



COMUNE DI TRESCORE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

REGIONE LOMBARDIA

PROGETTISTA

Arch. Paolo Monaci

COLLABORATRICE

Urb. Livia Severgnini

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Ing. Elisea Di Dio

STUDIO GEOLOGICO

Geol. Alberto Soregaroli



DOCUMENTO DI PIANO

DP 15

Criteria e obiettivi di Piano

modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
e delle prescrizioni degli enti

marzo 2022

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOZIONE CON DELIBERA C.C.

n° del

PUBBLICAZIONE BURL

n° del

APPROVAZIONE CON DELIBERA C.C.

n° del

PUBBLICAZIONE BURL

n° del

INDICE

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 1 | Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio | 2 |
| Art. 2 | Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità | 2 |
| Art. 3 | Obiettivi del Documento di Piano | 3 |
| Art. 4 | Contenuti ed elaborati del documento di piano..... | 3 |
| Art. 5 | Il Piano dei Servizi. Criteri e modalità per la definizione e la valutazione degli standard..... | 4 |
| Art. 6 | Il Piano delle Regole: contenuti e prescrizioni | 5 |
| Art. 7 | Perequazione urbanistica..... | 6 |
| Art. 8 | Criteri d' incentivazione | 6 |
| Art. 9 | Criteri di compensazione ecologica preventiva | 7 |
| Art. 10 | Definizioni dei parametri e indici urbanistici | 7 |
| Art. 11 | Ambiti di trasformazione | 7 |
| Art. 12 | Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) | 9 |
| Art. 13 | Disciplina delle classi di sensibilità paesistica | 9 |
| Art. 14 | Condizioni di sostenibilità ambientale del piano | 10 |
| Art. 15 | Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt..... | 10 |
| Art. 16 | Norme geologiche di attuazione | 11 |
| Art. 17 | Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo..... | 11 |
| Art. 18 | Norme per la tutela dei corsi d'acqua..... | 11 |
| Art. 19 | Zonizzazione acustica | 11 |
| Art. 20 | Attuazione del PGT..... | 11 |
| | AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 12 |

Art. 1 Principi e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Trescore Cremasco si ispira ai principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale nel rispetto delle peculiarità storiche, insediative, produttive, ambientali e paesaggistiche locali ed in coerenza con gli strumenti di pianificazione di livello regionale, provinciale e d'area vasta.

In particolare le finalità del Documento di Piano del PGT di Trescore Cremasco sono perseguite aderendo ai principi di partecipazione, attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali, alla composizione della popolazione, alla sostenibilità dello sviluppo, alla valorizzazione delle risorse economiche locali, alla incentivazione della rigenerazione ed al risparmio del suolo agricolo e naturale.

Il Documento di Piano, ai sensi e per gli effetti dell'art. 8, c. 3, lettera c della L.R. 12/2005 e s.m.i., non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia sotto il profilo della conformazione dei diritti privati attraverso l'approvazione degli strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

Art. 2 Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio e loro validità

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano (DP),
- il Piano dei Servizi (PS),
- il Piano delle Regole (PR).

Sono inoltre strumenti di pianificazione comunale i Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

I contenuti del PGT si traducono in elaborati grafici e testuali, di valore conoscitivo e progettuale/prescrittivo.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza, contenute negli atti di PGT, prevale quanto previsto dal Piano dei Servizi, stante il relativo carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale quindi la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni contenute nel PR.

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati, prevalgono:

- gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di valore conoscitivo;
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati progettuali/prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali/prescrittivi.

Le tavole a scala 1:5.000 e maggiore, si basano sulla restituzione cartografica del rilievo aerofotogrammetrico nell'ultimo aggiornamento disponibile.

Lo studio dell'Assetto geologico, idrogeologico e sismico costituisce parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

Art. 3 Obiettivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano indica le azioni da attivare per realizzare gli obiettivi generali, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della moratoria del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale, come indicato all'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Gli obiettivi generali che il Piano di Governo del Territorio del comune di Trescore Cremasco intende perseguire sono:

- ridurre il consumo di suolo libero, coniugando la salvaguardia del territorio con una moderata attività edilizia residenziale di completamento nel tessuto urbano consolidato e recupero degli edifici sottoutilizzati o abbandonati;
- assicurare adeguata dotazione, qualità e accessibilità dei servizi per tutte le tipologie di utenze
- migliorare l'offerta commerciale;
- consolidare e attrezzare adeguatamente le aree produttive;
- migliorare e conservare il territorio inteso come patrimonio economico culturale ed ambientale mediante la valorizzazione e l'implementazione della rete naturalistica ambientale, come elemento qualificante del territorio e dell'economia;
- garantire un'adeguata attenzione alle tematiche della salvaguardia e valorizzazione delle componenti ambientali locali, dell'identità storica e del paesaggio;
- recuperare una situazione di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza generalizzata ad un progressivo depauperamento della biodiversità;

Art. 4 Contenuti ed elaborati del documento di piano

Il Documento di Piano, attraverso i suoi elaborati cartografici e le presenti norme, definisce ed individua, all'interno dell'intero territorio comunale:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, con evidenziazione dei nuclei di antica formazione e delle zone a prevalente caratterizzazione residenziale e produttiva,
- gli ambiti di trasformazione, confermati e ridimensionati rispetto al PGT vigente;
- le aree adibite a servizi ed impianti tecnologici,
- le aree destinate all'agricoltura,
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche,
- i vincoli e le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di piano,
- la visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano.

Il Documento di Piano è costituito da elaborati cartografici e relazioni.

Visto il carattere interdisciplinare dello studio, gli elaborati sono stati redatti, oltre che dal gruppo di progettisti del Piano di Governo del Territorio, anche da altri specialisti.

Nel seguito si riporta l'elenco complessivo degli elaborati distinto in:

- quadro conoscitivo e orientativo: si tratta delle analisi e delle sintesi conoscitive, che non hanno rilevanza progettuale;
- quadro progettuale: ha carattere prescrittivo, seppur non influente sul regime dei suoli come tutti contenuti del Documento di Piano.

Quadro conoscitivo e orientativo (non a carattere prescrittivo):

- DP 01 Inquadramento Piano Territoriale Regionale PTR : sintesi delle strategie per il territorio
- DP 02 Inquadramento nella Rete Ecologica Regionale
- DP 03.a Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale –PTCP- della Provincia di Cremona: sintesi delle opportunità per il territorio
- DP 03.b Stralcio del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale –PTCP- della Provincia di Cremona: sintesi delle indicazioni e prescrizioni per il territorio del Comune
- DP 04 Usi del Suolo: DUSAF – Banca Dati dell’uso e copertura del suolo
- DP 05 Stato di Attuazione del PGT vigente con indicazione degli Ambiti di Trasformazione Convenzionati
- DP 06 Vincoli Ambientali – paesaggistici - architettonici
- DP 07.a Nucleo di antica formazione: classificazione tipologica degli edifici
- DP 07.b Nucleo di antica formazione: stato di conservazione degli edifici
- DP 07.c Nucleo di antica formazione: destinazioni d’uso degli edifici
- DP 08 Individuazione dei servizi esistenti
- DP 09 Schedatura dei servizi esistenti – analisi qualitativa

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- DP 10 Tavola delle Previsioni di Piano 1:5.000
- DP 11 Tavola delle Previsioni di Piano 1:2.000
- DP 12.a Carta del consumo di suolo – Stato di fatto e di diritto
- DP 12.b Carta del consumo di suolo – Qualità dei suoli liberi
- DP 13 Relazione del Consumo di suolo
- DP 14 Relazione generale
- DP 15 Criteri e Obiettivi di Piano NTA

Il Documento di Piano è integrato dai seguenti studi settoriali:

- STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO
- VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Art. 5 Il Piano dei Servizi. Criteri e modalità per la definizione e la valutazione degli standard

Il Piano dei Servizi concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche nonché per assicurare, attraverso il sistema dei servizi, l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e garantire un'adeguata ed omogenea accessibilità ai diversi servizi a tutta la popolazione comunale.

Il Piano dei Servizi, basandosi sul “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, assume le seguenti finalità strategiche per il Comune di Trescore Cremasco:

- potenziamento e valorizzazione dei servizi pubblici esistenti, anche in rapporto alle previsioni future
- potenziamento e realizzazione di nuovi servizi alla persona
- valorizzare il sistema del verde, soprattutto nei collegamenti tra aree di valore paesistico-ambientale, e corridoi ecologici
- dotazione di servizi di parcheggio capillare ad uso della residenza locale
- riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

Il Piano dei Servizi si compone dei seguenti elaborati:

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PS 01 Servizi pubblici e di interesse pubblico
- PS 02 Servizi pubblici e di interesse pubblico
- PS 03 Rete Ecologica Comunale
- PS 04 Norme Tecniche di Attuazione

Art. 6 Il Piano delle Regole: contenuti e prescrizioni

Il Piano delle Regole persegue gli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico per un miglioramento della qualità paesaggistica delle diverse parti del territorio urbano ed extraurbano. In coordinamento con il Piano dei Servizi disciplina, sotto l'aspetto insediativo tipologico e morfologico, anche le aree e gli edifici destinati a servizi, al fine di assicurare integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio rurale. Il Piano delle Regole, sulla base del “quadro conoscitivo e orientativo” del territorio comunale definito dal Documento di Piano e sulla scorta di specifiche indagini sulla situazione locale, ha come obiettivi:

- **la salvaguardia e valorizzazione il tessuto edilizio** del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
- **la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato** comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico -architettonico in base alla normativa vigente in materia
- **la salvaguardia e valorizzazione il tessuto edilizio** del nucleo di antica formazione mediante l'elaborazione di norme specifiche
- **la definizione degli ambiti del tessuto urbano consolidato** comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento
- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico -architettonico in base

alla normativa vigente in materia

Il Piano delle Regole si compone dei seguenti elaborati:

Quadro progettuale (a carattere prescrittivo)

- PR 01 Tessuto Urbano Consolidato 1:5.000
- PR 02 Tessuto Urbano Consolidato 1:2.000
- PR 03 Modalità di intervento Nucleo di Antica Formazione
- PR 04 Carta dei vincoli
- PR 05 Classi di Sensibilità paesistica
- PR 06 Norme Tecniche di Attuazione

Art. 7 Perequazione urbanistica

In attuazione a quanto previsto dall'art.11 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il comune di Trescore Cremasco adotta il criterio di *perequazione urbanistica di comparto*, che trova applicazione in tutti i Piani Attuativi (PA) e negli ambiti di trasformazione residenziale (ATr) e produttiva (ATp).

L'attuazione della perequazione nell'ambito di un comparto è determinata applicando lo stesso indice edificatorio territoriale (It - definito nelle NTA e/o nelle schede d'ambito) all'intera area inclusa nella perimetrazione, indipendentemente dalla destinazione funzionale definita dal PGT o dallo strumento attuativo.

L'edificabilità consentita in applicazione dell'indice territoriale (It) sarà realizzata sui lotti effettivamente edificabili, definiti in sede di pianificazione attuativa.

Art. 8 Criteri d'incentivazione

L'incentivazione consiste nel riconoscimento di bonus urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici per la comunità e di eco sostenibilità.

Negli *Ambiti Produttivi Consolidati* e negli *Ambiti di trasformazione produttiva* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad una superficie coperta (Sc) del 60% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere il 70% di rapporto di copertura, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura destinati a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e ridurre le emissioni di gas serra.

L'insediamento nel *Nucleo di Antica Formazione di negozi di vicinato*, attuato mediante mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, non comporterà aumento del fabbisogno di aree per servizi pubblici.

Art. 9 Criteri di compensazione ecologica preventiva

Per tutte le trasformazioni del territorio che implicano il passaggio da suolo libero ad urbanizzato, ad esclusione delle infrastrutture, sottoposte a pianificazione attuativa e/o ad atti di programmazione negoziata con valenza territoriale e indipendentemente dalla loro destinazione urbanistica si chiederà un risarcimento ecologico che dovrà essere messo in atto con specifico progetto di compensazione, da presentare unitamente al Piano Attuativo.

Tale progetto di compensazione, per ciascun ambito di trasformazione, potrà essere realizzato anche su aree di proprietà di terzi.

L'area compensativa potrà essere oggetto di cessione al comune, a discrezione della Giunta comunale, in sede di approvazione del Piano attuativo.

Art. 10 Definizioni dei parametri e indici urbanistici

Le definizioni dei parametri e gli indici urbanistici da applicarsi a tutti gli interventi, sia di edificazione che di urbanizzazione, disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT (Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole), sono contenute nelle NTA del Piano delle Regole.

Art. 11 Ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano definisce gli ambiti di trasformazione realizzabili mediante piani attuativi. Ciascun ambito è indicato con apposito perimetro nella tavola delle "previsioni di piano" (DP10). I criteri specificatamente riferiti a ciascun ambito di trasformazione, quanto a destinazione d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione sono definiti nelle schede allegate.

Le trasformazioni dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, come stabilito al comma 3 dell'art. 58bis della L.R. 12/2005 e dal r.r. n° 7 del 2017.

11.1 Ambiti di Trasformazione Residenziale (Atr2.a – Atr2.b – Atr.3a-b)

L'edificazione negli ambiti di trasformazione residenziali è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:

| | |
|---|-------------------------|
| <i>Indice di utilizzazione Territoriale (It):</i> | 1 mc/mq |
| <i>Indice di permeabilità</i> | 20% (Sf) |
| <i>Distanza dai confini (Dc)</i> | h/2 con un min di 5,0 m |
| <i>Distanza tra fabbricati (Df)</i> | 10,0 m |
| <i>Distanza dalle strade (Ds)</i> | 5,0 m |
| <i>H</i> | 9,50 m |

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie dell' art. 8 NTA-PdR:

- Funzione residenziale: **R**
- funzione commerciale: **C.1-C.5**

- funzione terziaria: **T**
- funzioni di Interesse generale: **Fs.3-Fs.4-Fs.6-Fs.9-Fs.11**

Le Schede d'ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi. Gli standard dovuti per le attività residenziali sono stabiliti considerando un abitante equivalente a 150mc di volumetria edificabile o edificata. Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

11.2 *Ambiti di Trasformazione Produttiva*

L'edificazione negli ambiti di trasformazione produttiva è soggetta ai seguenti parametri, salvo diversa specificazione contenuta nella scheda d'ambito:

| | |
|---|-------------------------|
| <i>Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut):</i> | 0.6 mq/mq |
| <i>Rapporto di copertura Rc</i> | 60% Sf |
| <i>Indice di permeabilità</i> | 15% (Sf) |
| <i>Distanza dai confini (Dc)</i> | h/2 con un min di 5,0 m |
| <i>Distanza tra fabbricati (Df)</i> | 10,0 m |
| <i>Distanza dalle strade (Ds)</i> | 5,0 m |
| <i>H</i> | 15,00 |

Le destinazioni ammesse sono quelle indicate alle seguenti categorie dell' art. 8 NTA-PdR:

- funzione residenziale: **R** (alloggio di slp massima di 125 mq per ogni unità produttiva). In fase attuativa si dovranno prevedere misure mitigative finalizzate alla minimizzazione degli impatti su rumore, aria e odore.
- funzione produttiva: **P** escluso l'insediamento di attività insalubri di prima classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34 e del D.M. 5 Settembre 1994
- funzione commerciale: **C.7**

L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione Produttivo **ATp1** dovrà avvenire mediante la predisposizione di un unico piano attuativo che preveda a proprio carico l'onere per la realizzazione dell'innesto sulla S.P. 35 Spino-Soncino, previa acquisizione del parere dell'ufficio tecnico provinciale, nonché realizzare un parcheggio di uso pubblico quale "standard di qualità" della superficie minima 3.000 mq.

Preventivamente o contestualmente ad una prima attuazione **dell' "ATP1"** dovranno essere migliorate le modalità di accesso all'intera zona produttiva (esistente e di nuova previsione). In particolare si dovrà dar seguito alla riqualificazione adottando soluzioni che permettano una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 35 in destra nel tratto compreso tra il km 3+790 ed il km 4+145 ed impedendo la possibilità di parcheggio lungo la provinciale; le caratteristiche tecnico-geometriche dell'intervento dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni dell'Ufficio Tecnico Provinciale; si precisa altresì che l'intervento dovrà rispettare le norme vigenti anche in tema di distanze fra immissioni.

La vodagione dell'ambito "ATP 1" dovrà avvenire esclusivamente mediante l'intersezione di cui al precedente punto1, debitamente riqualificata, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 35; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'area dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi; eventuali fasce piantumate all'interno dell'ambito "ATP 1" lungo la S.P. n. 35 dovranno essere realizzate in conformità all'art. 26 del D.P.R. n. 495/1992 e comunque poste ad una distanza dal confine stradale pari ad almeno l'altezza raggiungibile delle fasce piantumate stesse durante il proprio ciclo vegetativo (c.d. principio del ribaltamento).

Le Schede d'Ambito possono definire altre funzioni consentite nelle singole aree (seppur con diverso peso), nel qual caso gli standard relativi saranno quantificati secondo le norme del Piano dei Servizi.

Il valore della monetizzazione è definita dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

È fatto divieto l'insediamento di attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri.

Art. 12 Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)

L'attuazione del PGT può avvenire, oltre che tramite interventi edilizi diretti e piani attuativi, anche mediante la procedura di cui al titolo VI capo I della L.R n°12 11 marzo 2005 e successive modifiche e integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di Programmi Integrati di Intervento saranno definiti con specifica deliberazione della Giunta Comunale, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999 n° 6/44161.

L'attuazione di un Programma Integrato di Intervento dovrà contribuire al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal Piano dei Servizi nella logica della Programmazione Negoziata.

Art. 13 Disciplina delle classi di sensibilità paesistica

Gli interventi pubblici e privati devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti (Tavola PR 05).

La Commissione Paesaggio dovrà obbligatoriamente esprimersi per tutti gli interventi ricadenti in ambiti in cui insiste un vincolo paesaggistico.

Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici che privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;

Nel caso gli interventi edilizi e gli ambiti di trasformazione ricadano in classi diverse di sensibilità paesistica, si applica all'intero edificio e all'intero ambito di intervento il valore della classe maggiore.

Art. 14 Condizioni di sostenibilità ambientale del piano

Al fine di assicurare la sostenibilità ambientale del Piano, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) definisce le condizioni che subordinano l'attuazione degli interventi di trasformazione alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi previsti.

Le misure di mitigazione sono definite dal Rapporto Ambientale della VAS i cui contenuti sono vincolanti. Essi sono modificabili in seguito all'emanazione di nuove norme più cautelative per il sistema ambientale e territoriale locale, senza comunque alterarne i principi di base e garantendo almeno lo stesso livello di protezione ambientale.

I vincoli e le condizioni sono recepiti dagli strumenti attuativi, che ne specificano le modalità di attuazione.

In tutti gli ambiti consolidati residenziali ove sia possibile una densificazione, previsti dal Piano delle regole, la realizzazione di nuovi interventi è subordinata all'accertamento, con oneri a carico del proponente, volto a verificare l'esistenza ed il reale vincolo derivante dalle fasce di rispetto degli elettrodotti, come previsto dalla L. 36/2001 e s.m.i. , dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 e s.m.i. , Norma CEI 106-11 anno 2006 e Decreto 29 maggio 2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Art. 15 Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt

Il PGT riconosce un ruolo fondamentale al monitoraggio del Piano stesso quale attività imprescindibile per garantire il controllo e l'adeguatezza dello strumento urbanistico alle esigenze locali e la sua piena sostenibilità rispetto alle caratteristiche ambientali e territoriali dell'ambito comunale. Il monitoraggio del Documento di Piano del PGT deve essere effettuato periodicamente, in modo da verificare le esigenze locali e gli effetti indotti, al fine di permettere interventi tempestivi nel caso di effetti ambientali negativi non preventivati. Il monitoraggio del PGT è organizzato in due sezioni:

- monitoraggio del livello di attuazione del Piano, che attiene al controllo delle azioni pianificate e attuate, con la finalità di verificare il grado di adeguatezza delle previsioni in relazione alle esigenze locali e delle norme di attuazione per governare gli interventi di trasformazione;
- monitoraggio delle prestazioni ambientali del Piano, con l'obiettivo di verificare la sostenibilità delle scelte effettuate dal Piano in relazione agli obiettivi fissati e l'evoluzione temporale del sistema ambientale comunale, oltre ad evidenziare l'eventuale insorgenza di impatti non previsti, evidenziando tempestivamente la necessità di intervenire con opportune azioni correttive.

Il monitoraggio del Piano deve essere condotto considerando gli aspetti e gli indicatori riportati nel Rapporto Ambientale della VAS, dove sono specificate le modalità, le frequenze e le responsabilità di misurazione, la fonte dell'informazione e la necessità di coinvolgimento di eventuali altri Enti, lo stato attuale dell'indicatore e il valore atteso con l'attuazione del Piano. Coerentemente con la frequenza di misurazione dei vari indicatori, dopo 2,5 anni dall'approvazione del Documento di Piano l'Amministrazione deve produrre un report contenente lo stato dei vari indicatori al momento della sua redazione e le eventuali variazioni rispetto allo stato degli indicatori al momento della redazione del Rapporto Ambientale della VAS. In presenza di scostamenti non preventivati devono essere condotti

specifici approfondimenti ed eventualmente attivate azioni correttive. Il report di cui al comma precedente deve essere reso pubblico attraverso avviso esposto all'Albo Pretorio comunale, pubblicazione del documento sul sito web comunale e messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico.

Art. 16 Norme geologiche di attuazione

Il PGT contiene quale parte integrante lo Studio geologico del territorio comunale, il quale costituisce strumento di verifica per tutti gli interventi.

L'elaborato DP 14 "Obiettivi e criteri del DP" e le NTA del PR sono integrati dalla componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art. 57, comma 1, lettera b) della L.R. 12/05 e dei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", approvati con DGR n. 2616/11 "Aggiornamento dei criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico.

Art. 17 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)

Il PGT contiene quale parte integrante il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 - Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e del regolamento Regionale n° 6 del 15 febbraio 2010.

Il regolamento per la realizzazione dei servizi del sottosuolo (PUGSS), allegato al Piano dei Servizi, verrà reso operativo mediante apposito atto amministrativo con il quale verranno definiti i costi e le tariffe per la realizzazione dei sottoservizi.

Art. 18 Norme per la tutela dei corsi d'acqua

Il PGT è supportato dagli Elaborati Tecnico-Normativi del Reticolo Idrico Minore, redatti ai sensi della D.G.R. n°7/7868 del 25/01/2002.

Le norme relative vanno rispettate in ogni intervento sul territorio comunale.

Art. 19 Zonizzazione acustica

Il PGT assume in materia di zonizzazione acustica le disposizioni normative vigenti, ai sensi della Legge n. 447/95 e successive modificazioni e integrazioni e le risultanze dello studio approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 20 Attuazione del PGT

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale. Il PGT si attua sempre a mezzo di Piani Attuativi di iniziativa pubblica, privata e mista negli ambiti di trasformazione. Il DP e il PR fissano i parametri di massima degli ambiti di trasformazione soggetti a Piano Attuativo. In tale perimetro, in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro

mancato accordo, l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e s.m.i., proponendo un piano di lottizzazione d'ufficio.

I progetti dei Piani Attuativi potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulle tavole di PGT e nelle schede d'ambito allegate alle presenti norme, a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi.

Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica del progetto, assumendo la classificazione della sensibilità paesistica dei siti contenuta nel PGT stesso (Tavola PR 05).

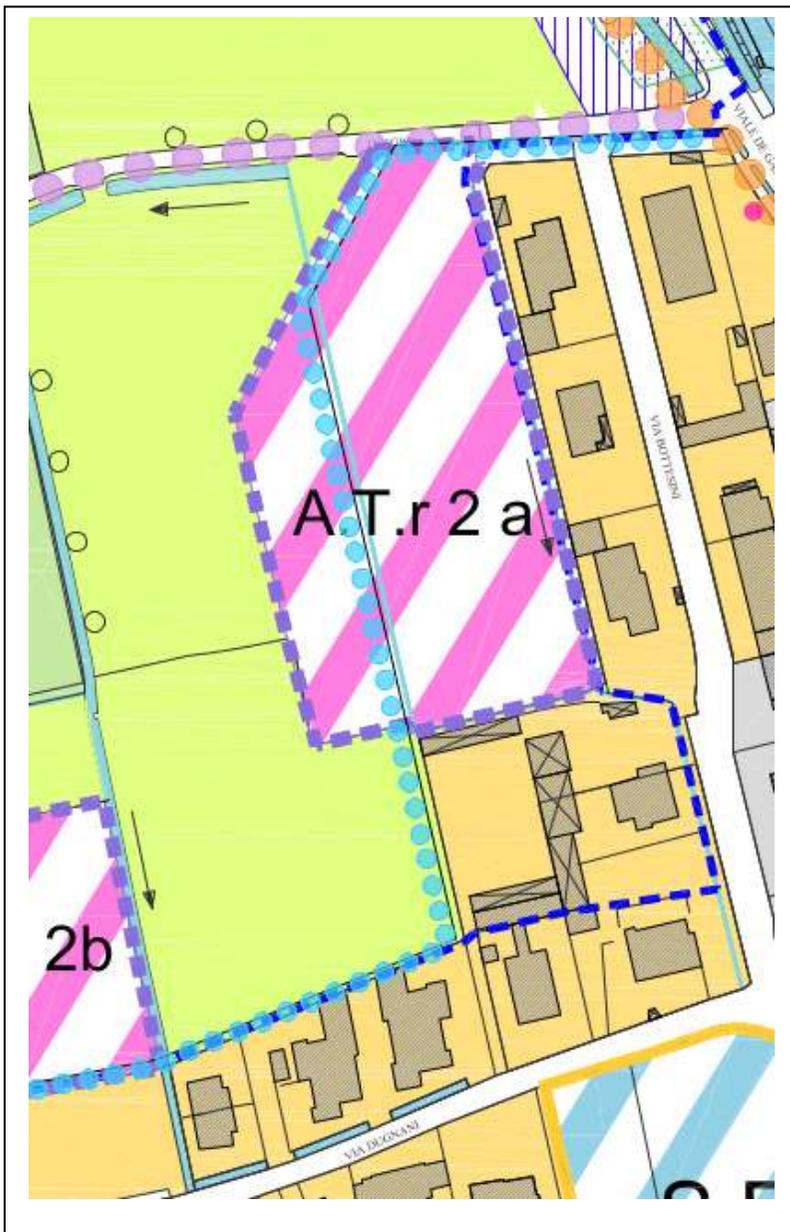
AMBITI DI TRASFORMAZIONE



| INDICI E PARAMETRI URBANISTICI | |
|---|---|
| Superficie territoriale | 8.477 Mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 1 mc/mq = 8.477 mc |
| Abitanti teorici | 150 mc/ab = 56 abitanti |
| DOTAZIONI TERRITORIALI | |
| La dotazione territoriale è stabilita in 48 mq/abitante : | |
| - 30 mq/ab di standard , di cui 10 mq/ab per parcheggio e 4 mq/ab per verde pubblico da cedere obbligatoriamente all'interno dell'Atr. | |
| - 18 mq/ab come standard di qualità per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione. | |
| FUNZIONI INSEDIABILI | |
| Funzione prevalente | R - Residenza |
| Funzioni ammesse (art. NTA Pdr) | C.1-C.5 – T – Fs.2-Fs.3 – Fs.4 –Fs.5 – Fs.8 – Fs.10 –P.2 Il peso urbanistico delle diverse funzioni e la conseguente dotazione territoriale di standard sarà precisato in fase di convenzionamento |

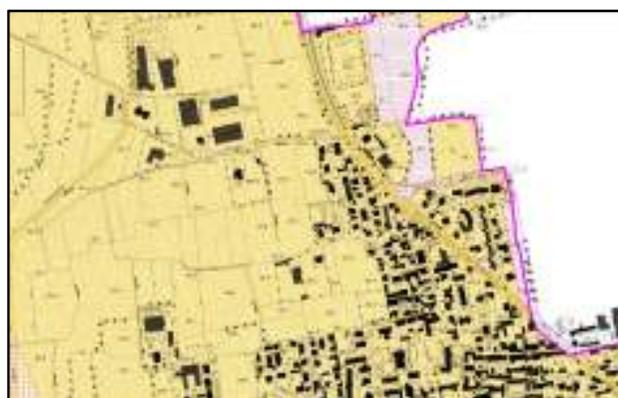
| CRITERI DI INTERVENTO | |
|---------------------------|-----------------------|
| Altezza | 9,50 m |
| Distanza dalla strada | 5 m |
| Distanza tra i fabbricati | 10 m |
| Distanza dai confini | h/2 con minimo di 5 m |
| Strumento Attuativo | Piano Attuativo |

| OBIETTIVI GENERALI |
|---|
| L'ambito è situato al margine nord-ovest del centro abitato del Comune. |
| L'attuazione dell'Ambito di Trasformazione dovrà concorrere, per la porzione ricadente all'interno del perimetro dell'ambito, alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale come indicato negli elaborati grafici del PGT. Il sedime della ciclo-pedonale è puramente indicativo e verrà definita nell'ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente. |



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3A - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete dei terreni superficiali



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

- Classe 3A** - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete dei terreni superficiali
- Classe 3B** - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone dei terreni superficiali
- Classe 3C** - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone dei terreni superficiali
- Classe 3D** - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone dei terreni superficiali

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media



- molto bassa
- bassa
- media
- alta
- molto alta



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Superficie territoriale | 4.333 Mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 1 mc/mq = 4.333 mc |
| Abitanti teorici | 150 mc/ab = 29 abitanti |

DOTAZIONI TERRITORIALI

La dotazione territoriale è stabilita in **48 mq/abitante**:

- **30 mq/ab di standard**, di cui **10 mq/ab per parcheggio** e **8 mq/ab per verde pubblico** da cedere obbligatoriamente all'interno dell'Attr.
- **18 mq/ab come standard di qualità** per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione.

FUNZIONI INSEDIABILI

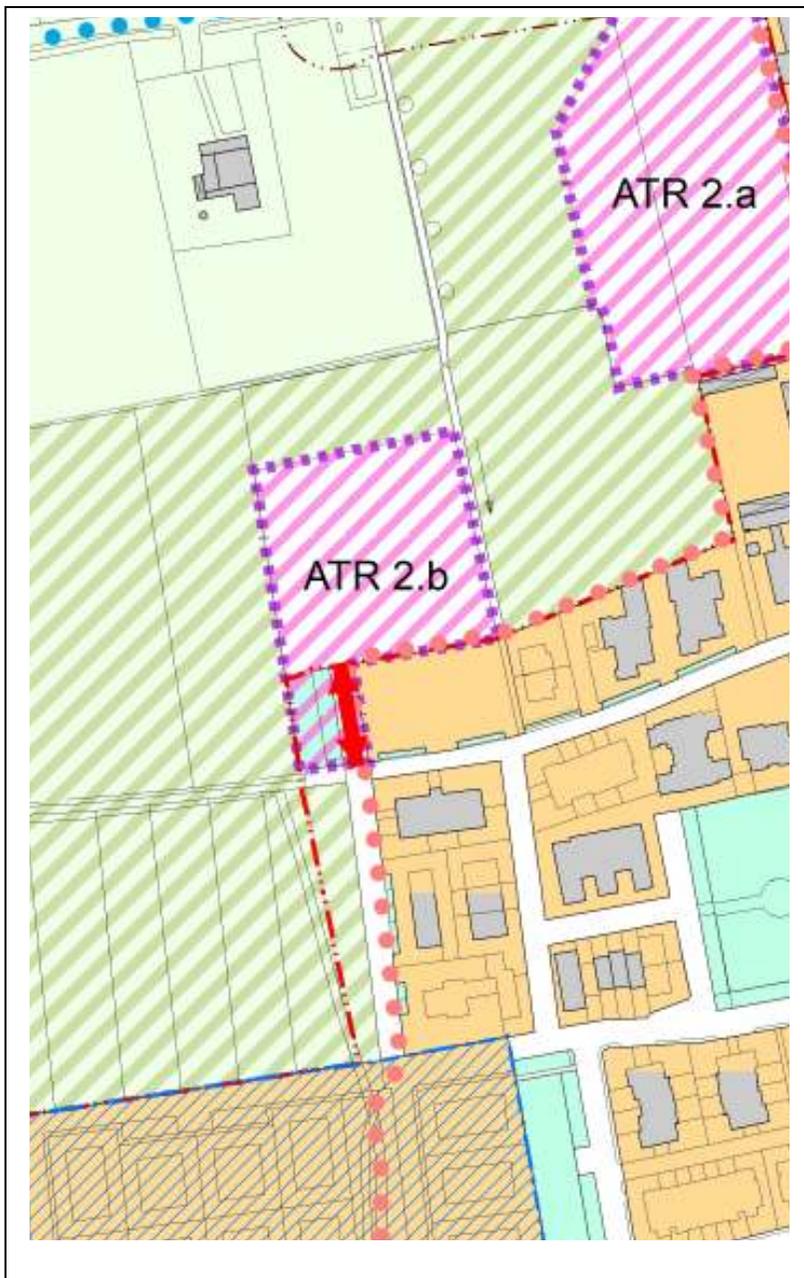
| | |
|---------------------|---|
| Funzione prevalente | Residenza |
| Funzioni ammesse | C.1-C.5 – T – Fs.2-Fs.3 – Fs.4 –Fs.5 – Fs.8 – Fs.10 –P.2 Il peso urbanistico delle diverse funzioni e la conseguente dotazione territoriale di standard sarà precisato in fase di convenzionamento |

CRITERI DI INTERVENTO

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Altezza | 7,50 m |
| Distanza dalla strada | 5 m |
| Distanza tra i fabbricati | 10 m |
| Distanza dai confini | h/2 con minimo di 5 m |
| Strumento Attuativo | Piano Attuativo |

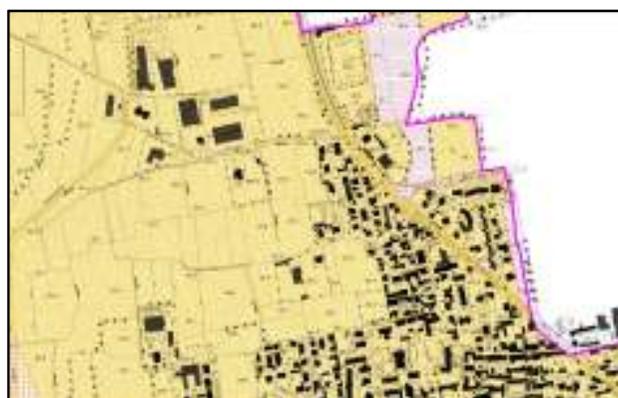
OBIETTIVI GENERALI

L'ambito è situato al margine nord-ovest del centro abitato del Comune. L'attuazione dell'Attr1.b dovrà concorrere, per la porzione ricadente all'interno del perimetro dell'ambito, alla realizzazione del collegamento ciclo-pedonale come indicato negli elaborati grafici del PGT. Il sedime della ciclo-pedonale è puramente indicativo e verrà definita nell'ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente, garantendo comunque la possibilità di un futuro collegamento tra via Dugnani e il centro sportivo. Il perimetro dell'Attr1.b ricomprende anche una porzione di area già urbanizzata al fine di collegare direttamente l'ambito a Via Roggia Fontanile. Rilevata la presenza di un' *'area a rischio archeologico'* limitrofa al perimetro dell'AT, qualora l'attuazione dello stesso preveda scavi, dovrà essere acquisito il parere della soprintendenza.



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3A - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete dei terreni superficiali



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

CLASSE 3 - Vulnerabilità idrogeologica alta

- Vulnerabilità (3) - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete dei terreni superficiali
- Vulnerabilità (2) - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone dei terreni superficiali
- Vulnerabilità (1) - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da buone a discrete dei terreni superficiali
- Vulnerabilità (0) - aree a vulnerabilità idrogeologica discreta e con caratteristiche geotecniche da discrete a buone dei terreni superficiali

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media



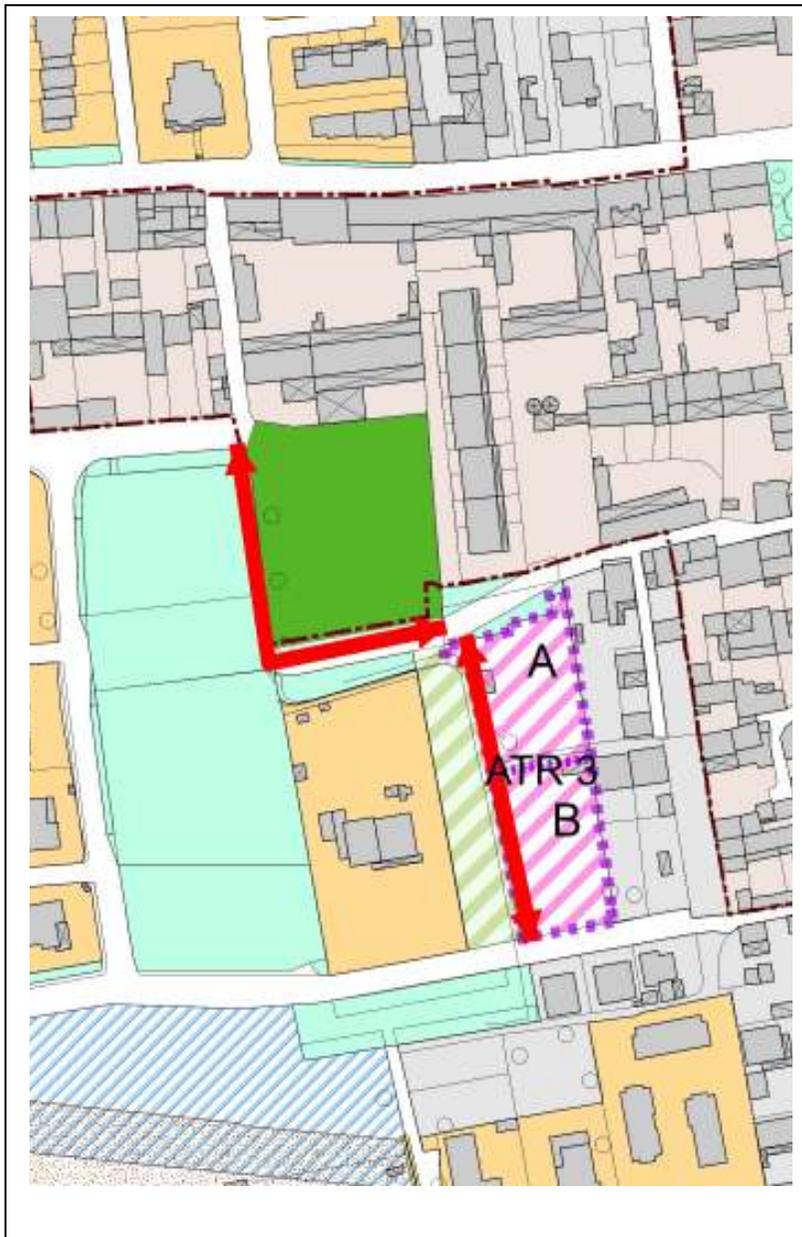
- molto bassa
- bassa
- media
- alta
- molto alta



| CRITERI DI INTERVENTO | |
|---------------------------|--|
| Altezza | 7,5 m |
| Distanza dalla strada | 5 m |
| Distanza tra i fabbricati | 10 m |
| Distanza dai confini | h/2 con minimo di 5 m |
| Strumento Attuativo | Permesso di Costruire Convenzionato |

| INDICI E PARAMETRI URBANISTICI | |
|---|--|
| Superficie territoriale | 3.056 Mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 1 mc/mq = 3.065 mc |
| Quota volume abitante e abitanti teorici | 150 mc/ab = 20,3 abitanti |
| DOTAZIONI TERRITORIALI | |
| La dotazione territoriale è stabilita in 48 mq/abitante : | |
| - 30 mq/ab di standard , di cui 8 mq/ab per parcheggio da cedere obbligatoriamente all'interno dell'Atr. | |
| - 18 mq/ab come standard di qualità per il raggiungimento delle finalità del Piano dei Servizi, la cui cessione o monetizzazione è definita nell'ambito della contrattazione tra proponenti e amministrazione. | |
| FUNZIONI INSEDIABILI | |
| Funzione prevalente | R - Residenza |
| Funzioni ammesse | C.1-C.5 –T – Fs.2-Fs.3-Fs.4-Fs.5-Fs.8-Fs.10-P.2 Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa |

| OBIETTIVI GENERALI |
|--|
| L'ambito è situato nel cuore del centro abitato del Comune e si articola in due sub-ambiti: - Atr 2.A di 1.500 mq - Atr 2.B di 1.556 mq che possono essere attuati singolarmente. |
| L'attuazione degli ambiti dovrà garantire il collegamento viabilistico tra Via dei Runchei e Via Zanini, con dimensioni e modalità da definire in convenzione. |



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3A - aree a vulnerabilità idrogeologica alta e con caratteristiche geotecniche da mediocri a discrete dei terreni superficiali



CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media





INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Superficie territoriale | 28.252 Mq |
| Indice di utilizzazione territoriale | 0,6 mq/mq |
| Rapporto di Copertura | 60% Sf |

Incremento del RC fino a 70% nel caso in cui si realizzino impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura, per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra.

DOTAZIONI TERRITORIALI

La quota di aree per dotazioni territoriali è stabilita in una superficie pari al 20% della SIp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico e da cedersi obbligatoriamente all'interno del PA; la quota non ceduta potrà essere monetizzata.

FUNZIONI INSEDIABILI

| | |
|---------------------|---|
| Funzione prevalente | P - Attività Produttive |
| Funzioni ammesse | R - Residenza fino a 125 mq per unità produttiva insediata. C.7 - Commercio all'ingrosso |

CRITERI DI INTERVENTO

| | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Altezza | 15 m |
| Distanza dalla strada provinciale | 30 m |
| Distanza tra i fabbricati | 10 m |
| Distanza dai confini | h/2 con minimo di 5 m |
| Strumento Attuativo | Piano Attuativo |

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

La quota di aree per servizi pubblici da cedere nell'ambito del PA dovrà essere definita nell'Ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente. La quota non ceduta potrà essere monetizzata. L'attuazione del comparto è subordinata alla formazione di idoneo innesto sulla rete stradale provinciale, da concordare con la Provincia di Cremona. L'onere per la realizzazione di tale innesto sarà a carico dei proponenti il piano attuativo. Fasce piantumate di mitigazione costituite da essenze arboree ed arbustive di specie autoctone ad alto fusto, come mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi, dovranno essere realizzate lungo la SP 35 per una profondità minima di 20m. Le caratteristiche tecnico geometriche della riqualifica del 'nodo stradale' dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzata dal servizio autorizzazioni e concessioni dell'UT Provinciale. Dovrà essere prevista una "barriera" arborea/arbustiva lungo i confine ovest dell'ambito al fine di garantire una minore alterazione dell'habitat relativo all'elemento di primo livello della RER, in modo che l'area conservi la sua potenzialità come "punto di permeabilità" per la biodiversità.



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3B - aree appartenenti al geosito 'Moso di Bagnolo, Trescore e Vaiano'
Vulnerabilità idrogeologica alta



- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**
- CLASSE 3 - SENSIBILITA' IDROGEOLOGICA ALTA**
- 
 Sottoclasse 3a: aree a vulnerabilità idrogeologica alta con caratteristiche geomorfologiche dominanti di tipo collinare.
 - 
 Sottoclasse 3b: aree appartenenti al geosito 'Moso di Bagnolo, Trescore e Vaiano' (Sottoclasse 3b) con caratteristiche geomorfologiche dominanti di tipo collinare.
 - 
 Sottoclasse 3c: aree a vulnerabilità idrogeologica alta con caratteristiche geomorfologiche dominanti di tipo collinare.
 - 
 Sottoclasse 3d: aree a vulnerabilità idrogeologica alta con caratteristiche geomorfologiche dominanti di tipo collinare.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media



-  molto bassa
-  bassa
-  media
-  alta
-  molto alta



INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

| | |
|---|------------------|
| Superficie territoriale | 5.862 Mq |
| Indice di utilizzazione territoriale Ut | 0,6 mq/mq |
| Rapporto di Copertura | 60% Sf |

Incremento di RC fino a 70% nel caso in cui si realizzino impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 10% della copertura, per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici e la riduzione delle emissioni di gas-serra.

DOTAZIONI TERRITORIALI

La quota di aree per dotazioni territoriali è stabilita in una superficie pari al 20% della SIp di cui la metà da destinare a parcheggio pubblico e da cedersi obbligatoriamente all'interno del PA; la quota non ceduta potrà essere monetizzata.

FUNZIONI INSEDIABILI

| | |
|---------------------|---|
| Funzione prevalente | P - Attività Produttiva |
| Funzioni ammesse | R -Residenza fino a 125 mq di SIp per unità produttiva; C.7 - commercio all'ingrosso |

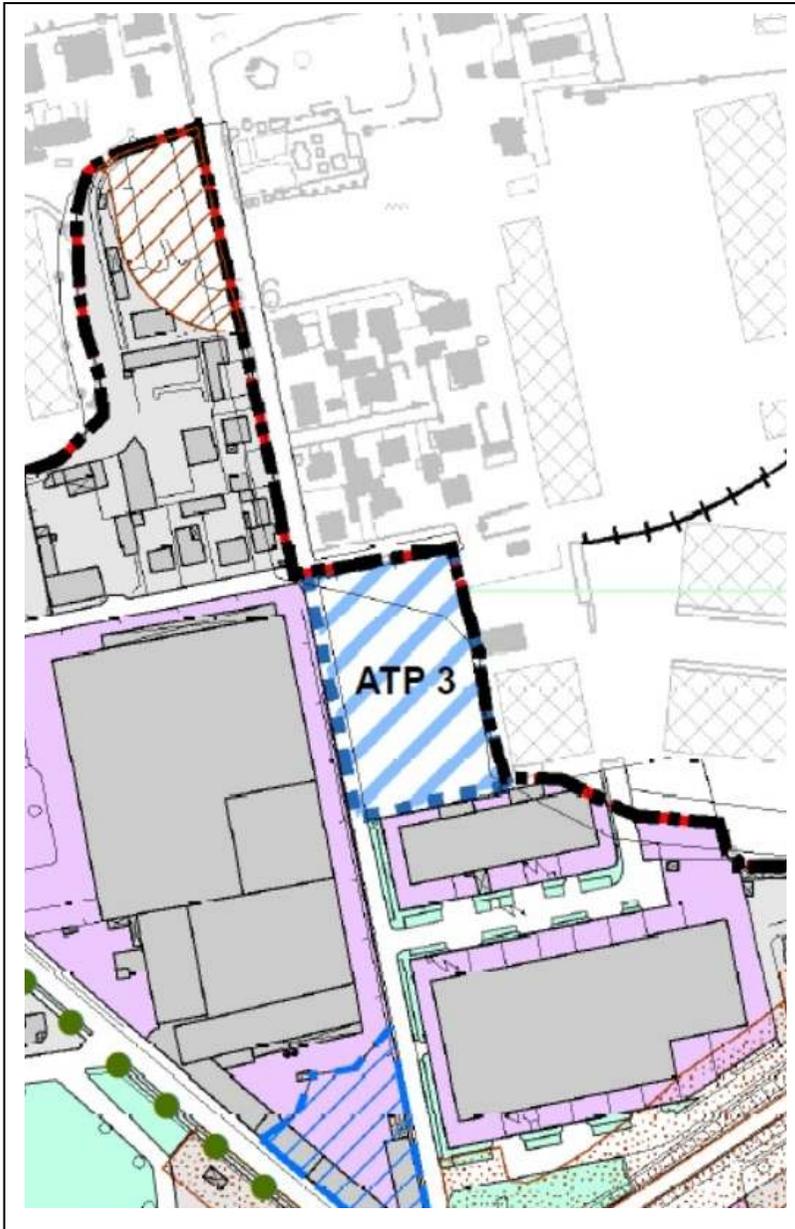
CRITERI DI INTERVENTO

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Altezza | 15 m |
| Distanza dalla strada | 5 m |
| Distanza tra i fabbricati | 10 m |
| Distanza dai confini | h/2 con minimo di 5 m |
| Strumento Attuativo | Piano Attuativo |

OBIETTIVI GENERALI e PRESCRIZIONI

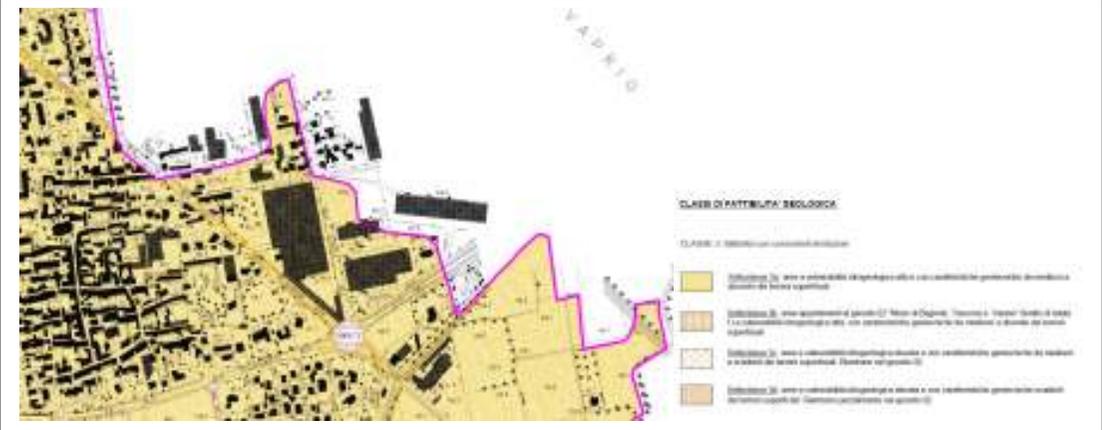
Fasce piantumate di mitigazione costituite da essenze arboree ed arbustive di specie autoctone ad alto fusto, come mitigazione dell'impatto visivo degli edifici produttivi, dovranno essere realizzate lungo Via Europa in lato Nord e Ovest.

Dovranno essere tenuti in considerazione gli edifici residenziali presenti nel contesto e saranno messe in opera opportune misure mitigative che verranno definite in fase attuativa in funzione della tipologia di attività produttiva che andrà ad insediarsi.



CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Classe 3B - aree appartenenti al geosito 'Moso di Bagnolo, Trescore e Vaiano'
Vulnerabilità idrogeologica alta



CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

3 - Sensibilità paesistica media

