



Comune di Gerre de' Caprioli

Provincia di Cremona

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE (presentazione art. 13, comma 3, LR 12/2005)

28 luglio 2026

GRUPPO DI LAVORO:

professionista incaricato: arch. Federico Bianchessi

collaboratori: arch. Sara Bodini, arch. Francesca Magri (pianificazione urbanistica) - dott. Davide Gerevini (procedura VAS)

componente geologica: dott. Andrea Anelli

IL PGT NELL'IMPOSTAZIONE DELLA LR 12/2005

Art. 7. (Piano di governo del territorio), comma 1:

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano (DdP);
- b) il piano dei servizi (PdS);
- c) il piano delle regole (PdR).

Nei **piccoli comuni** le tre componenti sono articolazioni di un unico atto (art. 10 bis, comma 1).

Art. 8 (Documento di piano), comma 4:

Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. [...] Scaduti tali termini il Comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano [...]. Nei **piccoli comuni** (art. 10-bis, comma 1) il DdP ha validità a tempo indeterminato ma va comunque verificato/aggiornato ogni cinque anni.

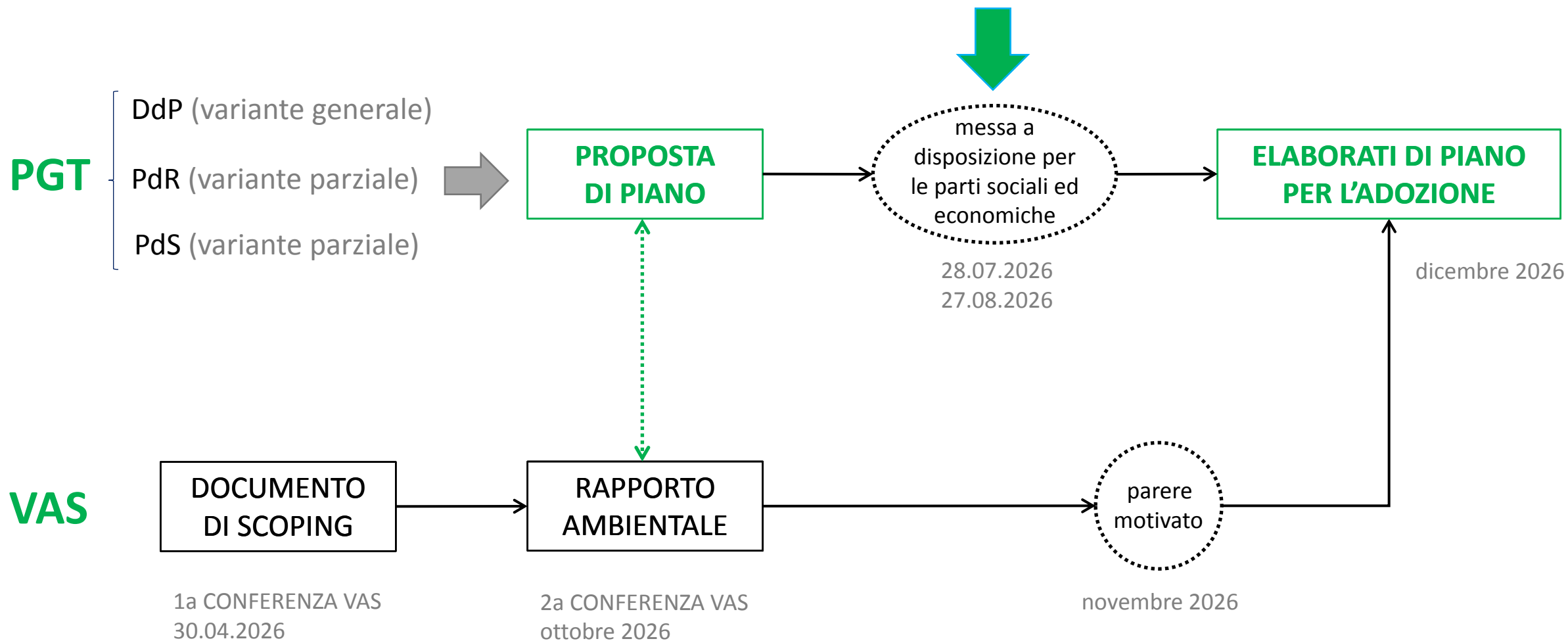
Art. 9 (Piano dei servizi), comma 14:

Il piano dei servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 10 (Piano delle regole), comma 6:

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

IL PROCESSO DI PIANO

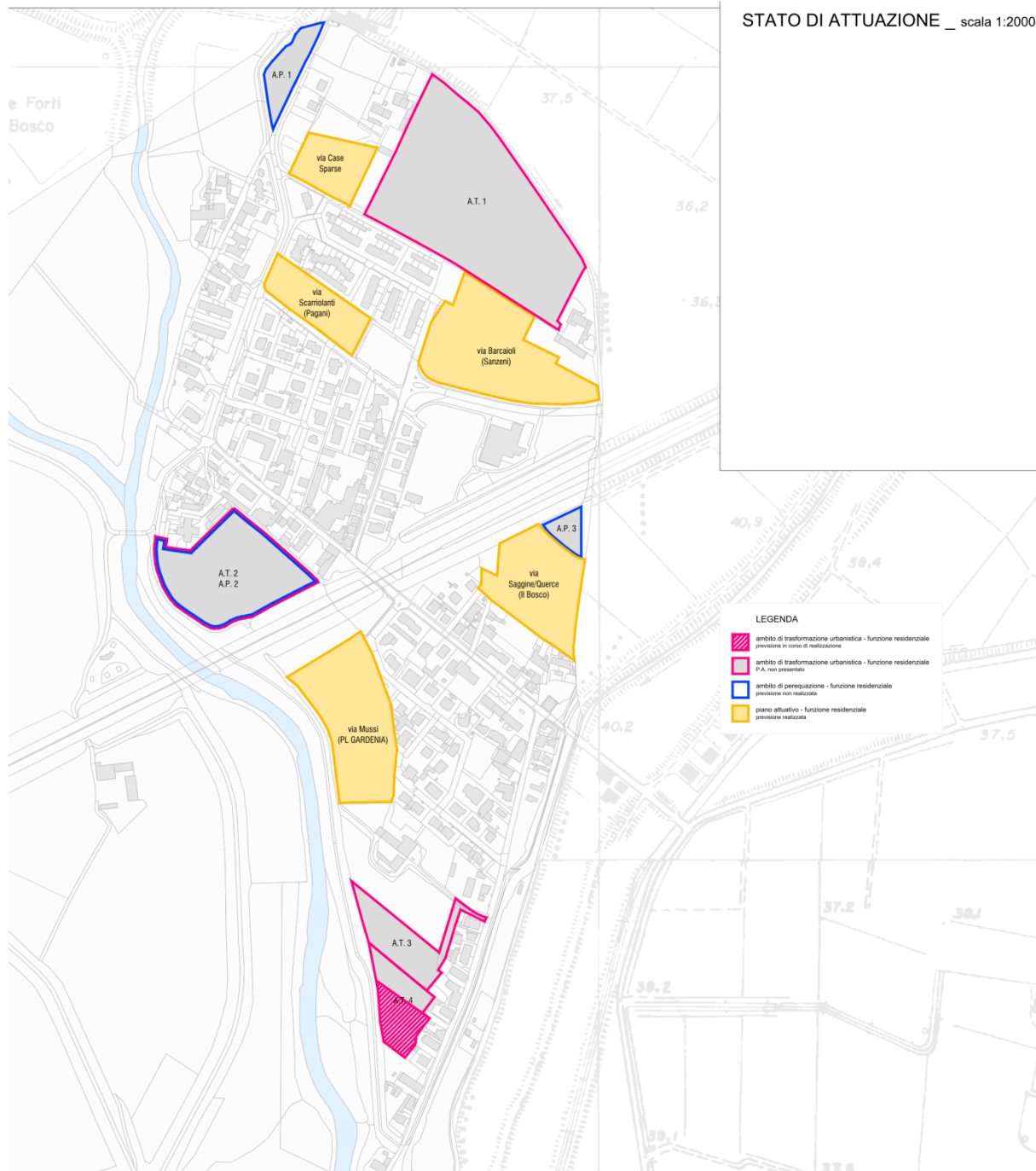


PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)

- marzo 2026: pubblicazione rapporto ambientale preliminare (scoping)
- 30.04.2026: **prima conferenza di valutazione**
- 28.07.2026: **presentazione** della proposta di piano ed acquisizione dei **pareri delle parti sociali ed economiche**
- settembre 2026: pubblicazione **rapporto ambientale VAS** e **proposta di piano**
- ottobre 2026: **seconda conferenza di valutazione**
- novembre 2026: **parere motivato** dell'Autorità Competente
- dicembre 2026: **aggiornamento** del rapporto ambientale VAS e degli elaborati di piano ai fini dell'adozione

IL PROCESSO DI PIANO





STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO

LEGENDA

-  ambito di trasformazione urbanistica - funzione residenziale
previsione in corso di realizzazione
-  ambito di trasformazione urbanistica - funzione residenziale
P.A. non presentato
-  ambito di perequazione - funzione residenziale
previsione non realizzata
-  piano attuativo - funzione residenziale
previsione realizzata

STRATEGIE DI PIANO (DGC 09 - 27.01.2026)

- Tema della **trasformazione**: rispetto al piano in vigore, **gli AT sono ridotti e ricompattati**; si conferma ma ridimensiona l'ambito AT1 a nord del centro abitato del Bosco in relazione a previsioni di completamento della maglia viabilistica; si individua un nuovo ambito AT2 in rapporto alla previsione di una strada per l'ingresso/uscita al comparto di via Mussi, attualmente a fondo cieco.
- Tema della **rigenerazione**: il piano identifica le **aree dismesse, sottoutilizzate o parzialmente degradate** entro l'abitato del Bosco ex Parmigiano, perimetrandone i confini e individuando indirizzi ulteriori (interventi viabilistici o previsioni di servizi).
- Ambiti di **valore storico-testimoniale**, identificati con i nuclei di antica formazione della frazione di **Gerre**: aggregazione di complessi rurali affetti da progressivo sottoutilizzo, ove favorire il **mantenimento in uso** e facilitare la conversione alla **funzione residenziale**, nel rispetto degli impianti tipo-morfologici e degli assetti architettonici dell'edilizia tradizionale.

STRATEGIE DI PIANO (DGC 09 - 27.01.2026)

- **Ambiti di recupero: i complessi rurali autonomi**, ai margini del centro abitato del Bosco o nelle campagne, individuati come specifici elementi del paesaggio tradizionale ma anche come potenziali contenitori ove innescare processi di riconversione a funzioni non agricole, tra cui in particolare la **residenza** ed il **ricettivo**.
- **“Ex casette dei pescatori”**, manufatti in prevalenza precari, da confermare quali spazi per il **tempo libero** e da compatibilizzare con i caratteri del **paesaggio fluviale**, senza consentire requisiti di permanenza né di abitabilità.
- **Ambiti di tutela e di valorizzazione paesaggistico-ambientale**: l’area dell’**ex cava** in sponda emiliana del Po, soggetta a processi spontanei di rinaturalizzazione da consolidare e sviluppare anche nell’ottica di una fruizione compatibile.

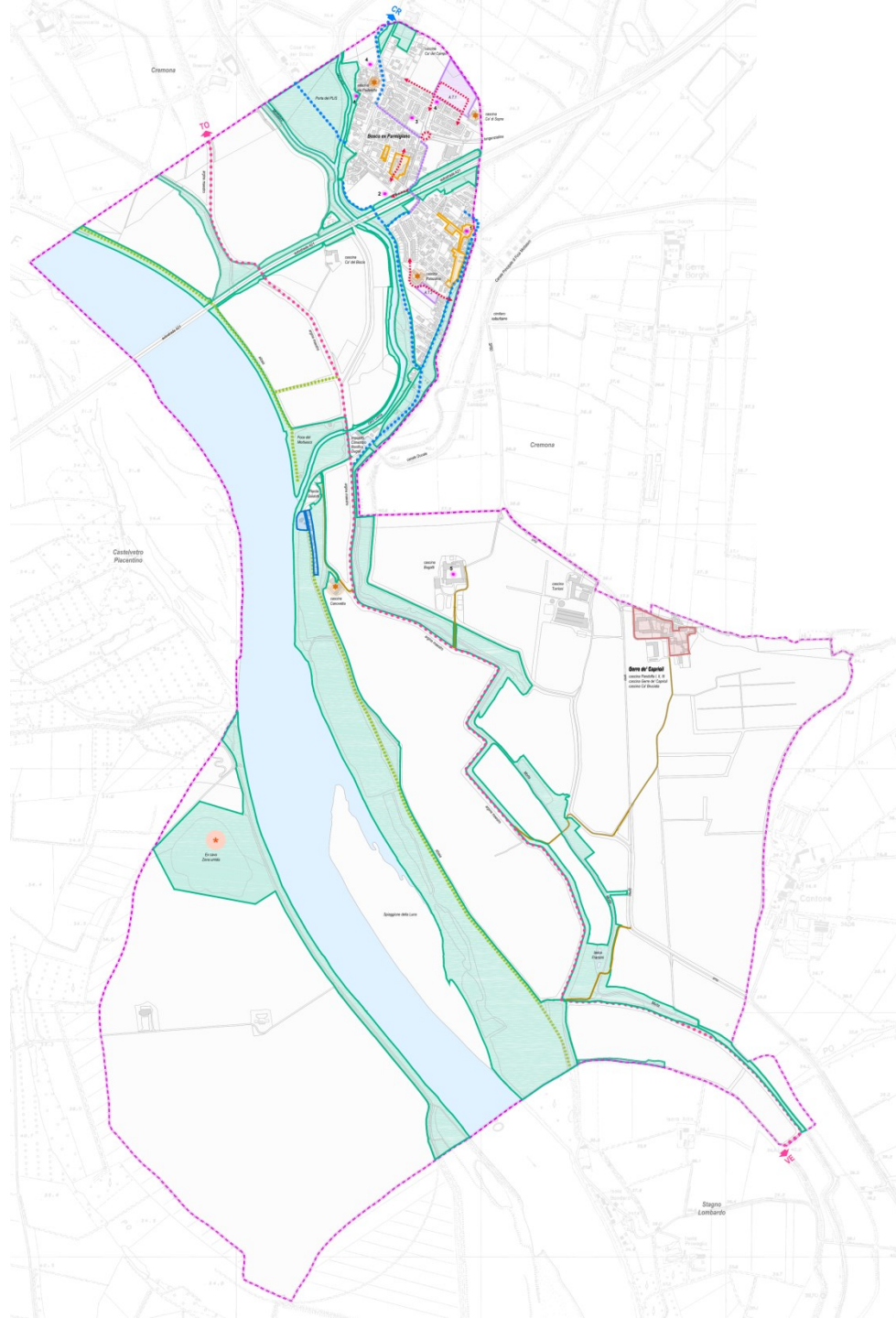
STRATEGIE DI PIANO (DGC 09 - 27.01.2026)

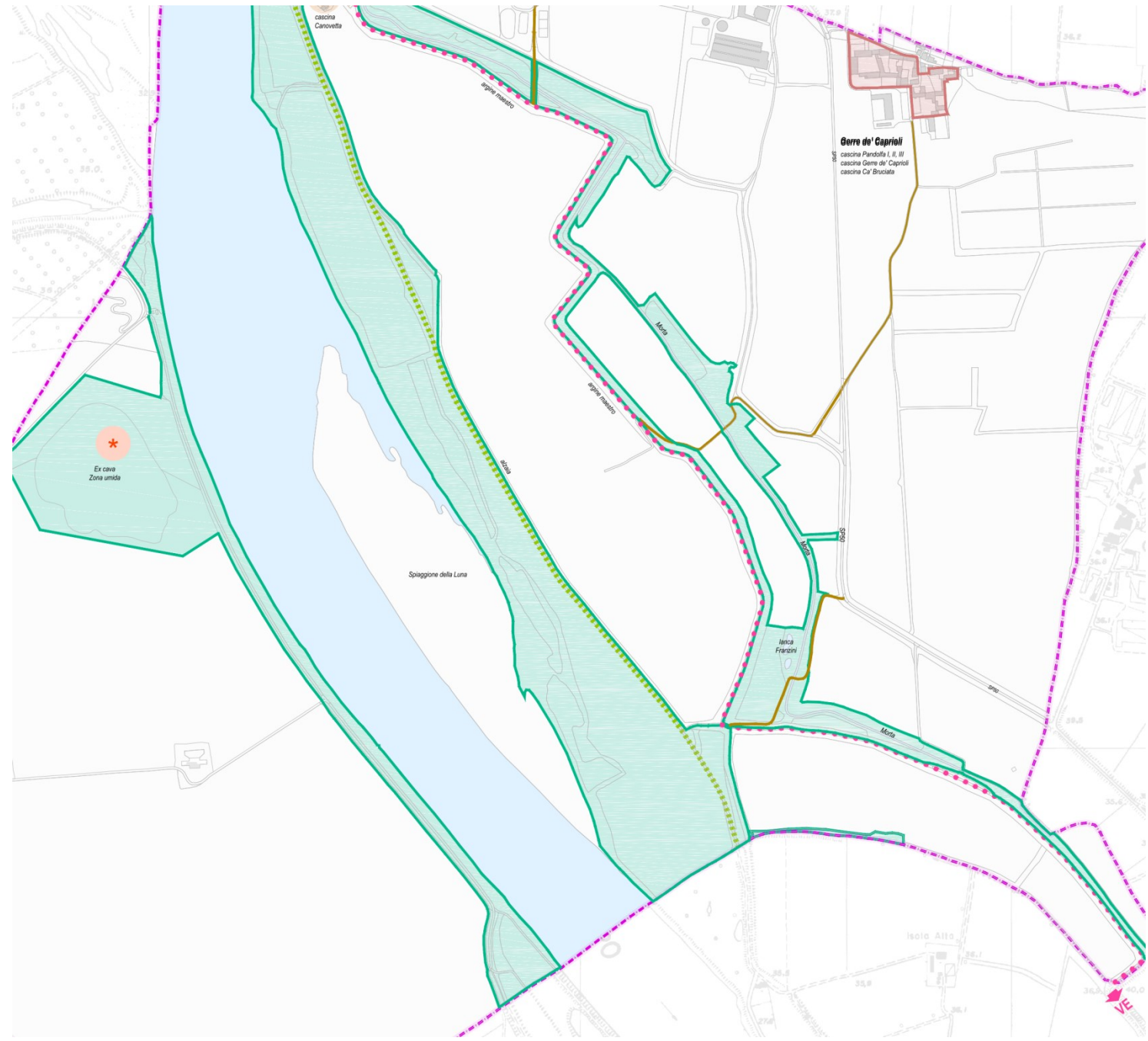
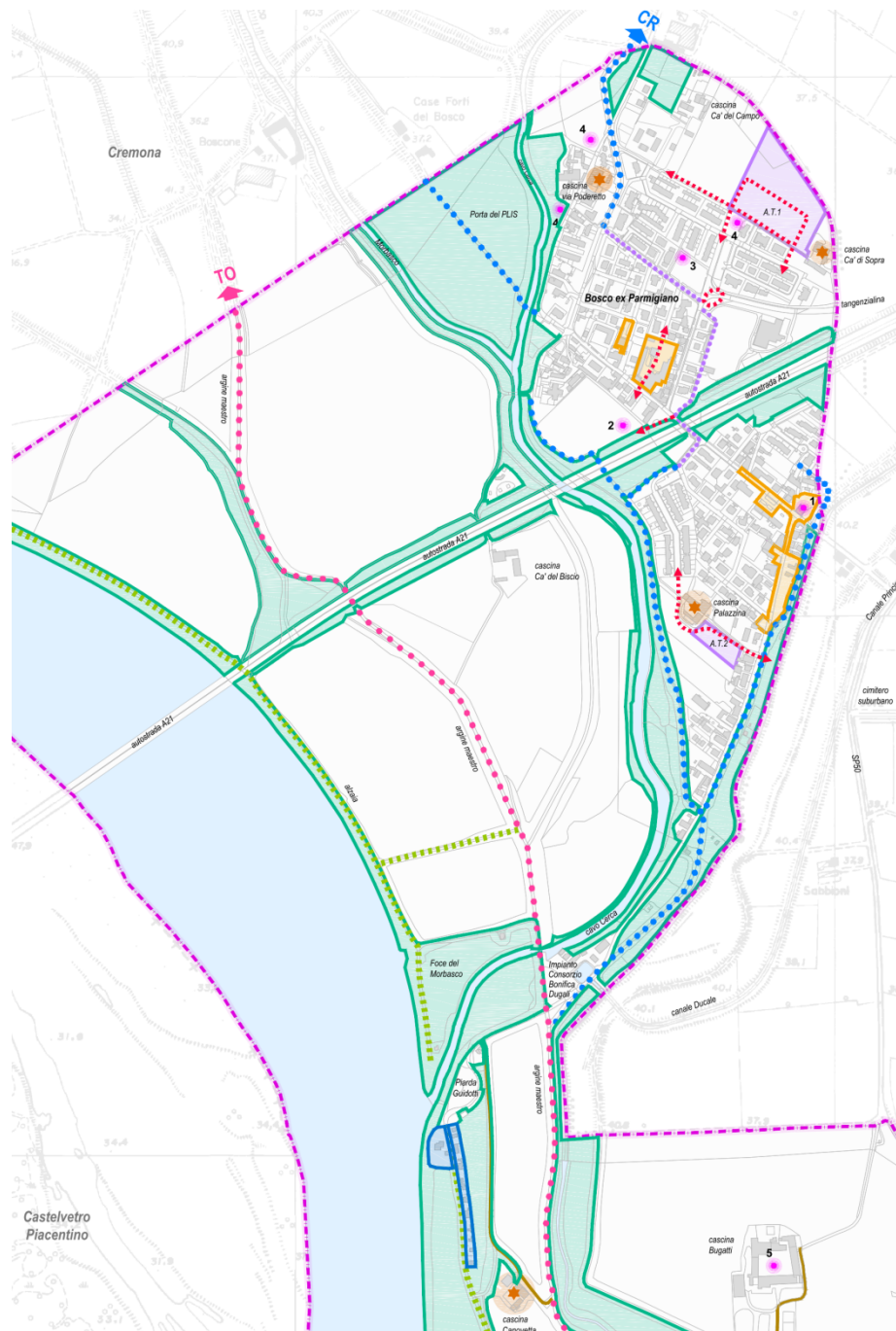
- Principali **servizi strategici** da consolidare o insediare nel territorio comunale: il **nido** da collocare nell'ex municipio; una nuova **piazzola ecologica** per minimizzare le interferenze con le funzioni residenziali; una **struttura permanente** al servizio di manifestazioni ed eventi di piazza Caprioli; **nuovi parcheggi** in via Poderetto, nel comparto nord del Bosco e presso la parrocchia di San Gioacchino; la **cascina Bugatti** quale sede del PLIS e punto di riferimento per la fruizione del territorio.
- **Ambiti di tutela naturalistica:** lo “scheletro” del territorio comunale a livello di **infrastrutture verdi/blu** e di **mobilità dolce**:
 - i **corpi idrici e le aree perifluviali o ripariali** a connotazione/vocazione naturalistica;
 - la rete dei **percorsi ciclabili e ciclopeditoni**.Si individuano i principali interventi di completamento e messa a sistema, in particolare relativi ai percorsi paralleli/complementari alla **ciclovia VEnTO**.

STRATEGIE DI PIANO

LEGENDA

-  ambiti di trasformazione
 - aree di nuova urbanizzazione
-  ambiti di rigenerazione urbana
 - recupero e riconversione funzionale dell'edificato esistente
 - riorganizzazione urbana e calmierazione del traffico
-  disciplina di dettaglio per il recupero e la rifunzionalizzazione degli edifici storici
-  ambiti di tutela naturalistica
-  ex case pescatori
-  ambiti di recupero
 - complessi agricoli storici deruralizzati/da deruralizzare
 - valorizzazione e nuova disciplina per cambio destinazione d'uso
-  ambiti di tutela e valorizzazione paesaggistico-ambientale
 - aree di pregio
-  nuovi servizi
 - 1 nido e altri servizi comunali
 - 2 piattaforma ecologica
 - 3 struttura permanente (cucine e annessi) per manifestazioni
 - 4 parcheggi
 - 5 cascina Bugatti: polo servizi
-  previsioni infrastrutturali
viabilità da realizzare e/o potenziare (strade, rotatorie, allargamenti)
-  percorsi da riqualificare
-  previsioni rete ciclabile locale
 - tratti di collegamento alla ciclabile urbana esistente
 - tratti di collegamento alla ciclovia VEN-TO
-  ciclovia VEN-TO (esistente)
-  rete ciclabile esistente
-  alzaia
-  confine comunale





DdP: AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE

Gli ambiti di trasformazione (consumo di suolo)

Comparti **inedificati in ambito agricolo/naturalistico** da pianificare tramite indirizzi strategici nell'ambito del DdP. Gli interventi sono autorizzabili previa approvazione di un piano attuativo.

Gli ambiti di rigenerazione (riuso)

In conformità della LR 12/2005 (art. 8, comma 2, lett. e-quinquies), il DdP individua *“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”*.

Per la nozione di rigenerazione si fa riferimento alle definizioni di cui all'art. 2, comma 1, della legge 31/2014:

***“e) rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;*

***e-bis) rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.”*

DdP: AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE

tipologia	denominazione	ST [mq]	ITmin [mq/mq]	ITmax [mq/mq]	SLmax [mq]	Vmax [mc]	ab teorici
ambito di trasformazione	AT1	20'845	0.20	0.40	8'429	25'287	169
ambito di trasformazione	AT2	3'500	0.20	0.40	1'400	4'200	28
ambito di rigenerazione	AR1	1'116	0.30	0.40	446	1'339	9
ambito di rigenerazione	AR2	5'120	0.30	0.45	2'304	6'912	46
ambito di rigenerazione	AR3	2'383	0.10	0.25	596	1'787	12

Premialità (+0,05 mq/mq)

- **REALIZZAZIONE DI SERVIZI STRATEGICI.** Premialità ottenibile in caso di realizzazione di infrastrutture o servizi di interesse collettivo individuati come strategici dalle schede degli AT e degli AR. Tali infrastrutture o servizi dovranno essere oggetto di cessione o asservimento all'uso pubblico.
- **ATTUAZIONE REC E/O MITIGAZIONI AMBIENTALI.** Premialità ottenibile in caso di realizzazione di interventi riconducibili alla Rete Ecologica Comunale o di opere di mitigazione ambientale individuati nelle schede degli AT e degli AR.
- **ELEVATE PERFORMANCE ENERGETICHE.** Premialità ottenibile qualora gli interventi prevedano la realizzazione di edifici tali da garantire una domanda di energia primaria globale non rinnovabile inferiore del 20% alla domanda di energia primaria non rinnovabile risultante dai requisiti nZEB, oppure il requisito nZCB (net zero carbon building), per almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva. In alternativa la premialità può essere ottenuta prevedendo soluzioni per il riciclo delle acque meteoriche convogliate dai tetti degli edifici in previsione, sempre per almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva.
- **INVARIANZA IDRAULICA NBS E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE.** Premialità ottenibile qualora gli interventi prevedano soluzioni tali da soddisfare i criteri di invarianza idraulica previsti dalla normativa regionale vigente esclusivamente tramite sistemi NBS relativamente all'intero fabbisogno determinato dall'intervento

DdP: AMBITI DI TRASFORMAZIONE

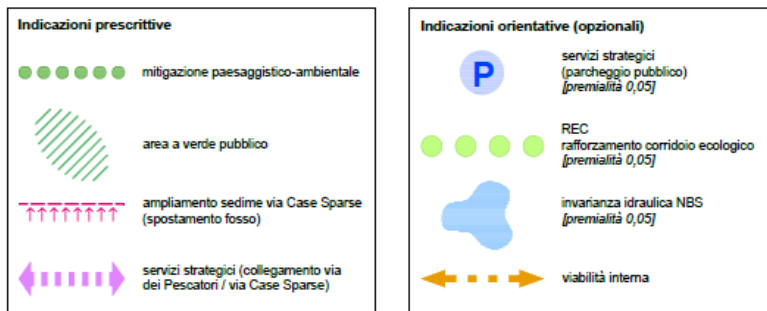
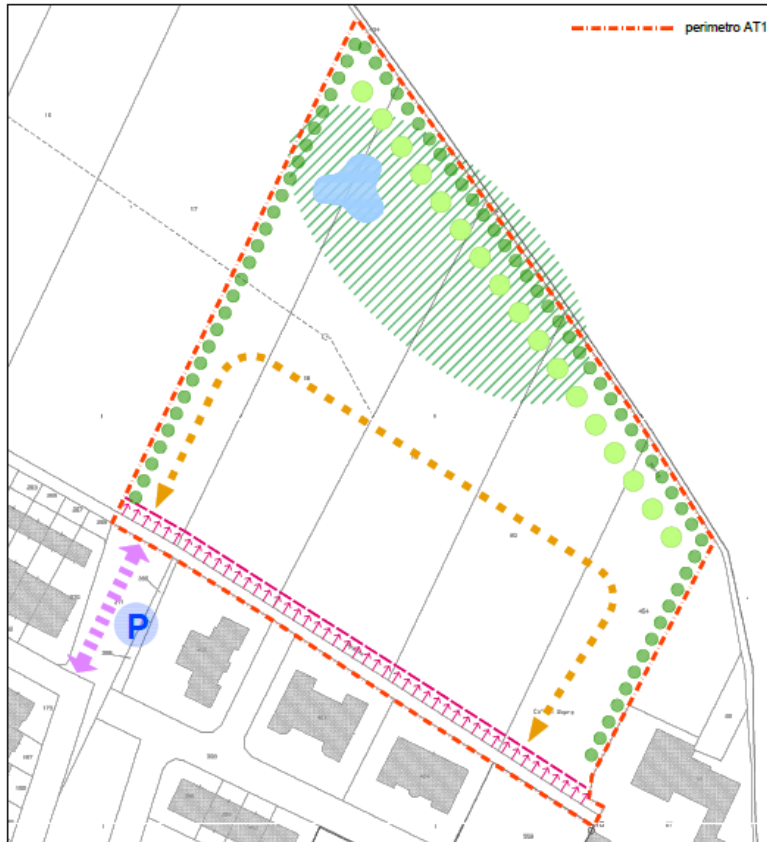
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1

Descrizione: l'ambito AT1 è un comparto costituito da aree libere, attualmente destinate all'uso agricolo, poste a nord-est del centro abitato del Bosco e ricomprese tra via Case sparse, la Cascina Ca' di Sopra ed il confine comunale con il territorio di Cremona.

Destinazioni d'uso ammesse:

PRINCIPALE: residenza

COMPATIBILI: attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite. La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 70% del peso insediativo.



IT minimo mq/mq	realizzazione servizi strategici mq/mq	attuazione REC e mitigazioni mq/mq	performance energetiche mq/mq	invarianza NBS mq/mq	IT massimo mq/mq
0,20	0,05	0,05	0,05	0,05	0,40

DdP: AMBITI DI TRASFORMAZIONE

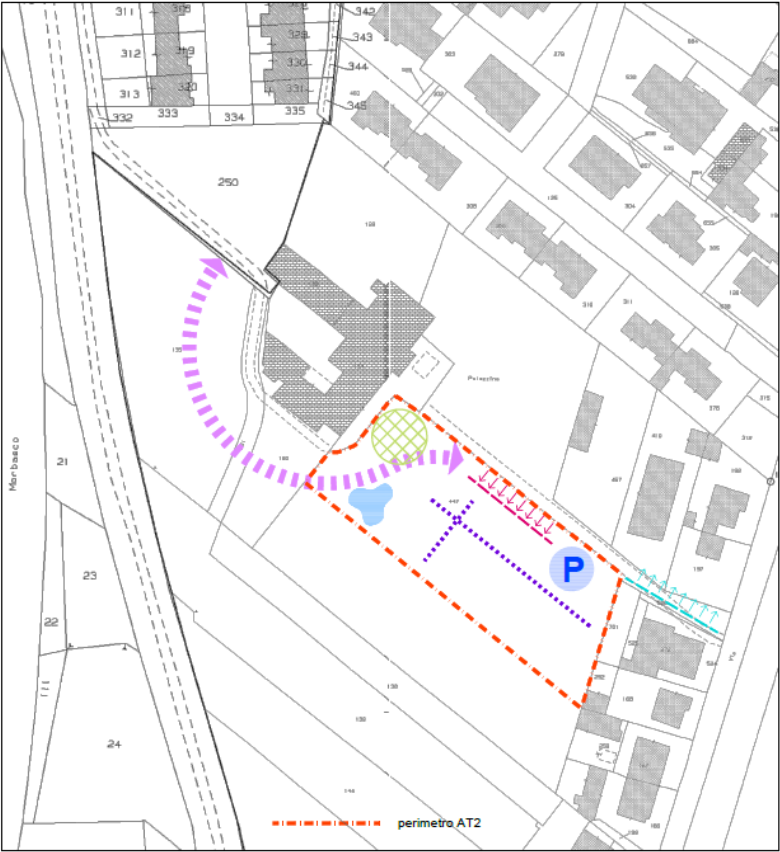
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2

Descrizione: l’ambito AT2 è ricompreso tra via Landi e la cascina Palazzina, sul versante sud dell’omonima strada; occupa uno spazio parzialmente intercluso incorporando un sedime viario bisognoso di ampliamento, anche nella prospettiva di realizzare un collegamento con il fondo cieco della vicina via Mussi.

Destinazioni d’uso ammesse:

PRINCIPALE: residenza

COMPATIBILI: attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.
Sono escluse tutte le destinazioni d’uso non espressamente consentite.
La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 70% del peso insediativo .



Indicazioni prescrittive		Indicazioni orientative (opzionali)	
	ampliamento sedime via Cascina Palazzina		servizi strategici (collegamento via Mussi / via Cascina Palazzina)
	parcheggio pubblico (in cessione / asservimento)		REC area a verde con funzione di stepping stone [premialità 0,05]
	allineamenti nuovi edifici		invarianza idraulica NBS [premialità 0,05]
	ampliamento con esproprio via Cascina Palazzina)		

IT minimo mq/mq	realizzazione servizi strategici mq/mq	attuazione REC e mitigazioni mq/mq	performance energetiche mq/mq	invarianza NBS mq/mq	IT massimo mq/mq
0,20	0,05	0,05	0,05	0,05	0,40

DdP: AMBITI DI RIGENERAZIONE

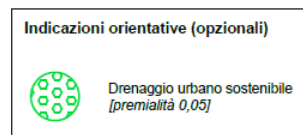
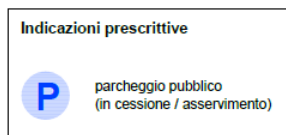
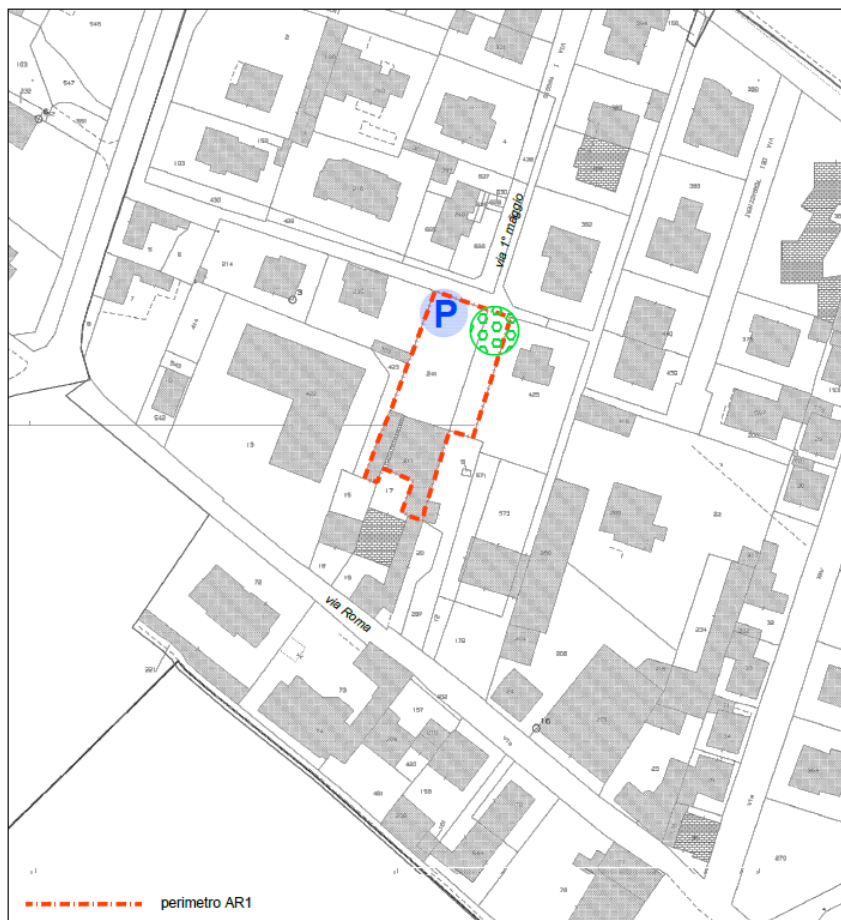
AMBITO DI RIGENERAZIONE AR1

Descrizione: l'ambito AR1 è costituito dal comparto interstiziale dell'sito a ridosso di via Roma nel centro abitato del Bosco Ex Parmigiano. Verso sud confina con aree edificate e marginalmente con la stessa via Roma, verso est e verso ovest con aree edificate, e verso nord con il fondo cieco di via Primo Maggio. All'interno ospita fabbricati produttivi dismessi (ex macello) ed aree libere pertinenziali.

Destinazioni d'uso ammesse:

PRINCIPALE: residenza

COMPATIBILI: attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite. La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 70% del peso insediativo .



IT minimo mg/mq	realizzazione servizi strategici mg/mq	attuazione REC e mitigazioni mg/mq	performance energetiche mg/mq	invarianza NBS mg/mq	IT massimo mg/mq
0,10	0,05	0,05	0,05	-	025

DdP: AMBITI DI RIGENERAZIONE

AMBITO DI RIGENERAZIONE AR2

Descrizione: l'ambito AR2 è ricompreso tra l'asse viabilistico principale del Bosco (via Roma) e una strada a fondo cieco (via dei Terrazzieri). All'interno ospita fabbricati produttivi ad uso commerciale (ex mobilificio), edifici accessori ed una villa residenziale collegata al compendio, una palazzina a sua volta residenziale in affaccio su strada, nonché aree libere pertinenziali.

Destinazioni d'uso ammesse:

PRINCIPALE: residenza

COMPATIBILI: attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi. Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite. La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 70% del peso insediativo .



Indicazioni prescrittive	
	nuova viabilità (collegamento via Roma / via dei Terrazzieri)
	parcheggio pubblico (in oersione / asservimento)
	allineamenti nuovi edifici
	fabbricati da mantenere / recuperare

Indicazioni orientative (opzionali)	
	REC area a verde con funzione di stepping stone [premiabilità 0,05]
	invarianza idraulica NBS [premiabilità 0,05]

IT minimo mq/mq	realizzazione servizi strategici mq/mq	attuazione REC e mitigazioni mq/mq	performance energetiche mq/mq	invarianza NBS mq/mq	IT massimo mq/mq
0,10	0,05	0,05	0,05	-	025

DdP: AMBITI DI RIGENERAZIONE

AMBITO DI RIGENERAZIONE AR3

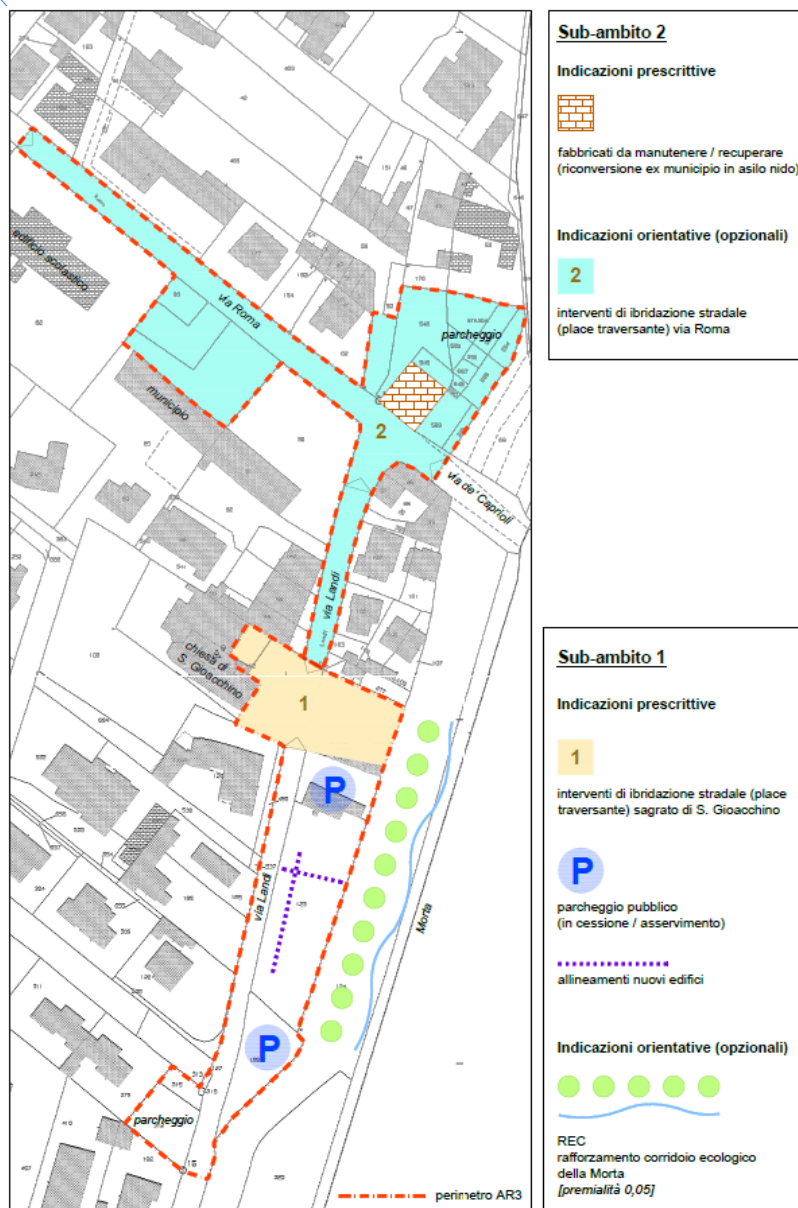
Descrizione: l'ambito AR3 comprende proprietà private e proprietà pubbliche; si struttura attorno a strade e spazi pubblici o ad uso pubblico, ovvero il tratto terminale verso est di via Roma, il tratto iniziale di via Landi verso nord, la piazza del comune con il relativo parcheggio e l'attigua area verde, la sede dell'ex municipio con il contiguo parcheggio, un ulteriore parcheggio tra via Nolli e via Landi, il sagrato della chiesa di San Gioacchino, un'area privata tra via Landi e l'argine della Morta, occupata da edifici agricoli in stato ruderale.

Destinazioni d'uso ammesse:

PRINCIPALE: residenza (sub-ambito 1); servizi (sub-ambito 2)

COMPATIBILI: attività terziarie

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite. La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 70% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.



IT minimo mq/mq	realizzazione servizi strategici mq/mq	attuazione REC e mitigazioni mq/mq	performance energetiche mq/mq	invarianza NBS mq/mq	IT massimo mq/mq
0,10	0,05	0,05	0,05	-	025

CONSUMO DI SUOLO: RIDUZIONE AT

Combinato LR 31/2014 + LR 12/2006 + PTR + PTCP: soglia minima -20%

CONFRONTO SUOLO CONSUMATO AT 2026-2014

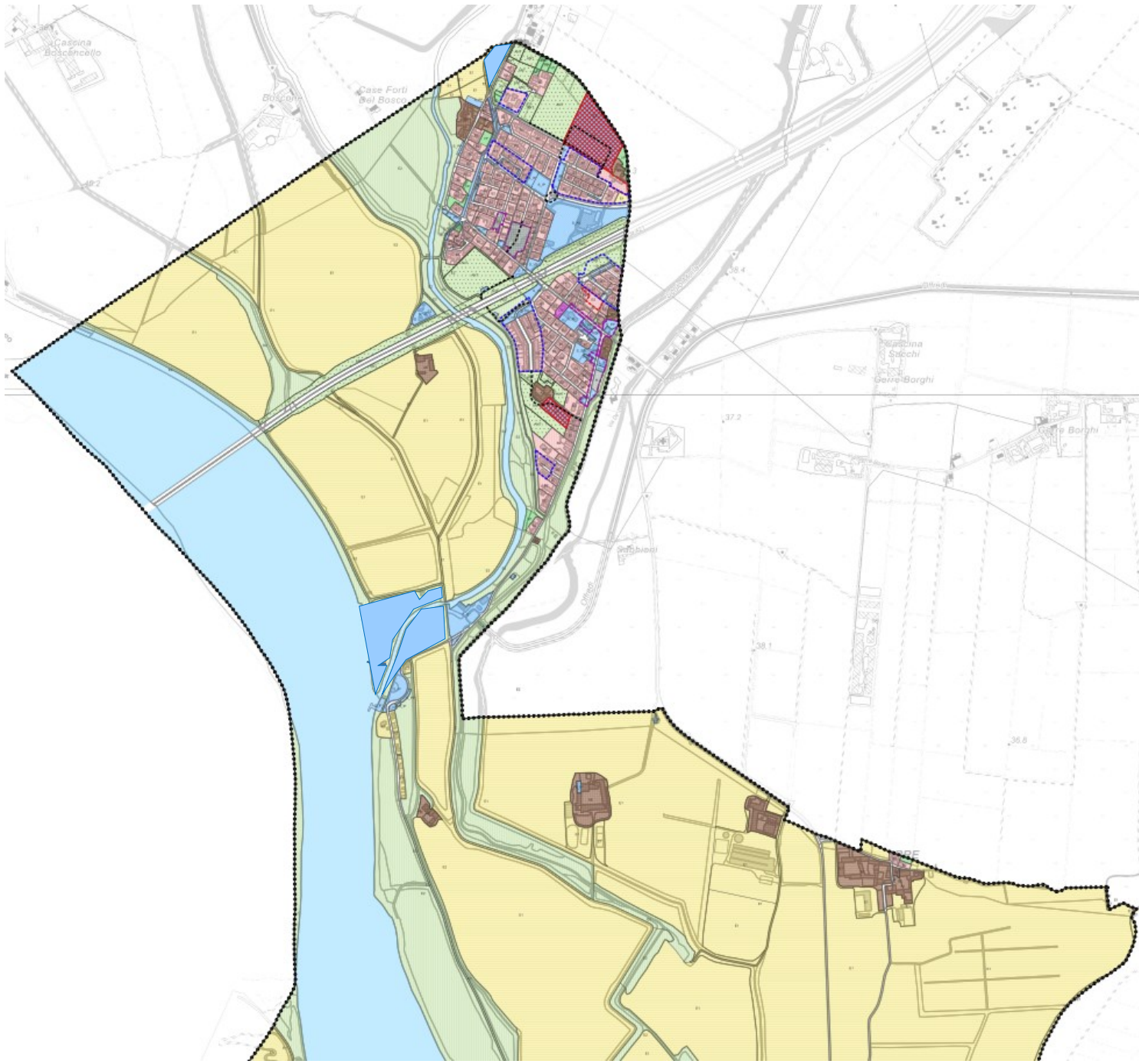
PGT 2014

diminuzione

	mis.cart.		dich.DdP	
AT1	41'823	mq	43'218	mq
AT2	17'670	mq	18'534	mq
AT3	5'984	mq	7'100	mq
AT4	6'776	mq	5'924	mq
totale	72'253	mq	74'776	mq

PGT 2026

	mis.cart.		dich.DdP		
AT1	21'203	mq	20'845	mq	
AT2	3'240	mq	3'500	mq	
		mq		mq	
		mq		mq	
totale	24'443	mq	24'345	mq	-67.44%



PdR: AZZONAMENTO NORD

CONFINE COMUNALE

Strade di progetto

PIANI ATTUATIVI

Piano attuativo vigente

Piano attuativo di progetto

AZIONI DI PIANO

AR - Ambiti di rigenerazione

AT - Ambiti di trasformazione

R - Ambiti di riconversione e rigenerazione

SISTEMA DELLA REDISENZA

A1- Complessi rurali storici (cascine) ricompresi nei centri abitati

A2 - Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico

AE - Complessi rurali storici (cascine) ricompresi in ambito agricolo

B1 - Ambiti residenziali di medio-alta densità

B2 - Ambiti residenziali di medio-bassa densità

B3 - Ambiti residenziali ricompresi in piani di lottizzazione

VP - Verde privato

SISTEMA INDUSTRIALE E COMMERCIALE

D1 - Ambiti commerciali esistenti

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICA UTILITA'

S_AS - Sistema della cultura dello sport e del tempo libero

S_IP - Sistema dei servizi di interesse pubblico

S_IS - Sistema dell'istruzione

S_IT - Servizi tecnologici

S_PP - Sistema dei parcheggi

S_SR - Sistema delle strutture religiose

S_VE - sistema del verde

SISTEMA NATURALE, AGRICOLO E DELLE SALVAGUARDIE

E1 - Zone agricole ordinarie

E2 - Zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

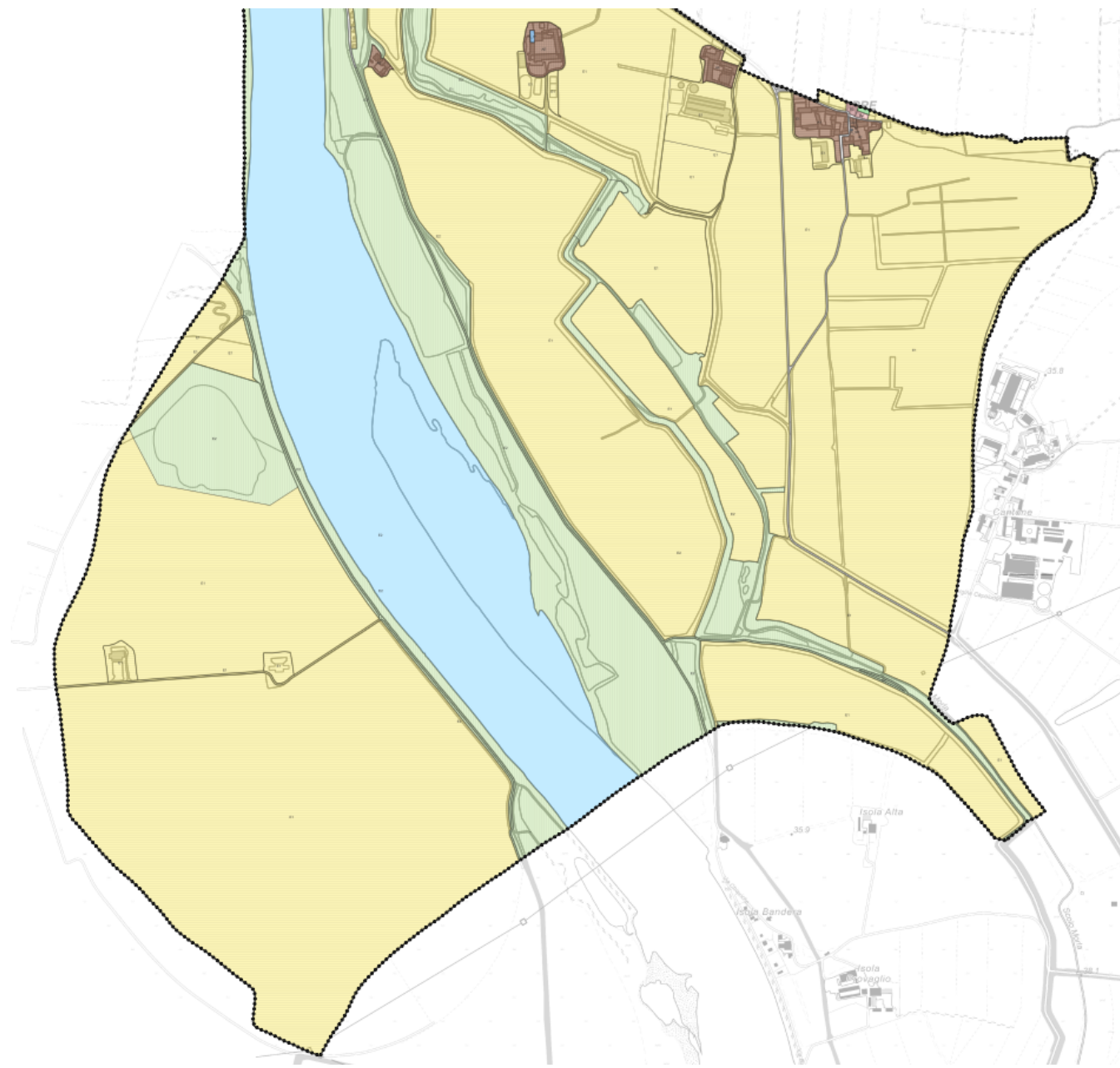
E3 - Ex casetti dei pescatori

ANT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA DELLA MOBILITA'

M - Strade

PdR: AZZONAMENTO SUD



CONFINE COMUNALE

Strade di progetto

PIANI ATTUATIVI

Piano attuativo vigente

Piano attuativo di progetto

AZIONI DI PIANO

AR - Ambiti di rigenerazione

AT - Ambiti di trasformazione

R - Ambiti di riconversione e rigenerazione

SISTEMA DELLA REDISENZA

A1- Complessi rurali storici (cascine) ricompresi nei centri abitati

A2 - Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico

AE - Complessi rurali storici (cascine) ricompresi in ambito agricolo

B1 - Ambiti residenziali di medio-alta densità

B2 - Ambiti residenziali di medio-bassa densità

B3 - Ambiti residenziali ricompresi in piani di lottizzazione

VP - Verde privato

SISTEMA INDUSTRIALE E COMMERCIALE

D1 - Ambiti commerciali esistenti

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICA UTILITA'

S_AS - Sistema della cultura dello sport e del tempo libero

S_IP - Sistema dei servizi di interesse pubblico

S_IS - Sistema dell'istruzione

S_IT - Servizi tecnologici

S_PP - Sistema dei parcheggi

S_SR - Sistema delle strutture religiose

S_VE - sistema del verde

SISTEMA NATURALE, AGRICOLO E DELLE SALVAGUARDIE

E1 - Zone agricole ordinarie

E2 - Zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

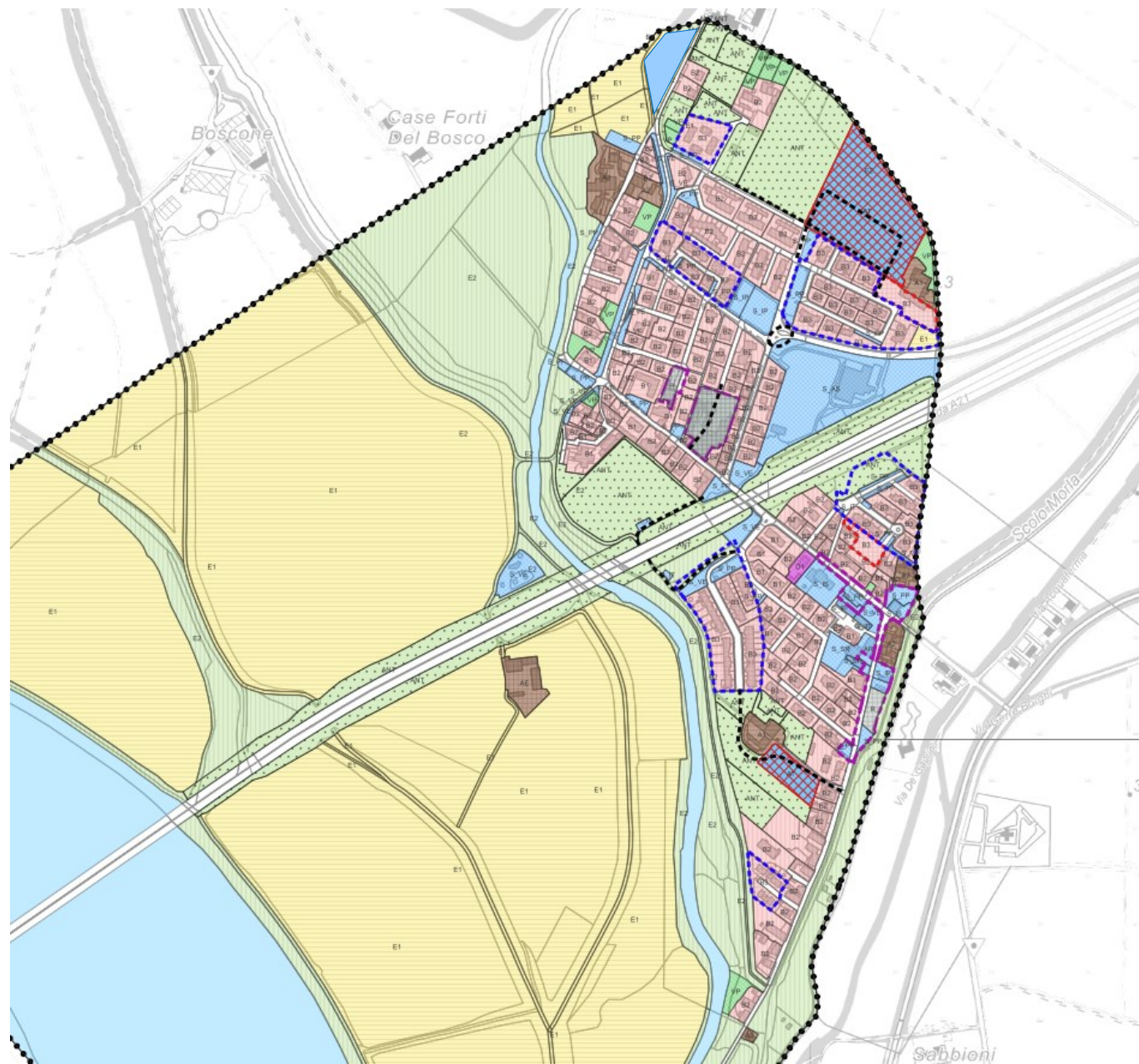
E3 - Ex casetti dei pescatori

ANT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA DELLA MOBILITA'

M - Strade

PdR: CENTRO ABITATO BOSCO EX PARMIGIANO



CONFINE COMUNALE

Strade di progetto

PIANI ATTUATIVI

Piano attuativo vigente

Piano attuativo di progetto

AZIONI DI PIANO

AR - Ambiti di rigenerazione

AT - Ambiti di trasformazione

R - Ambiti di riconversione e rigenerazione

SISTEMA DELLA REDISENZA

A1- Complessi rurali storici (cascine) ricompresi nei centri abitati

A2 - Singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico

AE - Complessi rurali storici (cascine) ricompresi in ambito agricolo

B1 - Ambiti residenziali di medio-alta densità

B2 - Ambiti residenziali di medio-bassa densità

B3 - Ambiti residenziali ricompresi in piani di lottizzazione

VP - Verde privato

SISTEMA INDUSTRIALE E COMMERCIALE

D1 - Ambiti commerciali esistenti

SISTEMA DEI SERVIZI PUBBLICI O DI PUBBLICA UTILITA'

S_AS - Sistema della cultura dello sport e del tempo libero

S_IP - Sistema dei servizi di interesse pubblico

S_IS - Sistema dell'istruzione

S_IT - Servizi tecnologici

S_PP - Sistema dei parcheggi

S_SR - Sistema delle strutture religiose

S_VE - sistema del verde

SISTEMA NATURALE, AGRICOLO E DELLE SALVAGUARDIE

E1 - Zone agricole ordinarie

E2 - Zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

E3 - Ex casetti dei pescatori

ANT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

SISTEMA DELLA MOBILITA'

M - Strade

- Revisione complessiva dell'impianto regolamentare del PGT vigente (razionalizzazione e semplificazione): sistema di **zone omogenee** meno articolato e riconducibile alla nomenclatura consolidata della pianificazione urbanistica (zone A, B, C, D, ecc.), in luogo del precedente approccio basato sulla suddivisione in tessuti urbani; per ciascuna zona sono individuate le destinazioni d'uso ammesse e i principali parametri urbanistico-edilizi, entro un quadro normativo il più possibile chiaro, organico e di immediata applicazione.
- Eliminazione delle **definizioni degli interventi edilizi e dei parametri urbanistico-edilizi** già disciplinati dalla normativa statale e regionale e dal Regolamento Edilizio Tipo, per il principio di non duplicazione delle fonti normative ed evitando possibili disallineamenti.
- Per quanto riguarda il **territorio extraurbano**, sostanziale conferma e perfezionamento del PGT vigente, distinguendo: aree agricole ordinarie; ambiti di valore paesaggistico e ambientale; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (fascia agricola che circonda il centro abitato di Bosco Ex Parmigiano).

- Recepimento degli adempimenti connessi alla disciplina regionale sul **consumo di suolo**, provvedendo alla redazione della Carta del consumo di suolo secondo i criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale per l'adeguamento dei PGT alla LR 31/2014.
- Aggiornamento della **componente geologica, idrogeologica e sismica** (PGRA, rischio idraulico, micro-zonazione sismica).

PdR: ZONE OMOGENEE

ZONE A – tessuto di valore storico-testimoniale

- A1 – complessi rurali storici (cascine) ricompresi nei centri abitati
- A2 – singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico
- AE – complessi rurali storici (cascine) ricompresi in ambito agricolo

ZONE B – tessuto residenziale recente

- B1 – ambiti residenziali di medio-alta densità
- B2 – ambiti residenziali di medio-bassa densità
- B3 – ambiti residenziali ricompresi in piani di lottizzazione

ZONE D – insediamenti industriali e commerciali

- D1 – ambiti commerciali esistenti

Zone R – Ambiti di riconversione e rigenerazione

ZONE S – servizi pubblici o di pubblica utilità

ZONE VP – verde privato

AT – Ambiti di trasformazione

AR – Ambiti di rigenerazione

ZONE E – zone agricole

- E1 – zone agricole ordinarie
- E2 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale
- E3 – ex casette dei pescatori

PdR: DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie utile*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgucchi e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgucchi, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 50% della superficie accessoria (SC=SU+50%SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sgucchi, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetrica complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della L.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del saggio minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perenni nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Balzaio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervalato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettola		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie isolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 – definizioni tecniche uniformi

PdR: LA DISCIPLINA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Definizione: gli edifici storici attestati nella **prima levata IGM** (1889), nonché i fabbricati tradizionali che per caratteri tipo-morfologici e costruttivi sono evidentemente riconducibili ad interventi realizzati tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo.
- Criteri finalizzati a tutelare i **caratteri tipologici, gli aspetti materici, le finiture e gli elementi decorativi** dei complessi edilizi: salvaguardia degli **assetti edilizi su fronte strada**; rispetto dei **rapporti tra costruito e non**; mantenimento degli **assetti costruttivi storicamente consolidati**; ecc.

PdR: LA DISCIPLINA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- Classificazione:
 - **edifici di valore monumentale:** fabbricati di impianto storico che conservano integralmente o in misura pressoché integrale i caratteri originari sotto il profilo tipologico, architettonico e compositivo e che presentano elementi di particolare pregio artistico, monumentale o decorativo;
 - **edifici di valore elevato:** fabbricati di impianto storico che conservano in misura significativa la configurazione originaria sotto il profilo tipologico, volumetrico e compositivo, risultando pienamente rappresentativi dell'edilizia storica locale;
 - **edifici di valore medio:** fabbricati di impianto storico che conservano i principali caratteri tipomorfologici originari, pur avendo subito nel tempo modifiche parziali, alterazioni o sostituzioni di singoli elementi edilizi che non ne hanno tuttavia compromesso la leggibilità complessiva;
 - **edifici di valore negativo:** fabbricati di impianto storico, assoggettati tuttavia a radicali alterazioni tali da snaturare o cancellare del tutto i caratteri tipo-morfologici originali, oppure realizzati in epoca successiva su sedimi edificati e/o pertinenze di complessi storici, con caratteri incongruenti rispetto al contesto.
- Ad ogni categoria corrispondono specifiche modalità di intervento.
- In base alla disciplina introdotta, le effettive caratteristiche degli edifici, e di conseguenza le modalità di intervento, possono essere precisate in sede di titolo abilitativo edilizio.

PdR: LA DISCIPLINA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

- **Zonizzazione:**
 - complessi rurali storici ricompresi nei centri abitati (**A1**);
 - singoli edifici o gruppi di fabbricati di valore storico (**A2**);
 - complessi rurali storici ricompresi in ambito agricolo (**AE**).
- Meccanismi finalizzati a consentire il **riutilizzo di volumi accessori** o **limitati ampliamenti** a fini residenziali, attraverso:
 - a) il recupero di spazi **entro sagoma**;
 - b) limitati interventi *una tantum* **fuori sagoma (+15/+20%)** tali da consolidare i caratteri tipologici dell'edilizia tradizionale, con particolare riferimento al rapporto tra fronti edificati e spazi interni a cortile.
- Tema dei **complessi rurali dismessi** o comunque non più funzionali all'attività agricola: è consentita la conversione alle funzioni residenziali o ricettive a condizione che siano rispettati i caratteri tipologici e stereometrici di natura storico-testimoniale.

PdR: LA DISCIPLINA PER I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico dei nuclei storici minori

edifici di valore monumentale: fabbricati di impianto storico che conservano integralmente o in misura pressoché integrale i caratteri originari sotto il profilo tipologico, architettonico e compositivo e che presentano elementi di particolare pregio artistico, monumentale o decorativo (quali, a titolo esemplificativo, cornici, fregi, portali, archi, colonne, loggiati, volte, apparati decorativi, dipinti, affreschi, sculture, elementi lapidei o altri manufatti di rilevante interesse storico-artistico). Costituiscono emergenze architettoniche di particolare rilevanza e rappresentano i principali elementi identitari del patrimonio storico comunale.

edifici di valore elevato: fabbricati di impianto storico che conservano in misura significativa la configurazione originaria sotto il profilo tipologico, volumetrico e compositivo, risultando pienamente rappresentativi dell'edilizia storica locale. Pur non presentando specifici elementi di pregio artistico, monumentale o decorativo, mantengono elevati livelli di integrità architettonica e rivestono un significativo valore storico-testimoniale e paesaggistico, concorrendo in modo determinante alla riconoscibilità del tessuto storico.

edifici di valore medio: fabbricati di impianto storico che conservano i principali caratteri tipomorfologici originari, pur avendo subito nel tempo modifiche parziali, alterazioni o sostituzioni di singoli elementi edilizi che non ne hanno tuttavia compromesso la leggibilità complessiva. Essi contribuiscono alla continuità del tessuto storico e del paesaggio urbano, pur presentando un grado di integrità inferiore rispetto agli edifici classificati di valore elevato.

edifici incongrui / di valore negativo: fabbricati ricadenti all'interno del tessuto storico che, per effetto di radicali trasformazioni, sopraelevazioni, sostituzioni edilizie, demolizioni parziali, alterazioni dei prospetti o delle coperture, hanno perduto o compromesso in modo sostanziale i caratteri tipologici, compositivi e architettonici originali. Rientrano altresì in tale categoria gli edifici realizzati in epoca recente in sostituzione di manufatti storici o all'interno di pertinenze di complessi storici, qualora presentino caratteri tipologici, volumetrici o compositivi incongruenti rispetto al contesto, nonché gli immobili caratterizzati da condizioni di degrado tali da rendere non più riconoscibili i valori storico-testimoniali originali.

androni e cancelli storici

Modalità di intervento in funzione delle categorie di valore degli edifici dei nuclei storici minori

edifici di valore monumentale: manutenzione ordinaria, risanamento conservativo e restauro nel rispetto dei criteri di cui all'art. III.4.3 delle NTA.

edifici di valore elevato: manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle sagome esistenti salvo quanto sotto disciplinato in merito al recupero dei sottotetti e quanto previsto dall'art. III.4.6; risanamento conservativo e restauro nel rispetto dei criteri di cui all'art. III.4.3.

edifici di valore medio: manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle sagome esistenti salvo quanto sotto disciplinato in merito al recupero dei sottotetti e quanto previsto dall'art. III.4.6; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e fedele ricostruzione, nel rispetto dei criteri di cui all'art. III.4.3.

edifici di valore negativo: manutenzione ordinaria e straordinaria; risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e ricostruzione (i nuovi interventi dovranno comunque risultare conformi ai criteri di cui all'art. III.4.3).

zone A

perimetro di ricomposizione delle corti

PdR: ZONE R A DOPPIO REGIME

1. Definizione e finalità

Le zone R corrispondono alle aree individuate dal Documento di Piano come ambiti di rigenerazione (AR), **vocate pertanto ad una riconversione fisica e funzionale**, ovvero di aree edificate ma in abbandono e prive di utilizzo, la cui riqualificazione risulta strategica rispetto alle dinamiche di rigenerazione urbanistica e territoriale.

Le finalità perseguite per queste aree sono:

- il riequilibrio a livello urbanistico, paesaggistico ed ambientale;
- l'insediamento di nuove funzioni coerenti con le vocazioni d'uso individuate dal Documento di Piano per gli AR;
- la risoluzione delle criticità rispetto al contesto e la realizzazione di urbanizzazioni e attrezzature che promuovano una miglior messa a sistema con l'intorno.

2. Destinazioni d'uso

In caso si promuova un intervento di **rigenerazione** tramite la presentazione di **piano attuativo**, sono consentite le nuove destinazioni previste nelle apposite schede d'ambito.

In assenza di piano attuativo finalizzato alla rigenerazione, sono consentiti gli usi temporanei ed il mantenimento delle destinazioni in essere all'adozione del piano.

3. Indici edilizi e urbanistici

Gli interventi di rigenerazione richiedono la presentazione di un piano attuativo. Gli interventi con titolo abilitativo semplice, non possono incrementare i parametri esistenti.

PdR: IL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Zone B – ambiti B1 – ambiti residenziali di medio-alta densità

IF = 0,80 mq/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +20% della SL.

Zone B – ambiti B2 – ambiti residenziali di medio-bassa densità

IF = 0,60 mq/mq, con possibilità di ampliamento una tantum +25% della SL.

Zone B – ambiti B3 – ambiti residenziali ricompresi in piani di lottizzazione

Negli ambiti B3 trovano attuazione gli indici edilizi e urbanistici valevoli per il piano di lottizzazione ancorché la relativa convenzione sia giunta a scadenza.

Zone D – ambiti D1 – insediamenti commerciali

IF = 0,70 mq/mq

Zone VP – zone a verde privato

Verde, piccole costruzioni a carattere decorativo o di servizio, quali accessori e piscine, nel rispetto della normativa in materia ai sensi del PGT e del Regolamento edilizio.

Regolamentazione accessori: casette da giardino, gazebo, pergolati.

Zone E – ambito E1 – zone agricole ordinarie

terreni inedificati esterni ai centri abitati adatti all'attività produttiva

- IF differenziato per funzione e tipologia colturale, con possibilità di ampliamento una tantum +20% della SL esistente.
- Ricorso a tipologie e morfologie il più possibile tradizionali
- Mitigazioni paesaggistico-ambientali per i nuovi interventi
- Pianificazione attuativa per gli allevamenti SC > 3.000 mq con mitigazioni e compensazioni

Zone E – ambito E2 – zone agricole di valore paesaggistico-ambientale

terreni inedificati esterni ai centri abitati poco adatti all'attività produttiva o vocati a una connotazione naturalistica:

1. fasce ripariali vegetate lungo gli elementi del reticolo idrografico (Morbasco, Cerca, Morta, canali minori);
2. zone naturalistiche, interessate o vocate a processi di rinaturalizzazione, situate in ambito golenale o in prossimità a questo;
3. ambiti vocati ad interventi di piantumazione/rinaturalizzazione.

È consentito svolgere l'attività agricola, ma senza edificazioni; l'obiettivo è favorire una progressiva

rinaturalizzazione ed in particolare la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive.

Zone E – ambiti E3 – ex casette dei pescatori

serie di manufatti in prevalenza precari realizzati per la fruizione delle risorse fluviali utilizzati nel tempo libero

- Usi occasionali per il tempo libero senza carattere di permanenza, ad eccezione dell'edificio contrassegnato con apposito asterisco nelle tavole di azionamento (pubblici esercizi).
- Non sono consentiti interventi edilizi, eccezion fatta per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti esistenti.
- Gli interventi manutentivi devono favorire l'omogeneizzazione cromatica e materica dei manufatti.

ANSTU – ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

terreni inedificati esterni ai centri abitati inadatti alle trasformazioni e scarsamente vocati all'attività agricola:

1. aree di elevata pericolosità a livello idraulico non incluse tra le zone E2;
2. fasce di mitigazione con funzione di barriera/filtro del tracciato autostradale;
3. aree di rispetto urbano.

È consentito svolgere l'attività agricola, ma senza edificazioni.

Nelle **fasce di mitigazione del tracciato autostradale** gli **alberi di alto fusto** esistenti sono oggetto di **salvaguardia**.

Gli abbattimenti saranno assentiti solo per ragioni fitosanitarie e dovranno essere compensati con la messa a dimora di essenze in pari numero.

.

PdR: QUALITÀ PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

FER produzione di energia elettrica da biomasse, biogas e biometano; fotovoltaico/agrivoltaico

- **Mitigazioni** tramite schermature vegetali e morfologiche perimetrali con specie arboreo-arbustive autoctone, nonché tali da impedire la visione dell'impianto dalla rete stradale storica individuata dal PTCP (SP 50) e dal percorso dell'argine maestro corrispondente alla ciclovia VEnTO.
- **Compensazioni** tramite attuazione degli interventi previsti nel progetto di Rete Ecologica Comunale (REC), con priorità per le aree individuate quali ambiti di riqualificazione ecologica, facendo riferimento alle specie arboreo-arbustive autoctone da individuarsi tra le specie dell'abaco allegato alle NTA del Piano dei Servizi.
- Studio degli **impatti** a livello viabilistico ed ambientale.

Premialità per interventi di invarianza idraulica e riciclo delle acque meteoriche

- a) sistemi **Nature Based Solutions** (NBS): rain garden; bacini vegetati di infiltrazione; trincee drenanti vegetate; fasce filtranti vegetate; aree umide artificiali; sistemi vegetati di laminazione e infiltrazione diffusa; interventi di depavimentazione ecologica;
- b) recupero, accumulo e riutilizzo delle **acque meteoriche** provenienti dalle coperture per una quota non inferiore al 50% della superficie coperta complessiva dell'intervento.

Premialità per elevate performance energetiche e climatiche degli edifici

- a) edifici aventi una domanda di energia primaria globale non rinnovabile inferiore almeno del **20%** rispetto ai requisiti previsti per gli edifici **nZEB** dalla normativa vigente;
- b) realizzazione di edifici conformi al requisito **nZCB** (Net Zero Carbon Building), ovvero caratterizzati da emissioni di gas climalteranti nulle o quasi nulle lungo il ciclo di vita.

Il rafforzamento delle centralità urbane del Bosco Ex Parmigiano

- recupero e rifunzionalizzazione dell'ex municipio quale sede per **asilo nido** e per associazioni; riqualificazione dell'ambito con termine quale area a parcheggio pubblico
- **calmierazione del traffico** di attraversamento attraverso il rialzo e/o la ripavimentazione di via Roma in materiali di pregio per creare sedimi stradali "ibridati"

Il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità della parrocchia di San Gioacchino

- migliorare il grado di accessibilità e di fruibilità a beneficio della parrocchia di San Gioacchino realizzando un **sagrato** e **parking utilizzabili** durante le funzioni religiose

L'attrezzatura dell'area di piazza Caprioli per manifestazioni ed eventi

- attrezzare gli spazi di piazza Caprioli con **strutture fisse** per attività quali ristorazione e simili

Il potenziamento dei servizi per la sosta

Individuazione degli ambiti ove il potenziamento delle **attrezzature per la sosta risulta** strategico:

- lungo le previste trasversali di collegamento tra via Case Sparse e via dei Barcaioni;
- lungo via Poderetto verso il cavo Cerca;
- in luogo dell'attuale piazzola multiraccolta di via Poderetto, una volta spostata la struttura nella nuova sede preposta, ampliando il parcheggio esistente, a sua volta quale porta di accesso al PLIS ed all'area della confluenza.

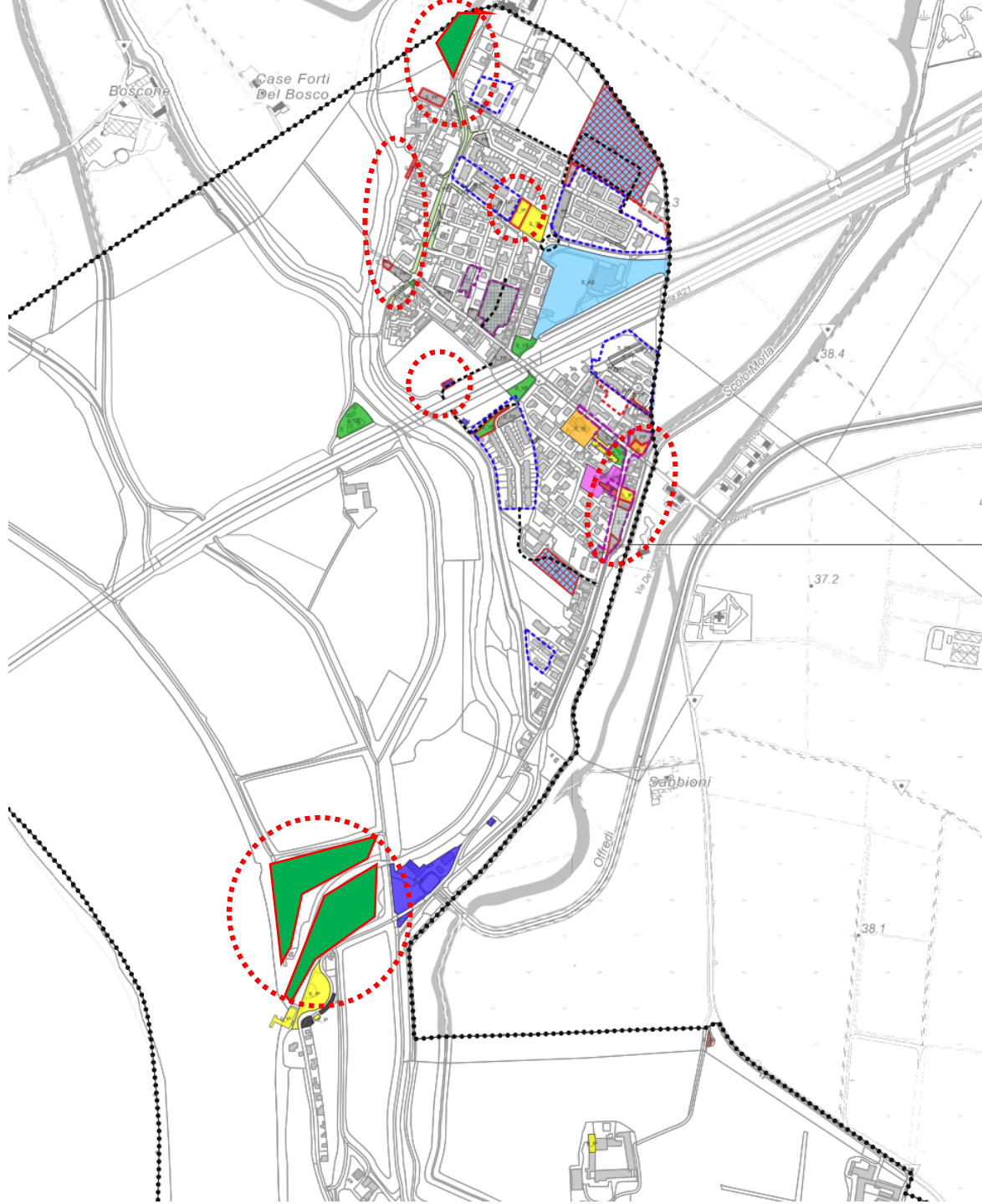
La ricollocazione della piazzola multiraccolta

- spostamento **piazzola multiraccolta** presso una porzione dell'ex AT2, ove realizzare una nuova piastra servizi adeguatamente distanziata dalle funzioni residenziali

Il potenziamento delle aree verdi

- realizzazione di un'**area verde naturalistica all'ingresso nord** del centro abitato del Bosco
- rafforzamento delle aree naturalistiche periurbane e presso la **foce del Morbasco**
- riqualificazione e piantumazione dell'area **sgambamento cani**, anche ai fini della sua messa a sistema con le mitigazioni paesaggistiche ed ambientali realizzate lungo il rilevato dell'autostrada A21

PdS: AZZONAMENTO



CONFINE COMUNALE

Strade di progetto

PIANI ATTUATIVI

Piano attuativo vigente

Piano attuativo di progetto

AZIONI DI PIANO

AR - Ambiti di rigenerazione

AT - Ambiti di trasformazione

R - Ambiti di riconversione e rigenerazione

SISTEMA DEL VERDE

Verde attrezzato

Verde attrezzato di progetto

Verde di arredo

SISTEMA DELLA CULTURA DELLO SPORT E DEL TEMPO LIBERO

Strutture sportive

SISTEMA DEI SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Servizi di interesse pubblico

Servizi di interesse pubblico di progetto

SISTEMA DEI PARCHEGGI

Parceggio residenziale

Parceggio residenziale di progetto

Parceggio ricettivo

SISTEMA DELL'ISTRUZIONE

Scuola primaria e dell'infanzia

Nido di progetto

SERVIZI TECNOLOGICI

Impianti tecnologici

Impianti tecnologici di progetto

SISTEMA DELLE STRUTTURE RELIGIOSE

Chiesa

Oratorio

Cappella

Edicola votiva

PdS: PISTE CICLABILI

A scala locale: completare e mettere in sicurezza gli itinerari urbani, favorendo gli spostamenti quotidiani tra i diversi quartieri, i servizi pubblici, gli impianti sportivi, le aree verdi e le principali polarità del territorio comunale.

A scala territoriale: consolidare le connessioni con il sistema ciclopedonale provinciale, con il PLIS del Po e del Morbasco, con i percorsi lungo gli argini fluviali e con gli itinerari di interesse paesaggistico e naturalistico, rafforzando il ruolo di Gerre de' Caprioli quale porta di accesso al paesaggio perifluviale del Po.

Interventi:

- completamento dell'asse ciclopedonale di **attraversamento del centro abitato di Bosco Ex Parmigiano** mediante la realizzazione della pista ciclabile lungo via Roma, nel tratto compreso tra via Poderetto e via dei Renaioli;
- completamento del **collegamento ciclopedonale lungo l'argine in sponda sinistra del Morbasco**, assicurando la continuità dell'itinerario esistente;
- realizzazione di un **nuovo percorso ciclopedonale lungo l'argine compreso tra il canale Morta e via Landi**, finalizzato a migliorare l'accessibilità alle aree agricole e agli ambiti naturalistici ed a favorire la connessione con il cimitero posto nel contiguo territorio comunale di Cremona;
- riqualificazione dei collegamenti tra l'argine maestro del Po e la Strada Provinciale 50, con particolare riferimento all'itinerario in corrispondenza della Cascina Bugatti, per migliorare l'accessibilità ai percorsi arginali e al sistema VE.N.TO.;
- valorizzazione del percorso ciclopedonale lungo l'alzaia del Po mediante interventi di miglioramento della fruibilità, della sicurezza e della riconoscibilità degli itinerari.

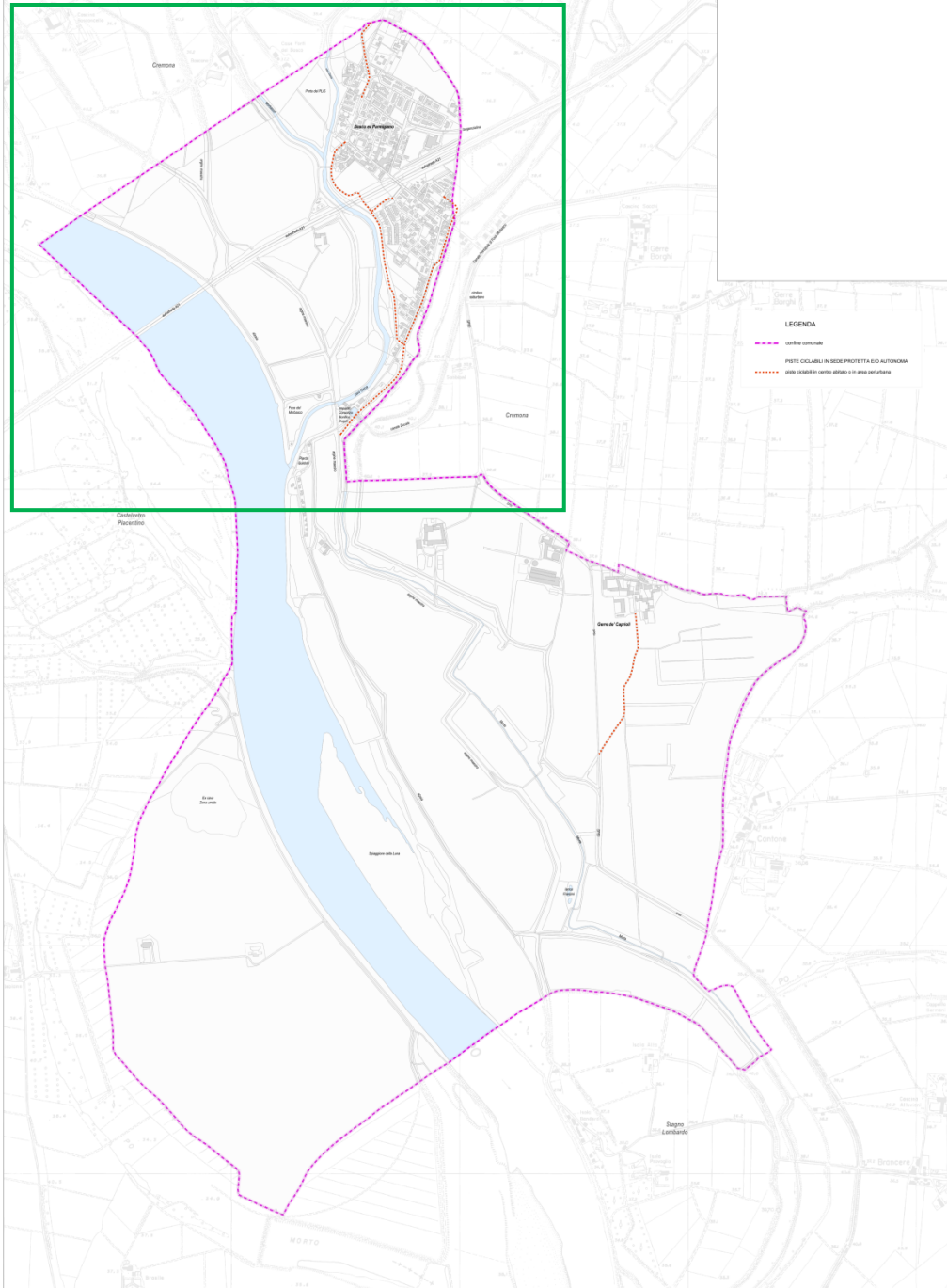
**MOBILITÀ SOSTENIBILE
STATO ATTUALE**
scala 1:5000



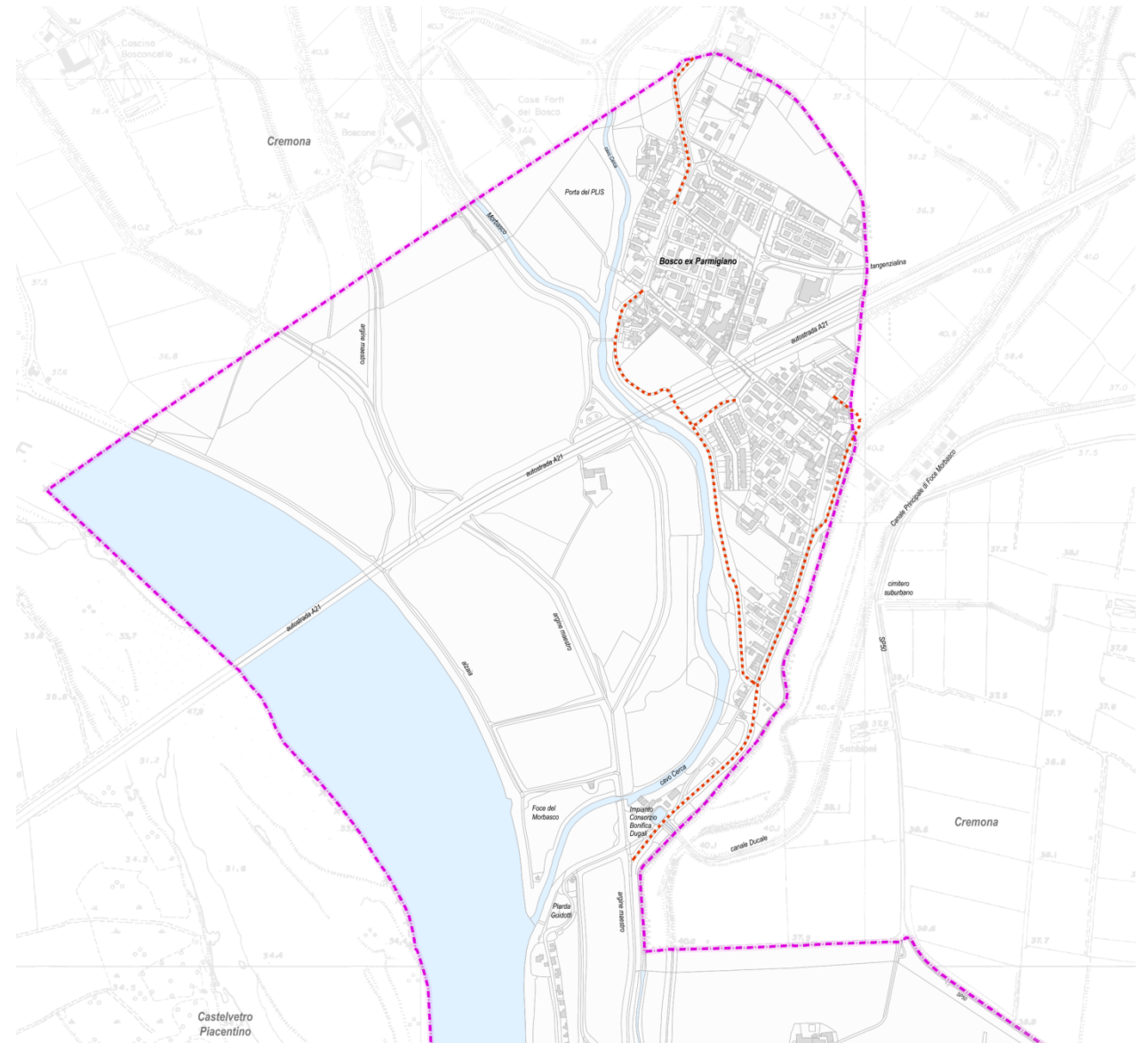
PdS: PISTE CICLABILI - SDF



**MOBILITÀ SOSTENIBILE
IN PROGETTO**
scala 1:5000



PdS: PISTE CICLABILI - PREVISIONI



PdS: RETE ECOLOGICA COMUNALE

Temi convergenti: **funzionalità ecologica; salvaguardia del paesaggio; contrasto al cambiamento climatico.**

Un territorio complesso ed un sistema articolato su **più livelli**: le reti regionale e provinciale, la scala comunale.

Strategie:

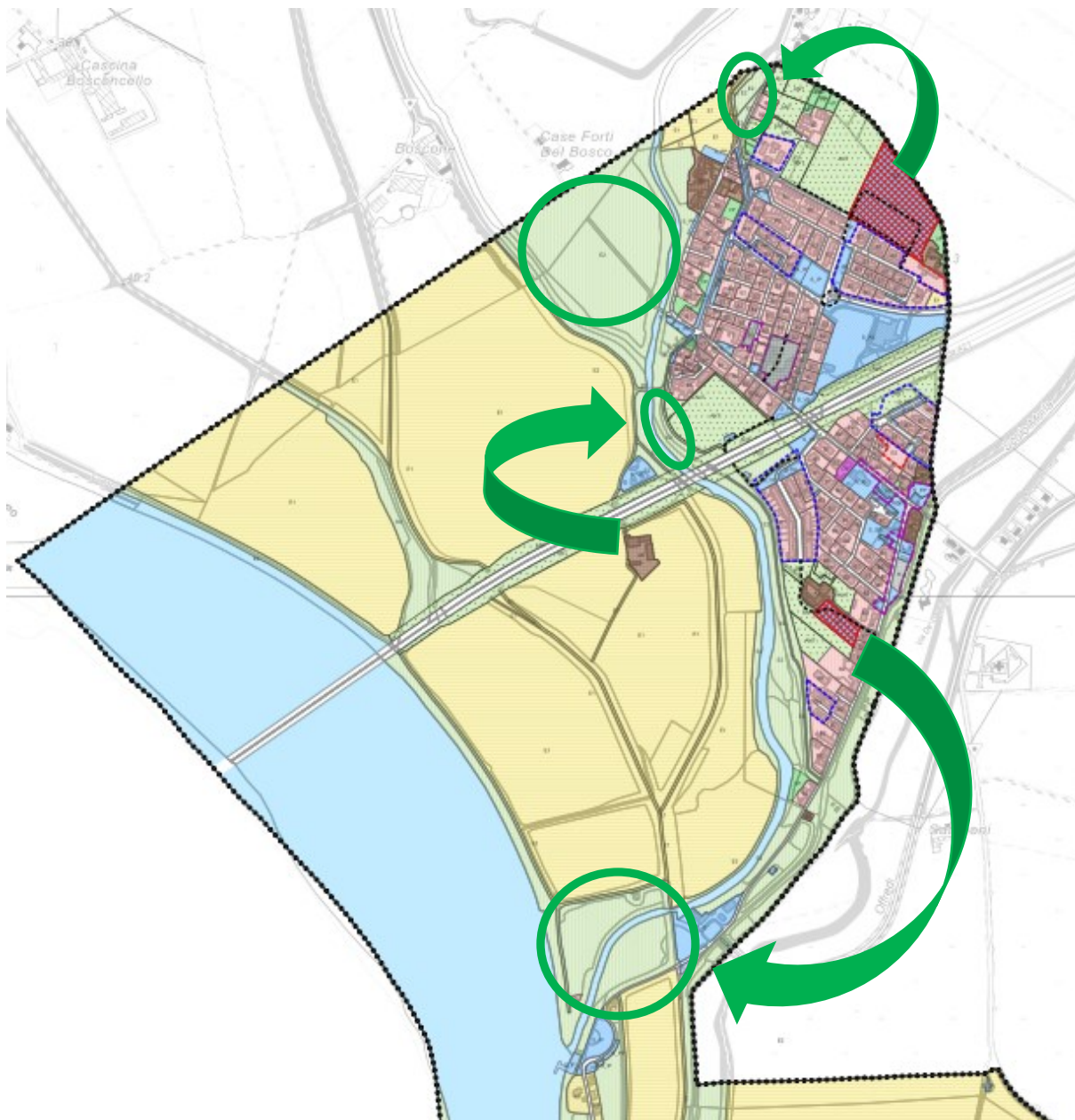
- Potenziare la rete di **corridoi esistenti**, consolidando l'equipaggiamento arboreo che accompagna il sistema idrografico, in sinergia con il quadro di tutele previsto dal Piano delle Regole (aree agricole E2).
- Salvaguardare e rafforzare la vegetazione nelle **zone di riqualificazione ecologica** (confluenza Morbasco – cavo Cerca; foce del Morbasco; aree perifluviali).

Strumenti:

a) **Risorse pubbliche** ove possibile (alcuni ambiti sono inseriti nel Piano dei Servizi).

a) **Interventi privati** con meccanismi di compensazione:

- prescrizioni o indirizzi per l'attuazione degli AT e degli AR;
- eventuale alternativa alle monetizzazioni per i piani attuativi;
- eventuale alternativa alle monetizzazioni per le riconversioni degli AE con aumento del carico insediativo;
- compensazioni per gli insediamenti zootecnici sopra soglia;
- compensazioni per gli interventi FER (biomasse/biogas/biometano; agrivoltaico/fotovoltaico).

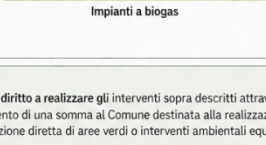


PdS: RETE ECOLOGICA COMUNALE

Zone di riqualificazione ecologica

(confluenza Morbasco – cavo Cerca; foce del Morbasco; aree perifluviali, ecc.).

Monetizzazioni e compensazioni come strumento di attuazione della REC.

Monetizzazioni e compensazioni urbanistiche			
Meccanismi a confronto			
AREA OGGETTO DI INTERVENTO Piani di lottizzazione	AREA OGGETTO DI INTERVENTO Funzioni produttive (allevamenti, fotovoltaico, biogas)	AREA OGGETTO DI INTERVENTO Conversione di edifici agricoli in residenziali	AREA DI COMPENSAZIONE / VERDE Aree verdi a beneficio ambientale
 Piani di lottizzazione (nuovi insediamenti residenziali)	 Allevamenti  Campi fotovoltaici  Impianti a biogas	 Recupero di cascina agricola Il diritto a realizzare l'intervento è connesso alla realizzazione di aree verdi di compensazione o monetizzazioni	 Realizzazione di aree verdi, nuove piantumazioni, rinaturalizzazioni, miglioramento ambientale e paesaggistico
Strumenti di attuazione Il soggetto privato ottiene il diritto a realizzare gli interventi sopra descritti attraverso: • monetizzazione: versamento di una somma al Comune destinata alla realizzazione di aree verdi pubbliche o opere di interesse collettivo; • compensazione: realizzazione diretta di aree verdi o interventi ambientali equivalenti in altra area individuata dal Piano. In entrambi i casi, l'obiettivo è garantire l'equilibrio ambientale e la qualità del territorio.			