

**COMUNE di CASALETTO CEREDANO**  
Provincia di Cremona

---

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41**  
(Adunanza straordinaria di prima convocazione - seduta pubblica)

---

**Oggetto: APPLICAZIONE ART.40-BIS L.R. 12/2005 E S.M.I. "DISPOSIZIONI  
RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ"**

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **VENTIDUE** del mese di **DICEMBRE** alle ore **18:30** nella sala delle adunanze consiliari, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalle vigenti disposizioni, sono stati convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

Sotto la presidenza del Sig. **Aldo Casorati** in qualità di Sindaco e con l'intervento del Segretario Comunale **Alesio Avv. Massimiliano**, viene fatto l'appello nominale dal quale risultano **presenti n. 9** , **assenti n. 2** consiglieri come da seguente elenco:

		<i>PRESENTI</i>	<i>ASSENTI</i>
1	<i>Casorati Aldo</i>	X	
2	<i>Pozzali Maria Francesca</i>	X	
3	<i>Manclossi Alessandro</i>		X
4	<i>Campanini Luca</i>	X	
5	<i>Madonini Pierfranco</i>	X	
6	<i>Mazzola Laura</i>		X
7	<i>Adenti Gabriella</i>	X	
8	<i>Vanelli Stefano</i>	X	
9	<i>Rolano Attilia</i>	X	
10	<i>Montemezzani Palmiro</i>	X	
11	<i>Rossetti Riccardo</i>	X	
	totale	9	2

I Consiglieri Manclossi Alessandro e Mazzola Laura sono assenti giustificati.

Il Presidente, accertata la validità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto.

**IL CONSIGLIO COMUNALE****VISTI e RICHIAMATI:**

- il D.P.R. 06 giugno 2001, n.380 *“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”* e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 11 marzo 2005, n.12 *“Legge per il governo del territorio”* e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. 28 novembre 2014, n.31 *“Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato”* e successive modifiche ed integrazioni;

**RICHIAMATE**, in particolare:

- la L.R. 26 novembre 2019, n.18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 12/2005 e ad altre leggi regionali”*, che riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione;
- la L.R. 24 giugno 2021, n.11 (pubblicata sul BURL il 25 giugno 2021 ed entrata in vigore il giorno successivo), con la quale la Regione Lombardia riscrive in parte l'Art. 40-bis della L.R. 12/2005, introdotto dalla L.R. 18/2019, contenente le *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità”*, parte della più ampia normativa predisposta a livello regionale per favorire la rigenerazione urbana e territoriale”;

**RICHIAMATO**, in particolare, dei contenuti salienti del riformulato Articolo 40-bis, laddove:

- il comma 1<sup>^</sup> così recita: *“I comuni, con deliberazione consiliare, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate, individuano, entro il 31 dicembre 2021, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”, da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale. Ove ricorrano i presupposti di cui al precedente periodo, in tale deliberazione i comuni includono gli immobili già individuati come degradati e abbandonati nei propri strumenti urbanistici. Le disposizioni di cui al presente articolo, decorsi i termini della deliberazione di cui al primo periodo, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo. I comuni, entro il 31 dicembre 2021, possono individuare, mediante deliberazione del consiglio comunale, gli ambiti del proprio territorio ai quali non si applicano le disposizioni di cui ai commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> del presente articolo, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato. La deliberazione di cui al primo periodo può essere sempre aggiornata, anche al fine di includere gli immobili individuati a seguito della presentazione delle perizie asseverate giurate da parte dei privati. Gli eventuali aggiornamenti devono comunque fare riferimento agli immobili che, alla data di entrata in vigore della legge regionale recante “Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche*

all'articolo 40-bis della legge regionale 11 marzo 2005, n.12 (Legge per il governo del territorio)", da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più degli aspetti di cui al primo periodo del presente comma";

- il comma 3<sup>^</sup> così recita: "Le disposizioni del presente articolo non si applicano in ogni caso: a) agli immobili eseguiti in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto allo stesso titolo, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ordinaria e straordinaria; b) agli immobili situati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta; b-bis) agli immobili che non ricadono nella superficie urbanizzata o urbanizzabile del territorio comunale, come definita nel PTR, e agli interventi che determinano il consumo di suolo, di cui all'articolo 2, comma 1, lettere b) e c), della l.r. 31/2014";
- il comma 4<sup>^</sup> così recita: "La richiesta di piano attuativo, la richiesta di permesso di costruire, la segnalazione certificata di inizio attività, la comunicazione di inizio lavori asseverata e la richiesta di rendere indicazioni e chiarimenti preliminari ai sensi dell'articolo 6, comma 1 bis, della l.r. 11/2014 e dell'articolo 32, comma 3 bis, della presente legge devono essere presentate entro tre anni dall'efficacia della deliberazione comunale di cui al primo periodo del comma 1 o dall'esito positivo della verifica sulla perizia presentata ai sensi del comma 1. I comuni, nell'ambito della deliberazione di cui al primo periodo del comma 1, oppure con apposita deliberazione consiliare da assumere entro la stessa scadenza della deliberazione di cui al comma 1, possono prevedere un termine di presentazione anche diverso da quello di cui al precedente periodo, comunque non inferiore a ventiquattro mesi e non superiore a cinque anni dall'efficacia della deliberazione assunta. La deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 attesta la sussistenza dell'interesse pubblico al recupero dell'immobile individuato, anche ai fini del successivo perfezionamento dell'eventuale procedimento di deroga ai sensi dell'articolo 40";
- il comma 5<sup>^</sup> così recita: "Gli interventi sugli immobili di cui al comma 1 usufruiscono di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, determinato dal consiglio comunale nella deliberazione di cui al primo periodo del comma 1 o con apposita deliberazione consiliare, in misura percentuale tra il 10 e il 25 per cento. Successivamente al termine di cui al primo periodo del comma 1, in mancanza della determinazione della percentuale di incremento dei diritti edificatori, di cui al precedente periodo, e fintanto che non venga assunta dal consiglio comunale, si applica un incremento nella misura del 20 per cento. Per i medesimi interventi, fatte salve le aree da reperire all'interno dei comparti edificatori o degli immobili oggetto del presente articolo, già puntualmente individuate negli strumenti urbanistici o anche dovute ai sensi della pianificazione territoriale sovraordinata, i comuni possono richiedere la dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, corrispondente al dimostrato incremento di fabbisogno delle stesse, per la sola quota correlata all'incremento dei diritti edificatori ammesso ai sensi del presente comma e del comma 6. A tali interventi non si applicano gli incrementi dei diritti edificatori di cui all'articolo 11, comma 5. Nei casi di demolizione l'incremento dei diritti edificatori ammesso si applica per un periodo massimo di dieci anni dalla data di individuazione dell'immobile quale dismesso";
- il comma 6<sup>^</sup> così recita: "E' riconosciuto un ulteriore incremento dell'indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell'impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento";
- il comma 10<sup>^</sup> così recita: "Tutti gli interventi di rigenerazione degli immobili di cui al presente articolo sono realizzati in deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari";

#### **EVIDENZIATO CHE:**

- il Comune di Casaletto Ceredano, è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) comunale vigente, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 in data 21.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n.29 in data 21.07.2010;

- lo strumento urbanistico, seppur approvato in epoca antecedente l'entrata in vigore della L.R. 28 novembre 2014, n.31 *"Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"* e successive modifiche ed integrazioni, grazie ad un Quadro Conoscitivo (QC) e ad un Documento di Piano (DdP) più che approfonditi, contiene un Piano delle Regole (PdR) completo in quanto già rivolto all'individuazione e alla catalogazione del patrimonio esistente in termini di:
  - Ambiti di riqualificazione;
  - Singoli edifici in ambito del costruito esistente e anche in ambito agricolo;
- gli atti di P.G.T. costituiscono la base solida di analisi, valutazione e di formulazione delle decisioni;

**CONSIDERATO** dunque che:

- entro il 31 dicembre 2021, i Comuni individuano, con apposita Delibera di Consiglio Comunale, gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso che, da almeno un anno rispetto all'entrata in vigore della Legge in parola, risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale;
- i Comuni, sempre con Delibera del Consiglio Comunale da approvare entro il 31 dicembre 2021, possono escludere parti del proprio territorio dall'applicazione dei commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> dell'Art. 40-bis. Tale esclusione può avvenire solo *"in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato"*;
- alla luce del disposto normativo aggiornato, si è provveduto ad analizzare il patrimonio edilizio esistente in ragione delle finalità della Legge;

**VISTA** al riguardo la Relazione predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale *"Individuazione patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e privata dismesso da almeno un anno e che causa criticità e individuazione parti del territorio comunale escluse dall'applicazione dei commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> Art.40-bis"* (allegata "A" al presente provvedimento) riportante le valutazioni e gli approfondimenti che hanno portato:

- alla individuazione del patrimonio immobiliare dismesso che presenta criticità;
- all'esclusione delle parti di territorio da escludere dall'applicazione dei commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> del citato Art.40-bis;

**EVIDENZIATO**, in via riassuntiva, che il documento sopracitato ha definito:

1. **PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA DISMESSO DA ALMENO UN ANNO E CHE CAUSA CRITICITA'** comprendente i seguenti immobili:

1.A. - Immobili di proprietà comunale

- Immobile ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi

1.B. – Immobili di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso

- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi

2. PARTI DI TERRITORIO ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DEI COMMI 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> E 10<sup>^</sup> DEL CITATO ART.40-BIS, comprendente:

2.A. Ambito Storico del P.G.T. vigente, disciplinato dagli Artt.61 e seguenti delle N.T.A. del Piano delle Regole (esclusi di Ambiti di riqualificazione 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8)

2.B. Edifici di pregio storico – testimoniale e architettonico del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.71 delle N.T.A. del Piano delle Regole

2.C. Ambito residenziale intensivo del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.68 delle N.T.A. del Piano delle Regole

**RITENUTO** di condividere e di procedere all'approvazione della Relazione indicata;

**RITENUTO** inoltre:

- DI NON MODIFICARE i termini riportati nel comma 4<sup>^</sup> dell'Art.40-bis entro i quali attivare i procedimenti da parte dei proprietari degli immobili indicati o riconosciuti come “*dismessi con criticità*”;
- DI RIMODULARE l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale del 10 per cento;
- DI DISPORRE che, in armonia con il comma 1<sup>^</sup> dell'Art.40-bis, il presente provvedimento potrà essere sempre aggiornato a seguito di nuovi ed ulteriori approfondimenti, valutazioni, integrazioni, ovvero anche al fine di recepire ed includere immobili individuati a seguito della presentazione di perizie asseverate giurate da parte di privati cittadini;

**ACQUISITO** il parere favorevole di regolarità tecnica reso ai sensi dell'Articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

**ESEGUITA LA VOTAZIONE**

Con voti favorevoli unanimi resi nei modi di legge dai n.9 consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano;

**DELIBERA**

per tutto quanto in narrativa espressamente riportato, confermato e nel rispetto degli adempimenti previsti dall'Art. 40-bis della L.R. 11.03.2005, n.12 “*Legge per il governo del territorio*” e successive modifiche ed integrazioni, così come aggiornato dalla L.R. 24 giugno 2021, n.11

1. **Di approvare** la Relazione predisposta dal Responsabile dell'Area Tecnica comunale “*Individuazione patrimonio immobiliare di proprietà pubblica e privata dismesso da almeno un anno e che causa criticità e individuazione parti del territorio comunale escluse dall'applicazione dei commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> Art.40-bis*” (allegata “A” al presente provvedimento) riportante le valutazioni e gli approfondimenti che hanno portato:
  - alla individuazione del patrimonio immobiliare dismesso che presenta criticità;
  - all'esclusione delle parti di territorio da escludere dall'applicazione dei commi 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> e 10<sup>^</sup> del citato Art.40-bis;
2. **Di individuare**, in particolare, il PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA DISMESSO DA ALMENO UN ANNO E CHE CAUSA CRITICITA' comprendente i seguenti immobili:
  - 1.A. - Immobili di proprietà comunale
    - Immobile ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi
  - 1.B. – Immobili di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso
    - Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
    - Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1

- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi

3. **Di individuare** le PARTI DI TERRITORIO ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DEI COMMUNI 5<sup>^</sup>, 6<sup>^</sup> E 10<sup>^</sup> DEL CITATO ART.40-BIS, comprendente:
- 2.A. Ambito Storico del P.G.T. vigente, disciplinato dagli Artt.61 e seguenti delle N.T.A. del Piano delle Regole (esclusi di Ambiti di riqualificazione 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8)
- 2.B. Edifici di pregio storico – testimoniale e architettonico del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.71 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- 2.C. Ambito residenziale intensivo del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.68 delle N.T.A. del Piano delle Regole
4. **Di non modificare** i termini riportati nel comma 4<sup>^</sup> dell'Art.40-bis entro i quali attivare i procedimenti da parte dei proprietari degli immobili indicati o riconosciuti come “*dismessi con criticità*”;
5. **Di rimodulare** l'incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, in misura percentuale del 10 per cento;
6. **Di disporre** che, in armonia con il comma 1<sup>^</sup> dell'Art.40-bis, il presente provvedimento potrà essere sempre aggiornato a seguito di nuovi ed ulteriori approfondimenti, valutazioni, integrazioni, ovvero anche al fine di recepire ed includere immobili individuati a seguito della presentazione di perizie asseverate giurate da parte di privati cittadini;
7. **Di disporre** che i criteri e i contenuti entreranno in vigore il giorno successivo alla pubblicazione del presente provvedimento;

Successivamente,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

CON SEPARATA VOTAZIONE

Con voti unanimi favorevoli resi dai n.9 consiglieri presenti e votanti in forma palese per alzata di mano;

### DELIBERA

8. **DI DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, 4<sup>o</sup> comma, del D.Lgs. n. 267/2000.

\*\*\*\*\*

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Parere Favorevole

Il Responsabile Ufficio Tecnico comunale  
f.to Arch. Alessandro Guffi

Casaleto Ceredano, 22.12.2021

\*\*\*\*\*

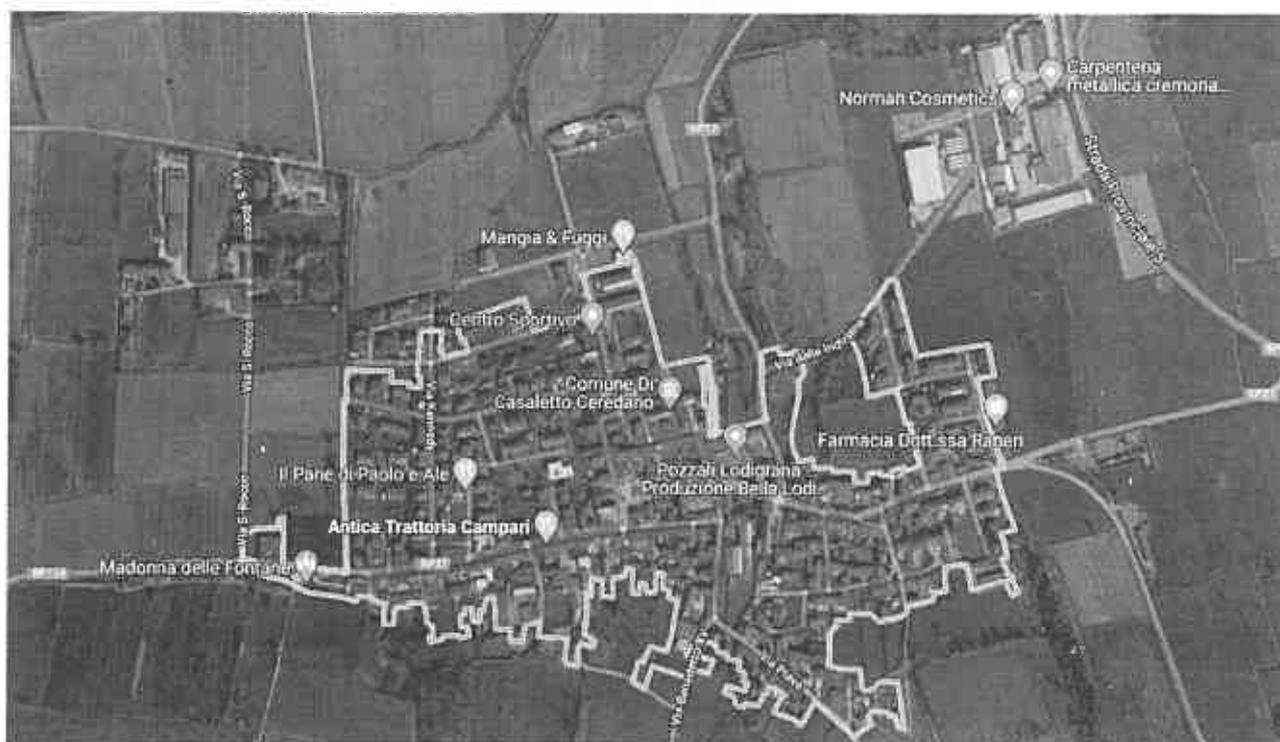
# COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

## PROVINCIA DI CREMONA

Via Marconi n.12, 26010 Casaletto Ceredano (CR)

Tel +39 0373 262305 - Fax +39 0373 262112

E-mail [info@comune.casalettoceredano.cr.it](mailto:info@comune.casalettoceredano.cr.it) - Pec [comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it](mailto:comune.casalettoceredano@pec.regione.lombardia.it)



**APPLICAZIONE 40-bis L.R. 12/2005 e s.m.i.**  
**“DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ”**

## RELAZIONE

Allegato “A” alla D.C.C. N. 44 in data 22/12/2021

# APPLICAZIONE 40-bis L.R. 12/2005 e s.m.i.

## “DISPOSIZIONI RELATIVE AL PATRIMONIO EDILIZIO DISMESSO CON CRITICITÀ”

### RELAZIONE

#### INTRODUZIONE

La L.R. 26 novembre 2019, n.8 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla L.R. 11 marzo 2005, n.12. “Legge per il governo del territorio” e ad altre leggi regionali”* riconosce, nel perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

L'Art. 40-bis della L.R. 12/2005 riformulato dalla L.R. 11/ 2021, riguarda le disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità.

Si definisce patrimonio edilizio dismesso con criticità gli immobili di qualsiasi destinazione d'uso, che, alla data di entrata in vigore della L.R. 11/2021 recante *“Disposizioni relative al patrimonio edilizio dismesso con criticità. Modifiche all'articolo 40 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”*, da almeno un anno risultano dismessi e causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale, urbanistico-edilizio e sociale.

Il disposto normativo prevede che i Comuni, entro il 31 dicembre 2021, con apposita delibera di Consiglio comunale, possono individuare gli immobili dismessi con criticità.

Le disposizioni dell'Art. 40-bis, decorsi i termini della deliberazione di cui sopra, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica. Il responsabile del procedimento del Comune interessato verifica la perizia in relazione alla sussistenza dei presupposti di cui al primo periodo per il recupero dell'immobile ai sensi del presente articolo e si esprime entro sessanta giorni dalla data di presentazione della stessa perizia. In caso di mancato riscontro entro il termine di cui al precedente periodo, la verifica sulla perizia si intende assolta con esito positivo.

Sempre con delibera del Consiglio Comunale da approvare entro il 31 dicembre 2021, i Comuni possono escludere parti del proprio territorio dall'applicazione dei commi 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> e 10<sup>a</sup> dell'Art. 40-bis. Nello specifico, i commi 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup>, e 10<sup>a</sup> dell'Art. 40-bis, introducono degli incrementi dei diritti edificatori o dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. anche rispetto alla superficie lorda (SL) esistente oltre a deroghe alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

L'esclusione può avvenire solo *“in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica, comunque ulteriori rispetto a eventuali regole morfologiche previste negli strumenti urbanistici, che nel concreto dimostrino l'insostenibilità degli impatti generati da tali disposizioni rispetto al contesto urbanistico ed edilizio in cui si collocano gli interventi. Non è comunque consentita l'esclusione generalizzata delle parti di territorio ricadenti nel tessuto urbano consolidato o comunque urbanizzato”*.

Evidenziato che:

- il Comune di Casaletto Ceredano, è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) comunale vigente, definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 in data

21.12.2009, esecutiva ai sensi di legge e pubblicato sul BURL – Serie Inserzioni e Concorsi n.29 in data 21.07.2010;

- lo strumento urbanistico, seppur approvato in epoca antecedente l'entrata in vigore della L.R. 28 novembre 2014, n.31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" e successive modifiche ed integrazioni, grazie ad un Quadro Conoscitivo (QC) e ad un Documento di Piano (DdP) più che approfonditi, contiene un Piano delle Regole (PdR) completo in quanto già rivolto all'individuazione e alla catalogazione del patrimonio esistente in termini di:
  - Ambiti di riqualificazione;
  - Singoli edifici in ambito del costruito esistente e anche in ambito agricolo;
- gli atti di P.G.T. costituiscono la base solida di analisi, valutazione e di formulazione delle decisioni;

In stretta connessione:

- alla individuazione del patrimonio immobiliare dismesso che presenta criticità;
- all'esclusione delle parti di territorio da escludere dall'applicazione dei commi 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> e 10<sup>a</sup> del citato Art.40-bis;

il documento sopracitato ha definito il PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA DISMESSO DA ALMENO UN ANNO E CHE CAUSA CRITICITA' comprendente i seguenti immobili:

PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' PUBBLICA E PRIVATA DISMESSO DA ALMENO UN ANNO E CHE CAUSA CRITICITA' comprendente i seguenti immobili:

1.A. - Immobili di proprietà comunale

- Immobile ubicato in Via Garibaldi / Via Paola Ragazzi

1.B. – Immobili di proprietà privata di qualsiasi destinazione d'uso

- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.1 di Via Marconi
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.2 di Via Ragazzi 1
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.3 di Via Ragazzi 2
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.4 di Piazza San Pietro / Via Marconi
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.5 di Piazza San Pietro / Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.6 di Via Benedetto XV
- Immobili dismessi facenti parte dell'Ambito di riqualificazione PR.8 di Piazza San Pietro / Via Garibaldi

E' stata altresì effettuata la ricognizione per quali parti del territorio si ritenga opportuno proporre l'esclusione dall'applicazione dei commi 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> e 10<sup>a</sup> dell'Art. 40-bis e, al riguardo, sono state individuate le seguenti PARTI DI TERRITORIO ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DEI COMMII 5<sup>a</sup>, 6<sup>a</sup> E 10<sup>a</sup> DEL CITATO ART.40-BIS:

2.A. Ambito Storico del P.G.T. vigente, disciplinato dagli Artt.61 e seguenti delle N.T.A. del Piano delle Regole (esclusi di Ambiti di riqualificazione 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 8)

2.B. Edifici di pregio storico – testimoniale e architettonico del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.71 delle N.T.A. del Piano delle Regole

2.C. Ambito residenziale intensivo del P.G.T. vigente, disciplinato dall'Art.68 delle N.T.A. del Piano delle Regole

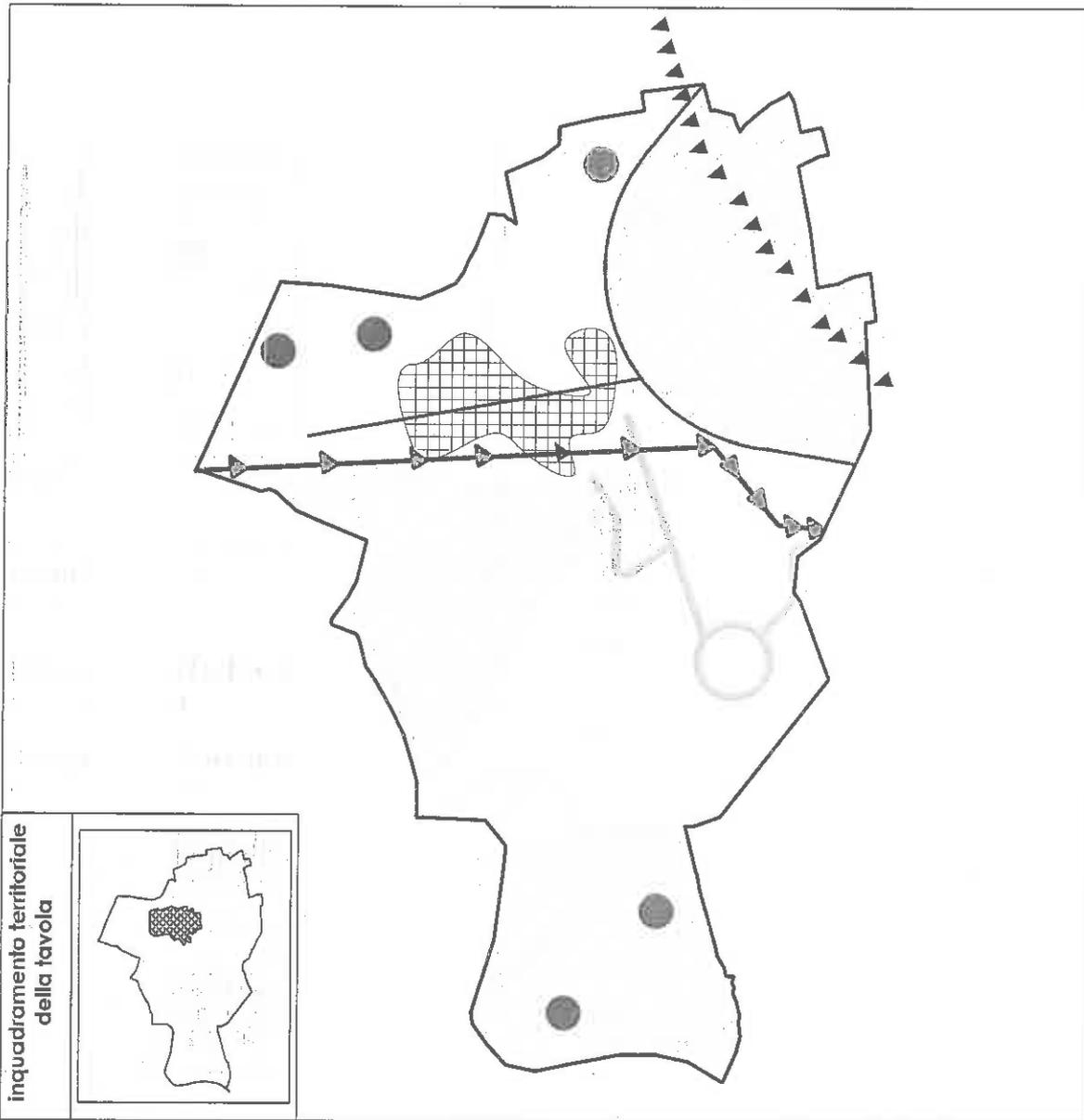
La disciplina edilizia e urbanistica di ogni ambito è espressamente prevista dal Piano delle Regole (N.T.A. e Elaborati del PdR) al quale si rimanda.

Di seguito estratto dei PCC.

*f.to*  
**Il Responsabile Area Tecnica**  
**GUFFI Arch. ALESSANDRO**

## COMUNE DI CASALETTO CEREDANO

provincia di cremona



titolo

### ALLEGATI DEL PIANO DELLE REGOLE AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

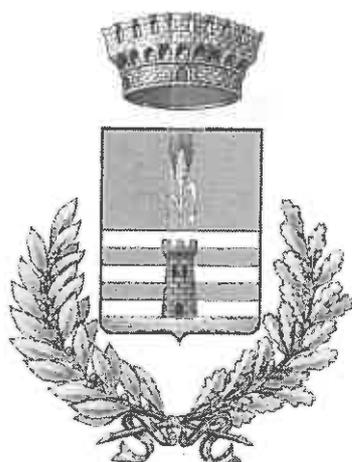
<p><b>Il Sindaco</b> aldo casorati</p> <p><b>L'Assessore all'urbanistica</b> giovanni tamagni</p> <p><b>Il Segretario Comunale</b> massimiliano alesio</p>	<p><b>Il Gruppo di Progetto</b> LUCA MENCI (responsabile) ROBERTO BERTOLI (coadiutore del responsabile)</p> <p><b>Ambiente e Paesaggio</b> GIANLUCA VICINI</p> <p><b>Aspetti Geologici</b> ALBERTO SOREGAROLI</p> <p><b>Collaboratori</b> LUCA FESTA MARCO FICCO</p>	<p>timbro</p>	
<p><b>adeguato alle controdeduzioni</b></p>		<p>tav. n.</p>	<p>scala</p>
<p>Adottato</p>	<p>Delibera C.C. n. 13 del 21.04.2009</p>	<p><b>All. B</b></p>	<p>Data</p>
<p>Approvazione</p>	<p>Delibera C.C. n. 46 del 21.12.2009</p>		

LEGENDA SIMBOLI CARTIGLIO:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO PdS - PIANO DEI SERVIZI PdR - PIANO DELLE REGOLE  
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITA'

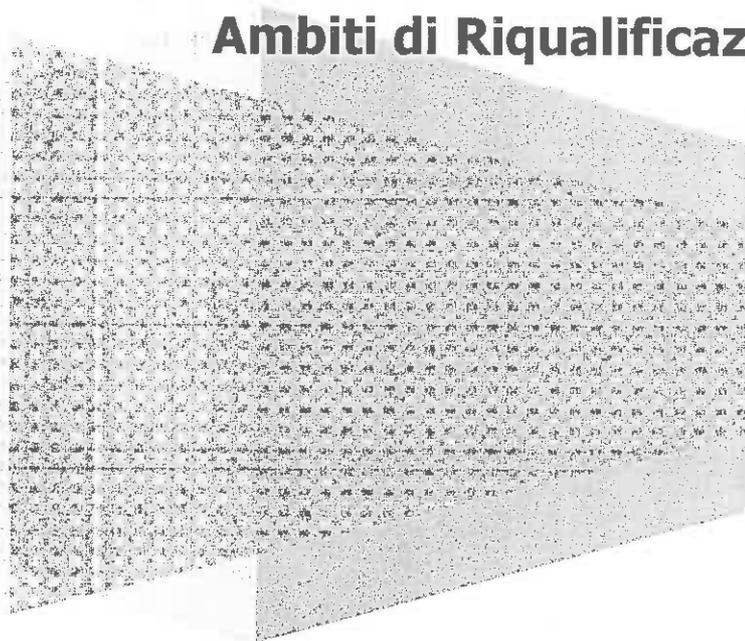
DdP PdS PdR QC VAS

18.12.2009



**Piano di Governo del Territorio  
Piano delle Regole  
Allegato "B"**

**Ambiti di Riqualficazione**



**09**

**luca menci** – responsabile del progetto  
**roberto bertoli** – controllo di progetto

**gianluca vicini** – analisi ambientali

## INDICE DELLE SCHEDE

PR 1 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Marconi .....	3
PR 2 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 1 .....	6
PR 3 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 2 .....	9
PR 4 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Marconi.....	12
PR 5 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Benedetto .....	15
PR 6 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Benedetto XV .....	18
PR 7 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Garibaldi .....	21
PR 8 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Garibaldi .....	24

## INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – PR 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	3
Figura 2 – PR 1 - identificazione ambito su aereofotogrammetria .....	4
Figura 3 - PR 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	5
Figura 4 – PR 2 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	6
Figura 5 – PR 2 - identificazione ambito su aereofotogrammetria .....	7
Figura 6 - PR 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	8
Figura 7 – PR 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	9
Figura 8– PR 3 - identificazione ambito su aereofotogrammetria .....	10
Figura 9 - PR 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	11
Figura 10– PR 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	12
Figura 11 – PR 4 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	13
Figura 12 - PR 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	14
Figura 13 – PR 5 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	15
Figura 14– PR 5 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	16
Figura 15 - PR 5 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	17
Figura 16 – PR 6 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	18
Figura 17 – PR 6 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	19
Figura 18 – PR 6 – ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito.....	20
Figura 19 – PR 7 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	21
Figura 20 – PR 7 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	22
Figura 21 - PR 7 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	23
Figura 22 – PR 8 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione .....	24
Figura 23 – PR 8 - identificazione ambito su aereofotogrammetria.....	25
Figura 24 - PR 8 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito .....	26

## PR 1 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Marconi

L'ambito oggetto della presente scheda è intercluso tra il margine nord del centro storico e il margine dell'abitato di Casaletto Ceredano, confinante con le strutture sportive del comune.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; le attività di carattere agricolo insediate all'interno dell'ambito consegnano un'area caratterizzata dal sottoutilizzo delle strutture edilizie.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaletto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale; per la sua localizzazione rappresenta un'occasione per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi.



**Figura 1 – PR 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

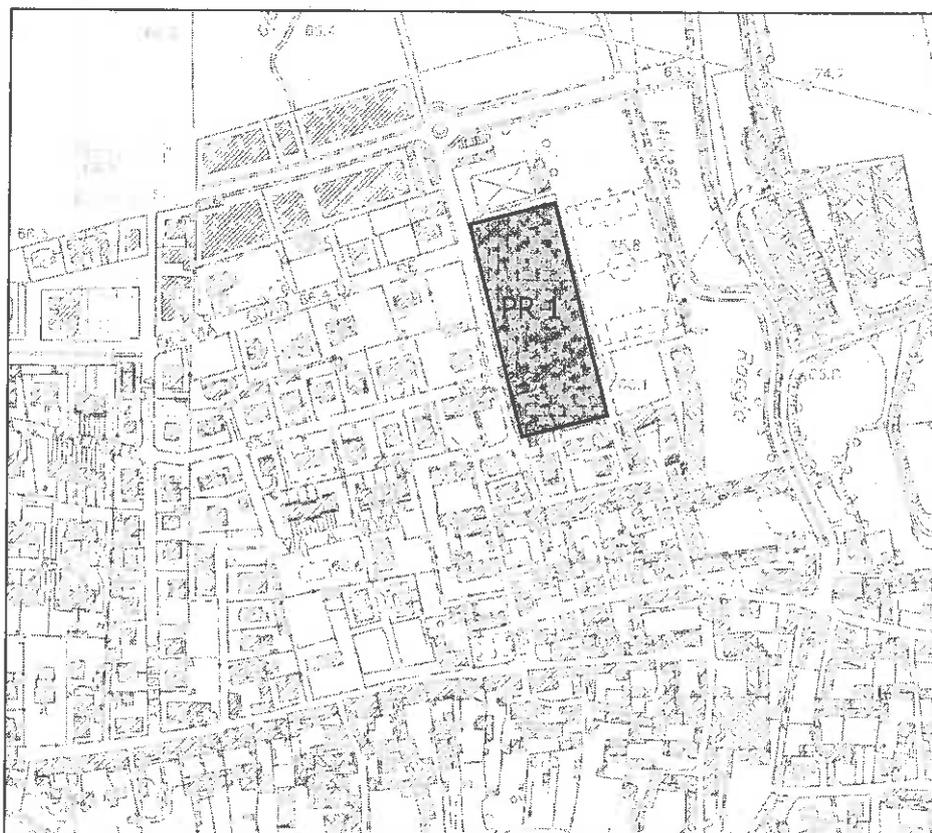
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.



**Figura 2 – PR 1 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	9.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Planificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività di tipo sportivo-ricreazionale.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

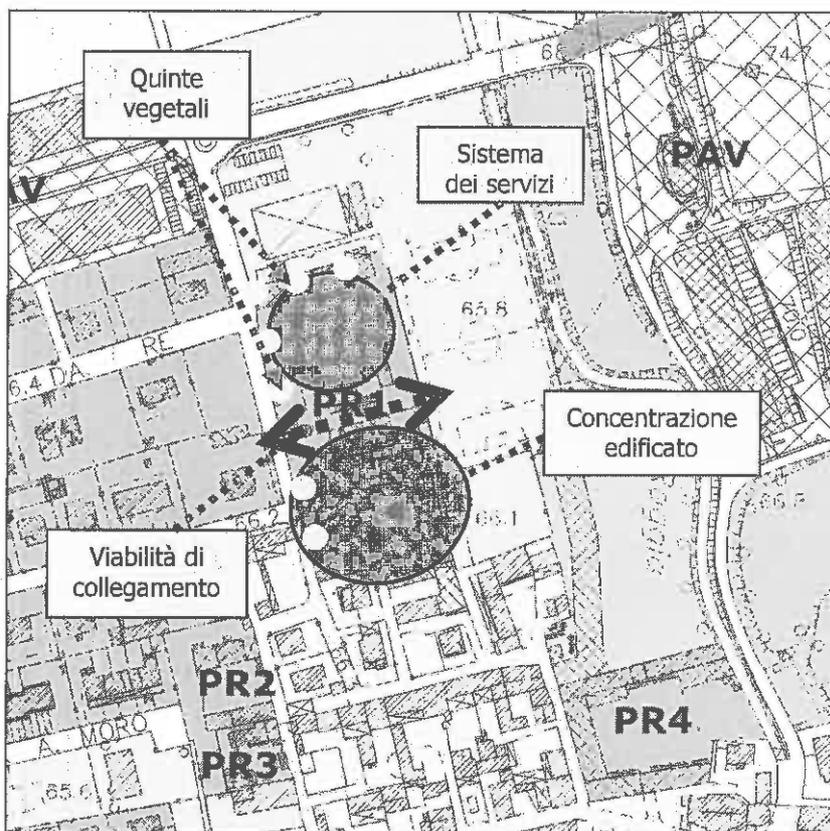
### ***Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni***

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti a servizi.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale consentendo la loro densificazione in continuità con gli allineamenti esistenti e, laddove possibile, mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 3 - PR 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

### ***Misure di incentivazione***

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

## PR 2 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 1

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine ovest del centro storico e contiguo a tessuti di recente formazione, caratterizzati da edilizia residenziale estensiva.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un'ipotesi di riutilizzo e da l'opportunità di recuperare un elemento di qualità che diversamente potrebbe essere perso.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche della matrice storica rurale del territorio comunale.



**Figura 4 – PR 2 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

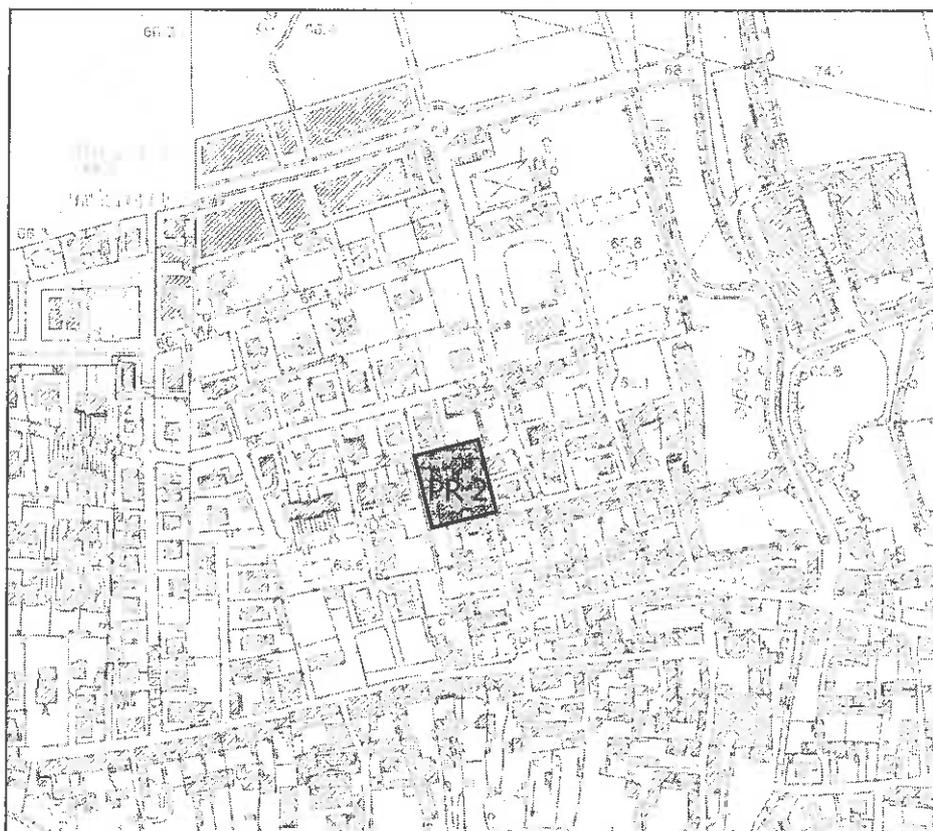
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente, con particolare attenzione alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'impianto;
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.



**Figura 5 – PR 2 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	0 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

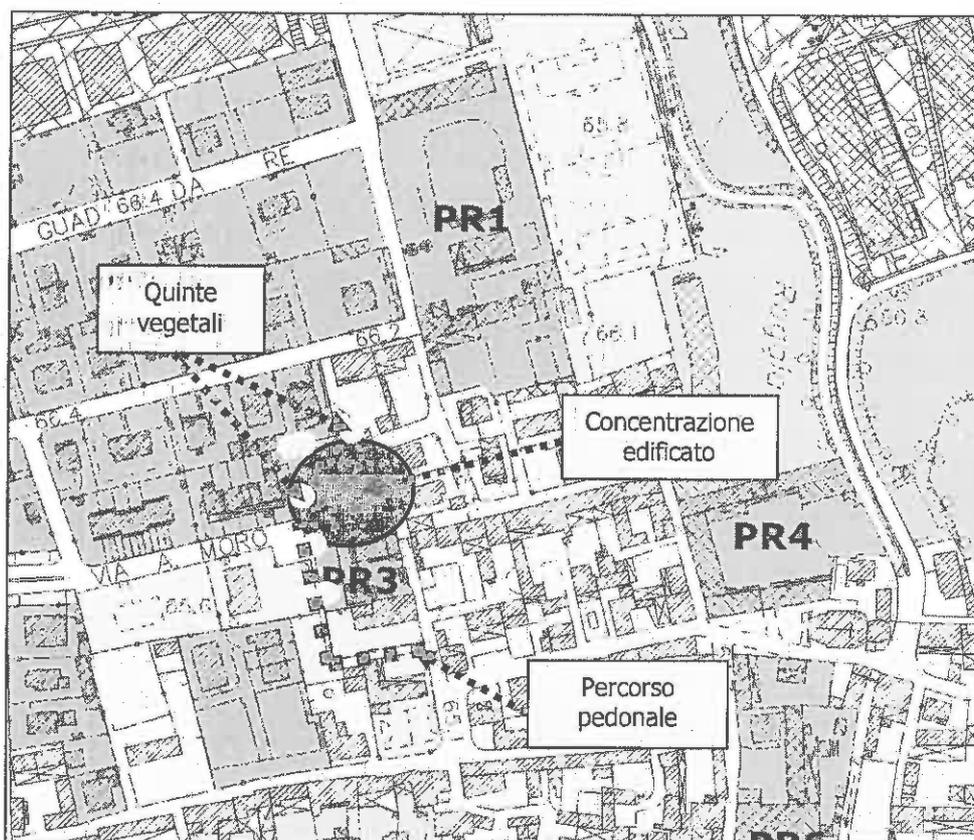
Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici e mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 6 - PR 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.

### **Misure di incentivazione**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

### PR 3 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Ragazzi 2

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine ovest del centro storico e contiguo a tessuti di recente formazione, caratterizzati da edilizia residenziale estensiva.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a est dello stesso) sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un ipotesi di riutilizzo e da l'opportunità di recuperare un'area del tessuto consolidato.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaletto Ceredano che presenta delle significative opportunità sia per il recupero funzionale di elementi del costruito che hanno perso la loro funzione originaria, sia per costruire un nuovo disegno della città pubblica, attraverso meccanismi di trasferimento di diritti privati al fine di accrescere il patrimonio collettivo.



**Figura 7 – PR 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

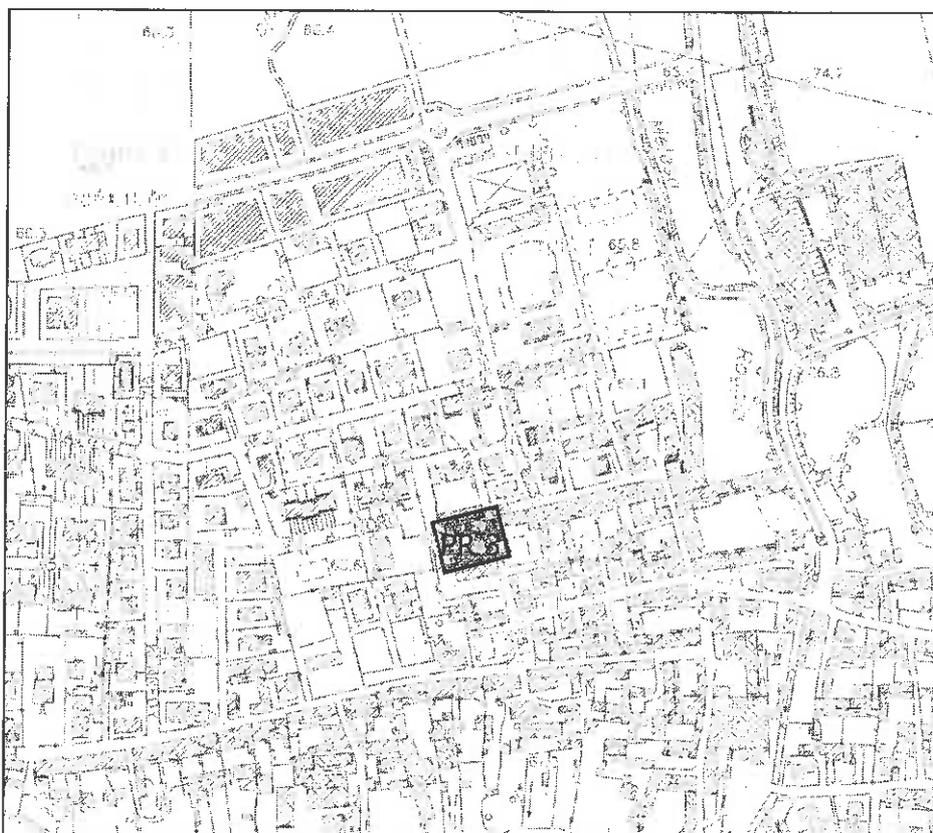
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Generare meccanismi di regolamentazione del trasferimento di diritti volumetrici al fine di creare nuove funzioni pubbliche;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere sportivo ricreativo del comune.



**Figura 8– PR 3 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	3.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	0 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, o, in alternativa, generare, con accordi pubblico/privati, bilanci positivi per la collettività, spostando le volumetrie entro aree più idonee e cedendo a funzioni pubbliche le aree in oggetto.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

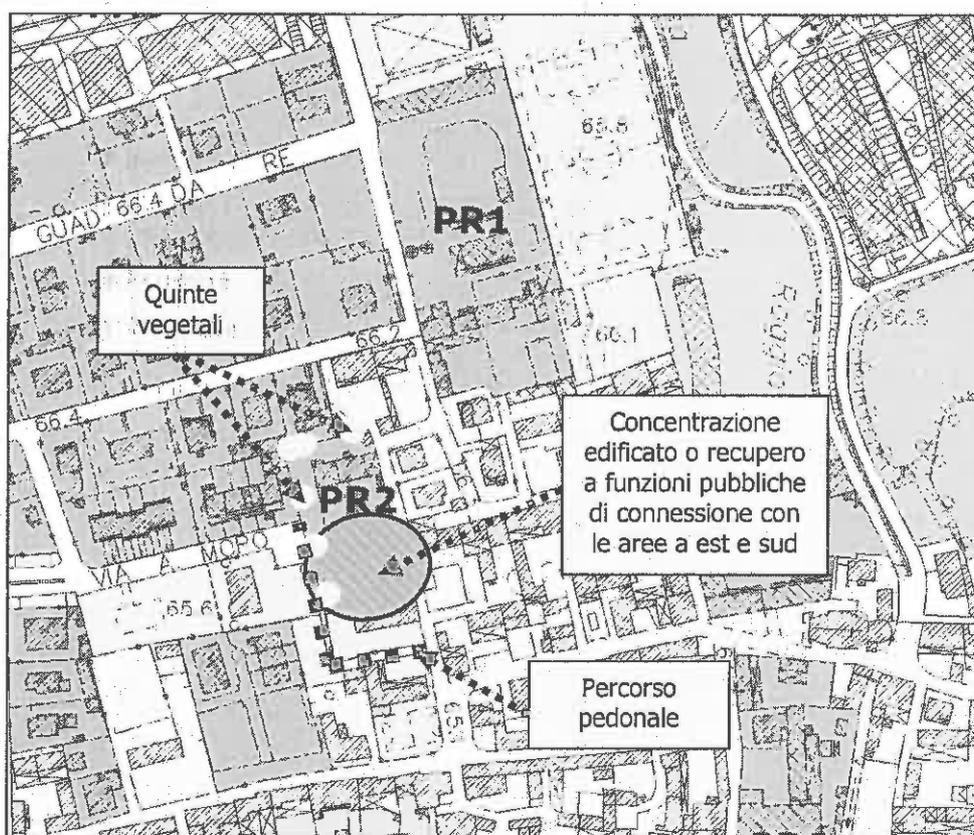
Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici e mantenere le scatole edilizie del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cemasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 9 - PR 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

### **Misure di incentivazione**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

**PR 4 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Marconi**

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaletto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte aperta della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaletto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi.



**Figura 10– PR 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

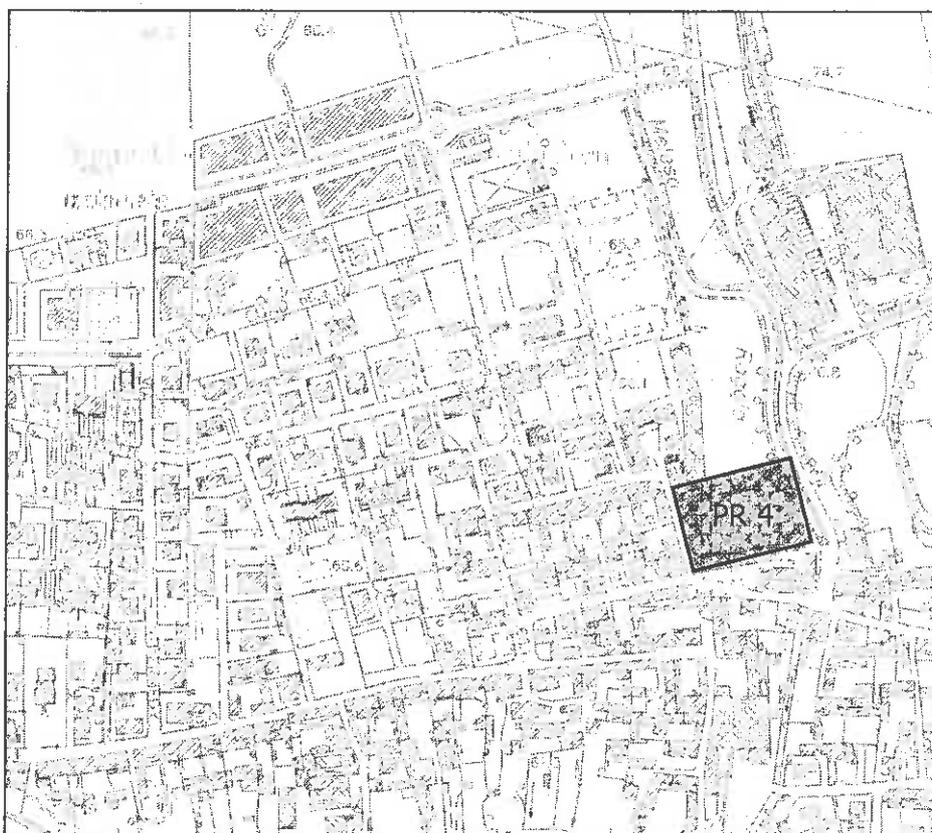
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi di carattere ricreativo e l'incremento delle dotazioni a parcheggio del comune.



**Figura 11 – PR 4 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, anche alla luce della localizzazione dell'ambito nell'intorno di ambiti per servizio alla collettività.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

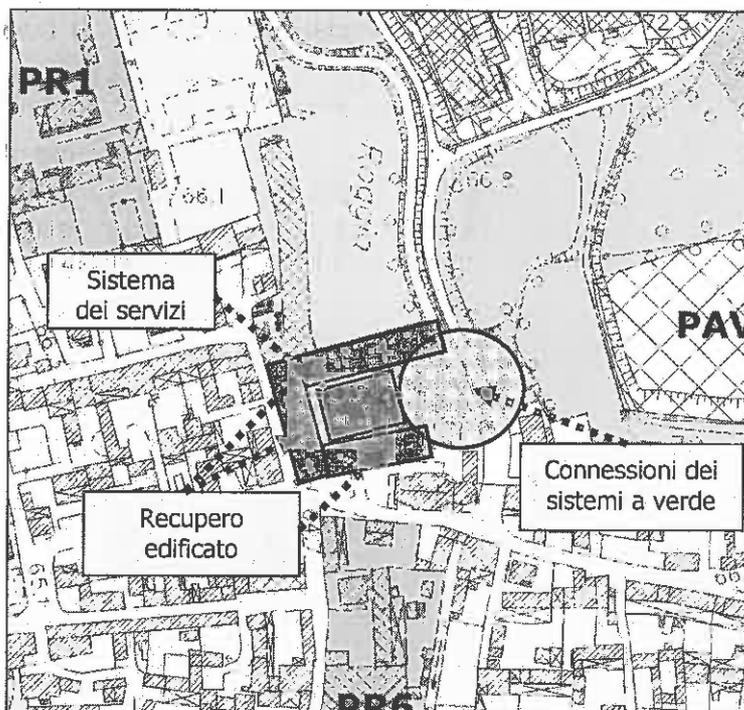
#### ***Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni***

Dovrà essere previsto il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (verde, verde attrezzato, spazi di aggregazione) per parte della corte interna e a parcheggio pubblico per l'altra parte della stessa area.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 12 - PR 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

#### ***Misure di incentivazione***

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

**PR 5 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Benedetto**

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la presenza di involucri edilizi che hanno perso la loro caratteristica funzionale originaria, rende necessario un ipotesi di riutilizzo e dà l'opportunità di recuperare un elemento di qualità che diversamente potrebbe essere perso.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta caratteri architettonici e tipologici diversificati, che in qualche modo non sono immediatamente identificabili con quelli tipici dei centri urbani e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi pubblici (luoghi di aggregazione).



**Figura 13 – PR 5 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

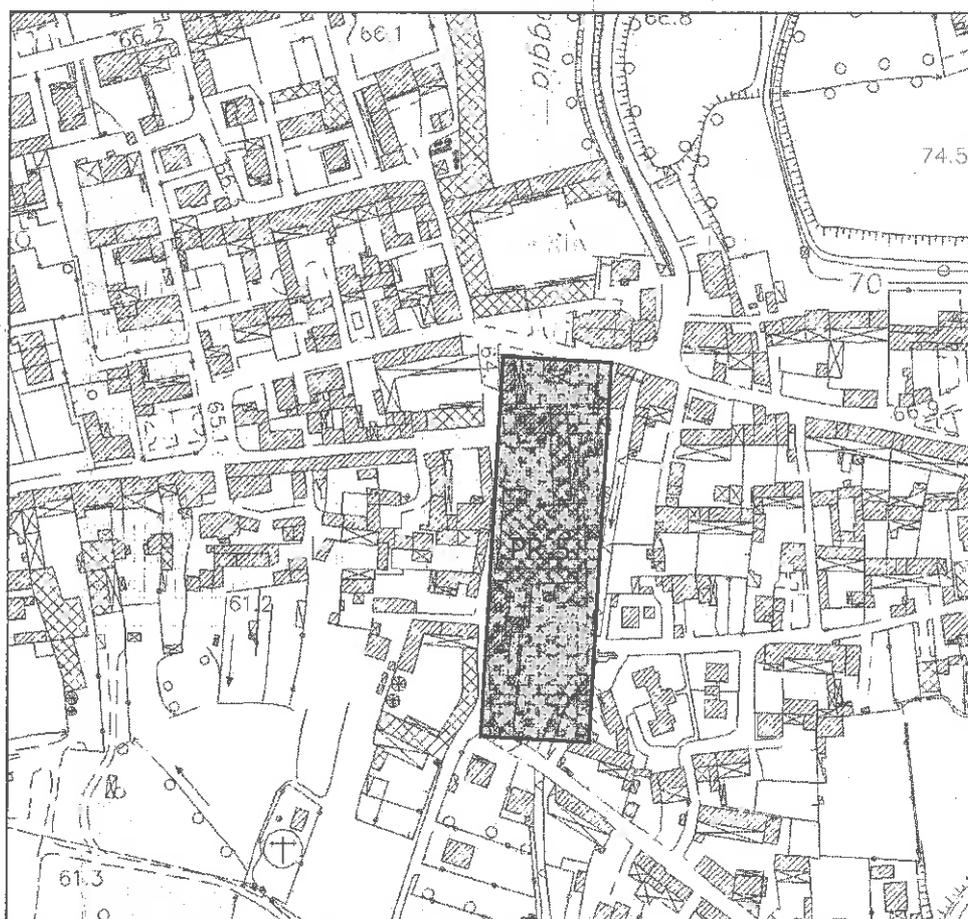
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Recuperare volumi a destinazione residenziale, al fine di dare un corretto rapporto con il contesto;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici del comune.



**Figura 14– PR 5 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	10.000 mc
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

1 aprile 2009

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, creando al margine superiore, di fronte alla chiesa, uno spazio pubblico aperto (aggregazione – parcheggio – etc), entro l'area delle aree a verde pubblico e privato, creando la continuità tra il centro e il margine dell'abitato, fino a congiungersi con le aree del parco.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

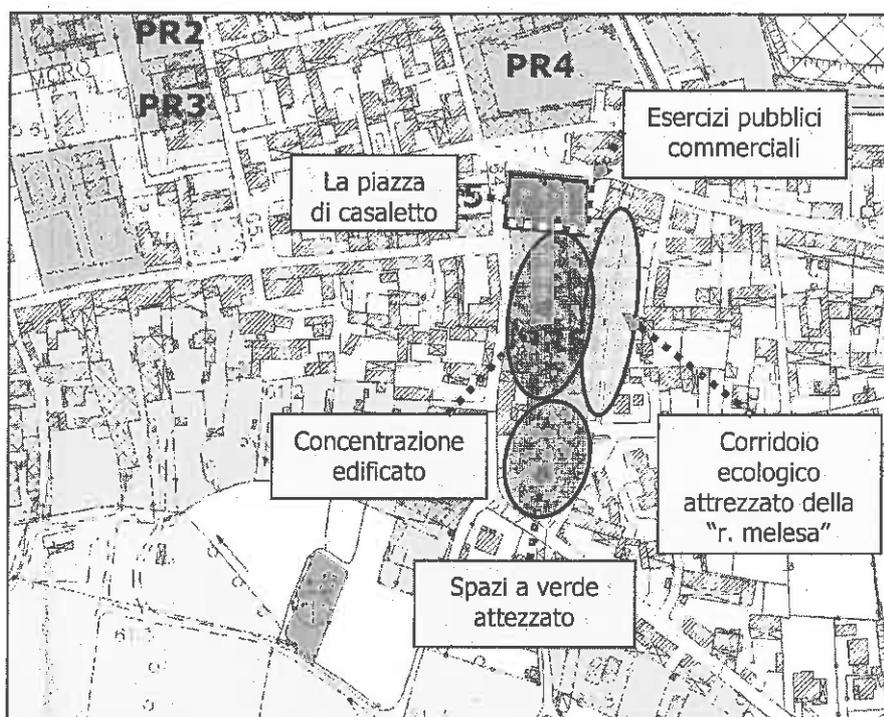
### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovrà essere previsto il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (spazi di aggregazione) per parte della area al margine nord e a verde lungo l'asse della roggia melesa.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 15 - PR 5 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

### **Misure di incentivazione**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

## PR 6 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via Benedetto XV

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaleto Ceredano; ma allo stesso tempo al margine degli stessi nelle prospicenze delle aree del parco.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte chiusa della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaleto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto.



**Figura 16 – PR 6 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire il mantenimento e l'integrità del costruito nelle sue porzioni di eccellenza

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.



**Figura 17 – PR 6 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

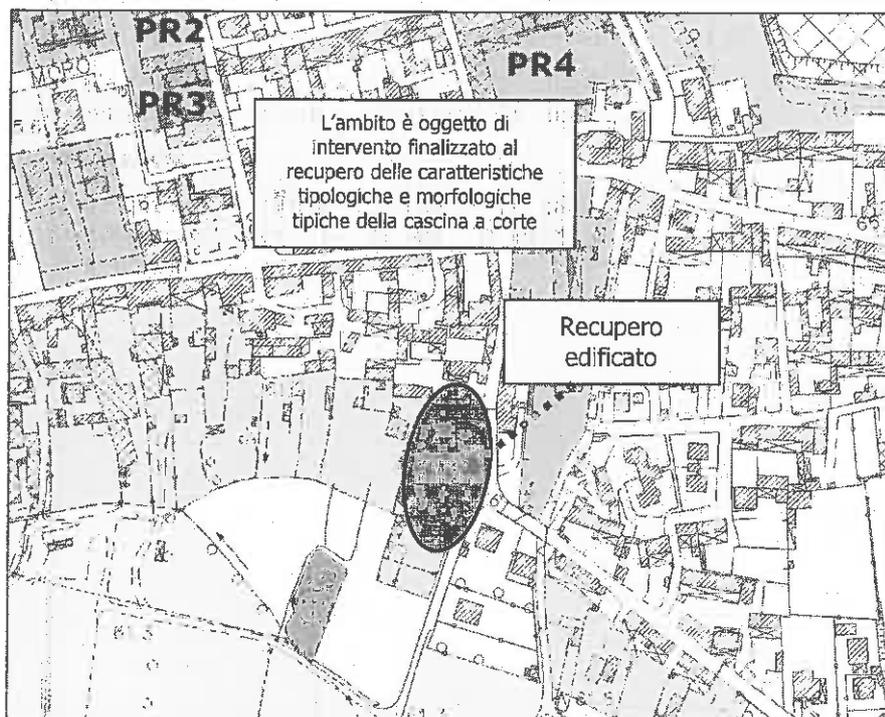
### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovrà essere previsto il contributo alla realizzazione del sistema dei servizi attraverso i meccanismi di perequazione e di monetizzazione previsti dalla normativa del piano stesso.

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 18 – PR 6 – ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

### **Misure di incentivazione**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

## PR 7 - Ambito di riqualificazione residenziale - Via Garibaldi

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaletto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insistono costruzioni tipiche della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive; laddove possibile sono da mantenere i caratteri distintivi.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaletto Ceredano che rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione di un disegno del centro storico nel suo complesso.



**Figura 19 – PR 7 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

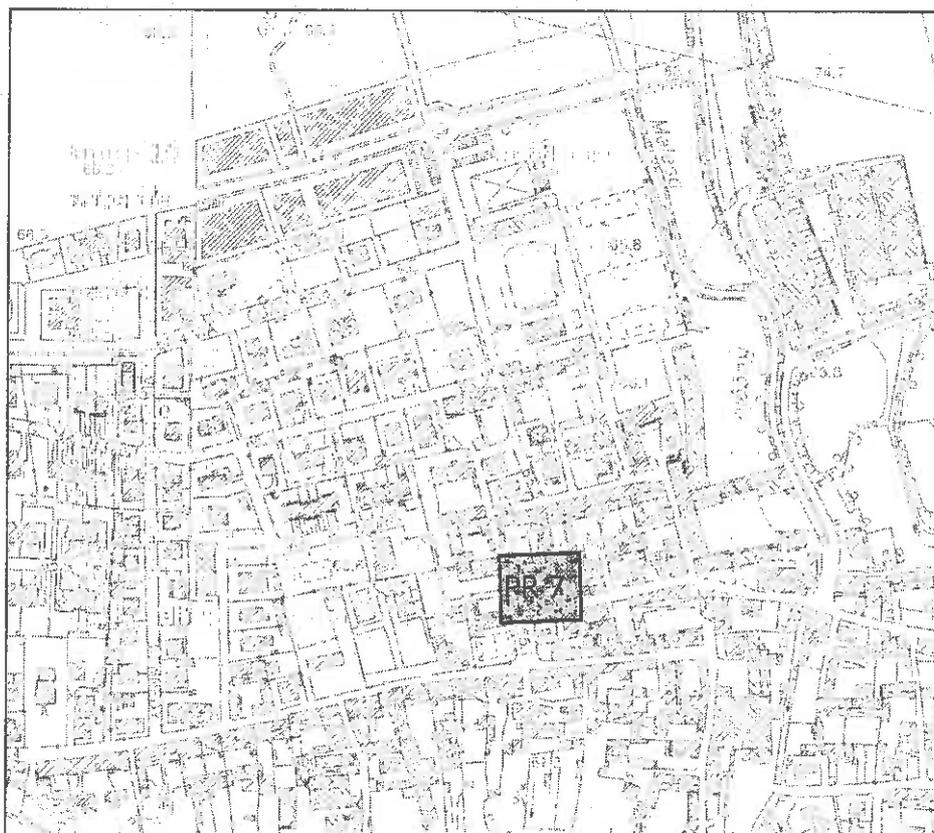
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la costruzione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.



**Figura 20 – PR 7 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente,.

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

1 aprile 2009

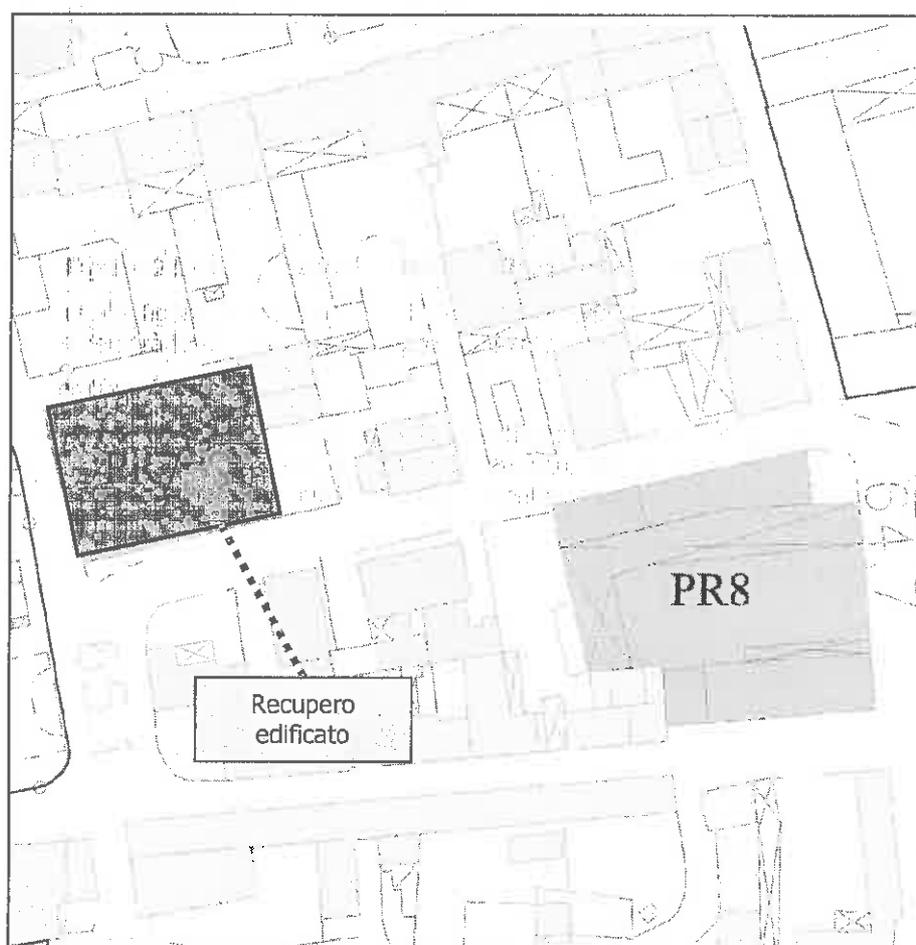
<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

***Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni***

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale;

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito che presentano caratteri tipici della tradizione, recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 21 - PR 7 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.

***Misure di incentivazione***

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 10% rispetto a quanto già nelle disponibilità.

1 aprile 2009

**PR 8 – Ambito di riqualificazione residenziale – Via S. Pietro/Garibaldi**

L'ambito oggetto della presente scheda è al centro dell'abitato e del centro storico del comune di Casaletto Ceredano; esso è immediatamente adiacente alla parrocchiale.

L'area è classificata dalla tavola 3g "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, quale ambito di programmazione comunale; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Sull'area insiste una tipica cascina a corte chiusa della matrice storica rurale della pianura cremasca; in essa sono riscontrabili tutti gli elementi tipici delle modalità costruttive originaria (casa padronale, case lavoranti, fienili, porticati); essa rappresenta uno degli elementi cui va riconosciuto un valore storico-testimoniale, anche al di là e al di sopra dei vincoli di legge.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di Casaletto Ceredano che presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche tipiche e, anche per la sua localizzazione, rappresenta un'opportunità per una ricostruzione del tessuto che permetta al contempo la costruzione e il potenziamento del sistema dei servizi, sia pubblici che privati.



**Figura 22 – PR 8 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

1 aprile 2009

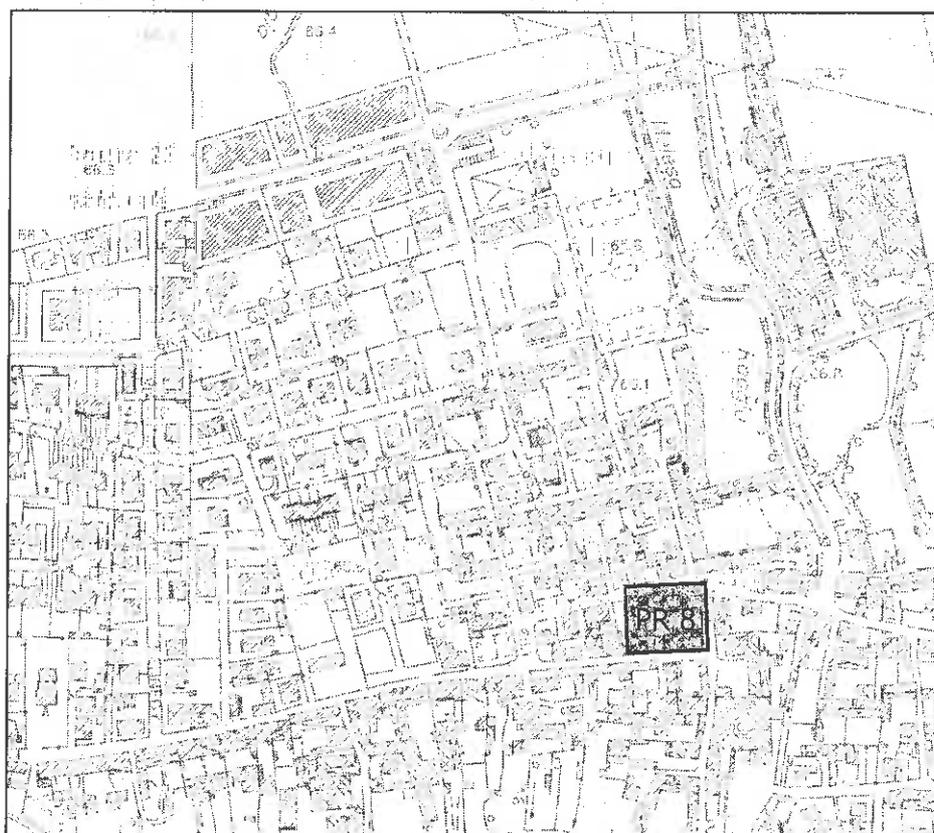
**Obiettivi generali**

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente,
- Conservare i valori storico testimoniali dell'architettura di matrice rurale;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

**Obiettivi specifici dell'attuazione**

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi dedicati a spazi pubblici e privati del comune.



**Figura 23 – PR 8 - identificazione ambito su aereofotogrammetria**

**Vocazione funzionale**

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 59 delle NTA.

**Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min 28 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini di ambito	esistente
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente, sarà possibile prevedere ipotesi di creazione di spazi di aggregazione pubblica e esercizi pubblici al piano terra.

1 aprile 2009

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	9,50 m

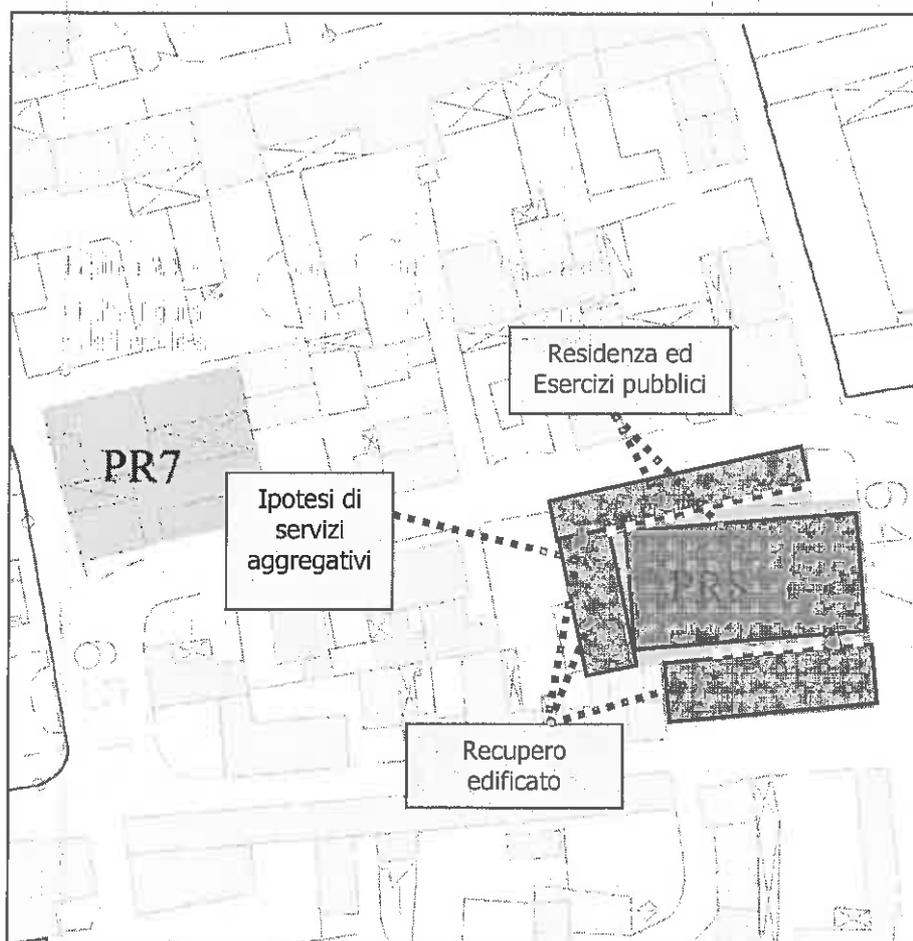
### **Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni**

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici già esistenti di chiara tipologia residenziale; dovranno essere recuperati nel loro volume e nelle loro caratteristiche architettoniche tutti gli elementi del costruito recuperandone i caratteri architettonici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina tipica della pianura cremasca.

Il piano attuativo si auspica preveda il recupero verso funzioni pubbliche di fruizione (spazi di aggregazione) per parte della corte interna e a esercizi pubblici ai piani terra degli edifici, quale alternativa al reperimento di servizi esterni all'ambito, come previsto dalle "prescrizioni specifiche".

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



**Figura 24 - PR 8 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito**

Lo schema di cui alla figura è vincolante per i contenuti concettuali, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.