



**ADOTTATO CON DELIBERA C.C.**  
**PUBBLICATO**  
**APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA**  
**PUBBLICATO SUL BURL**

n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**IL SINDACO**

**IL TECNICO  
ESTENSORE**

**IL SEGRETARIO  
COMUNALE**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

IN ALLEGATO ALLA DELIBERA N° \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

**Comune di**  
**CAMPAGNOLA CREMASCA**  
**PIANO DELLE REGOLE**

Elab. n° : **PR1**

Titolo : **RELAZIONE DI SINTESI**

**IL TECNICO ESTENSORE :** Dott. Arch. CAMILLO CUGINI  
Via Porzi n. 24, Crema (CR)  
Tel./fax 0373 250080

**INDICE :**

1) CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE.....	2
2) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T. ....	5
3) ELABORATI INTERFACCIATI CON IL PIANO DELLE REGOLE.....	6
4) DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI ED ALTRE INDICAZIONI DI PIANO DELLE REGOLE.....	7
5) COERENZA CON CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI.....	9

## 1) CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il contenuto del piano delle regole è disciplinato dall'art. 10 della L.R. 12/2005 , il quale testualmente così recita :

**“Art. 10  
(Piano delle Regole)**

**1. Il piano delle regole:**

a) *definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;*

b) *indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;*

c) *individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;*

d) *contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);*

e) *individua:*

1) *le aree destinate all'agricoltura;*

2) *le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*

3) *le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

**2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.**

**3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:**

a) *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*

b) *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*

c) *rapporti di copertura esistenti e previsti;*

- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (I).*

#### **4. Il piano delle regole:**

##### *a) per le aree destinate all'agricoltura:*

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salva-guardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;*

##### *b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*

##### *c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.*

**5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.**

**6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.”**

In buona sostanza al Piano delle Regole è demandata la parte conformativa del regime giuridico dei suoli e l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti del territorio definibili di consolidamento e di conservazione.

Forte è la connessione con lo strumento “Documento di Piano” per ciò che concerne:

- una diretta discendenza del Piano delle Regole dal Documento di Piano in merito agli aspetti generali e al quadro delle determinazioni e delle scelte di politica urbanistica del P.G.T.;

- una stretta interrelazione del Piano delle Regole dal Documento di Piano e più in particolare alla politica urbanistica delle A.T.U. in merito agli aspetti cartografici di definizione degli ambiti trasformativi, nonché di discendenza di alcuni parametri urbanistici dalle norme tecniche del Documento di Piano;
- una stretta interrelazione sempre cartografica in merito alla corretta individuazione di progetti strutturali e infrastrutturali, inseriti in atti e programmi alla scala sovracomunale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti agricoli di ricognizione provinciale;
- il recepimento all'interno del Piano delle Regole degli ambiti di tutela ambientale sovraordinata;
- il recepimento all'interno del piano delle regole di atti di negoziazione urbanistica e convenzionamento, che il Piano di Governo del Territorio , come precisa scelta urbanistica intende portare a compimento;
- la declinazione delle modalità operative per perequazione urbanistica – compensazione urbanistica e incentivazione urbanistica.

Forte è anche la connessione tra il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

I punti cardinali sostanziali di questo legame riguardano :

- la definizione planimetrica, attuativa e gestionale dei servizi previsti nelle politiche urbanistiche del P.G.T.;
- la declinazione del fabbisogno di servizi per le varie destinazioni urbanistiche;
- le modalità attuative delle strutture a servizi;
- le modalità di ottenimento e convenzionamento dei servizi;
- le norme valevoli negli ambiti a servizi a impianti tecnologici;
- i riscontri sulle strutture a rete (piste ciclopedonali, ecc...)
- l'eventuale P.U.G.S.S. (piano urbanistico per la gestione servizi sottosuolo);

## **2) ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE DEL P.G.T.**

Gli elaborati costituenti il piano delle regole del P.G.T., sono di seguito elencati :

PR1 - Relazione di sintesi

PR2 - Norme tecniche di attuazione

PR3 - Legenda generale degli elaborati di disciplina degli ambiti del territorio

PR4/a - Disciplina Ambiti del Territorio e Sistema della viabilità – Territorio Comunale

PR4/b - Disciplina degli ambiti del territorio e sistema della viabilità – Centro Abitato

PR5/a - Sistema dei vincoli ambientali e dei vicoli tecnologici – Territorio Comunale

PR5/b - Sistema dei vicoli ambientali e dei vicoli tecnologici – Centro Abitato

PR6 - Prescrizione attuative e nuclei storici

Sono atti tutti di natura prescrittiva a parte la presente relazione che ha un carattere orientativo ed esplicativo.

### **Inoltre Allegati:**

#### **1) Studio geologico: fattibilità geologica delle azioni di piano composto da :**

- Norme geologiche di attuazione;
- Carta dei vincoli di natura geologica;
- Carta di sintesi;
- Carta di fattibilità geologica e delle azioni di piano;

### **3) ELABORATI INTERFACCIATI CON IL PIANO DELLE REGOLE**

#### **1) Piano di Classificazione Acustica**

Già approvato con apposita deliberazione è anch'esso uno strumento di regolamentazione del territorio;

#### **2) Reticolo idrico minore composto.**

Quando sarà redatto e approvato il Piano del Reticolo Idrico Minore diventerà parte costituente del Piano delle Regole.

#### **4) DISTRIBUZIONE DEGLI AMBITI ED ALTRE INDICAZIONI DI PIANO DELLE REGOLE**

Ai fini di un ordinato assetto tipologico e di una razionale distribuzione delle funzioni previste, e perciò delle utilizzazioni permesse, il territorio comunale è diviso in ambiti omogenei: l'edificazione è ammessa soltanto negli ambiti che la prevedono, secondo le indicazioni del Piano delle Regole e con l'osservanza delle modalità, degli indici e dei parametri fissati dalle presenti regole attuative e/o dal Piano Attuativo.

Gli ambiti previsti e disciplinati, distinti graficamente nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000, sono i seguenti:

##### **AMBITI DI CONSOLIDAMENTO E CONSERVAZIONE**

- Ambito A1: Nucleo storico;
- Ambito A2: Edifici storici a destinazione agricola ed extragricola (cascine storiche);
- Ambito AV: aree a verde inedificabile di rispetto al nucleo storico
- Ambito B1: Espansioni originarie;
- Ambito B2: Lottizzazioni recenti;
- Ambito C: Piani attuativi in corso di validità;
- Ambito D: Attività produttive e commerciali;
- Ambito F: Servizi;
- Ambito E1: Ambito agricolo provinciale;
- Ambito E2: Ambito agricolo locale e di tutela panoramica;

##### **AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

- A.T.U.: Ambito di trasformazione urbanistica;

Con apposite normative per ogni ambito.

Inoltre il Piano delle Regole individua i seguenti perimetri e ricognizioni:

##### **PREVISIONI VIABILISTICHE**

- La viabilità comunale;
- Percorsi ciclopedonali



### **VINCOLI AMBIENTALI E TECNOLOGICI**

- Zona di rispetto strade provinciali;
- Ambito agricolo locale di rispetto e di tutela panoramica;
- Filari arborei da tutelare
- Rispetto idraulico
- Zona di rispetto cimiteriale
- Vincoli monumentali
- Zona di rispetto pozzi
- Confine centro abitato codice della strada Art. 4 D.L. 285/92
- Perimetro centro edificato
- Confine comunale

### **PERIMETRI E RICOGNIZIONI**

- Perimetro dei piani attuativi di progetto;
- Perimetro dei piani attuativi vigenti;

### **PRESCRIZIONI ATTUATIVE NUCLEI STORICI**

- Perimetro dei comparti soggetti ad apposito A.T.U.;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro;
- Edifici di particolare interesse soggetti a restauro vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Facciate da riqualificare in coerenza con le norme morfologiche di zona
- Superfetazioni deturpanti da assoggettare a demolizione;

I comparti soggetti a trasformazione urbanistica rimandano al Documento di Piano la determinazione degli elementi salienti della programmazione urbanistica ed infrastrutturale.

## **5) COERENZA CON CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI PROVINCIALI**

Come si è già argomentato nel Documento di Piano, alla Provincia di Cremona attraverso il P.T.C.P. sono attribuite, in base alla L.R. 12/2005 e s.m.i., specifiche competenze in materia di individuazione degli ambiti agricoli.

In base a ci una serie di incontri a cui il comune di Campagnola Cremasca ha partecipato, portano alla definizione di una serie di caratteristiche utili a tale individuazione:

- Sarebbero state escluse tutte le zone edificabili o edificate.
- Sarebbero state escluse le zone agricole inedificabili (di rispetto urbano)

La Carte degli Ambiti Agricoli è poi stata recepita dal P.T.C.P. di Cremona attraverso una variante dello stesso.

In linea generale si può confermare una assoluta coerenza tra P.G.T. di Campagnola Cremasca e P.T.C.P. di Cremona quanto a riconoscimento degli Ambiti Agricoli; infatti :

- non vi è neppure un episodio di natura trasformativa proposto dal Documento di Piano del P.G.T. (A.T.U.) collocato in ambito agricolo provinciale;
- non vi sono porzioni di Ambiti di conservazione o consolidamento collocati in area agricola, eccezion fatta per l'ambito AR "Cascine Storiche" assolutamente coerente con la tipologia di azzonamento agricolo;
- vi sono delle zone definite ER "Ambito agricolo locale di rispetto e di tutela panoramica" che operano una sorta di forte salvaguardia al limite della totale inedificabilità e tali settori sono anche sovrapposti con la Carta degli Ambiti Agricoli Provinciali. Ma anche in questo caso la coerenza tra i due strumenti è assicurata.