiti all'Art. 60.

CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

ART. 57 – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICI

St (Superficie territoriale)

E' la superficie complessiva dell'area interessata da interventi urbanistici preventivi. La Superficie territoriale é comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sf (Superficie fondiaria)

E' la superficie delle aree a classificazione omogenea d'ambito al netto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Slp (Superficie lorda di pavimento)

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

Non sono conteggiati nel computo della Slp:

- i parcheggi privati di cui all'art. 54;
- i volumi tecnici esterni al perimetro dell'edificio, così come successivamente definiti;
- le strutture relative alle reti di distribuzione (cabine elettriche, stazioni di decompressione del gas, impianti di sollevamento dell'acquedotto o della rete fognaria, ecc.);
- i vani scala e ascensore di uso comune al netto dei muri di separazione dalle unità immobiliari e dei corridoi di distribuzione e accesso alle unità immobiliari;
- nel solo caso di fabbricati non residenziali, i vani adibiti esclusivamente all'insediamento degli impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- i portici di uso pubblico o comune aperti almeno su un lato;
- i porticati aperti almeno su due lati;
- i locali interrati e seminterrati così come definiti al punto 8, aventi un'altezza libera interna inferiore a 2,40 m;
- gli aggetti (terrazzi, balconi, ecc.) purché aperti sul fronte maggiore;
- le logge aperte;
- i sottotetti aventi altezza interna media ponderale inferiore a 2,20 m calcolata a partire dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fino all'intradosso del solaio di copertura dell'edificio, trascurando la presenza di eventuali controsoffittature, solai intermedi e pavimenti sopraelevati.

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

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

Su (Superficie utile abitabile)

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

Snr (Superficie non residenziale)

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

Sc (Superficie coperta)

E' l'area corrispondente alla proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione sovrastante, con esclusione degli aggetti (gronde, pensiline, balconi, scale aperte, elementi decorativi) sporgenti fino ad un massimo di 1,50 m dal filo esterno del muro perimetrale. Qualora gli elementi non avessero le caratteristiche sopra indicate sono da ritenersi interamente computabili.

Zero urbanistico

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

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

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

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

Locali interrati e seminterrati

Sono considerati:

locali interrati quelli che hanno l'estradosso del relativo solaio di copertura a quota inferiore o uguale rispetto allo Zero urbanistico;

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

Locali sottotetto

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

H (Altezza massima del fabbricato)

L'Altezza massima del fabbricato si misura:

- per gli edifici ad uso residenziale e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; ivi compreso il piano recuperato ai sensi dell'art. 63 e 64 lr. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i.
- per gli insediamenti produttivi e per le strutture agricole e le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza, dallo Zero urbanistico fino alla linea sotto trave della struttura portante di copertura più elevata.

Nel caso di piani abitabili aventi solaio di copertura inclinato (sottotetti, mansarde, ecc.), si considera l'altezza media ponderale misurata dallo Zero urbanistico fino all'intradosso della struttura portante del tetto e non considerando ogni tipo di controsoffittatura anche strutturale. Vengono esclusi dal computo dell'altezza massima i volumi tecnici emergenti al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Volume (Volume urbanistico)

La volumetria urbanistica si calcola:

- per gli edifici residenziali e per le attività terziarie con tipologia edilizia assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per l'altezza virtuale interpiano pari a 3,00 m indipendentemente dalla minore o maggiore altezza reale; per altezze interpiano uguali o superiori a 4,50 m il Volume è pari a quello reale;
- per gli insediamenti produttivi e per le attività terziarie con tipologia edilizia non assimilabile alla residenza moltiplicando la Slp per il minor valore tra H (altezza massima del fabbricato) e 4,50 m;
- per di edifici compresi nell'Ambito Storico, negli ambiti residenziali di riqualificazione, negli edifici di matrice rurale in ambito consolidato e nel nucleo "Cascine San Gabriele" come "Volume esistente".

Per "Volume esistente" si intende il volume reale fuori terra ottenuto moltiplicando la Sc per l'altezza media ponderale del fabbricato misurata dalla quota di sistemazione del terreno al piede dell'edificio fino all'intradosso della struttura portante della copertura.

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

Volumi tecnici

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

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

It = Volume/St (Indice di fabbricabilità territoriale)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di St. Valgono le definizioni di cui

all'art. 15.

If = Volume/Sf (Indice di fabbricabilità fondiaria)

Definisce il Volume massimo edificabile per metro quadrato di Sf.

Ut = Slp/St (Indice di utilizzazione territoriale)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di St.

Uf = Slp/Sf (Indice di utilizzazione fondiaria)

Definisce la massima Slp realizzabile per metro quadrato di Sf.

Rc = Sc/Sf (Rapporto di copertura)

E' il rapporto fra la Sc e la Sf.

Sd (Superficie drenante)

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

La verifica degli indici riportati nel suddetto regolamento deve essere effettuata in tutti i casi di nuova costruzione, ampliamento, ricostruzione edilizia e in tutti gli interventi che incidono sull'area di pertinenza.

La Sd deve essere piantumata, secondo le indicazioni stabilite dal Regolamento Edilizio, con una densità arborea minima pari a 1 albero ogni 100 mq.

ART. 58 - DISTANZE

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

Non vengono calcolati ai fini delle distanze:

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

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

Ds (Distanza dalle strade)

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

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

Ai fini del presente articolo si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale

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

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

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

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

La Distanza dalla strada può essere diminuita nei seguenti casi:

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

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

Nel caso di strade con edificazione a cortina è consentito mantenere l'allineamento esistente per i primi due piani fuori terra, osservando le distanze sopra stabilite e comunque il rapporto 1:1 fra altezze e larghezza stradale per i piani superiori.

Previo accordo tra i proprietari e l'Amministrazione Comunale, definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese del richiedente nei Registri Immobiliari, è consentita la realizzazione di autorimesse private con Ds = 0. L'accesso a tali autorimesse non può comunque avvenire direttamente dalla strada. Tali autorimesse devono avere altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, altezza media ponderale max di 2,40 m.

De (Distanza tra edifici)

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

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

Per pareti non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a 1/2 dell'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a mt. ~~3,00~~/5,00.

Sono consentite distanze inferiori nei seguenti casi:

- qualora tra i fabbricati sia interposta una strada di pubblico transito;
- qualora il fabbricato da ampliare, ricostruire o costruire faccia parte di una cortina

continua o si inserisca in una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento consolidato;
- per gli edifici rientrati all'interno di un Piano Attuativo con previsione planovolumetrica definita dal PGT;
- per gli edifici ricadenti in Ambito Storico per i quali è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Le autorimesse, i locali accessori e tecnologici posti nelle aree residenziali con altezza massima non superiore a m 3 possono essere realizzati ad una distanza minima di m 5 da altre pareti finestrate.

Dc (Distanza dai confini di proprietà)

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

La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

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

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

Negli ambiti residenziali di cui all'art. 60 sono ammesse, a giudizio della Commissione edilizia e per il paesaggio, distanze inferiori a quelle sopra indicate nei seguenti casi:
- particolare conformazione del lotto tale da risultare limitante nei confronti delle possibilità edificatorie, a condizione che vengano rispettate le norme sulle distanze fra fabbricati e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cure e spese dei medesimi proprietari;
- sopralzo di fabbricato esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico avente una distanza dal confine di almeno 3,00 m, purché siano rispettate le norme sulle distanze fra edifici e previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente registrata a cure e spese dei medesimi proprietari.

Nelle aree dell'Ambito Storico è ammesso, previo accordo tra i proprietari confinanti definito da apposita convenzione regolarmente trascritta a cure e spese dei medesimi proprietari nei Registri Immobiliari, il sopralzo di edifici posti al confine.

Fatto salvo quanto disposto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3,00 m rispetto allo Zero urbanistico e, comunque, con altezza media ponderale max di 2,40 m, di:
- autorimesse, locali accessori e tecnologici;
- locali accessori o volumi tecnici, solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 60. Per definizione a confine si intende lo spazio intercorso fra il confine di proprietà e la distanza di mt. 5,00 da esso.

Per le autorimesse interne all'Ambito Storico si applicano le norme di cui all'art.63.

Da (Distanza dal confine d'ambito)

E' la distanza tra l'edificio ed il confine dell'ambito urbanistico adiacente, se diverso. La distanza minima ammessa è di 5,00 m.

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

La presente norma non si applica nelle aree interne all'Ambito Storico.

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

Fatto salvo quanto disposto dal Codice Civile, è ammessa la costruzione a confine con altezza massima all'estradosso o al colmo di 3 m rispetto allo Zero urbanistico di:

- autorimesse, locali accessori e tecnologici;
- locali accessori o volumi tecnici solo all'interno degli ambiti produttivi di cui all'art. 60. Per definizione a confine si intende lo spazio intercorso fra il confine di proprietà e la distanza di mt. 5,00 da esso.

ART. 59 – DESTINAZIONI D'USO NEGLI AMBITI DEL PIANO DELLE REGOLE

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

2. Destinazione di uso principale – RESIDENZIALE

Destinazioni complementari e compatibili:

- esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande
- attività paracommerciali di vicinato
- laboratori tecnico-scentifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione
- esercizi di vicinato alimentari e non alimentari
- sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari
- attività terziarie e direzionali
- uffici, banche e studi professionali

Destinazioni incompatibili:

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

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

Destinazioni complementari e compatibili:

- uffici, banche e studi professionali
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari, sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di tutte le

categorie dimensionali, nel rispetto delle normative di settore di livello regionale e nazionale
- esercizi di vicinato
- ove specificamente previsto e autorizzabile medie strutture di vendita alimentari e non alimentari
- Impianti per la distribuzione del carburante

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

4. Destinazione di uso principale – PRODUTTIVA

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

Destinazioni complementari e compatibili:
- uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse generale; esercizi di somministrazione alimenti e bevande, attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture (laddove ammesse dalla normativa di settore di livello regionale e nazionale)
- studi professionali
- lavoratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e istruzione
- residenza di servizio (abitazione del custode o del proprietario di nuova costruzione – Superficie Utile massima di mq. 120 e mq. 50 per accessori; abitazione del custode o del proprietario esistente: possibilità di incremento una tantum della Superficie Utile residenziale fino a mq 30, della superficie per accessori fino a mq 100 e della superficie coperta fino mq. 60)
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico;
- Impianti per la distribuzione del carburante, autolavaggi (self service)

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

5. Destinazione di uso principale – AGRICOLA

strutture per la conduzione del fondo;
residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; (Superficie Utile massima di mq. 120 e mq. 50 per accessori).
attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile;
stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;

locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima delle medie strutture di vendita solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari e compatibili:

- residenza, sia di servizio che principale;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive e di spettacolo e similari sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e similari
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande di tutte le categorie dimensionali, nel rispetto delle normative di settore di livello regionale e nazionale
- strutture agrituristiche e di ristorazione
- destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali e territoriali
- locale per la vendita al dettaglio oltre che dei propri prodotti anche dei prodotti complementari e similari, da parte degli imprenditori agricoli in uno spazio massimo di mq 20,00

Destinazioni incompatibili:

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

5-bis. Per le attività agrituristiche già esistenti è consentito il loro mantenimento, miglioramento e spostamento unicamente mediante l'utilizzo e la trasformazione dei fabbricati esistenti, purché ciò non sia in contrasto con quanto previsto al comma 13 del presente articolo

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

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

Destinazioni complementari e compatibili:

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

Destinazioni incompatibili:

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

7. La destinazione d'uso di riferimento per gli immobili o le unità immobiliari è quella indicata

nel Permesso di Costruire rilasciato o quella asseverata nella Denuncia di Inizio Attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

8. costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:
   - residenziale;
   - turistico-ricettiva;
   - produttiva e direzionale;
   - commerciale;
   - rurale.

Il mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative di settore, ferme restando le destinazioni incompatibili sopra riportate

CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

SEZIONE I – GENERALITA'

ART. 60 – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

1. Il PdR suddivide il territorio comunale in diversi ambiti urbanistici ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica.
2. Negli ambiti così definiti si applicano, oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme specifiche precisate dai successivi articoli.
3. L'individuazione dei diversi ambiti urbanistici è riportata negli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale e M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico.
4. Gli ambiti urbanistici identificati sono:

Ambiti consolidati	**Ambito Storico** Elementi della struttura storica – mura, Edificio o area residenziale, Edificio non residenziale, Area pertinenziale, Aree per servizi di interesse collettivo in ambito storico – strutture socio-sanitarie (SA) **Ambiti residenziali** Ambito residenziale intensivi, Ambito residenziale estensivi, Ambiti residenziali di riqualificazione, Edifici di alta qualità architettonica – Ville, Edifici di matrice rurale in ambito consolidato, Nucleo "cascine san gabriele" **Ambiti produttivi** Ambiti artigianali/industriali, Ambiti commerciali – terziari, Ambiti produttivi di riqualificazione

	Ambiti per servizi di interesse pubblico Attrezzatura scolastica (I), Attrezzatura civica (AC), Verde attrezzato (V), Attrezzatura sportiva (S), Parcheggio (P), Attrezzatura al servizio delle attività economiche (SP) **Ambiti per servizi di interesse collettivo** Attrezzatura religiosa (AR), Impianto e attrezzatura tecnologica, Cimiteri, Attrezzature per la collettività **Ambiti della mobilità** Rete stradale, Rete ciclopedonale, Ambiti per la viabilità di progetto, Attrezzature ed impianti per la mobilità
Ambiti agricoli	Ambiti agricoli ambientali, Ambito agricolo a vocazione produttiva, Ambito agricoli periurbani di funzione ecologica, Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, Ambiti zootecnici
Ambiti di salvaguardia	Ambiti interni al Parco Oglio Nord, Ambito di particolare rilevanza ambientale, Ambiti delle acque superficiali
Ambiti diversi	Ambiti di trasformazione, La Porta di Soncino

ART. 61 – INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI RECUPERO

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con le aree ricadenti all'interno del perimetro dell'ambito storico, degli ambiti di riqualificazione e degli edifici di matrice rurale in ambito consolidato.

SEZIONE II – DISCIPLINA DELL'AMBITO STORICO

ART. 62 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO

1. Le aree dell'Ambito Storico sono quelle comprese nel perimetro indicato nell'elaborato M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico. Tale perimetro coincide con la mezzeria del segno grafico.
2. Obiettivo del PdR è la salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici sia sotto l'aspetto qualitativo sia per quel che concerne la fruibilità.
3. Il PdR intende inoltre favorire un processo di rivitalizzazione dei centri storici rendendo possibile l'insediamento di molteplici funzioni all'interno di una equilibrata combinazione nella quale la residenza assume, comunque, un ruolo primario.
4. Le aree dell'Ambito Storico sono soggette alle prescrizioni urbanistico-edilizie di dettaglio contenute nei successivi articoli secondo quanto indicato negli elaborati M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico e M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico.
5. Il PdR al fine di favorire una coerente riorganizzazione e recupero del centro storico è integrato con l'allegato C – schede degli edifici in ambito storico; tale allegato è organizzato con una parte descrittiva che non ha caratteri di cogenza e una dispositiva con caratteri di cogenza.

6. L'allegato di cui al comma precedente potrà essere integrato e modificato nella sua parte descrittiva con successivi documenti che ne permettano l'accrescimento del grado di completezza; in ogni caso la parte descrittiva dell'allegato C – schede degli edifici in ambito storico ha funzione di verifica di quanto presentato all'atto della richiesta di attuazione delle previsioni.

ART. 63 – CLASSIFICAZIONE DELLE AREE IN AMBITO STORICO

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

a. *Elementi della struttura storica – mura*

Identifica la cinta murata urbica medievale quale elemento di unicità della cultura storico-architettonica di Soncino. Il PdR persegue l'obiettivo di conservare i manufatti e valorizzarne la percepibilità; gli interventi che investono anche le aree adiacenti, pubbliche e/o private devono contribuire alla riqualificazione dell'intorno, migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico dei manufatti.

b. *Edificio o area residenziale*

Trattasi di singole costruzioni o aree già edificate aventi tipologie, caratteri e usi diversi. Per questi ambiti il PdR riconosce la residenza quale destinazione prevalente secondo le modalità disposte nell'art. 59.

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 65 e 66.

c. *Edificio non residenziali*

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

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

Gli interventi ammissibili in ciascun immobile sono disciplinati secondo le diverse categorie definite agli art. 64 e 65.

d. *Area pertinenziale*

E' l'area privata, edificata o inedificata, al servizio degli edifici individuati nell'elaborato M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico. Le aree così individuate devono essere sistemate preferibilmente a verde, pavimentandole nella misura strettamente necessaria per l'accesso agli edifici o per la salubrità dei muri.

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

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

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

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

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

L'Area pertinenziale è di norma inedificabile; ne è consentita una parziale utilizzazione nel caso di interventi relativi ad edifici sottoposti alle modalità di cui al punto b (ricostruzione con prescrizioni generali) dell'art. 65; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

Ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89 è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti e delle strutture di accesso ai parcheggi stessi (rampe, scale, aree di manovra, ecc.); fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

E' consentita la demolizione e ricostruzione con spostamento del sedime di edifici accessori, regolarmente autorizzati, esistenti alla data di adozione del presente PGT, al fine di realizzare autorimesse. Tali autorimesse devono essere inserite organicamente nello spazio aperto. Sono pertanto da preferirsi le collocazioni perimetrali anche in aderenza rispetto a costruzioni esistenti. Sono sempre vietati gli accessi diretti dalla viabilità pubblica; fatto salvo le autorizzazioni degli enti sovraordinati competenti.

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

Le autorimesse dovranno avere una superficie da 18 a 25 mq., un'altezza massima all'estradosso di mt. 2,80 ed internamente un'altezza massima media ponderale di mt. 2,35; l'accesso alle autorimesse dovrà essere indiretto dalla strada.

L'edificazione delle autorimesse sono sono soggette a Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo.

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

e. *Area per servizi di interesse collettivo in Ambito Storico – strutture socio – sanitarie (SA)*

Trattasi degli immobili destinati ai servizi socio - sanitari ed assistenziali.

La destinazione d'uso principale è l'insieme delle attività ambulatoriali, di ricovero, di degenza, di analisi mediche, di assistenza sanitaria comprese tutte le funzioni accessorie e complementari quali i servizi amministrativi, i depositi, le cucine, le mense, le attrezzature sportive e ricreative, le autorimesse e quant'altro direttamente connesso e necessario allo svolgimento dell'attività principale.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:

- la residenza;

- gli esercizi commerciali;
- le attività artigianali e industriali;
- le attività di trasporto, deposito e movimentazione merci;
- le attività agricole;
- gli esercizi pubblici e i locali di intrattenimento e spettacolo;
- le attrezzature ricettive e i campeggi;
- le autorimesse collettive;
- gli uffici, gli studi professionali e le attività direzionali/amministrative, non inerenti l'attività principale;
- i centri espositivi;
- gli istituti di credito e assicurazione;
- gli impianti per la distribuzione di carburante.

Gli interventi ammissibili sono disciplinati all'art. 65.

ART. 64 – MODALITA' DI ATTUAZIONE IN AMBITO STORICO

1. Il PdR nelle aree interne all'Ambito Storico si attua mediante:
   - Piano Attuativo;
   - Intervento diretto.
   - Permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n. 380/2001 quando le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con modalità semplificata
2. Il Piano Attuativo è obbligatorio qualora individuato nell'elaborato M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico. Per questi piani valgono le disposizioni contenute nell'allegato B – ambiti di riqualificazione e nel PdS. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:
   - Gli edifici esistenti possono essere oggetto solo di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo come definito nel regolamento edilzio;
   - Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni di edifici indicati come meritevoli di recupero nell'allegato C – schede degli edifici in ambito storico;
   - In ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT;
   - È consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT
   - Non sono ammessi cambi di destinazione di uso qualora in contrasto con quelle previste dall'allegato B- ambiti di riqualificazione.
3. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre possibile all'interno delle zone di recupero ai sensi dell'art. 61. In questo caso valgono comunque le prescrizioni contenute nell'art. 65 relativamente alle modalità di intervento sui singoli edifici. Il Piano Attuativo deve essere esteso oltre che agli edifici anche all'Area pertinenziale, di proprietà esclusiva o comune, qualora interessata.
4. I piani attuativi devono prevedere la cessione di aree per servizi di interesse pubblico secondo quanto definito dell'art. 35.

4-bis. *Le schede di cui agli Allegati C.1, C.2, C.3 e C.4, relative agli edifici ubicati nel Centro Storico, possono essere oggetto di aggiornamento, in particolare per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili, previa approvazione mediante delibera della Giunta Comunale di un progetto planivolumetrico complessivo. L'intervento potrà essere attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato. Resta inteso che:*

- *non sarà in alcun caso possibile aumentare i parametri urbanistici;*
- *l'intervento non comporterà la necessità di una variante al Piano di Governo del Territorio.*

5. Sulle Aree Pertinenziali scoperte residenziali di tutto il centro storico, è possibile edificare autorimesse per ogni singola unità immobiliare per una superficie da 18 a 25 mq., un'altezza massima di mt. 2,80 un'altezza media ponderale interna di mt. 2,35. Dette autorimesse dovranno avere l'accesso indiretto dalla strada. L'intervento è sottoposto a Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 65 – CRITERI DI INTERVENTO IN AMBITO STORICO

1. Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti.
2. Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il loro miglioramento funzionale.
3. Il raggiungimento degli obiettivi di cui ai commi precedenti comporta una valutazione puntuale, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'adeguatezza delle soluzioni adottate. A seguito di tale valutazione l'Amministrazione Comunale può prescrivere l'adozione di materiali e soluzioni compositive specifiche mirate a garantire la correttezza dell'intervento rispetto ai caratteri del paesaggio.
4. Gli interventi da eseguire sugli immobili ricadenti nell'Ambito Storico devono avvenire nel rispetto delle categorie di intervento di seguito elencate e rappresentate nell'elaborato M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico:

a. *Intervento di inserimento ambientale*

Trattasi di porzione del tessuto storico nei quali sono presenti edifici contraddistinti da tipologia e caratteri architettonici non coerenti con il contesto.

Obiettivo del PdR per questi ambiti è la riqualificazione dell'area finalizzato al completamento del sistema di fruizione e di rispetto delle mura.

L'attuazione delle previsioni di piano è demandata a apposita progettazione che tenga conto dei seguenti criteri:

- Ricucitura del tessuto inedificato finalizzata alla fruizione delle aree e alla percezione degli elementi di interesse storico;
- Demolizione degli edifici incongrui;

- Progettazione degli spazi per servizi nel rispetto delle disposizioni del PdS in funzione delle destinazioni d'uso.

Il progetto può essere redatto dall'Amministrazione comunale o da soggetto privato in accordo con l'amministrazione stessa.

a.1 Progetto specifico di Via Nazario Sauro

Trattasi di una porzione di isolato del tessuto storico caratterizzato da edifici con tipologia differente.

L'obiettivo del PR è quello di garantire la piena funzionalità ed il recupero con la rifiunzionalizzazione delle strutture esistenti.

Il PR si attua mediante Piano Attuativo di Riqualificazione nel rispetto dei seguenti indici: volume massimo = esistente

Rc esistente e con il massimo ≤ 30% H esistente

Gli interventi devono:

- essere volti alla tutela e alla valorizzazione degli edifici esistenti;
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza della cinta murata urbica;
- prevedere per gli eventuali ampliamenti e le ricostruzioni soluzioni architettoniche, morfologiche e tipologiche che si inseriscano armoniosamente con gli edifici esistenti e il contesto;
- consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare;
- avere destinazione commerciale, artigianali di servizio e residenziali.

b. *Ricostruzione con prescrizioni generali*

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

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

Il Volume esistente non può essere aumentato rispetto a quanto esistente alla data di adozione del presente PGT salvo nei casi previsti dall'art. 67.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli eventuali edifici adiacenti purché ricadenti in categorie diverse dalla presente. In loro assenza l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

In ogni tipo di intervento è obbligatorio proporre e attuare soluzioni formali ordinate e

armonicamente inserite nel contesto, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio in materia di requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente e allo spazio urbano.

Qualora la prescrizione di cui alla presente categoria sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 67.

c. *Ristrutturazione con prescrizioni architettoniche*

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

Tali edifici possono essere oggetto di ogni intervento, compresa la demolizione con ricostruzione purché sia mantenuto inalterato il sedime e non sia aumentata la Slp, entrambi esistenti alla data di adozione del presente PGT, e salvo quanto previsto dall'art. 67.

Le altezze di colmo e di gronda di edifici ricostruiti a seguito di completa demolizione devono, a parità di numero di piani e con le limitazioni di cui ai commi precedenti, uniformarsi a quelle degli edifici adiacenti ricadenti nei punti successivi al presente. In assenza di edifici adiacenti l'Altezza massima del fabbricato non può comunque essere superiore a 10,00 m.

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

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art.67.

d. *Ripristino architettonico*

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

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

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

- non alterino la sagoma dell'edificio se non in caso di interventi edilizi per adeguamento alle norme vigenti di carattere igienico sanitarie, impiantistiche, strutturali, di contenimento energetico;
- non prevedano la completa demolizione e ricostruzione dell'edificio;
- siano conformi a quanto disposto dall'art. 66.

E' consentita la demolizione solamente delle porzioni aggiunte incoerentemente rispetto alla struttura originaria.

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

Qualora la prescrizione sia riferita ad un edificio ex agricolo (stalla, fienile o rustico) valgono anche le disposizioni contenute nell'art. 67.

e. *Risanamento e valorizzazione architettonica*

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

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

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

Per questa categoria si applicano anche le disposizioni contenute nell'art. 66.

È consentita la modifica di sagoma in caso di interventi edilizi per adeguamento alle norme vigenti di carattere igienico sanitarie, impiantistiche, strutturali, di contenimento energetico.

f. *Restauro architettonico*

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

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

g. *Progetto specifico*

Trattasi di una porzione di isolato del tessuto storico caratterizzato da edifici con tipologia differente e in alcuni casi con caratteri di interesse storico.

L'obiettivo del PR è quello di garantire la piena funzionalità la possibilità di ampliamento e di rifiunzionalizzazione delle strutture di interesse collettivo insediate.

Il PR si attua mediante intervento diretto o progetto di opera pubblica nel rispetto dei seguenti indici:
volume massimo = esistente + 5.000 mc Rc ≤ 50%

H ≤ 11 m

Gli interventi devono:

- essere volti alla tutela e alla valorizzazione degli edifici esistenti di interesse storico – architettonico;
- contribuire alla valorizzazione del contesto storico testimoniale, con particolare riferimento alla presenza della cinta murata urbica;

- prevedere per gli ampliamenti e le nuove costruzioni soluzioni architettoniche, morfologiche e tipologiche che si inseriscano armoniosamente con gli edifici esistenti e il contesto.
- Consentire la realizzazione di complessi che permettano la adeguata funzionalità (architettonica e/o tecnologica) delle attività da insediare.

ART. 66 – PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI IN AMBITO STORICO

1. Negli interventi di Ripristino architettonico e di Risanamento e valorizzazione architettonica, di cui ai all'articolo precedente, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:
    a. Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.
    b. Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.
    c. Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.
    d. Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.
    e. Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;
    f. E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
        i. l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
        ii. la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
        iii. la copertura di terrazzi.
    g. E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.
    h. Devono essere mantenuti i passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza compresi i ballatoi comuni.
2. Costituiscono in ogni caso disposizione prevalente i contenuti del Decreto di tutale indiretta del Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per la Lombardia emesso in data 28/10/2024.

ART. 67 – TRASFORMAZIONE DI EDIFICI EX AGRICOLI IN AMBITO STORICO

1. È consentito il recupero ai fini abitativi delle costruzioni ex agricole (stalla, fienile o rustico) classificate come Edificio o area residenziale nell'elaborato M.2 – Destinazioni d'uso Ambito Storico.

2. Tali trasformazioni devono rispettare le prescrizioni di cui all'art. 54 in materia di parcheggi privati, con un minimo di una autorimessa per ogni unità immobiliare di nuova costituzione.
3. I parcheggi di cui al comma precedente devono essere recuperati nell'edificio o all'interno delle aree pertinenziali oggetto di intervento. Solo a seguito di specifica indicazione della Amministrazione Comunale i parcheggi privati possono essere ricavati in altre aree, che devono comunque essere legate da vincolo di pertinenza alle unità immobiliari previste dall'intervento stesso.
4. Qualora l'edificio da trasformare sia già adibito ad autorimessa in base a regolare titolo abilitativo, la corrispondente quantità di posti auto deve essere garantita in loco e in aggiunta a quella richiesta al secondo comma.
5. Il Volume massimo realizzabile deve essere non superiore al Volume esistente così come definito dall'art. 57.

SEZIONE III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANIZZATI

ART. 68 – AMBITI RESIDENZIALI – GENERALITA'

1. Sono le parti del territorio comunale esistenti, in via di completamento o di nuovo insediamento la cui destinazione d'uso principale è la RESIDENZA, di cui all'art. 59.
2. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono in generale tutte quelle che possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità con la funzione residenziale. Si tratta di tutte le attività che dal punto di vista quantitativo o qualitativo (spazi utilizzati, macchinari installati, numero di addetti, materie prime e semilavorati stoccati o manipolati, numero di utenti, orari di esercizio, ecc.) possono provocare molestia al vicinato.
3. Con apposita colorazione verde, sono individuate nell'elaborato M1 "Classificazione del Territorio" le aree denominate "Verde Residenziale", non hanno nessuna capacità edificatoria ma sono considerate aree di tipo residenziale.

ART. 69 – AMBITI RESIDENZIALI INTENSIVI

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da edifici plurifamiliari.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato a cura e spese dei proprietari.
5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).
6. Il PdR si attua sui lotti inedificati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

$$If \leq 1{,}60 \text{ mc/mq}$$

Rc ≤ 40%

H ≤ 11.00 m

7. Nei lotti edificati con If inferiore a 1,60 mc/mq sono consentiti tutti gli interventi previsti dal Regolamento Edilizio secondo i seguenti parametri:

If ≤ 1,60 mc/mq

Rc ≤ 50%

H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 11 m

Ds ≥ esistente

Dc ≥ esistente

8. Nei lotti edificati con If superiore a 1,60 mc/mq si applicano le seguenti disposizioni:

V ≤ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione

Rc ≤ 50%

H ≤ 11 m o allineamento con i lotti confinanti

Ds ≥ esistente

Dc ≥ esistente

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

10. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.

11. Con apposita simbologia grafica lettera "a" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali è ammessa anche la destinazione di cui all'art. 59 commi 3 e 4.

12. ~~Con apposita colorazione verde, sono individuate nell'elaborato M1 "Classificazione del Territorio" le aree denominate "Verde Residenziale", non hanno nessuna capacità edificatoria ma sono considerate aree di tipo residenziale.~~ Con apposita colorazione verde, sono individuate nell'elaborato M1 "Classificazione del Territorio" le aree denominate "Verde Residenziale". In tali aree sarà consentita la realizzazione di una piscina per ciascuna unità abitativa collegata o graffata all'area identificata come "Verde Residenziale". Sarà inoltre possibile edificare manufatti accessori per una superficie complessiva, una tantum, pari a 30,00 mq e altezza massima all'intradosso di mt. 2,40, all'interno della stessa area. Tutti gli interventi saranno subordinati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà prevedere il vincolo secondo cui le opere realizzate all'interno del "Verde Residenziale" rimarranno pertinenziali all'unità immobiliare ad essa collegata.

13. I fabbricati prospicienti il tratto di strada di via Borgo Sotto che va da via Prevosta a via Mose meglio evidenziata sulla Tav. M1 con apposita linea color verdegiallo, potranno realizzare posti auto o autorimesse con accesso diretto dalla via pubblica. L'intervento è

soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere la sistemazione e razionalizzazione della facciata prospiciente la via Borgo Sotto.

ART. 70 – AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI

1. Si tratta di tessuti urbani prevalentemente residenziali caratterizzati da densità medio -basse.
2. Il PdR prevede per queste aree il consolidamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio consentendo operazioni di adeguamento e il completamento delle aree interstiziali ancora libere.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
4. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato a cura e spese dei proprietari.
5. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per auto, ecc.).
6. Il PdR si attua sui lotti inedificati, mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici:

   If ≤ 1,20 mc/mq

   Rc ≤ 50%

   H ≤ 9.00 m

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

   If ≤ 1,20 mc/mq

   Rc ≤ 50%

   H ≤ il maggior valore tra l'esistente e 9.00 m

   Ds ≥ esistente

   Dc ≥ esistente

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

   V ≤ esistente, anche in caso di demolizione e nuova costruzione

   Rc ≤ 1/2

   H ≤ 9,00 m o allineamento con i lotti confinanti

   Ds ≥ esistente

   Dc ≥ esistente

9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione e normativa di riferimento. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Le aree perimetrate ed identificate in tav. M1 con simbolo grafico (**#**) hanno una potenzialità edificatoria di mc 3.345.
11. Con apposita simbologia grafica lettera "d" e perimetro rosso sono individuate nell'elaborato

M1 Classificazione del territorio all'interno delle quali è consentito il mantenimento della attività produttiva in essere alla data di adozione del presente Piano nel rispetto dei seguenti indici:

$$Rc \leq 50\%$$

$$Uf \leq 0{,}80 \text{ mq/mq}$$

$$H \leq 9.00 \text{ m.}$$

12. ~~Con apposita colorazione verde, sono individuate nell'elaborato M1 "Classificazione del Territorio" le aree denominate "Verde Residenziale", non hanno nessuna capacità edificatoria ma sono considerate aree di tipo residenziale.~~ Con apposita colorazione verde, sono individuate nell'elaborato M1 "Classificazione del Territorio" le aree denominate "Verde Residenziale". In tali aree sarà consentita la realizzazione di una piscina per ciascuna unità abitativa collegata o graffata all'area identificata come "Verde Residenziale". Sarà inoltre possibile edificare manufatti accessori per una superficie complessiva, una tantum, pari a 30,00 mq e altezza massima all'intradosso di mt. 2,40, all'interno della stessa area. Tutti gli interventi saranno subordinati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato, che dovrà prevedere il vincolo secondo cui le opere realizzate all'interno del "Verde Residenziale" rimarranno pertinenziali all'unità immobiliare ad essa collegata.

13. Con apposita simbologia grafica lettera "S" e perimetro nero sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali e necessario il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato

ART. 71 – AMBITI RESIDENZIALI DI RIQUALIFICAZIONE

1. Sono parti del tessuto edificato che possono presentare caratteri edilizi e morfologici non più congruenti con il contesto urbano. All'interno di queste parti possono esserci edifici dismessi o sottoutilizzati.
2. Obiettivo del PdR è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città.
3. Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.
4. La destinazione principale è la RESIDENZA di cui all'articolo 59.
5. Il PdR si attua in questi ambiti mediante Piani attuativi, nel rispetto delle specifiche e prevalenti disposizioni di cui all'allegato B – Ambiti di riqualificazione.
6. Negli ambiti di cui al precedente comma 5, previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti. In tale caso la capacità edificatoria, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno e all'esterno del comparto, sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.
7. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono possibili solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. Non sono ammessi cambi

di destinazione d'uso.

8. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT. Non sono consentite nuove attività.
9. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
    a. per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'articolo 70;
    b. per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

ART. 72 – EDIFICI DI ALTA' QUALITA' ARCHITETTONICA – VILLE

1. Sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi di alta qualità con un basso indice fondiario.
2. Obiettivo del PdR è il mantenimento in questi ambiti dei rapporti in essere, favorendo la qualificazione degli spazi aperti e limitando le possibilità edificatorie.
3. Qualora all'interno di questi ambiti fossero riconoscibili elementi o manufatti di interesse edilizio o testimoniale, gli interventi devono garantirne la salvaguardia ed il recupero coerentemente con la riqualificazione complessiva.
4. La destinazione principale è la RESIDENZA di cui all'articolo 59.
5. In tale ambito il PdR prevede la possibilità di modificare l'assetto planimetrico esistente alle seguenti condizioni: aumento della superficie coperta del 10% con un minimo garantito di mq. 40,00 ed un massimo di mq. 60,00, una tantum, solo ed esclusivamente per gli accessori quali porticati, posti auto coperti, ricovero attrezzi per giardino. Sono pertanto esclusi interventi che prevedano l'aumento di Sc o la modifica del sedime degli edifici principali esistenti alla data di adozione del presente PGT.
6. Fatto salvo il rispetto delle disposizioni in ordine alla tutela dei beni architettonici, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché il Sopralzo così come definito dal Regolamento Edilizio, in ordine del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente PGT, assentibile una sola volta nel corso di validità dello stesso PGT; l'altezza massima degli edifici non può comunque superare i 10,00 m.
7. Tutti gli interventi devono garantire la coerenza degli elementi edilizi inseriti con i caratteri architettonici esistenti, sia dal punto di vista planimetrico che dal punto di vista volumetrico; tutti gli interventi devono comunque garantire la conservazione dei caratteri edilizi ed architettonici qualora esistenti.
8. Sono altresì assentiti interventi che comportino la modifica degli spazi aperti volti al disegno del verde e alla realizzazione di manufatti che si configurino come elementi di arredo del verde e di fruizione degli spazi aperti stessi.

ART. 73 – EDIFICI DI MATRICE RURALE IN AMBITO CONSOLIDATO

1. Sono parti del tessuto edificato che presentano generalmente caratteri urbanistici ed edilizi

tipici della tradizione locale di matrice rurale.

2. Obiettivo del PdR è il mantenimento in questi ambiti dei rapporti in essere, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e migliorandone il loro inserimento nel contesto urbano.
3. Gli interventi previsti sono volti alla conservazione e alla valorizzazione di tali immobili, nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli ambiti in cui sono inseriti, attraverso il recupero ed il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio.
4. Per tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico non sono ammesse trasformazioni che alterino le caratteristiche originarie dal punto di vista tipologico e, quanto possibile, costruttivo.
5. La destinazione principale è la RESIDENZA di cui all'articolo 59. Qualora siano in essere, alla data di adozione del presente PGT, attività agricole è consentito il loro mantenimento.
6. il PdR si attua all'interno di questi ambiti mediante interventi diretti o, qualora previsto dall'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale, interventi indiretti sottoposti a piano attuativo.
7. Per gli interventi sottoposti a piano attuativo si applicano le specifiche e prevalenti disposizioni di cui all'allegato B – Ambiti di riqualificazione.
8. Negli ambiti di cui al precedente comma 7, previo progetto planivolumetrico complessivo approvato mediante delibera di giunta comunale, l'intervento può essere attuato in sub comparti. In tale caso la capacità edificatoria, il contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno e all'esterno del comparto, sono proporzionali alla superficie territoriale interessata dal piano attuativo.
9. Per gli interventi diretti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, nel rispetto dei seguenti parametri:

volume massimo = volume esistente + 10% una tantum;

altezza massima = esistente

DS ≥ esistente

DC ≥ esistente

RC ≤ 50% o esistente

10. È vietato alterare il sedime degli edifici esistenti, fatto salvo i casi di demolizione di manufatti incongrui e in contrasto con l'assetto originario.
11. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico e testimoniale;
12. Gli interventi edilizi devono garantire la valorizzazione degli spazi aperti e del rapporto spazio costruito e aperto, anche attraverso l'inserimento ambientale di elementi arborei o arbustivi; devono essere limitate le impermeabilizzazioni degli spazi aperti.
13. Sugli edifici esistenti, di cui al precedente comma 8, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:
    a. devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali

e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;

b. le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;

c. devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;

d. deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;

e. ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica della quota delle finestre e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;

f. deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

g. è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.;

h. è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;

i. è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;

j. devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

14. Sulle aree perimetrate e con apposito simbolo grafico (*) sulla tav. M1 – Classificazione del territorio comunale, oltre alle disposizioni dei commi precedenti, è ammesso, una tantum, un incremento della superficie complessiva di mq. 80.

15. All'interno delle aree individuate con apposito simbolo grafico lettera c e perimetro rosso, è possibile realizzare, anche con interventi di nuova costruzione, locali accessori e pertinenziali da destinare ad autorimesse e cantine, fino ad un massimo di 25 mq totali per unità abitativa esistente.

16. Le aree perimetrate con colorazione verde ed identificate con lettera "aa" sono soggette a Piano Attuativo nella forma del Piano di Recupero con recupero parziale della volumetria demolita, senza modifica del numero dei piani, rimanendo all'interno del sedime esistente e mantenendo le caratteristiche tipologiche del cascinale soncinese.

ART. 74 – NUCLEO "CASCINE SAN GABRIELE"

1. Rappresenta una porzione del territorio comunale caratterizzato da aggregazione di edifici di matrice rurale.
2. Obiettivo del PdR è garantire la prosecuzione delle attività agricole in esso insediate e governare la sua trasformazione verso attività residenziali, favorendo il recupero dei manufatti esistenti e salvaguardando il loro inserimento nel contesto in cui insistono.
3. Gli interventi previsti sono volti alla conservazione e alla valorizzazione di tali immobili, nel rispetto delle caratteristiche ambientali degli ambiti in cui sono inseriti, attraverso il recupero ed il riuso e la trasformazione del patrimonio edilizio.
4. Per tutti gli interventi sugli edifici di interesse storico non sono ammesse trasformazioni che alterino le caratteristiche originarie dal punto di vista tipologico e, quanto possibile, costruttivo.
5. La destinazione principale è AGRICOLA di cui all'articolo 59. È comunque consentita la trasformazione verso la destinazione residenziale di cui all'art. 59, purché vi sia la dismissione dell'attività zootecnica.
6. il PdR si attua all'interno di questo ambito mediante interventi diretti.
7. Per gli interventi diretti si applicano le disposizioni di cui ai commi successivi, nel rispetto dei parametri indicati al comma 4 dell'art. 98 – Ambiti agricoli di vocazione produttiva
8. È vietato alterare il sedime degli edifici esistenti, fatto salvo i casi di demolizione di manufatti incongrui e in contrasto con l'assetto originario.
9. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia non possono prevedere la demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico e testimoniale;
10. Gli interventi edilizi devono garantire la valorizzazione degli spazi aperti e del rapporto spazio costruito e aperto, anche attraverso l'inserimento ambientale di elementi arborei o arbustivi; devono essere limitate le impermeabilizzazioni degli spazi aperti.
11. Sugli edifici esistenti, di cui al precedente comma 8, è obbligatorio rispettare le seguenti indicazioni generali:
    a. devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo;
    b. le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature;
    c. devono essere conservati gli andamenti dei tetti. Sono ammessi interventi sull'orditura primaria a condizione che venga utilizzata la tipologia costruttiva e i materiali preesistenti; per quanto possibile si devono mantenere gli elementi strutturali originari;
    d. deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti;
    e. ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai

interni; tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare e comporti modifica della quota delle finestre e della linea di gronda, fatti salvi i casi in cui è prescritto l'adeguamento delle altezze di colmo e di gronda;

f. deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica e/o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

g. è vietato alterare l'aspetto esterno degli edifici con l'aggiunta di elementi quali scale esterne, volumi tecnici eccedenti la copertura, chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, terrazze, volumi a sbalzo, ecc.;

h. è fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico;

i. è possibile modificare i tavolati all'interno degli alloggi purché tali cambiamenti non siano in contrasto con il prescritto mantenimento di alcuni elementi (volte, finestre, ecc.) e non interessino pareti con affreschi o tempere;

j. devono essere mantenuti gli eventuali passaggi esistenti che mettono in comunicazione fra di loro edifici e cortili o altri spazi di pertinenza.

12. All'interno delle aree individuate con apposito simbolo grafico lettera f e perimetro verde è vietata la nuova edificazione destinata al ricovero animali ed è vietata la trasformazione degli edifici esistenti qualora sia finalizzata al ricovero animali.

13. È consentita, anche ai soggetti diversi da quelli indicati all'articolo 60 della LR 12/2005, l'edificazione di superfici non residenziali (Snr) da destinare ad autorimesse private. La Snr massima non può superare 50 mq per ogni proprietà e può essere autorizzata una sola volta nel corso del presente Piano delle Regole.

ART. 75 – AMBITI PRODUTTIVI – GENERALITA'

1. Si tratta delle parti di territorio, esistenti, in via di completamento o di nuova edificazione, destinate all'insediamento di impianti industriali e artigianali, commerciali e terziarie.
2. Obiettivo del PdR è garantire il consolidamento delle attività economiche insediate, garantirne la trasformabilità nel rispetto del contesto urbano in cui sono consolidate.
3. Per le destinazioni di uso e per le modalità di intervento si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 76 – AMBITI ARTIGIANALI INDUSTRIALI

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella PRODUTTIVA di cui all'art. 59.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme

possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$$Uf \leq 0{,}80 \text{ mq/mq}$$

$$Rc \leq 70\%$$

$$H \leq 12{,}00 \text{ m}$$

Distanza dal confine stradale non inferiore a mt. 7,50

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato.
6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).
7. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.
8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.
9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Le aree perimetrate e con apposito simbolo grafico (*) sulla tav. M1 – Classificazione del territorio comunale, pur essendo classificate come ambiti artigianali industriale non concorrono alla formazione della capacità edificatoria e sono di norma inedificabili. Dette aree possono essere utilizzate quali parcheggi privati, aree di movimentazione delle merci e aree a verde privato.
11. Le aree perimetrate e con apposito simbolo grafico (■) sulla tav. M1 – Classificazione del territorio comunale, pur essendo classificate come ambiti artigianali industriale, hanno un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) pari a 1,00 mq/mq.

ART. 77 – AMBITI COMMERCIALI - TERZIARI

1. Per questi ambiti la destinazione d'uso principale è quella TERZIARIA, DIREZIONALE e COMMERCIALE di cui all'art. 59.
2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione conforme possono subire tutti gli interventi diretti definiti dal Regolamento Edilizio.
3. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere

oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito.

4. Il PDR si attua mediante intervento diretto, nel rispetto dei seguenti indici:

$$Uf \leq 0{,}60 \text{ mq/mq}$$

$$Rc \leq 60\%$$

$$H \leq 10{,}00 \text{ m}$$

5. E' ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine o a seguito di accordo fra i confinanti registrato.
6. E' sempre vietata la realizzazione di strutture e manufatti precari, temporanei, disgiunti e disomogenei rispetto all'organismo edilizio di riferimento (tettoie, coperture per impianti, ecc.).
7. Per ogni modificazione dello stato di fatto, compreso l'adeguamento tecnologico e il rinnovamento degli impianti e delle tecniche di produzione, l'insediamento o la modifica della tipologia dell'attività, deve essere dimostrata e garantita la mancanza di nocività per l'ambiente, al fine di prevenire e scongiurare ogni forma di inquinamento idrico, atmosferico ed acustico e garantire un corretto smaltimento dei residui di produzione.
8. Per le aree produttive contigue con altri ambiti è prescritta, salvo evidente impossibilità tecnica, la realizzazione di un'adeguata schermatura vegetale.
9. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT mantengono la loro validità fino alla scadenza prevista dalla relativa convenzione. Alla scadenza si applicano le norme di cui al presente articolo.
10. Con apposita simbologia grafica lettera "H" e perimetro nero sono individuate nell'elaborato M1 Classificazione del territorio le aree all'interno delle quali e ammessa l'edificazione fino a mt. 12

ART. 78 – AMBITI PRODUTTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

1. Sono parti del tessuto edificato che possono presentare caratteri edilizi e morfologici non più congruenti con il contesto urbano. All'interno di queste parti possono esserci edifici dismessi o sottoutilizzati.
2. Obiettivo del PdR è la riqualificazione di questi ambiti attraverso interventi anche sostitutivi finalizzati all'insediamento di nuove funzioni urbane e alla creazione di nuovi spazi della città; laddove possibile l'obiettivo del PdR è di garantire l'insediamento di un mix funzionale che permetta una maggiore coerenza con il contesto urbano questi ambiti insistono.
3. Le destinazioni principali sono definite nelle schede di cui all'allegato B – Ambiti di riqualificazione.
4. Il PdR si attua in questi ambiti mediante Piani attuativi, nel rispetto delle specifiche e prevalenti disposizioni di cui all'allegato B – Ambiti di riqualificazione.
5. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono possibili solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.

6. Fino alla definitiva approvazione dei Piani attuativi, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT. Non sono consentite nuove attività.
7. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
8. per le aree edificate a destinazione INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, si applicano le norme di cui all'articolo 76;
9. per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

ART. 79 – AMBITI PER SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968 e della L.R. 12/2005 e sono così classificate:
   - Attrezzatura scolastica (I)
   - Attrezzatura civica (AC)
   - Verde attrezzato (V)
   - Attrezzatura sportiva (S)
   - Parcheggio (P)
   - Attrezzatura al servizio delle attività economiche (SP)
2. Gli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale e M.2 – Destinazioni d'uso in ambito storico, riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata nel rispetto di quanto contenuto nel PDS. Tale indicazione può essere cambiata in sede di approvazione di specifico progetto purché ne venga ribadito l'interesse pubblico.
3. Il PdR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.
4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.
5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.
6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia esmi, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003, dalla DGR n. 2129 – BURL s.o. n. 2 del 16/07/2014 "Aggiornamento zone sismiche Lombardia" e dal D.M. 17/01/2018.

ART. 80 – ATTREZZATURE SCOLASTICHE

1. Comprendono le aree destinate ad edifici ed attrezzature per asili nido, scuole dell'infanzia e primo ciclo ed alle relative strutture e impianti complementari (mense, palestre, auditori, ecc.).
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo, agricolo o residenziale, se non l'abitazione per il personale di custodia con un limite massimo di 150,00 mq di Slp.
3. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
4. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.

ART. 81 – ATTREZZATURE CIVICHE

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

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

$$Rc \leq 1/2$$

$$H \leq 10{,}50 \text{ m}$$

4. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi ad uso pubblico nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
5. Almeno il 50% della superficie non occupata dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
6. Per l'attrezzatura civica – colonna fluviale – identificata nella tavola L1 "azioni di piano del PDS" al n. 148, devono essere previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di recupero, in considerazione della sensibilità del paesaggio fluviale circostante.

ART. 82 – VERDE ATTREZZATO

1. Si tratta delle aree destinate a giardini e parchi pubblici nonché gli spazi inedificati posti all'interno del tessuto urbano o al margine dello stesso che svolgono una funzione di riequilibrio ambientale.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, produttivo o residenziale. Non sono inoltre consentite le attività agricole che prevedono la costruzione di edifici e manufatti.
3. In queste aree è consentita unicamente l'installazione delle strutture funzionali alla fruizione dell'area (attrezzature per il gioco e lo sport, strutture di ristoro e spettacolo, elementi di

arredo, pergolati, gazebo, ecc.).

ART. 83 – ATTREZZATURE SPORTIVE

1. Sono le aree destinate ad attrezzature sportive, coperte e scoperte, e ai relativi spazi complementari (spogliatoi, servizi igienici, bar, uffici amministrativi, ecc.).
   - ➔ Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo:
     - produttivo;
     - agricolo;
     - residenziale se non l'abitazione per il personale di custodia, con un limite massimo di 150,00 mq di Slp;
     - terziario - commerciale, se non per spazi amministrativi e commerciali strettamente connessi agli impianti principali fino al 10% della Slp realizzabile.
2. Le strutture e gli impianti coperti devono rispettare i seguenti parametri:

$$Uf \leq 0{,}50 \text{ mq/mq}$$

$$Rc \leq 1/3$$

3. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli impianti deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
4. Per i nuovi insediamenti e per gli ampliamenti degli impianti esistenti devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Sf. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

ART. 84 – PARCHEGGI

1. Sono le aree pubbliche e ad uso pubblico, al di fuori delle piazze e delle sedi stradali, adeguatamente attrezzate per accogliere il parcheggio e la sosta degli autoveicoli.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciali, produttivo, agricolo o residenziale.
3. I parcheggi possono essere realizzati a livello stradale, in elevazione o nel sottosuolo.
4. In queste aree è vietata qualsiasi forma di edificazione permanente ad esclusione delle strutture per il personale di custodia.
5. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).

ART. 85 – ATTREZZATURE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

1. Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti per attività collettive, spazi a verde di uso pubblico e parcheggi al servizio delle attività produttive e terziarie.
2. Non sono ammesse destinazioni d'uso di tipo terziario, commerciale, produttivo, agricolo o residenziale.
3. Nel caso di attrezzature che prevedano la realizzazione di edifici si applicano i seguenti

parametri:

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

$$Rc \leq 1/2$$

$$H \leq 10{,}50 \text{ m}$$

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp.
6. Le superfici all'aperto destinate a parcheggi pubblici o privati di uso pubblico devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
7. Le aree sistemate a verde pubblico devono essere adeguatamente alberate.

ART. 86 – ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO – GENERALITA'

1. Sono le aree destinate ad attrezzature ed attività al servizio della popolazione e delle attività economiche insediate sul territorio e sono così classificate:
   - Attrezzatura religiosa (AR)
   - Cimitero (C)
   - Impianto e attrezzatura tecnologica (IT)
   - Attrezzatura per la collettività (ATC)
   - Area per servizi di interesse collettivo in ambito storico – struttura anziani (SA)
2. Gli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale e M.2 – Destinazioni d'uso in ambito storico riportano per ciascuna area la specifica destinazione secondo la classificazione sopra indicata.
3. Il PdR si attua per intervento diretto e si applicano gli indici ed i parametri risultanti dai progetti approvati dall'Amministrazione Comunale salvo quanto specificato nei successivi articoli.
4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree interne al perimetro dell'Ambito Storico devono essere conformi alle modalità di intervento indicate nell'elaborato M.3 - Categorie di intervento in Ambito Storico nonché rispettare le disposizioni indicate nel Regolamento Edilizio.
5. Gli edifici e le attrezzature esistenti alla data di adozione del presente PGT aventi destinazione non conforme possono subire solo interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria come definiti dal Regolamento Edilizio. I medesimi edifici possono essere oggetto di interventi diversi solo qualora si adeguino alla destinazione d'ambito. Negli edifici esistenti è consentito il solo mantenimento delle attività già insediate alla data di adozione del presente PGT.
6. In caso di progettazione di nuove strutture (o di adeguamento delle esistenti) di tipo strategico o rilevante come individuato dal d.d.u.o. 19904/03 della Regione Lombardia, oltre allo studio di caratterizzazione di natura geologica e geotecnica dei terreni di fondazione dovranno essere tenuti in considerazione gli aspetti derivanti dalla pericolosità sismica locale, conformemente a quanto previsto dalla OPCM 3274 del 20.03.2003, dalla DGR n. 2129 –

BURL s.o. n. 2 del 16/07/2014 "Aggiornamento zone sismiche Lombardia" e dal D.M. 17/01/2018.

ART. 87 – ATTREZZATURE RELIGIOSE

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

$$Uf \leq 0{,}80 \text{ mq/mq}$$

$$Rc \leq 1/2$$

$$H \leq 10{,}50 \text{ m}$$

4. Almeno il 50% della superficie non occupata dalle strutture e dagli edifici deve essere permeabile e adeguatamente piantumata.
5. Nelle nuove costruzioni devono essere previste aree per parcheggi nella misura minima di 1,00 mq per ogni 10,00 mq di Slp. Tali superfici devono essere alberate (minimo 1 albero ogni 40,00 mq di parcheggio).
6. Gli Ambiti per Servizi di Interesse Collettivo aventi perimetrazione gialla e con la sigla ARS (attrezzatura Religiosa Speciale), sono soggetti a Progetto Specifico. Detto progetto verrà valutato dall'Amministrazione Comunale e sarà soggetto alla procedura di Piano Attuativo ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005 e s.m.i.. Il Progetto Specifico non costituisce variante al PGT.

ART. 88 – IMPIANTO E ATTREZZATURA TECNOLOGICA

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

ART. 89 – CIMITERI

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

residenziale.

3. Sono fatte salve le specifiche norme di settore.

ART. 90 – ATTREZZATURE PER LA COLLETTIVITA'

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

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

$$Rc \leq 1/2$$

$$H \leq 10{,}50 \text{ m}$$

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

SEZIONE IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DELLA MOBILITA'

ART. 91 – AMBITI DELLA MOBILITA' – GENERALITA'

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

ART. 92 – RETE STRADALE

1. Nell'elaborato M.4 – Carta dei vincoli e delle tutele è indicata la classificazione delle strade ai sensi del D.Lgs. 285/1992.
2. La rete stradale è stata suddivisa come segue:

- strade extraurbane principali (tipo B);
- strade extraurbane secondarie (tipo C), all'esterno del perimetro di centro abitato;
- strade locali (tipo F): le restanti strade del territorio comunale ad esclusione della rete viaria vicinale o equivalente.

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

ART. 93 – RETE CICLOPEDONALE

1. La realizzazione della rete ciclopedonale concorre al raggiungimento dei seguenti obiettivi di PGT:
   - incentivare l'uso di mezzi alternativi a quelli veicolari al fine di realizzare un sistema sostenibile di mobilità;
   - incrementare l'accessibilità del territorio con particolare riferimento ai luoghi di interesse paesaggistico ambientale, al sistema degli spazi verdi e, in generale, al sistema dei servizi;
   - incrementare la fruizione del territorio e la valorizzazione degli elementi di interesse storico-testimoniale.
2. La rete ciclabile indicata negli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale e M.2 – Destinazioni d'uso in ambito storico, individua i percorsi prioritari esistenti e di progetto. Tale rete costituisce integrazione e completamento del sistema ciclabile provinciale.
3. I tracciati previsti dal presente PdR sono da considerarsi identificativi degli itinerari scelti e possono subire modifiche di ordine tecnico da apportarsi in sede di elaborazione del progetto.
4. La realizzazione di percorsi ciclopedonali deve rispettare quanto stabilito dal Regolamento Edilizio con particolare riferimento ai tratti compresi nell'Ambito Storico.

5. In ambito extra urbano la realizzazione delle piste ciclabili deve:
   - garantire la realizzazione di spazi attrezzati e di fasce alberate;
   - correlarsi con gli elementi strutturanti il paesaggio.
6. Qualora il PdR individui itinerari ciclopedonali coincidenti con strade veicolari si deve procedere alla riorganizzazione della circolazione al fine di creare uno spazio sufficiente alla realizzazione della pista stessa.

ART. 94 – AMBITI PER LA VIABILITA' DI PROGETTO

1. Per viabilità di progetto riportata con apposito simbolo grafico nell'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale, il PdR individua il tracciato delle nuove strade.
2. I progetti esecutivi relativi a queste strade devono raggiungere l'obiettivo generale di ridurre il traffico di transito che attualmente grava sul sistema viabilistico interno agli ambiti urbani, con particolare riferimento al miglioramento della circolazione veicolare nei centri storici.
3. Per raggiungere gli obiettivi sopra riportati i progetti esecutivi devono rispettare i seguenti indirizzi:
   a. intersezioni e accessi veicolari possibilmente limitati ai soli punti indicati nell'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale; le intersezioni devono essere preferibilmente organizzate con rotatorie o soluzioni equivalenti;
   b. devono essere previste intersezioni regolamentate e protette in corrispondenza degli incroci con i percorsi ciclopedonali esistenti o previsti dal presente strumento o da altri strumenti di settore programmazione e pianificazione;
   c. deve essere prevista una adeguata schermatura vegetale.

ART. 95 – ATTREZZATURE ED IMPIANTI PER LA MOBILITÀ

1. Sono le aree destinate agli impianti per la distribuzione di carburante.
2. Sono ammesse solo se complementari alla destinazione principale:
   - gli "esercizi di vicinato" e le "medie strutture di vendita" come definiti dall'art. 4, comma 1, lettere d) ed e) del D.Lgs. 114/1998;
   - le attività di riparazione e manutenzione dei veicoli;
   - gli autolavaggi;
   - gli esercizi pubblici.
3. Le destinazioni d'uso non ammissibili sono:
   - le "grandi strutture di vendita" e i "centri commerciali" così come definiti alle lettere f) e g), comma 1, dell'art. 4 del D.Lgs. 114/1998;
   - la residenza;
   - le attività produttive
   - le attività agricole;
   - le attività terziarie;

- le attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

4. Il PdR si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici:

Uf ≤ 0,20 mq/mq (calcolato sugli impianti e strutture fisse)
Rc ≤ 1/4

H ≤ 5,00 m (escluse le pensiline)

5. Ogni impianto deve essere dotato di adeguate barriere vegetali sui lati non confinanti con strade.

SEZIONE V – DISCIPLINA DEGLI AMBITI AGRICOLI

ART. 96 – AMBITI AGRICOLI – GENERALITA'

1. Negli ambiti così definiti dal PdR si riconosce all'agricoltura il ruolo di attività produttiva prioritaria di salvaguardia del paesaggio e dell'equilibrio ecologico.
2. Obiettivi primari del PdR sono pertanto il mantenimento delle funzioni agricole insediate, la conservazione attiva del territorio, la tutela delle risorse naturali e la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente.
3. Il PdR persegue inoltre l'obiettivo della conservazione dell'integrità e della non frammentazione del territorio agricolo limitando al massimo le nuove urbanizzazioni e promuovendo la qualificazione del patrimonio edilizio esistente.
4. All'interno degli Ambiti agricoli il PdR disciplina l'uso e le trasformazioni del territorio finalizzati allo sviluppo delle attività, delle strutture e delle infrastrutture funzionali connesse con la produzione agricola, compatibilmente con le esigenze di tutela e valorizzazione e promozione delle risorse paesaggistiche ed ambientali.
5. In tutti gli Ambiti agricoli sono pertanto da limitare le trasformazioni che compromettono lo sviluppo delle attività agricole e che sottraggono porzioni significative di territorio e riducono la capacità produttiva.
6. In queste aree il PdR si attua mediante intervento diretto nel rispetto delle specifiche norme d'ambito e di quanto contenuto nell'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Ogni intervento deve rispettare, qualora ricorra il caso, anche quanto disposto negli articoli relativi agli elementi e ambiti sottoposti a tutela e salvaguardia.
7. La destinazione d'uso principale è AGRICOLA, ai sensi dell'art. 59, intesa come insieme di tutte le attività di coltivazione, allevamento, floricoltura e ortofrutticoltura.
8. In ogni caso tutte le destinazioni ammesse, ad esclusione di quelle connesse con la funzione agricola principale, devono insediarsi all'interno di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT.
9. Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati e gli interventi di Ampliamento e Sopralzo, come definiti dal Regolamento Edilizio, sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.
10. Il permesso di costruire relativo agli interventi di cui al comma precedente è rilasciato:
    - esclusivamente ai soggetti previsti dal comma 1 dell'art. 60 della L.R. 12/2005;

- nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 dell'art. 60 della L.R. 12/2005.

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

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

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

13. In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso, gli interventi edilizi sono assentiti mediante Permesso di costruire convenzionato con progetto esteso all'intero Edificio o Complesso edilizio in ambito agricolo di cui all'articolo 100, nel rispetto delle disposizioni specifiche contenute nell'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo. Tale convenzione definisce: il contributo al sistema dei servizi sulla base dei parametri contenuti nel Piano dei servizi, le opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento, la dotazione e la localizzazione degli spazi a parcheggio di cui all'art. 54.

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

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

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

16. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate secondo le modalità contenute nel Regolamento Edilizio e nel successivo comma 17.

17. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima 1,80 ~~1,50~~ m.

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

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

20. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato

alla salvaguardia e alla valorizzazione del paesaggio agrario.

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

~~23.~~ 22. Sono vietate tutte le attività che riducono il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'art. 4 della LR 27/2004.

~~24.~~ 23. I reflui derivanti da scarichi di origine civile o zootecnica devono essere smaltiti attraverso tecniche o sistemi previsti dalla normativa vigente con particolare riferimento alle caratteristiche di vulnerabilità degli acquiferi e del suolo e dei corpi idrici recettori, nel caso di scarichi in acque superficiali. Ogni intervento di nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia come definiti nel Regolamento Edilizio nonché tutti gli interventi sulle reti fognarie private devono ottenere il parere di conformità da parte degli enti sanitari competenti.

~~25.~~ 24. In questa zona sono ammissibili costruzioni completamente in legno, ed appoggiate al terreno, avente superficie massima di mq. 10 ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo. Il bosco per essere definito tale, dovrà avere una superficie minima di mq. 2000 e sottostare alla disposizione statali in materia paesaggistica (D.Lgs. 42/04 e D.Lgs. 34/08) ed alle norme forestali regionali di cui alla L.R. 31/08).

~~26.~~ 25. Nelle zone agricole comprese quelle interne al Parco Oglio Nord, è ammissibile lo svolgimento dell'attività di "pensione di animali d'affezione" così come indicato dal Regolamento Regionale n. 2 del 13/04/2012, a condizione che non vi sia aumento della superficie coperta insediata, che si recuperino e si utilizzino le strutture agricole esistenti, che per gli animali da ospitare non si superi il numero massimo di 25 capi. Il nuovo insediamento è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato con l'obbligo di allegare specifico progetto acustico.

26. Nelle zone agricole soggette all'art. 100 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), comprese quelle ricadenti all'interno del Parco Oglio Nord, è ammessa la realizzazione di piscine a servizio delle unità abitative residenziali, a condizione che le stesse siano poste ad una distanza minima di 25 metri dai ricoveri zootecnici. L'intervento è subordinato al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato ed è soggetto al pagamento degli oneri concessori, salvo che i proprietari rientrino nelle condizioni previste dall'art. 60 della L.R. 12/2005.

ART. 97 – AMBITI AGRICOLI AMBIENTALI

1. Comprende le aree agricole ad alta vocazione produttiva che presentano caratteri e componenti di interesse paesistico, ambientale, naturalistico e testimoniale e nelle quali sono riconoscibili elementi qualificanti e strutturanti il rapporto tra le risorse naturali e le attività antropiche di trasformazione.
2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nella tavola n. 3/g "Carta degli ambiti agricoli" del PTCP della provincia di Cremona.
3. Questo ambito risulta fortemente caratterizzato dalla presenza dei corsi d'acqua, da un

sistema di nuclei rurali di valenza storico-testimoniale, dalla stretta relazione ecosistemica con la Riserva naturale.

4. L'insieme di tali caratteri territoriali qualifica l'Ambito come:
   - elemento essenziale del sistema sovracomunale ecologico e fruitivo;
   - fascia di protezione degli elementi di naturalità e di interesse paesistico sottoposti a tutela.
5. Obiettivo primario di tutti gli interventi ammissibili è la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi paesistici sopra descritti.
6. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'articolo precedente.
7. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti con le seguenti disposizioni.
8. Considerate le caratteristiche intrinseche esistenti e gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione paesistico ambientale descritti ai commi precedenti, si definisce il presente Ambito come non idoneo ad accogliere insediamenti di tipo produttivo anche qualora dovessero porsi, ai sensi del DPR 447/1998, come interventi singoli, successivi e modificativi rispetto al presente PGT.
9. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono assoggettati agli interventi definiti nell'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo.
10. In questi ambiti, anche attraverso le misure di sostegno comunitario, devono essere privilegiati gli interventi finalizzati al riequipaggiamento arboreo del territorio agricolo mediante:
    - l'impianto di colture legnose di tipo permanente, ceduo o industriale;
    - la creazione di fasce arboree e siepi al margine dei fondi, lungo la rete interpoderale e i corsi d'acqua;
    - la formazione o il potenziamento dei filari.
11. Nelle aree appartenenti al presente Ambito l'impiego di sostanze reflue di origine zootecnica sui terreni, oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993, è sottoposto ai seguenti limiti:
    - Area corrispondente alle categorie S2 e S3 = 350 kg/ha;
    - Area corrispondente alla categoria N/S3 = 170 kg/ha;
    - Area corrispondente alla categoria N= divieto assoluto.
12. Il limite è inteso come carico di azoto netto da distribuire (kg) per unità di superficie (ha). Le categorie S2 – S3 – N/S3 – N sono individuate nella "Carta dell'attitudine allo spandimento agronomico dei liquami" ERSAF - Regione Lombardia.
13. In materia di edificazione in questi ambiti valgono le disposizioni contenute nel successivo art. 98.

ART. 98 – AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA

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

2. L'individuazione di tali ambiti costituisce approfondimento a scala di maggior dettaglio della classificazione contenuta nella tavola n. 3/g "Carta degli ambiti agricoli" del PTCP della provincia di Cremona.
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'articolo 96.
4. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
   a) Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
   If ≤ 0,06 mc/mq su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata.
   If ≤0,01 mc/mq per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente.
   If ≤ 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli.
   H ≤ 6,00 m
   Si applicano le distanze previste dall'art. 58 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.
   b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)
   Slp ≤ 4% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
   H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
   Si applicano le distanze previste dall'art. 58 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.
   c) Per gli edifici per il ricovero degli animali
   Slp ≤ 4% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo
   H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
   Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda ≥ 50,00 m
   Ds ≥ 30,00 ~~50,00~~ m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo)
   Dc ≥ 1/2 dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
   Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino.
   Distanza dagli ambiti non agricoli:
      - per allevamenti suini, allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino;
      - per altri allevamenti: ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino.

   La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.
   d) Per le serre fisse ed gli impianti di ortofrutticoltura, vivaistica e floricoltura
   Slp ≤ 40% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo per le serre fisse
   Slp ≤ 20% della superficie aziendale non cumulabili con le quantità autorizzate negli altri commi del presente articolo per le aziende orto-floro-vivaistiche

H ≤ 4,00 m

Si applicano le distanze previste dall'art. 58 delle presenti norme. In ogni nuova edificazione deve essere comunque rispettata una distanza dalle strade consorziali, vicinali, interpoderali non inferiore a 5 m.

5. Al fine del computo dei volumi e delle superfici descritti ai commi precedenti é ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda, compresi quelli esistenti nei territori dei comuni contermini, con gli indici previsti dal presente articolo.
6. Non rientrano nel computo dei parametri e degli indici di cui al presente articolo i manufatti precari o stagionali che rispettino contemporaneamente le seguenti caratteristiche:
   a. abbiano carattere di stagionalità e pertanto rimosse entro 6 mesi dalla loro posa;
   b. siano costituiti da un assemblaggio di elementi prefabbricati, in legno, ferro, alluminio o altro materiale leggero, con il divieto di pietrami, laterizi e calcestruzzi;
   c. siano privi di opere di pavimentazione e fondazione, ad eccezione delle sole opere necessarie all'ancoraggio degli elementi di cui alla lettera b;
   d. abbiano una altezza media interna inferiore a m 4,00.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori é istituito un vincolo di non edificazione, debitamente registrato e trascritto presso i Registri Immobiliari a cura e spese dei proprietari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. I limiti edificatori di cui alle lettere b), c) e d) non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.
9. Nelle aree appartenenti al presente Ambito l'impiego di sostanze reflue di origine zootecnica sui terreni, oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993, è sottoposto al limite di 350 kg/ha inteso come carico di azoto netto da distribuire (kg) per unità di superficie (ha).
10. Con apposito simbolo grafico e lettera sono individuati, nell'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale, due sub- ambiti speciali denominati "X" e "Y" per i quali valgono le seguenti prescrizioni.
11. Il sub-ambito "X" è destinato alla realizzazione di impianti tecnologici rivolti alla riduzione delle emissioni inquinanti derivanti dalle attigue attività zootecniche intensive. Il PdR si attua per mezzo di intervento diretto previa approvazione di progetto specifico. Tale progetto deve dimostrare l'idoneità degli interventi all'obiettivo di miglioramento, individuare i parametri edilizi specifici per l'intervento e le eventuali opere di mitigazione e compensazione. Gli impianti di cui al presente comma devono essere al servizio esclusivo dell'attività insediata sul territorio comunale di Soncino. Gli interventi avverranno nel rispetto delle norme di tutela idraulica e al seguito di ottenimento di autorizzazione paesaggistica per le aree che ricadono all'interno della fascia di rispetto del Naviglio Pallavicino. Il progetto da sottoporre al Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona, dovrà prevedere una sistemazione dell'accesso in corrispondenza della ex S.S. n. 498 modificandola adottando la soluzione prevista dalla fig.3.B.16 di cui al paragrafo 3.B.6.6 dell'allegato 2 approvato con delibera di G.R. n. VIII/3219 del 27.09.2006 mentre la strada carraia di accesso dovrà essere pavimentata per una lunghezza di almeno 50 mt.

12. ~~Il PdR per il sub-ambito "Y" prevede la dismissione della attività zootecnica ivi insediata e il suo trasferimento in aree ricadenti nell'ambito agricolo di vocazione produttiva nel rispetto delle distanze previste dal presente PGT; gli edifici esistenti possono essere riutilizzati per depositi.~~ Il PdR per il sub-ambito "Y", attualmente completamente dismesso dalle attività zootecniche, potrà prevedere la demolizione totale dei fabbricati esistenti, con ripristino dell'area ad uso agricolo, mediante interventi di rinaturalizzazione del suolo, o prevedere la demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e con la stessa volumetria.

ART. 99 – AMBITI AGRICOLI PERIURBANI DI FUNZIONE ECOLOGICA

1. Il PdR individua all'interno di questi ambiti aree agricole poste a stretto contatto con il tessuto urbano e di cui ne costituisce il margine. Tali ambiti sono chiamati a svolgere:
   a. funzioni ecologiche di compensazione;
   b. funzione paesaggistiche di connotazione del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati di frangia;
   c. funzioni di valenza conservativa degli ambiti agricoli.
2. Per tali ambiti obiettivo del PdR è quello del mantenimento degli usi agricoli, con l'esclusione di nuove attività zootecniche, che siano in grado di garantire:
   a. la conservazione degli spazi aperti;
   b. la valorizzazione e la qualificazione del paesaggio attraverso l'organizzazione di adeguate colture e destinazioni;
   c. la riorganizzazione delle aree di frangia.
3. Sono sempre consentiti interventi di piantumazione, ricostruzione degli elementi vegetazionali caratteristici quali siepi, filari, arbusteti; viceversa è vietato qualsiasi intervento che riduca il patrimonio arboreo.
4. Le previsioni del PdR per gli ambiti di cui al presente articolo si attuano per intervento edilizio diretto, nel rispetto degli indici e delle modalità contenute nel precedente art. 98.
5. Con apposito simbolo grafico "linea verde" sono indicate le aree all'interno delle quali possono essere realizzate le fasce a verde di protezioni previste per l'Ambito ATR15 – Soncino Via Melotta.

ART. 100 – EDIFICI E COMPLESSI EDILIZI IN AMBITO AGRICOLO – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. La presente norma si applica agli edifici e ai complessi edilizi in ambito agricolo, individuati nell'elaborato M.1 – Classificazione del territorio comunale e nell'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo.
2. Obiettivo del PdR è il recupero funzionale, architettonico, testimoniale e paesistico del patrimonio edilizio esistente di origine rurale quale elemento centrale dell'azione di valorizzazione e salvaguardia complessiva degli ambiti rurali.
3. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA.
4. L'insediamento di funzioni non direttamente connesse all'attività agricola, benché ammesso

ai sensi dell'art. 59, non comporta la classificazione dell'immobile come Ambiti del tessuto consolidato così come definito dall'art. 60.

5. L'Allegato D – "Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo" contiene per ciascun edificio o complesso:
   - La descrizione ed l'individuazione dell'edificio e/o del complesso con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, alla qualità edilizia, alle attività in essere, allo stato di uso e di conservazione;
   - La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere;
   - la numerazione dei singoli edifici appartenenti al complesso;
   - il richiamo alle eventuali norme di vincolo o tutela interessanti l'area;
   - l'individuazione degli interventi ammessi per ciascun edificio secondo le tipologie di intervento definite dal Regolamento edilizio;
   - le prescrizioni specifiche relative agli interventi.
6. La classificazione dell'edificio e del complesso in base alle attività in essere prevede le seguenti cinque classi:
   - A - edificio o complesso agricolo;
   - B - edificio o complesso agricolo con attività zootecnica;
   - C – edificio o complesso esclusivamente residenziale;
   - D – edificio o complesso in trasformazione;
   - E – altro.
7. Le prescrizioni specifiche relative agli interventi sono da intendersi disposizioni di dettaglio prevalenti sulle norme contenute nel presente articolo.

7bis A seguito di adeguata documentazione tecnica che comprovi lo stato di degrado delle strutture esistenti potranno essere attivati interventi diversi da quelli previsti dalla scheda specifica. In tal caso dovrà essere inviata apposita istanza con perizia tecnica che attesti lo stato di degrado e la conseguente necessità di eseguire interventi diversi quale quelli indicati. I suddetti interventi saranno autorizzati previso parere della giunta comunale reso a seguito di istruttoria degli uffici e conforme parere delle commissioni edilizia e del paesaggio

8. I cambi di destinazione di uso da attività agricola verso le attività complementari e compatibili, così come definite nell'art. 59, qualora consentite dalle disposizioni specifiche di cui all'allegato D – Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo, è possibile solo qualora venga dimostrata la dismissione della attività agricola. Qualora la richiesta di cambio di destinazione di uso sia presentata da soggetto di cui al comma 1 dell'art. 60 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, dovrà essere presentata una dichiarazione con la quale venga assunto l'impegno a rinunciare per un periodo di dieci anni alla possibilità di realizzazione di nuovi insediamenti rurali ad uso abitativo, relativi al fondo di pertinenza dell'insediamento rurale oggetto di richiesta di cambio di destinazione di uso.
9. In caso di interventi con mutamento di destinazione di uso, di cui al comma precedente, l'intervento edilizio è assentibile mediante la corresponsione del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., nelle forme e nei modi previsti da apposita deliberazione comunale.

10. L'attuazione delle previsioni in questi ambiti avviene mediante intervento diretto, secondo le disposizioni contenute nell'art. 96.

11. Nei casi di cui al precedente comma 8, il cambio di destinazione di uso può riguardare solo gli edifici esistenti che abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili agli edifici residenziali o agli edifici ascrivibili alla tradizione costruttiva locale: stalle/fienili, rustici e portici. Gli interventi di trasformazione connessi al cambio di destinazione di uso non possono comunque modificare la sagoma degli edifici. Contestualmente all'intervento di riuso e cambio di destinazione si deve prevedere la demolizione dei corpi incongrui e con tipologia differente da quanto precedentemente definito.

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

13. Le nuove costruzioni e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio devono rispettare le prescrizioni di natura architettonica, tipologica e tecnologica contenute nel Regolamento Edilizio e le seguenti prescrizioni:
    - corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
    - tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
    - le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
    - le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
    - le serre devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili.

14. Nel caso di interventi su edifici non residenziali con struttura tradizionale (stalle e fienili, cosiddetti "rustici") devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
    - mantenimento in vista delle strutture portanti verticali;
    - mantenimento delle strutture lignee di orditura primaria della copertura;
    - mantenimento degli elementi grigliati in laterizio a nido d'ape;
    - è ammessa la tamponatura delle parti aperte, esclusi i porticati, purché siano mantenuti in vista le strutture e gli elementi originali;
    - è consentita la traslazione dei solai intermedi al fine di rispondere ad esigenze igieniche.

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

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

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

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

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

a) Devono essere conservate le strutture statiche verticali, apportando ad esse i necessari consolidamenti; è possibile modificare gli elementi di collegamento verticali e orizzontali dell'edificio purché ciò non contrasti con l'obbligo del mantenimento di particolari elementi costruttivi di valore decorativo.

b) Le strutture orizzontali voltate e quelle in legno a vista devono essere mantenute e consolidate; è obbligatorio inoltre riportare in vista le strutture voltate con eliminazione delle eventuali controsoffittature.

c) Deve essere mantenuto il numero dei piani preesistenti.

d) Ai fini dell'adeguamento igienico dei locali è ammessa la traslazione verticale dei solai interni. Tale intervento è vietato nel caso in cui la traslazione contrasti con le norme particolari di mantenimento degli elementi architettonici da salvaguardare.

e) Deve essere conservato l'apparato decorativo all'interno dell'edificio quando questo presenti caratteri di unità stilistica o di coerenza con l'epoca di costruzione dell'edificio stesso;

f) E' vietato alterare l'aspetto esteriore degli edifici con:
   - l'aggiunta di scale esterne e volumi aggettanti, pensiline, ecc.;
   - la chiusura di portici, logge, balconi, ballatoi, ecc..
   - la copertura di terrazzi.

g) E' fatto obbligo di mantenere elementi architettonici quali pergolati, fontane, antichi comignoli, portici, ecc., nell'edificio o nelle aree scoperte adiacenti, se significativi o di interesse storico o architettonico.

20. É consentito la costruzione di locali accessori a stretto servizio dell'abitazione è dovranno avere destinazione a portico con almeno due lati aperti, una superficie massima di mq. ~~40,00~~ 60,00, un'altezza all'estradosso del colmo di mt. 3,00 e la pendenza del tetto dovrà essere di almeno il 25% a doppia falda. Il tutto assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato. Detta norma è in aggiunta e non in sostituzione delle prescrizioni specifiche relative agli interventi di cui allegato "D".

21. Le schede di cui all'Allegato D "Edifici e Complessi Edilizi in Ambito Agricolo" possono essere aggiornate, in particolare per quanto riguarda gli interventi edilizi ammissibili, previa approvazione mediante delibera della Giunta Comunale di un progetto planivolumetrico complessivo. L'intervento potrà essere attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato. Resta inteso che:
   - non sarà in alcun caso possibile aumentare i parametri urbanistici;
   - l'intervento non comporterà la necessità di una variante al Piano di Governo del Territorio

ART. 101 – ATTIVITA' ZOOTECNICHE INTENSIVE – CLASSIFICAZIONE E DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

1. Sono le porzioni di territorio agricolo nelle quali sono insediate attività zootecniche intensive.
2. Obiettivo del PdR è il loro mantenimento nel corretto di reciprocità con le attività antropiche insediate nel territorio comunale.

3. Le attività insediate devono perseguire l'obiettivo specifico di accrescere l'inserimento di qualità nel contesto in cui insistono.
4. Detti ambiti sono a destinazione principale AGRICOLA, non è consentito l'insediamento di attività complementari e compatibili, di cui all'art. 59.
5. In questi ambiti non è ammessa alcuna nuova edificazione, fatto salvo quanto previsto nei commi successivi e gli interventi connessi con gli adeguamenti normativi sismici, tecnici e sanitari.
6. Sugli edifici esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste dal Regolamento Edilizio.
7. Sono ammessi interventi di qualificazione connessi alle attività insediate.
8. Il PdR si attua per mezzo di interventi diretti nel rispetto dei seguenti parametri:
   a) Per le residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda
      If ≤ esistente.
      H ≤ 7,50 m
      Si applicano le distanze previste dall'art.58 delle presenti norme.
   b) Per le attrezzature e le infrastrutture produttive agricole (con esclusione degli edifici per il ricovero degli animali)
      Slp ≤ esistente aumentata del 10%.
      H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
      Si applicano le distanze previste dall'art.58 delle presenti norme.
   c) Per gli edifici per il ricovero degli animali
      Slp ≤ esistente aumentata del 10% purché ciò non comporti incremento di peso vivo rispetto a quello riconosciuto alla data di approvazione del presente PR.
      H ≤ 6,00 m (salvo diverse e comprovate esigenze tecnologiche)
      Distanza dalle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda interne ed esterne all'azienda ≥ 50,00 m
      Ds ≥ 50,00 m (riconducibile a 10,00 m per strade vicinali di uso agricolo) Dc ≥ 1/2 dell'altezza dell'edificio con minimo 5,00 m
      Distanza dagli edifici non agricoli esterni all'azienda ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino.
      Distanza dagli ambiti non agricoli:
      - per allevamenti suini, allevamenti bovini per vitelli a carne bianca, allevamenti avicunicoli e assimilabili ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino;
      - per altri allevamenti: ≥ come previsto dal Regolamento Locale di Igiene del Comune di Soncino.

      La Distanza dagli ambiti non agricoli non si applica rispetto al limite degli Ambiti di salvaguardia.
9. In caso di dismissione della attività zootecnica intensiva si applicano le disposizioni cui all'art. 98.

SEZIONE VI – AMBITI DI SALVAGUARDIA

ART. 102 – AMBITI INTERNI AL PARCO OGLIO NORD

1. Sono gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del "Parco Oglio Nord", per i quali il PdR rimanda alla specifica disciplina del Piano territoriale di Coordinamento del parco.
2. Ad integrazione di quanto previsto al comma precedente, si applicano le disposizioni di cui ai commi seguenti.
3. È consentita la costruzione delle strutture edilizie strettamente pertinenti la conduzione di fondi agricoli, nel rispetto degli indici di cui all'art. 98, limitatamente ad imprese agricole che abbiano le seguenti caratteristiche:
   a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura e alla floricoltura; per le serre è consentito il rapporto massimo di copertura del 5% della superficie aziendale;
   b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini, ovvero ad allevamenti avicoli o cunicoli, che dispongano per l'attività di allevamento di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 quintali di peso vivo di bestiame;
   c) imprese dedite all'allevamento di suini, che dispongano per l'attività di allevamento di almeno un ettaro di terreno agricolo per ogni 20 quintali di peso vivo di bestiame. Un terreno si intende a disposizione dell'impresa quando la stessa lo possa utilizzare perché ne è proprietaria o perché ne ha la disponibilità esclusiva ai fini edificatori di allevamenti di animali attraverso atto di impegno registrato e trascritto la cui durata sia pari alla durata dell'allevamento stesso.
4. Sono soggette ad autorizzazione da parte dell'ente parco, le nuove costruzioni o l'ampliamento di quelle esistenti relative a imprese suinicole con carico di bestiame vivo per ettaro di terreno agricolo compreso tra 20 e 40 ql.
5. Le imprese di cui al terzo comma possono altresì esercitare attività di trasformazione dei prodotti, purché le materie prime trasformate provengano prevalentemente dall'attività di coltivazione dei terreni aziendali o dall'attività di allevamento esercitata nei limiti di cui al medesimo comma. Nel computo del terreno a disposizione delle imprese agricole e delle imprese cooperative deve essere considerato anche quello ora esistente all'esterno del parco e al servizio delle imprese richiamate.
6. Nelle zone agricole comprese quelle interne al Parco Oglio Nord, è ammissibile lo svolgimento dell'attività di "pensione di animali d'affezione" così come indicato dal Regolamento Regionale n. 2 del 13/04/2012, a condizione che non vi sia aumento della superficie coperta insediata, che si recuperino e si utilizzino le strutture agricole esistenti, che per gli animali da ospitare non si superi il numero massimo di 25 capi. Il nuovo insediamento è assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato con l'obbligo di allegare specifico progetto acustico.
7. Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, la costruzione di locali accessori, a stretto servizio dell'abitazione, i quali dovranno avere destinazione portico con almeno due lati aperti ed una superficie massima di mq. 40,00 ed un'altezza all'estradosso del colmo pari a mt. 3,00, il tutto

assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato.

ART. 103 – AMBITO AGRICOLO - AMBITO DI PARTICOLARE RILEVANZA AMBIENTALE

1. Costituisce la porzione del territorio compreso all'interno del perimetro del SIC "Cave Danesi" e del PLIS "Parco del pianalto di Romanengo e dei Navigli cremonesi", per la quale il PdR prevede una specifica regolamentazione finalizzata alla salvaguardia dei caratteri ambientali, naturalistici, ecologici e paesaggistici.
2. Obiettivi primari del PdR sono:
   a) la tutela e la conservazione degli elementi fisici, naturali ed ambientali presenti, anche dal punto di vista morfologico e vegetazionale;
   b) la conservazione e il rafforzamento delle aree idonee alla riproduzione faunistica;
   c) la creazione di una matrice di naturalità primaria quale elemento principale della rete ecologica;
   d) la promozione della fruizione ai fini didattici-naturalistici, conformemente alla promozione turistica culturale dell'intero territorio e nel rispetto dei valori ambientali ed ecologici da tutelare.
3. Tutti gli interventi devono essere finalizzati al raggiungimento degli obiettivi espressi al comma precedente.
4. Oltre alle disposizioni contenute nell'articolo 116 e 119, si applicano le seguenti disposizioni:
   a) è consentito il mantenimento della attività agricola;
   b) negli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito il mantenimento delle destinazioni in essere e l'insediamento delle funzioni di cui all'articolo 96;
   c) oltre a quanto disposto dalla LR 37/1993 è vietato lo spandimento di reflui e letame provenienti da allevamenti;
   d) è vietato lo spandimento di rifiuti speciali stabilizzati per uso agricolo;
   e) è consentita la sola realizzazione di strade poderali e interpoderali al servizio delle attività agricole e agli edifici esistenti;
   f) è vietata ogni nuova edificazione e ampliamento anche a carattere precario o temporaneo; le aree ad uso agricolo concorrono comunque alla formazione della capacità edificatoria così come definita dall'art. 59 della LR 12/2005;
   g) sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione, al ripristino e al potenziamento delle componenti ecosistemiche;
   h) è vietato qualsiasi intervento che riduca la dotazione arborea e arbustiva;
   i) sono consentiti gli interventi finalizzati al miglioramento della fruizione; tali interventi devono essere approvati dagli enti competenti;
   j) in materia di recinzioni si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 96.
   k) gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT sono soggetti alle modalità di intervento definite nell'articolo 100.

5. Con disposizione prevalente rispetto a quella di cui alla lettera f) del precedente comma 4, con apposito simbolo grafico lettera b perimetro rosso sono individuate le aree in cui, è consentita la realizzazione di edifici al servizio delle attività di pesca insediate nel rispetto delle seguenti disposizioni:
    a) è consentito un solo edificio con superficie lorda massima di 120 mq da destinare a ufficio, bar/biglietteria/servizi igienici/deposito e abitazione del custode;
    b) l'edificio deve avere un solo piano fuori terra e altezza massima, calcolata secondo i disposti del presente PGT, non superiore a m 3,50;
    c) l'edificio deve rispettare i caratteri architettonici, linguistici e costruttivi degli edifici agricoli appartenenti alla tradizione locale;
    d) l'intervento deve conformarsi ai contenuti del Decreto Dirigenziale Settore Pianificazione Territoriale e Trasporti della Provincia di Cremona n° 326 del 17/12/2012 – Valutazione di Incidenza della terza variante al PGT del Comune di Soncino sui siti della Rete Natura 2000 presenti in corrispondenza e in prossimità del territorio comunale, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 s.m.i.;
    e) l'intervento deve conformarsi ai contenuti del Parere preventivo espresso dalla Provincia di Cremona Area Gestione del Territorio e Trasporti Settore Pianificazione Territoriale Trasporti Protocollo 121447/2012 del 15/10/2012.

ART. 104 – AMBITO DELLE ACQUE SUPERFICIALI

1. Questo ambito interessa l'intero sistema del reticolo idrico superficiale.
2. Sono incentivati gli interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi, degli argini e delle sponde nonché quelli finalizzati al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica nel rispetto di quanto prescritto da:
    a. T.U. 523/1904;
    b. T.U. 368/1904;
    c. Studio geologico;
    d. Studio reticolo;
    e. Piano stralcio per l'assetto idrogeologico.
3. Gli interventi in tali ambiti sono attuati a cura degli enti preposti.
4. Gli interventi di manutenzione idraulica devono mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie. Devono inoltre essere effettuati in maniera tale da non compromettere le funzioni biologiche del corso d'acqua e degli ecosistemi ripariali.
5. La riqualificazione del reticolo irriguo, per il suo consolidamento e contenimento delle perdite idriche, può essere attuata anche attraverso interventi integrati tra sistemi convenzionali e ingegneria naturalistica.
6. Ciascun intervento consentito sui corsi d'acqua deve preventivamente essere autorizzato o concesso (secondo normativa vigente) dall'Ente di polizia idraulica competente.

SEZIONE VII – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DIVERSI

ART. 105 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE – NORME TRANSITORIE

1. Sono le parti del territorio nelle quali il PGT prevede interventi di trasformazione finalizzati al completamento e all'espansione della città.
2. L'attuazione delle previsioni avviene mediante piano attuativo nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 28 e 29 e delle indicazioni progettuali definite nel DdP e PdS.
3. Fino alla definitiva approvazione del piano attuativo:
   a) sono vietate le nuove costruzioni;
   b) è consentito il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del presente PGT e, in particolare, è consentito l'uso agricolo dei suoli a condizione che non vengano effettuate attività che possano compromettere le caratteristiche fisiche e morfologiche dei suoli.
   c) sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Risanamento conservativo come definiti dal Regolamento Edilizio.
   d) in ogni caso gli interventi non possono pregiudicare o rendere maggiormente onerosa l'attuazione delle previsioni di PGT.
4. Alla scadenza dei piani attuativi si applicano le seguenti disposizioni:
   a) per le aree edificate a destinazione principale RESIDENZA si applicano le norme di cui all'articolo 70;
   b) per le aree edificate a destinazione INDUSTRIALI E ARTIGIANALI, si applicano le norme di cui all'articolo 76;
   c) per le aree edificate a destinazione TERZIARIA O COMMERCIALE, si applicano le norme di cui all'articolo 77;
   d) per le aree per servizi di interesse pubblico, si applicano le corrispondenti norme contenute del presente PdR e le disposizioni definite dal PdS.

ART. 106 – LA PORTA DI SONCINO

1. Costituisce la porzione del territorio inedificato che separa la porzione del tessuto consolidato a destinazione prevalentemente residenziale con la porzione posta più a sud destinata prevalentemente alle attività artigianali e industriali.
2. Nel rispetto delle indicazioni contenute nel Documento di Piano all'art. 20, l'obiettivo del PGT è quello di garantire il mantenimento di un varco libero con funzione di rete ecologica locale.
3. Il varco è destinato alla formazione di impianti arborei permanenti necessari a migliorare la percezione del paesaggio e a ridurre gli impatti derivanti dall'edificazione, esistente e futura.
4. L'ambito concorre al conseguimento dei seguenti obiettivi del PGT:
   a) miglioramento dell'inserimento paesistico ed ambientale degli insediamenti;
   b) la qualificazione delle frange e dei margini urbani;

c) l'incremento della dotazione arborea anche ai fini ecologici ed ambientali.

5. L'attuazione delle previsioni, fatta salva l'applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 15 e 41, avviene mediante intervento diretto previa predisposizione di progetto specifico che dimostri il rispetto degli obiettivi di PGT.
6. Fino all'approvazione del progetto di cui al precedente comma, si applicano le disposizioni di cui al comma 3 dell'articolo 105.

CAPO IV – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

ART. 107 – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI. GENERALITÀ

1. Nell'elaborato M.4 – Carta dei vincoli e delle tutele sono individuati con apposito segno grafico le aree di tutela che risultano interessate da specifiche disposizioni normative nonché le fasce di rispetto prescritte dalla legislazione vigente.
2. Per le aree interessate si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli.

ART. 108 – VINCOLI, TUTELE E RISPETTI

1. Vengono di seguito indicati vincoli tutele e rispetti riportati nell'elaborato M.4 e M4bis – Carta dei vincoli e delle tutele.
2. Corso d'acqua artificiale – Il PR individua i corsi d'acqua artificiale storico del Naviglio Nuovo e Naviglio Grande Pallavicino, così come individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona nell'elaborato cartografico "D – Carta delle tutele e delle Salvaguardie è disciplinato dal comma 2 dell'art. 16 della Normativa del P.T.C.P. stesso.

   Compatibilmente con la funzione di bonifica ed irrigazione e alla garanzia dell'efficienza di natura idraulica, gli interventi di cui al presente comma dovranno tenere conto del valore storico-culturale e naturalistico-ambientale nel suo complesso.
3. Piano Cave Provinciale – con D.C.R. n. 435 del 17/04/2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 20 del 18/05/2012 è stato approvato la revisione del Piano Cave Provinciale (art.15 c.7 del P.T.C.P.). Il Piano provinciale delle cave (PPC) costituisce lo strumento per la pianificazione in materia di esercizio delle attività estrattive e di localizzazione e di recupero degli ambiti territoriali estrattivi. Tale strumento è regolato dalla l.r. 14/98 che disciplina la programmazione regionale in materia di ricerca e coltivazione delle sostanze minerali di cava e l'esercizio della relativa attività nel territorio della Regione Lombardia.

   Relativamente all'esercizio delle attività estrattive valgono le disposizioni del Piano provinciale cave approvato dalla regione Lombardia.
4. Geosito – Il PR individua i seguenti geositi "Pianalto di Romanengo e Ripiano di Romanengo– Areale Cumignano – Ticengo", " Dosso di Soncino", "Valle dei Navigli", così come sono individuati dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona nell'elaborato cartografico "A – Carta degli indirizzi per il sistema paesistico-ambientale e disciplinato dal comma 1 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P. provinciale.

   Nei geositi di cui al presente comma è da perseguire la conservazione, la valorizzazione ed il

recupero degli 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.

Sono consentite le trasformazioni del territorio che predano modificazioni morfologiche e/o la predisposizione di elementi antropici intrusivi e permanenti, nel rispetto degli elementi di vincolo e tutela.

Nei geositi sopraindicati le trasformazioni quali bonifiche agricole e 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, prevedono la possibilità di modifica dell'andamento ma non di eliminazione delle stesse.

Resta inteso che si dovrà sottostare al comma 1 dell'art. 16 del P.T.C.P. della Provincia di Cremona ed al P.T.R.

5. Percorsi Panoramici, Viabilità Romana, Rete Stradale Storica principale e secondaria – Il PR nella tavola M4 – Carta dei vincoli e delle tutele, individua i percorsi panoramici la viabilità romana e la rete stradale storica principale e secondaria, così come individuati nell'elaborato cartografico "D – Carta delle tutele e delle salvaguardie" del P.T.C.P. della provincia di Cremona. Questi elementi sono disciplinati dal comma 10 dell'art. 16 della Normativa del P.T.C.P..

6. Areali Corridoi ed Elementi della Rete Ecologica – Sono individuati con apposito simbolo grafico nella Tav. M4 – Carta dei vincoli e delle tutele cosi come indicati nell'elaborato cartografico "D- Carta dei Vincoli e delle Tutele" del P.T.C.P. provinciale:
    - elementi della Rete Ecologica Regionale di primo livello;
    - elementi della Rete Ecologica Regionale di secondo livello;
    - corridoi primari della Rete Ecologica Regionale;
    - elementi della Rete Ecologica Provinciale;
    - areali che concorrono alla definizione di rete ecologica;
    - corridoi della rete ecologica provinciale.

   Il PGT recepisce i contenuti del P.T.C.P. della Provincia di Cremona ed attua, per quanto di competenza, la Rete Ecologica Provinciale.

   Per gli elementi areali ed i corridoi della rete ecologica provinciale si applicano le disposizioni di cui al comma 7 dell'art. 16 delle Norme del P.T.C.P. della Provincia di Cremona. Mentre per i corridoi primari e gli elementi di primo e secondo livello della Rete Ecologica Regionale si applicano le disposizioni di cui al comma 14 dell'art. 16 delle Norme del P.T.C.P. della Provincia di Cremona e da quanto previsto dalla D.G.R. VIII/10962/2009.

7. Luoghi dell'Identità – Il Piano individua i luoghi dell'identità così come individuato dal P.T.C.P. della Provincia di Cremona nell'elaborato "D – Carta delle Tutele e delle salvaguardie". Sono luoghi, contesti territoriali o urbani, edifici od altro che, secondo la tradizione e/o la percezione della comunità locale rappresentano elementi o momenti di riconosciuto significato identitario. Per questi luoghi si applicano le disposizioni di cui al comma 13 dell'art. 16 delle Norme del P.T.C.P. della Provincia di Cremona.

ART. 109 – AREE SOGGETTE A DISCIPLINA DI NATURA GEOLOGICA

1. Le aree soggette a tutela geologica così come le criticità di natura geologica sono individuate nello Studio geologico; tale strumento classifica l'intero territorio comunale in classi di fattibilità geologica e le norma all'interno del documento NGA (norme geologiche di attuazione) a cui si rimanda.

ART. 110 – RETICOLO IDRICO SUPERFICIALE

1. E' sottoposto a vincolo l'intero reticolo idrico superficiale (principale, minore e di bonifica), così come individuato nello Studio reticolo.
2. Sui corpi idrici e relative fasce di rispetto vige la disciplina sancita dal T.U. 523/1904 e dal T.U. 368/1904, nonché la legge n. 37/94, il D.Lgs. n. 152/06 e la DGR 18/12/2017 n. X/7581.
3. In caso di contrasto tra gli elaborati del PGT e di altri strumenti correlati o integrati, prevalgono le disposizioni contenute nello Studio del reticolo idrico.
4. Sono di norma vietati gli interventi che prevedano la posa di canaline e/o manufatti in calcestruzzo di qualsivoglia natura all'interno dell'alveo die canali riportati nelle tavole che individuano il reticolo idrico. Eventuali necessità specifiche dovranno essere oggetto di un progetto di dettaglio da sottoporre alla valutazione della commissione per il paesaggio.
5. In ogni caso è vitata la posa di canaline e/o manufatti in cls per tutte le rogge/canali aventi larghezza superiore a mt 3,00 misurati al pelo libero relativo alla massima portata transitante

ART. 111 – PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

1. Il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), approvato con D.P.C.M. 24.05.2001, riconosce sul territorio di Soncino una fascia A, una fascia B e una fascia C.
2. Le attività consentite e quelle vietate sono disciplinate da normativa specifica, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso P.A.I., alle quali si rimanda integralmente.

ART. 112 – ZONA DI TUTELA ASSOLUTA DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

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

ART. 113 – BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE - ARCHEOLOGICO

1. In applicazione del D.Lgs 42/2004, risultano assoggettati a specifica tutela:
   a. Fiumi: sono i corsi d'acqua naturali e artificiali vincolati ai sensi dell'articolo 142, lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, iscritti nell'elenco di cui alla D.G.R. n.

7/13950 del 01.08.2003. La disciplina vigente si applica ai tratti dei corsi d'acqua e le relative sponde per una fascia di 150,00 m ciascuna, esterni alle zone omogenee "A" e "B" del PRG vigente in data 06.09.1985.

b. Boschi: sono le aree aventi le caratteristiche definite dal D.Lgs. 34/2018.

2. Per questi ambiti si applicano le disposizioni in materia di autorizzazione paesaggistica e le specifiche normative di settore.
3. Relativamente ai beni indicati alla lettera b) del comma 1, in caso di contrasto tra l'individuazione contenuta nel presente PGT e quella contenuta nel Piano di Indirizzo Forestale, nel P.T.C.P e nel D.Lgs. 34/2018, è da considerarsi prevalente quest'ultime.
4. L'esecuzione di lavori comportanti lavori di escavazione o lavori similari, nei siti individuati come "Aree Archeologiche" nelle tavole M1 del PdR e nell'elaborato cartografico "D – Carta delle tutele e delle salvaguardie" del P.T.C.P., sono soggetti al parere di competenza da parte della Soprintendenza Archeologica, nonché alle norme dettate dal comma 9 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P..

ART. 114 – BENI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO

1. Risultano assoggettati a vincolo, ai sensi del D.Lgs 42/2004, mediante specifico provvedimento emesso dalla competente autorità, i seguenti beni di interesse storico artistico, anche rappresentati nell'elaborato B.B.5 – Carta degli edifici storici:
   - cinta murata urbica - Soncino;
   - Rocca sforzesca - Soncino;
   - Palazzo comunale e Torre civica - Soncino;
   - Portico Rosso - Soncino;
   - Ospedale ex S.to Spirito - Soncino;
   - Pieve di S. Maria Assunta – Soncino;
   - Chiesa e Chiostro di S. Giacomo;
   - Chiesa di San Pietro Martire - Soncino;
   - Casa già Covi – Soncino;
   - Palazzo già Azzanelli – Soncino;
   - Casa della Beata Stefania Quinzani – Soncino;
   - Palazzo ex Vagni – Soncino;
   - Scuola elementare – Soncino;
   - Palazzo Cerioli – Soncino;
   - Casa di Riposo – Soncino (per la porzione di edificio in stile liberty);
   - Casa degli Stampatori – Soncino;
   - Palazzo Pezzani – Soncino;

- Palazzo ex Valaguzza- Soncino;
- Filanda – Soncino;
- Scuola elementare – Gallignano;
- Palazzo Rubagotti;
- Chiesa Santa Maria delle Grazie;
- Chiesa Santa Caterina.

Beni sottoposti a tutela diretta:

1. *Casa già Azzanelli* - via IV Novembre 25, *D.M. 16 aprile 1951*
2. *Edificio* in via IV Novembre - via Orfanelle 10, *D.M. 7 marzo 1980*
3. *Casa della Beata Stefana Quinzani D.M. 12 marzo 1951*
4. *Casa già Covi* in piazza Umberto I (ora piazza san Martino) D.M. 16 aprile 1951
5. *Casa con facciata settecentesca* - via Matteotti 3 D.M. 27 giugno 1951

6. *Casa con Facciata Settecentesca* - Via Vittorio Emanuele *D.M. 25 luglio 1951*
7. *Casa* in piazza Garibaldi al civico 3 *D.M. 12 marzo 1951*
8. *Casa* in piazza Garibaldi al civico 173 *D.M. 3 marzo 1951*
9. *Casa con colonne esterne del sec. XIV° e lapide del sec. XVI°* sita in piazza Garibaldi 1 *D.M. 12 marzo 1951*
10. *Casa detta della Stampa* – in via Ospedale Vecchio ora via Lanfranco 11 *D.M. 12 marzo 1951*
11. *Chiesa Arcipretale di Santa Maria Assunta D.M. 12 marzo 1951* (detta *Pieve*)
12. *Chiesa parrocchiale di San Giacomo e Torre campanaria (sec. XV° e XVII°) D.M. 16 aprile 1951*
13. *Chiesa parrocchiale di San Pietro Martire D.M. 12 marzo 1951*
14. *Ex Ospedale Santo Spirito D.D.R. 24 ottobre 2005*
15. *Palazzo Cerioli* in via Lanfranco angolo via Tinelli *D.M. 14 luglio 1979*
16. *La Torre Comunale e Avanzi Palazzo Comunale (sec. XII°-XIII°) D.M. 15 aprile 1951*
17. *Complesso di immobili* sito in via Giacomo Matteotti n. 60, via dei Valeri n. 4, Vicolo Nascosto e via San Pietro Martire nn. 1, 3 e 5 (detto *Palazzo Meroni*) *D.S.R. 9 giugno 2015*

2. Ogni intervento su tali immobili necessita del preventivo nulla osta della competente Soprintendenza.

3. Si richiama il *Provvedimento di dichiarazione di interesse culturale con contestuali prescrizioni di tutela indiretta e rinnovo delle notifiche di importante interesse del 18 febbraio 1912 e del 15 aprile 1912, emanate dall'allora Ministero della Istruzione Pubblica del Regno d'Italia, ai sensi degli articoli 10 comma 1, 12, 45 e 128 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni recante Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* del 22/11/2024 che contiene le seguenti prescrizioni operative

i. qualsiasi intervento relativo agli edifici ricadenti entro la perimetrazione di tutela indiretta dovrà essere realizzato nel rispetto delle volumetrie, delle sagome e delle altezze esistenti, nonché delle finiture e dei caratteri morfo-tipologici originari;
ii. si dovrà altresì assicurare il decoro generale dei fronti, il rispetto delle finiture originarie delle facciate e l'utilizzo di materiali tradizionali. Le coperture dovranno mantenere l'aspetto tradizionale e le finiture originarie (falde inclinate, rivestimenti in coppi);
iii. nelle aree libere ricadenti all'interno della perimetrazione di tutela indiretta, è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni solo nel rispetto delle altezze e degli allineamenti esistenti, e comunque previo assenso della competente Soprintendenza territoriale;
iv. qualsiasi intervento che possa alterare l'attuale stato degli immobili e delle aree dovrà essere sottoposto al preventivo parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona, Lodi e Mantova, per l'eventuale rilascio del parere di competenza.

ART. 115 – RISERVE NATURALI

1. Rappresentano le aree incluse nel perimetro delle seguenti Riserve Naturali Regionali:
   - Riserva naturale Bosco dell'Isola – codice EAP, EUAP0285 – istituita con DCR 196 del 28.05.1991.
   - Riserva naturale Bosco della Marisca – codice EAP, EUAP0286 – istituita con DCR 1387 del 31.05.1989;
   - Riserva naturale Bosco di Barco – codice EAP, EUAP0287 – istituita con DCR 1804 del 20.12.1989;
2. Tutti gli interventi sono soggetti a specifico assenso da parte dell'Ente competente nel rispetto del Piano di gestione vigente e salvo disposizioni prevalenti derivanti dalla coincidenza con il Sito di Importanza Comunitaria (SIC) e/o con la Zona di Protezione Speciale (ZPS).

ART. 116 – SITI DI IMPORTANZA COMUNITARIA (SIC)

1. Rappresentano le aree incluse nel perimetro dei Sito di Importanza Comunitaria (SIC) individuato ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e di cui alla DGR 8/5119 del 18.07.2007, e nello specifico:
   a. Cave Danesi – IT 20A0018 – ente gestore = Provincia di Cremona;
   b. Bosco della Marisca – IT 20A0007 – ente gestore = area protetta riserva naturale bosco della Marisca;
   c. Barco – IT 20A0019 – ente gestore = area protetta riserva naturale bosco di barco;
   d. Bosco dell'Isola – IT 2060015 – ente gestore = area protetta riserva naturale bosco dell'isola;
2. Ai sensi della D.G.R. n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i. ogni piano o progetto che possa avere incidenze significative sul Sito di Interesse Comunitario deve essere oggetto di una

opportuna valutazione di incidenza che tenga conto delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi di conservazione del sito stesso, sulla base di quanto previsto dall'art. 6 della Direttiva Habitat e dell'art. 5 del D.P.R. di attuazione n. 357/97.

3. La necessità di redigere una valutazione di incidenza non è limitata ai piani e ai progetti ricadenti esclusivamente nei territori dei siti proposti ma anche alle opere che, pur sviluppandosi al di fuori di tali aree, possono comunque avere incidenze significative su di esse.
4. La relazione di incidenza deve essere realizzata dal proponente del progetto o del piano e presentata all'autorità competente che effettuerà la valutazione di incidenza. Nel caso di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tale procedura può sostituire la valutazione di incidenza solo nel caso in cui la V.I.A. comprenda gli elementi specifici che identificano le possibili incidenze negative per le specie e gli habitat caratteristici del sito; in caso contrario, si rende necessario redigere una appropriata valutazione di incidenza.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 7/14106 del 08.08.2003.
6. Per il SIC "Cave Danesi", si applicano anche le disposizioni dell'art. 103 delle presenti norme.

ART. 117 – ZONE PROTEZIONE SPECIALE (ZPS)

1. Rappresentano le aree incluse nel perimetro delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) individuato ai sensi della Direttiva 79/409/CEE e di cui alla DGR 8/5119 del 18.07.2007, e nello specifico:
   - Bosco di Barco – IT 20A0009 – ente gestore: area protetta riserva naturale bosco di barco
   - Bosco dell'Isola – IT 2060015 – ente gestore: area protetta riserva naturale bosco dell'isola
2. Ai sensi della D.G.R. n. 7/14106 del 8 agosto 2003 e s.m.i. ogni piano o progetto che possa avere incidenze significative sulla Zona di protezione speciale deve essere oggetto di una opportuna valutazione di incidenza che tenga conto delle specifiche caratteristiche e degli obiettivi di conservazione del sito stesso, sulla base di quanto previsto dalla Direttiva Uccelli e dell'art. 5 del D.P.R. di attuazione n. 357/97.
3. La necessità di redigere una valutazione di incidenza non è limitata ai piani e ai progetti ricadenti esclusivamente nei territori dei siti proposti ma anche alle opere che, pur sviluppandosi al di fuori di tali aree, possono comunque avere incidenze significative su di esse.
4. La relazione di incidenza deve essere realizzata dal proponente del progetto o del piano e presentata all'autorità competente che effettuerà la valutazione di incidenza. Nel caso di opere soggette a Valutazione di Impatto Ambientale, tale procedura può sostituire la valutazione di incidenza solo nel caso in cui la V.I.A. comprenda gli elementi specifici che identificano le possibili incidenze negative per le specie e gli habitat caratteristici del sito; in caso contrario, si rende necessario redigere una appropriata valutazione di incidenza.
5. Sono fatte salve le disposizioni di cui alla DGR 8/1791 del 25.01.2006.

ART. 118 – PARCO OGLIO NORD

1. Sono le aree appartenenti al Parco Oglio Nord secondo la perimetrazione e l'individuazione contenuta nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale Oglio Nord approvato con D.G.R. n.8/548 del 04.08.2005.
2. Le aree così classificate sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di pianificazione vigente, ovvero dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Oglio Nord.

ART. 119 – PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS)

1. Sono le aree appartenenti al Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Parco del Pianalto di Romanengo e dei Navigli Cremonesi", riconosciuto ai sensi delle DGP CR 4 marzo 2003, n. 116 – DGP CR 25 maggio 2003, n. 277 e DGP CR 17 giugno 2003, n. 332.
2. Il comune di Soncino da deliberato il recesso con delibera del Consiglio Comunale n. 17 del 29/05/2017

~~2. Le aree così classificate sono soggette alle specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione ambientale elaborato a cura dell'ente gestore e dalla disciplina urbanistica definita dall'articolo 103 delle presenti norme.~~

ART. 120 – AREE DI RISPETTO DELLE TESTE DI FONTANILI

1. Rappresentano le teste dei fontanili così come individuate dalla cartografia di analisi, dalla cartografia della componente geologica di piano e dal PTCP della provincia di Cremona.
2. La tavola M4 – Carta dei Vincoli e delle tutele del PdR individua con apposito simbolo grafico le teste dei fontanili e le relative aree di rispetto.
3. La fascia di rispetto più interna (raggio pari a 50 mt) è inedificabile e inalterabile rispetto allo stato attuale, salvo più specifiche indicazioni di azzonamento, e può essere soggetta ad iniziative coattive di piantumazione e sistemazione ambientale.
4. ~~La fascia di rispetto più esterna (raggio pari a 100 mt) rappresenta una zona di tutela la cui gestione, al fine di evitare pratiche agronomiche pericolose per la qualità dell'acqua e la migliore conservazione dell'ambiente, potrà essere specificatamente regolata da disposizioni comunali da emanarsi con apposite ordinanze.~~ La fascia di rispetto più esterna (raggio pari a 100 mt) rappresenta una zona di tutela la cui gestione, al fine di evitare pratiche agronomiche pericolose per la qualità dell'acqua e la migliore conservazione dell'ambiente, potrà essere specificatamente regolata da disposizioni comunali da emanarsi con apposite delibere di giunta non costituenti varianti urbanistiche
5. Entrambe le fasce e le relative disposizioni restano vincolanti anche in caso di prosciugamento temporaneo o permanente della fonte che le ha determinate.

ART. 121 – ZONA UMIDA

1. Rappresentano le zone umide così come individuate dal:
   - PTC del Parco Regionale Oglio Nord e normate dallo stesso all'art. 30 della NTA,
   - P.T.C.P. della Provincia di Cremona alla tavola D – Carta delle tutele e delle

salvaguardie e normate dallo stesso all'art. 16.6.

2. Sono soggette alle disposizioni di cui al comma 6 dell'art. 16 delle Norme del P.T.C.P. della Provincia di Cremona.

ART. 122 – ORLO DI TERRAZZO

1. Rappresentano gli elementi del territorio di particolare importante valenza paesistico-ambientale in quanto parte integrante di corridoi ecologici; sono ripresi e approfonditi dalla cartografia di riferimento del PTCP della Provincia di Cremona.
2. Si applicano le disposizioni del PTCP della Provincia di Cremona di cui all'art. 16 – Cap. III "Disciplina del territorio" del PTCP, con le seguenti disposizioni specifiche.
3. In queste aree si applicano le specifiche disposizioni d'ambito definite dal PdR con le seguenti prescrizioni prevalenti.
4. Non è consentito alcun intervento di modificazione dello stato dei luoghi all'interno di una fascia di 10 metri a monte e a valle dell'orlo individuato, salvo quanto connesso con la normale conduzione agricola dei fondi.
5. Sono consentiti, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.
6. Gli interventi di riequipaggiamento arboreo interessanti le aree di cui al presente punto devono essere attuati sulla base di un programma complessivo che raggiunga i seguenti obiettivi di DdP:
   - Valorizzazione degli elementi morfologici (orlo)
   - valorizzazione degli elementi del paesaggio agrario (rogge, colatori, strade);

~~4. I seguenti interventi sono sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio, gli interventi interessanti gli altri orli di terrazzo e ricadenti in una fascia di 200 m misurata a partire dal piede dell'orlo di terrazzo.~~

7. Gli interventi interessanti gli altri orli di terrazzo e ricadenti in una fascia di 200 m misurata a partire dal piede dell'orlo di terrazzo sono sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio

ART. 123 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. E' l'area destinata alla protezione delle attrezzature tecnologiche.
2. Le aree in essa comprese sono sottoposte a vincolo di inedificabilità ai sensi della L. 126/1976.
3. Tale fascia può essere sistemata a verde alberato o utilizzata per scopi agricoli, possono inoltre essere previste strade e piste ciclopedonali.
4. E' vietata la costruzione di nuovi edifici o l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi sono ammesse solo opere di Manutenzione ordinaria e straordinaria così come definite dal

Regolamento Edilizio.

ART. 124 – FASCIA DI RISPETTO STRADALE

1. Sono individuate graficamente le fasce di rispetto dei tratti viari esterni al perimetro del centro abitato ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e del D.Lgs. 495/1992. Esse sono computate secondo i disposti dei sopra citati decreti secondo le seguenti classi:
   - tipo B = 40 m
   - tipo C = 30 m
   - tipo F = 20 m

1bis. Per meglio determinare l'ampiezza della fascia di rispetto stradale esterna alla delimitazione del centro abitato vengono riportate le relative fasce di rispetto per le strade attraversanti il territorio comunale:
   - S.P. CR ex S.S. n. 235 "Di Orzinuovi": pari a 30,00 m per parte;
   - S.P. CR ex S.S. n. 498 "Soncinese": pari a 30,00 m per parte;
   - S.P. n. 44 "Soncino – Casaletto di Sopra": pari a 30,00 m per parte;
   - S.P. n. 39 "Soncino – Calcio": pari a 20,00 m per parte.

2. Nell'ambito delle fasce di rispetto il tracciato stradale può subire modifiche senza che ciò comporti variante al PdR.
3. Sono ammessi impianti e allacciamenti alle reti tecnologiche, percorsi pedonali e ciclabili. Le eventuali strutture emergenti dal suolo sono consentite previo parere dell'Ente proprietario della strada e sulla base di un'apposita convenzione.
4. Le recinzioni, le piantumazioni e le aperture di canali sono soggette a nulla osta dell'Ente proprietario della strada, non possono distare meno di 3 m dal confine stradale, nei casi previsti e meglio specificati dall'art. 26, DPR 495/1992, sono autorizzate a titolo precario e devono essere facilmente rimovibili.

4bis. Le cabine contenenti impianti tecnologici o strutture similari, devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992

5. Nel caso in cui la fascia di rispetto comprenda porzioni di aree con previsione edificatoria, essa ne concorre alla determinazione fatto salvo il divieto di insediare i nuovi edifici all'interno della fascia di rispetto stessa.
6. In queste fasce di rispetto sia di tipo rettilineo che nei triangoli di visibilità, è vietata ogni nuova costruzione nonché interventi di Ampliamento come definito dal Regolamento Edilizio, e anche quanto previsto dall'art. 16 del D.Lgs. 285/1992.
7. Tutti i manufatti e le installazioni poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, pali, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

ART. 125 – DISCIPLINA DI TUTELA ACUSTICA

1. La classificazione acustica e la relativa disciplina sono individuate nel Piano di azzonamento acustico di cui alla Delibera del Consiglio Comunale ~~n. 36 del 22.05.2003~~ n. 46 del 21/12/2023 ed in particolare i seguenti allegati:
   - N.T.A.
   - N.T.A. – R.A.R.T. (Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose temporanee)
   - TAV. 1 FASCE ACUSTICHE STRADALI 1:10.000
   - TAV. 2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 1: 10.000
   - TAV. 2.1 a-b-c CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 1: 2000 – SONCINO (tot. 3 Tavole)
   - TAV. 2.2 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 1: 2000 – GALLIGNANO
   - TAV. 2.3 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE 1: 2000 – ISENGO - VILLACAMPAGNA
   - Tv. 3 PUNTI DI MISURA E AREE A CARATTERE TEMPORANEO

ART. 126 – FASCIA DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

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

ART. 127 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

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

ART. 128 – FASCIA DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI AD USO ACQUEDOTTISTICO

1. E' l'area posta attorno ai pozzi ad uso acquedottistico.
2. Tale fascia, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, ha un'estensione pari a 200 m di raggio, misurata

dal punto di captazione.

3. All'interno di tale fascia sono vietate le attività e le strutture elencate al D.Lgs. 152/2006 mentre quelle consentite sono regolamentate dalla D.G.R. 7/12693 del 10.04.2003.

ART. 129 – ELEMENTI ARBOREI RILEVANTI

1. Nell'elaborato "F.2 – Carta degli elementi ambientali e del paesaggio" e "M4 – Carta dei Vincoli e delle Tutele" sono individuati gli alberi che per dimensione, specie, età, portamento ecc. costituiscono elementi arborei rilevanti dal punto di vista paesistico-ambientale. Tale individuazione ha valore ricognitivo e non esaustivo.
2. Sono comunque soggetti alle presenti disposizioni, oltre a quanto disposto dal comma 8 dell'art. 16 della normativa del P.T.C.P., gli alberi aventi diametro del fusto, misurato a cm 100 di altezza dal colletto, superiore a cm 30 per le specie a portamento arboreo e superiore a cm 12 per le specie arbustive.
3. E' vietato l'abbattimento degli elementi di cui ai commi precedenti su tutto il territorio senza la preventiva autorizzazione degli enti competenti. 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 Carta delle Tutele e Salvaguardie e in Appendice E del vigente PTCP.
4. L'autorizzazione all'abbattimento potrà essere rilasciata in casi di rischi potenziali o reali di danni ai fabbricati, alle infrastrutture, ostacolo al normale deflusso delle acque e per ogni altra causa di interferenza con strutture, reti di servizi oltre a rischio di stabilità dei terreni.
5. A ogni abbattimento dovrà corrispondere un adeguato reimpianto, da concordare caso per caso, per qualità e quantità con la stessa Amministrazione.

ART. 130 – FASCIA DI RISPETTO AI METANODOTTI

1. E' l'area posta attorno al metanodotto principale ed ai rami secondari.
2. Tale fascia è normata ai sensi del D.M. 24.11.1984 del Ministero dell'Interno e s.m.i. e da quanto previsto negli atti di servitù di metanodotto, ha un'estensione massima pari a 15 ml a partire dall'asse della condotta e salvo diversa indicazione dell'Ente proprietario della condotta.

CAPO V – COMPONENTE PAESISTICA DEL PGT

ART. 131 – VALENZA PAESISTICA

1. Il PGT costituisce parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), coerentemente con le disposizioni in esso contenute e con quanto previsto dal PTCP.
2. Il PGT costituisce atto di maggiore definizione delle previsioni e degli elementi contenuti nel PTPR e nel PTCP.

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

- l'elaborato F.2 – Carta degli elementi ambientali e del paesaggio identifica gli elementi caratterizzanti il paesaggio, descrive la condizione di stato attuale e individua le relazioni intercorrenti; indica inoltre i fattori di pressione e di resistenza degli elementi e costruisce uno scenario di vulnerabilità e sensibilità del territorio;
- l'elaborato M.4 – Carta dei vincoli e delle tutele individua puntualmente gli ambiti e gli elementi sottoposti a tutela;
- l'elaborato M.5 – Carta delle unità e delle sensibilità del paesaggio suddivide e classifica il territorio secondo ambiti paesistici omogenei come sintesi della lettura degli elementi che lo compongono, del giudizio di rilevanza e di integrità, dell'analisi delle emergenze e del degrado;
- l'elaborato M.5 – Carta delle unità e delle sensibilità del paesaggio definisce le classi di sensibilità dei luoghi come sintesi della valutazione dei caratteri strutturanti il territorio e quale strumento di gestione degli interventi di tutela, salvaguardia, conservazione e trasformazione;
- nel presente documento, coerentemente con le individuazioni riportate negli elaborati M.1 – Classificazione del territorio comunale, M.2 – Destinazioni d'uso in Ambito Storico e M.3 – Categorie di intervento in Ambito Storico, si definisce la specifica disciplina paesistica finalizzata alla tutela e valorizzazione degli elementi e degli ambiti di cui sopra.

ART. 132 – UNITA' DI PAESAGGIO

1. Il PR individua le seguenti unità di paesaggio quali elementi di riferimento per l'insieme delle indicazioni programmatiche del PGT:
   - sistema fluviale dell'Oglio;
   - il territorio del parco;
   - l'ambito di rilevanza paesaggistica delle "cave danesi";
   - il territorio agricolo produttivo;
   - il territorio agricolo di interesse paesistico ambientale;
   - città originaria;
   - città consolidata;
   - città nuova;
   - lo spazio della produzione;
2. Le disposizioni finalizzate al raggiungimento degli obiettivi paesistici afferenti a ciascuna unità sono contenute nelle specifiche norme d'ambito che ricadono all'interno della classificazione di cui al presente articolo.

ART. 133 – CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

1. Il PR, coerentemente con i disposti del PTPR, della D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 e dell'art. 33 del PTCP individua le seguenti classi:
    1. sensibilità molto bassa;
    2. sensibilità bassa;
    3. sensibilità media;
    4. sensibilità elevata;
    5. sensibilità molto elevata.
2. Tali classi sono individuate nell'elaborato M.5 – Carta delle unità e della sensibilità del paesaggio.

ART. 134 – DISCIPLINA PAESISTICA

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

- opere che non incidono sull'aspetto esteriore degli edifici e dei luoghi;
- attività edilizia libera, gli interventi di Manutenzione ordinaria e Demolizione come definiti dal Regolamento Edilizio;
- gli interventi di Manutenzione straordinaria, Restauro e Risanamento conservativo, così come definiti dal Regolamento Edilizio nonché la realizzazione di recinzioni, se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- la posa di cartelli o altri mezzi pubblicitari (insegne) se previsti su immobili ricadenti all'interno di classi di sensibilità 1) e 2);
- gli interventi sottoposti ad Autorizzazione Paesaggistica come descritta dal Regolamento Edilizio;
- le normali pratiche colturali che non prevedano alterazione degli elementi del paesaggio, le visuali e i punti panoramici indicati nell'elaborato F.2 – Carta degli elementi ambientali e del paesaggio.

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

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

3. In tutto il territorio regionale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici […] devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico». Nelle aree che sono invece assoggettate a specifica tutela paesaggistica, la procedura preordinata al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica sostituisce l'esame paesistico."