PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Regione Lombardia

Provincia di Cremona

PGT

Comune di TRESCORE CREMASCO

CRITERI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORMATIVA GENERALE
PIANO DELLE REGOLE
PIANO DEI SERVIZI

VARIANTE 1

ARTICOLI MODIFICATI

aprile 2013

PROGETTISTI: arch.Paolo Monaci

COLLABORATRICE: dott.sa Livia Severgnini

STUDI DI SETTORE :

Studio geologico;	Dott. geologo Soregaroli Alberto
Valutazione Ambientale Strategica	Ing. Elisa Di Dio
Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS); Reticolo Idrico Minore	SCRP s.p.a. (Ing. Nichetti Adriano)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.	n° ... . del ... .
PUBBLICATO	il ... .
APPROVATO DAL C.C. CON DELIBERA	n° ... . del ... .
PUBBLICATO SUL BURL	n° ... . del ... .

architetti massimiliano e luigi aschedamini-Crema-via Commercio 29-tel.0373/81480-e-mail: archistudio@aschedamini.com

studio arch. Paolo Monaci - Crema - via IV Novembre 8 - tel.0373/83591-e-mail: paolo.monaci@tiscalinet.it

LEGENDA:

- NTA VIGENTI
- ~~**NTA ELIMINATE**~~
- **INTEGRAZIONI ALLE NTA**

TITOLO I

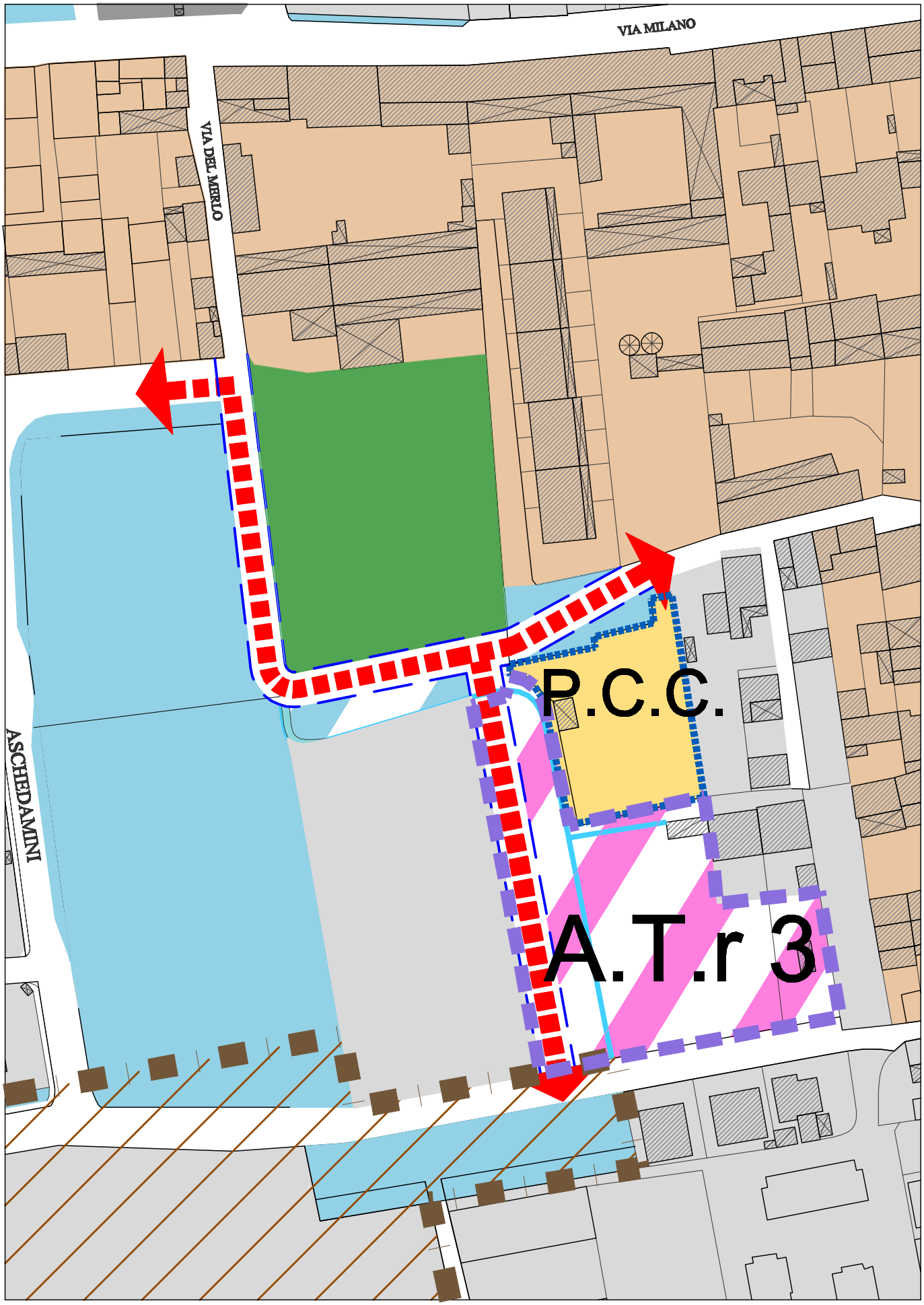
DOCUMENTO DI PIANO

ARTICOLI MODIFICATI

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

SCHEDA MODIFICATA

AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 3



Ambito di Trasformazione Residenziale 3

POTENZIALITA' EDIFICATORIA

Superficie Territoriale (St) = 2.806 mq

Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = 0,7 mc/mq = 1.964 mc volume assegnato

Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) = 1 mc/mq = 2.806 mc volume da convenzionare

Iea - It = VOLUME COMPENSATIVO da acquisire come contributo per il raggiungimento degli obiettivi previsti dal piano dei servizi
2.806 mc (Iea) - 1.964 mc (It) = 842 mc *(In applicazione degli Art. 18 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano)*

Destinazione d'uso Prevalente: R *(Art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione)*

Destinazioni d'uso ammissibili: C.1 - C.5 - T - Ri - Fs.2 - Fs.3- Fs.4 - Fs.5 - Fs.8 -Fs.10

AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

aree per servizi = 30 mq /ab

1 ab. teorico = 150 mc

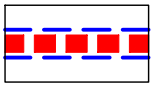
abitanti teorici insediabili = 2.806 mc / 150 = **19 ab.**

aree per servizi = 34 ab X 30 mq = 570 mq

PARCHEGGIO minimo da cedere = 8mq/ab = 152 mq

VERDE minimo da cedere = 4mq/ab = 76 mq

La quota di aree per servizi pubblici da cedere nell'ambito del P.A. dovrà essere definita nell'Ambito degli accordi convenzionali tra l'Amministrazione e il proponente.
La quota non ceduta potrà essere monetizzata



strada di previsione da attuarsi nel P.A. da definire nell'ambito degli accordi convenzionali in attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà garantire il collegamento tra Via dei Runchei e Via S.Agata. I proprietari dovranno farsi carico del tracciato ricadente all'interno del perimetro d'Ambito.

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA: 2 - fattibilità con modeste limitazioni

INCENTIVAZIONI

LA VOLUMETRIA DI OGNI SINGOLO EDIFICIO REALIZZATO NELL'AMBITO DEL P.A. POTRA' ESSERE **INCREMENTATA DEL 5%** QUALORA L'EDIFICIO SIA CERTIFICATO IN **CLASSE ENERGETICA "A"**

TITOLO II

NORMATIVA GENERALE

ARTICOLI MODIFICATI

ART.6 DEFINIZIONI DI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

Le definizioni e gli indici di seguito riportati si applicano a tutti gli interventi sia di edificazione che di urbanizzazioni disciplinati in modo specifico dagli atti componenti il PGT: Documento di Piano; Piano dei Servizi; Piano delle Regole.
Il Piano delle Regole detterà disposizioni specifiche o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel nucleo di antica formazione.

6.1 St = superficie territoriale (mq)

È la superficie del comparto edificatorio o di un lotto, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo dal calcolo le strade pubbliche esistenti alla data di adozione del Documento di Piano eventualmente ricadenti all'interno del perimetro e al lordo delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

6.2 It = Indice territoriale (mc/mq)

Esprime il volume assegnato a ciascun mq di superficie territoriale (St) interessata da un intervento subordinato ad un piano attuativo

6.3 Iea = Indice di edificazione d'ambito (mc/mq)

Determina la volumetria che deve essere obbligatoriamente prevista e convenzionata all'interno di un piano attuativo.

6.4 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento massima (Slp) ammessa per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

6.5 Sf = superficie fondiaria (mq)

È la superficie del lotto edificabile, misurata sul piano di proiezione orizzontale, escludendo le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

6.6 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprime il volume massimo costruibile per ciascun mq di superficie fondiaria (Sf)

6.7 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

6.8 Sc = Superficie coperta (mq)

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle pareti perimetrali, compresi i portici e con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di 1,20 m. Ove eccedano tale misura saranno calcolate integralmente. Non costituiscono superficie coperta le superfici delle autorimesse nel limite di cui alla L. 122/89 e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità, con altezza interna H<2,40 m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura – di 2,60 m, non trasformabili in spazi agibili mediante impianti o aperture successivamente realizzabili e le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura di cui al successivo art. 6.11 lettera h).

6.9 Rc = rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

6.10 Sp = superficie permeabile (mq)

È l'area sistemata a verde (giardino, prato, etc) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

6.11 Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

È la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle pareti perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

Sono escluse dal calcolo della Slp:

a) le superfici dei piani interrati di altezza interna H≤2,40
b) le superfici dei piani seminterrati quando l'estradosso dei correlati soffitti non supera la quota del piano stradale di accesso di 1,20 m e l'altezza interna sia uguale o inferiore a 2,40 m
c) i portici, le logge fino ad una superficie corrispondente al ~~20~~ **50**% della Slp del fabbricato, con esclusione di quelli di pertinenza delle attività produttive
d) le superfici dei locali accessori e delle cantine di pertinenza della residenza, site al piano terra o al piano seminterrato con estradosso dei correlati soffitti eccedenti la quota dal piano stradale per una misura superiore a 1,20m, purché di altezza interna H≤2,40 m, fino ad una superficie corrispondente al 15% della Slp del fabbricato
e) terrazze, balconi e aggetti

f) le superfici dei cavedi scoperti

g) le autorimesse e i parcheggi privati e le relative rampe e corselli di distribuzione, solo se interrati o siti al piano terreno, nel limite di cui alla L. 122/89 (1mq/10 mc) e purché si tratti di spazi privi dei requisiti di agibilità con altezza interna H<2,40 m e aventi un'altezza massima – compresa la copertura di 2,60 m

h) le superfici delle costruzioni accessorie non in muratura (ripostigli, serre, depositi per attrezzi di giardinaggio) a condizione che la loro superficie non superi i 6 mq e l'altezza all'estradosso di copertura non superi i 2,60 m

i) i vani ascensori conformi alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche

j) per i soli edifici condominiali residenziali costituiti da più di quattro alloggi i vani destinati a deposito carrozzine e biciclette ed il vano destinato alla raccolta differenziata dei rifiuti domestici per una superficie massima complessiva di 12 mq con un altezza interna H≤2,40;

k) le superfici dei sottotetti piani con altezza netta interna H≤2,10 m;

l) le superfici dei sottotetti con copertura a falde nel caso si verificano contemporaneamente tutte le seguenti condizioni:
   - altezza interna netta non superiore a 0,80 m in gronda
   - altezza interna non superiore a 3,30 m nel punto più alto
   - pendenza delle falde non superiore al 40%

   qualora non si verifichi una o più di queste condizioni, viene computata come slp la parte di sottotetto avente altezza H≥2,10 m. Il sottotetto viene comunque computato nella Slp quando sia considerato abitabile a termini di legge e regolamenti. Quando il sottotetto non viene computato ai fini del calcolo della slp non è ammesso aprire nella copertura finestre o abbaini di superficie complessiva superiore a 1mq.

m) le scale di emergenza anche coperte, ma non chiuse su tutti i lati

6.12 V= Volume (mc)

Il volume delle costruzioni residenziali e terziarie, ad eccezione del nucleo di antica formazione (art.4 NTA del Piano delle Regole), è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza virtuale di 3,00 m, indipendentemente dalla loro altezza effettiva fino ad un massimo di 4,00 m all'intradosso del solaio. Oltre i 4.00 m il volume è da calcolarsi moltiplicando la superficie lorda per l'altezza effettiva all'intradosso. Per gli edifici a funzione produttiva (P), commerciale (C), ricettiva (Ri), ricreativa di intrattenimento spettacolo (Is), agricola (A) e servizi di interesse generali (Fs) come indicato nell'art. 8, il volume si calcola moltiplicando la Slp per l'altezza intercorrente tra il piano di calpestio e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile o

agibile. Sono esclusi dal calcolo del volume, oltre ai volumi relativi alle superfici che non costituiscono Slp, i volumi tecnici, ovvero quei volumi edilizi emergenti al di sopra dell'intradosso dell'ultimo solaio agibile, destinati ad impianti tecnologici e altre opere di servizio necessarie all'edificio.

6.13 S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.3 della L.R. 12/2005.

6.14 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

È la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle opere definite all'art. 44 c.4 della L.R. 12/2005.

6.15 H = Altezza (m)

È l'altezza massima delle costruzioni fuori terra, misurata tra la quota del marciapiede stradale, esistente o previsto, o della carreggiata, e la quota di intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto (si intende piano utile se la superficie di pavimento rientra nel calcolo delle Slp). Nel caso in cui la soletta di copertura sia inclinata, il riferimento va fatto al punto di quota media; nel caso di edifici a gradoni si procede alla verifica dell'altezza dei singoli corpi di fabbrica.

Nel caso di strade in pendenza il riferimento va fatto alla quota marciapiede che si ha nel punto di mezzo della facciata.

Non sono soggette a rispetto dell'altezza, compatibilmente con le esigenze ambientali:

i tralicci di elettrodotti; i volumi tecnici (extracorsa ascensori, serbatoi idrici); i pennoni ed i campanili.

Nelle zone a funzione produttiva (P) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

6.16 Apf = area di pertinenza fondiaria (mq)

Per "area di pertinenza fondiaria" degli edifici esistenti si intende l'area calcolata sulla base degli indici di fabbricabilità previsti dal presente Piano. Al fine del rilascio del titolo abitativo edilizio è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza fondiaria negli elaborati progettuali

6.17 Sv = superficie di vendita (mq)

Si definisce superficie di vendita l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita

comprensiva della superficie di esposizione o occupata dai banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi.

6.18 Filo di fabbricazione

Si definisce filo di fabbricazione il perimetro esterno delle pareti della costruzione, includendo le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani di scale ed ascensori appoggiati a terra. Sono esclusi gli elementi decorativi e balconi, sporti di gronda e simili, purché contenuti nella misura di 1,20 m.

6.19 Df = Distanza tra fabbricati (m)

Si definisce "distanza" quella misurata in squadra, dal filo di fabbricazione di una costruzione fino al filo di fabbricazione di un'altra costruzione.

6.20 Ds = Distanza da strada

È la distanza tra il filo di fabbricazione, misurata in proiezione orizzontale lungo la normale al confine o alla sua tangente nel caso di tracciato stradale curvilineo, al netto degli aggetti (balconi, sporti di gronda e simili) con sporgenza inferiore a m 1,20, di una costruzione ed il confine della strada, inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In assenza di questo, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea (D. Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, art. 3, c. 1, p.to 10 e relativo Regolamento di attuazione e successive modificazioni ed integrazioni.

6.21 Dc = Distanza dal confine di proprietà e dal confine di zona

È la distanza, misurata in proiezione orizzontale, tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà. Si equiparano a confini di proprietà anche le aree di previsione per servizi pubblici e per sedime stradale.

TITOLO III

PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLI MODIFICATI

ART. 19 AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE

Si tratta di zone a prevalente funzione residenziale completate o in via di completamento nella quale sono ammesse le destinazione d'uso sottoindicate.

19.1 Destinazioni d'uso

Principale **R**;

Complementari ***C.1;C.2*** con superficie di vendita non superiore a 400 mq*;* ***C.4;C.5;*** ***P.2*** con una superficie non superiore a mq. 400 (escluse quelle di cui al D.M. 5.9.94 insalubri di prima e seconda classe), ***T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri***

Non ammesse ***C.2*** con superficie di vendita superiore a 400 mq*;* ***C.3; C.6; C.7; P.*** attività artigianali di servizio con una superficie superiore a mq.400;**;** ***Is; A; Fs.7-8-10;***

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 45 e 46 del Titolo IV - Piano dei Servizi.

19.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o denuncia d'inizio attività.

19.3 Indici urbanistici:

- If = 1,00 mc/mq
  l'indice fondiario può essere aumentato fino ad un massimo di 1,2 mc/mq acquisendo una **"volumetria compensativa"** quale contributo al raggiungimento degli obiettivi del PdS. E' ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione della lettera b dell'art. 20.1 delle presenti NTA.
- H = 9,50 m
- **Rc = 40%**
- Df= 10,00 m
- Dc =5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel caso di aderenza a costruzioni esistenti e/o nel caso di sottoscrizione di dichiarazione registrata di assenso tra le parti, da presentare in sede di rilascio del permesso di costruire.

- Ds = 5,00 m, salvo che per gli interventi su edifici esistenti ove si può mantenere l'allineamento esistente o previsto dal PGT.
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

Per le aree che alla data di adozione del PGT risultano disciplinate da Piani di Lottizzazione già approvati o convenzionati, si applicano le prescrizioni contenute nelle convenzioni fino alla scadenza del relativo termine di efficacia. Una volta scaduti i termini di efficacia della convenzione, il rilascio di permessi di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente articolo.

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del rilascio dei titoli abilitativi a costruire, può chiedere rettifiche stradali al fine di migliorare la viabilità esistente. L'eventuale area in cessione per l'allargamento della sede stradale concorre alla determinazione del volume edificabile.

ART. 19bis AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DI RECENTE FORMAZIONE SOGGETO PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

All'interno del "*ambito residenziale consolidato di recente formazione*" sono individuate aree dove l'intervento edificatorio è soggetto a permesso di costruire convenzionato (PCC). Il Permesso di Costruire Convenzionato disciplina gli aspetti planivolumetrici mediante convenzione da sottoscrivere contestualmente al rilascio del permesso di costruire.

La convenzione dovrà prevedere:

- **L'eventuale cessione di aree;**
- **Il reperimento e\o adeguamento dei servizi pubblici o di interesse pubblico e generale eventualmente richiesti in relazione alle funzioni insediate;**
- **La eventuale cessione o asservimento dei parcheggi pubblici;**
- **l'esecuzione delle opere di urbanizzazione**
- **Le garanzie richieste per l'adempimento degli obblighi convenzionali;**
- **Ogni altro accordo tra Amministrazione e titolare del permesso di costruire funzionale all'attuazione delle previsioni del P.G.T.**

La convenzione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e la sottoscrizione della stessa dai parte dei richiedenti e condizione del rilascio del permesso di costruire.

Nel caso di nuova costruzione, ampliamenti e variazione di destinazione d'uso ammissibile, che comporti una variazione del peso insediativo, si dovrà provvedere al reperimento e/o alla monetizzazione di aree per servizi di interesse pubblico nelle quantità e con le modalità previste degli art. 45 e 46 delle NTA Piano dei Servizi.

19.1 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o altra modalità prevista dalla legislazione vigente.

19.2 Indici urbanistici:

- **It = 1,00 mc/mq è ammesso inoltre un incremento 5% in applicazione del criterio 7.1 lettera a) delle presenti NTA.**
- **H = 9,00 m 2 piani abitabili più piano accessorio**
- **Rc= 40%**
- **Df= 10,00 m**
- **Dc = 5,00 m; la distanza dal confine con altre proprietà può ridursi a 0,00 m nel**

caso di aderenza a costruzioni esistenti. Sono ammesse costruzioni in aderenza con sagome che superano quella degli edifici adiacenti previa la sottoscrizione di una convenzione tra i confinanti. Sono ammesse distanze inferiori a 5,00 m dal confine di proprietà qualora venga stipulata una convenzione con cui le parti si obbligano a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dalle presenti norme.

- Ds = 5,00 m
- Parcheggi privati = 1 mq ogni 10 mc

19.3 Prescrizioni specifiche

- *PCC 1- VIA ZANINI*

  L'attuazione del PCC 1 è subordinata alla cessione o monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art. 45 nel PdS. La quota di parcheggi, fissata in 8mq/ab, dovrà essere obbligatoriamente realizzata all'interno dell'ambito.

  L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza con oneri a carico della proprietà.

19.3.1 Destinazioni d'uso

Principale R;

Complementari *C.1;C.4;C.5; T; Fs.1-2-3-4-5-6-9-11; Ri*

Non ammesse *C.2;C.3;C.6;C.7; P; Is; A; Fs.7-8-10;*

- *PCC 2- VIALE RISORGIMENTO*

  Il PCC 2 è finalizzato all'ampliamento dell'attività artigianale in essere, che risulta compatibile con la residenza esistente.

  L'attuazione dell'Ambito è subordinata alla monetizzazione delle aree per infrastrutture e servizi, nella quantità indicata all'art. 45 nel PdS.

  L'edificazione è subordinata alla realizzazione delle infrastrutture e reti tecnologiche di pertinenza con oneri a carico della proprietà.

19.3.2 Destinazioni d'uso

Principale *P.1* con una superficie non superiore a mq. 400

Non ammesse R; *C; P.1* con una superficie superiore a mq.400*;P.2*; *T; Ri; Is; A; Fs*

ART. 22 PRODUTTIVO/COMMERCIALE

Si tratta di un ambito urbanizzato destinato ad insediamenti produttivi/commerciali.

22.1 Destinazioni d'uso

Principale ***P***; ***C.1; C.2*** ~~fino a 600 mq;~~ ***C.4; C.5; C.7***

Complementari ***R*** con la possibilità di realizzare un alloggio di slp massima di 130 mq

Non ammesse ***R;*** ~~***C.2*** superiore a 600 mq;~~ ***C.3***; ~~***C.5***;~~ ***C.6***;~~***C.7;***~~ ***A***; ***Ri***; ***Is***; ***Fs***;

22.2 Modalità di intervento

Le modalità d'intervento previste sono quelle di cui agli articoli 10.1, 10.2, 10.3, 10.4 e 10.5 delle presenti norme, tramite permesso di costruire o denuncia d'inizio attività.

22.3 Indici urbanistici per gli ambiti consolidati produttivi

- Uf = 0,60 mq/mq
- Rc = 50%
- H = ~~12~~ ***9***,00 m misurata all'estradosso di copertura
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
- Ds = secondo le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

Almeno il 15% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde, con essenze autoctone di alto fusto nella quantità minima di una ogni 50 mq. Tale area dovrà essere preferibilmente posizionata sul perimetro esterno dei lotti edificabili, al fine di creare adeguate fasce tampone, composte da alberi frammisti ad essenze arbustive.

ART.24 AMBITI AGRICOLI DI INTERESSE STRATEGICO (PTCP)

Gli ambiti agricoli sono destinati all'attività agricola intesa come attività connessa alla coltivazione della terra, alla silvicoltura, all'allevamento degli animali.

24.1 Destinazioni d'uso

Principale **A**

Non ammesse ***R; P;C.1; C.2; C.3; C.4; C.5; C.6;C.7; T; Ri; Is; Fs***

In tali aree sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità di cui all'art. 2135 del codice civile.

24.2 Modalità di intervento

La costruzione di nuovi edifici è disciplinata, nella definizione degli interventi ammissibili e dei presupposti soggettivi e oggettivi, dagli art. 59 e 60 della L.R. 12/2005.

Nuovi edifici residenziali sono ammessi qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Gli ampliamenti residenziali devono essere realizzati prioritariamente all'interno del corpo della cascina esistente anche riconvertendo rustici, stalle, fienili, mantenendo la struttura morfologica della cascina ed utilizzando materiali tradizionali.

24.3 Indici urbanistici

If per l'abitazione agricola :

- su terreni a coltura orticolo o floricoltura specializzata = 0,06 mc/mq
- su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente = 0,01 mc/mq
- sugli altri terreni agricoli = 0,03 mc/mq

Rc delle attrezzature ed infrastrutture produttive:

- attrezzature agricole in genere = 10% dell'intera superficie aziendale
- attrezzature orto-floro-vivaistiche = 20% dell'intera superficie aziendale
- serre = 40% dell'intera superficie aziendale

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT gli indici urbanistici sopraindicati sono incrementati del 20% come indicato al comma 4bis dell'art. 59 della L.R. 12/2005

- H per la residenza = 7,00 m
- H per le infrastrutture agricole ~~= 8,00 m (misurata all'estradosso della copertura)~~ **9,00 m (misurata all'intradosso o alla catena della capriata di copertura)**
- H per silos e volumi tecnici = 15,00 m
- Df = 10,00 m
- Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m.
- Distanza dai corsi d'acqua individuati nel "Reticolo Idrico Minore" e dal "Reticolo Secondario" :
    - 10 m per gli edifici residenziali i porticati e depositi per ricovero macchinari e prodotti agricoli
    - 15 m per stalle, silos, trincee e vasche di stoccaggio liquami

Per i nuovi allevamenti ed infrastrutture dovranno essere rispettate le distanze dalle zone residenziali, dalle zone produttive, dalle abitazioni di terzi e dalle abitazioni del centro aziendale, previste dal Regolamento Locale d'Igiene e dall'art. 18 della normativa del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

- Ds = 10,00 m, fatte salve le norme dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione;
  Le nuove costruzioni residenziali in funzione della conduzione del fondo devono essere realizzate entro una distanza massima di 100 m dalle costruzioni del nucleo aziendale.

Le recinzioni, ai fini della tutela del contesto agricolo, potranno essere realizzate esclusivamente con paletti infissi al suolo, senza cordolo di calcestruzzo, e collegate da una rete metallica, legno o siepe.
Per i soli complessi agricoli edificati e le relative aree di pertinenza, sono ammesse recinzioni costituite da muro di altezza non superiore a 60 cm, con sovrastante rete metallica per un altezza massima di m 2,00.

I bacini per la piscicoltura e la pesca sportiva sono soggetti al rispetto dei criteri di verifica di

idoneità paesistico-ambientale dell'art. 17 delle NTA del PTCP, oltre che al rispetto dalla Delibera di Giunta Regionale 30 Dicembre 2008 n 8/8830 della L.R 4/2008 e della L.R 14/98 art. 36 comma 3".

24.4 Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati ad uso agricolo

Gli edifici ricadenti in ambito agricolo e non adibiti ad uso agricolo, appositamente individuati negli elaborati del Piano delle Regole (PR), oppure di cui sia dimostrata la non utilizzazione ai fini agricoli da più di tre anni, potranno essere utilizzati da qualsiasi soggetto avente titolo, anche non imprenditore agricolo, con le seguenti modalità:

- Gli edifici residenziali, artigianali, commerciali già insediati alla data di adozione del PGT negli ambiti agricoli, per documentate esigenze tecniche e produttive, potranno ampliarsi "una tantum" nella misura massima del 20% della slp esistente. Tali ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - H max = 7 m (due piani)
  - Df = 10,00 m
  - Dc = pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5,00 m
  - Ds = 5,00 m, fatte salve le norme dettate dal codice della strada e dal suo regolamento di attuazione

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente a residenza R

- I volumi già destinati alla residenza agricola, esistenti alla data di adozione del presente PGT, possono essere recuperati a funzione residenziale tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività mediante interventi di cui all'art. 10 commi 10.1 10.2 10.3 10.4 del Titolo II –Norme Generali- delle NTA. Tale intervento si configura come mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e pertanto, in conformità a quanto previsto dall'art. 46 comma 2 lettera a) del Titolo IV –NTA-Piano dei Servizi-, determina un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici che potrà essere monetizzata.
- I volumi non destinati alla residenza potranno essere oggetto di intervento di recupero mediante la definizione di un Programma Integrato di Intervento (P.I.I.) ai sensi dell'art.89 della L.R. 12/2005.

24.5 Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) PARCO AGRICOLO DEL MOSO

All'interno degli *"Ambiti Agricoli di Interesse Strategico"* è perimetrata un'area di elevato

valore ambientale facente parte del P.L.I.S. “Parco del Moso” .

Ai fini di una salvaguardia degli ecosistemi esistenti, in tale area è vietata:

- l’introduzione volontaria di specie animali estranee agli ecosistemi esistenti fatta salva l’attività di allevamento;
- l’introduzione volontaria di specie vegetali non appartenenti alla flora spontanea tipica dei luoghi, fatta salva la possibilità di introdurre specie diverse per la coltivazione specializzata;
- la realizzazione di nuovi allevamenti od ampliamenti degli esistenti che prevedano un carico di peso vivo complessivo (esistente + ampliamento) superiore ai seguenti limiti:
  - allevamenti suinicoli oltre 2000 ql di peso vivo;
  - allevamenti ovini e caprini oltre 1000 ql di peso vivo;
  - bovini a carne bianca oltre 500 ql di peso vivo;
  - allevamenti avicoli, cunicoli e animali da pelliccia oltre 200 ql di p.v.;
  - canili oltre 200 capi.
- l’attivazione di nuove discariche di qualsiasi tipo;
- l’apertura di nuove cave;
- la realizzazione di impianti di ammasso e trattamenti di carcasse di veicoli e di rottami di qualsiasi genere.
- la realizzazione di parchi solari – fotovoltaici e impianti di biogas. E’ ammessa la posa di pannelli fotovoltaici sulle coperture esistenti

All’interno del P.L.I.S. è ammessa l’esecuzione da parte dell’Amministrazione Pubblica di opere di carattere didattico-ricreativo connesse alla fruizione del parco.

ART.26 AMBITI DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE

Le aree di valore paesistico-ambientale individuate dal PGT sono:

- Le **aree di tutela dei fontanili**
- Gli **ambiti di rispetto ambientale e di tutela del reticolo idrico**
- La **rete ecologica di primo e secondo livello**
- **Corsi d'acqua naturali ed artificiali: CANALE VACCHELLI**

Sono aree soggette a regime di tutela dei caratteri morfologici e paesaggistici, essendo ancora dotati di una forte componente naturale e vegetazionale. In tali aree è esclusa ogni forma di nuova edificazione.

E' consentita la formazione di percorsi ciclo-pedonali attrezzati, finalizzati al collegamento tra aree abitate ed il territorio agricolo. L'amministrazione può prevedere speciali forme di sostegno per interventi volti alla sistemazione delle ripe ed alla qualificazione ambientale.

26.1 Aree di tutela dalle teste di fontanili

I Fontanili sono patrimonio storico naturalistico del territorio; non sono pertanto consentite opere di nuova edificazione né di manomissione dell'ambiente per un raggio di 50 m dalla testa del fontanile e per una fascia di 10 m su entrambi i lati lungo l'intero percorso del corso d'acqua come specificato nella normativa del reticolo idrico Minore.

Non sono consentite azioni o interventi che possano compromettere le risorse idriche superficiali e sotterranee, in particolare le alterazioni del sistema idraulico del capofonte e del relativo micro-ambiente, ad eccezione delle normali operazioni di manutenzione.

Sono incentivati interventi di ricostituzione ed implementazione degli elementi naturalistici caratterizzanti i fontanili.

26.2 Aree di rispetto Ambientale e di tutela del reticolo Idrico

Il Piano di Governo del Territorio individua le aree di rispetto ambientale e di tutela del Canale Vacchelli e del Reticolo Idrico Secondario, nelle quali sono vietate edificazioni e manomissioni dello stato dei luoghi (all'art.7.4 delle presenti NTA).

Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ampliamenti e nuova costruzione di ponti funzionali all'accesso ai terreni per lo svolgimento dell'attività agricola e previa acquisizione del parere favorevole dell'ente gestore.

26.3 Rete ecologica di primo e secondo livello (PTR - PTCP)

La Rete Ecologica Regionale Individua, sul territorio del Comune di Trescore

Cremasco, un *corridoio a bassa o moderata antropizzazione.* L'intero territorio comunale è inserito in un elemento primari della RER, l'area prioritaria per la biodiversità 27 "Fascia centrale dei fontanili".

Gli elementi costitutivi la Rete Ecologica Regionale (RER) e le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello individuati nella Carta delle Tutele e Salvaguardie del PTCP della Provincia di Cremona sono state integralmente recepite negli elaborati di PGT.

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e di secondo livello e sino ad un intorno di 20 m, non è consentita alcuna nuova espansione urbana e industriale, né sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale. L'eventuale ampliamento dovrà essere effettuato in via prioritaria nella direzione opposta a quella dell'area tutelata e, solo nel caso in cui questo non risultasse possibile, l'ampliamento potrà avvenire in altre direzioni. Non sono inoltre consentiti gli interventi di escavazione, di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale; la realizzazione di discariche di qualsiasi genere e di depositi permanenti di materiali dimessi. Questi ultimi possono essere consentiti, previa autorizzazione da parte delle autorità competenti, solo per finalità di recupero ambientale. Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduazione. Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

26.4 Corsi d'acqua naturali ed artificiali: CANALE VACCHELLI

Per quanto attiene il Canale Vacchelli la fascia inedificabile è stabilita in 50 m per parte.

Il Canale Vacchelli, in quanto elemento costitutivo della rete ecologica definita dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, e normata al precedente punto 26.3.

Nella fascia di tutela individuata dal PTCP e riportata sulle tavole di PGT non sono consentite attività o azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici e ambientali. In caso di interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi di interesse paesaggistico, dovranno essere previste opportune forme di

mitigazione e compensazione ambientale al fine di valorizzare le componenti strutturali del paesaggio. Per i territori compresi in una fascia di 10 metri lungo entrambe le rive sono in ogni caso ammessi solo interventi per la gestione e manutenzione del canale e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione e potenziamento del verde, con specifica attenzione alla fruizione ciclo-pedonale delle alzaie e alla massima limitazione di percorsi e aree di sosta per mezzi motorizzati, fatti salvi interventi per la realizzazione di opere pubbliche da valutarsi con specifica attenzione non solo in riferimento all'attento inserimento nel paesaggio ma anche alla garanzia di realizzazione di correlati interventi di riqualificazione delle sponde, delle alzaie e delle fasce lungo il corso d'acqua.

26.5 Piano di Indirizzo Forestale Provinciale PIF

Le aree boscate presenti sul territorio comunale sono individuate dalla "carta del bosco, dei sistemi verdi e dell'arboricoltura da legno" del Piano di Inidirzzo Forestale Provinciale e recepite dal Piano di Governo del Territorio.
Ogni intervento da attuarsi sulle aree boscate dovrà essere conforme alle "Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale" approvato con DCP n° 164 del 07/12/2011.

26.6 Geosito

Il Piano Paesistico Regionale (PTR), approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione 16 gennaio 2010 n° 8/6447 ha introdotto i geositi come categoria di tutela e valorizzazione del territorio. Sul Territorio di Trescore Cremasco è individuato il geosito coincidente per buona parte con il Moso ed è riconosciuto come "geosito di carattere geografico, geomorfologico, paesistico" ed è normato dall'art.22 delle NTA del PTR e s.m.i.

26.7 Rete Ecologica Comunale - REC -

Le reti ecologiche costituiscono uno strumento strategico per il raggiungimento dell'obiettivo generale di conservazione delle risorse naturali (presenti e potenziali), da mantenere al fine di garantire una qualità accettabile dell'ambiente e del paesaggio. La REC recepisce e coordina i vincoli e gli elementi di pregio ambientale sovra ordinati indicati nelle reti ecologiche regionale e provinciale.

TITOLO IV

PIANO DEI SERVIZI

ARTICOLI MODIFICATI

ART. 41 PRINCIPI E FINALITA'

Il Piano dei Servizi è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni di verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.
Non configurano vincolo preordinato all'esproprio, **ma solo vincolo conformativo,** e non sono soggette a decadenza le previsioni del piano, **finalizzate a destinare una data area ad una specifica funzione e** che demandino al proprietario dell'area o avente titolo la realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.
Viceversa, le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, relative alla realizzazione di infrastrutture viarie di interesse comunale (ampliamento di Via Trieste e collegamento tra Via S.Agata e Via Zanini) o sovracomunale (ciclabile di collegamento con il Comune di Quintano), configurano vincolo preordinato all'esproprio per pubblica utilità (ex artt. 9-12 DPR 327/2001) in relazione all'interesse strategico, funzionale al completamento e miglioramento della rete viabilistica del Comune di Trescore Cremasco, ed in quanto finalizzate alla realizzazione di opera pubblica.

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

Il Piano dei Servizi:

- Cataloga e verifica lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti sul territorio comunale in relazione ai fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- individua le necessità di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale espressa dalla popolazione residente;
- indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale;
- individua la dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da assicurare nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata e negli interventi di natura commerciale, terziaria, produttiva e di servizio, secondo le previsioni del Documento di piano;

- stabilisce i criteri e le modalità per il ricorso alla monetizzazione;
- stabilisce i criteri attraverso i quali, all'interno dei piani attuativi o degli atti di programmazione negoziata, è consentita, in luogo della cessione totale o parziale di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, con carattere di indispensabilità, la realizzazione di attrezzature e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata;
- definisce l'attribuzione di diritti edificatori a compensazione della cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi pubblici;

ART.44 REALIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DI OPERE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

44.1 I proprietari delle aree individuate nel PdS come "Aree per attrezzature e servizi di previsione di interesse comunale" (Ps 23 - 24) possono promuovere, in alternativa all'intervento della Pubblica Amminstrazione, la realizzazione dei servizi previsti dal piano in aderenza alle specifiche destinazioni, applicando gli indici e i parametri fissati all'art.47. Su tali aree vale quanto disposto dal comma 13 dell'art.9 della l.r. 12/2005.

L'intervento dovrà essere regolato da apposito atto convenzionale che disciplini le modalità di gestione e utilizzazione per garantire che le attività siano svolte a favore della popolazione residente in ottemperanza da quanto previsto al comma 10 dell'art. 9 della L.R. 12/2005.

44.2 L'attuazione diretta da parte della proprietà, dei servizi pubblici previsti sulle aree di cui al comma 1, e realizzati in regime di convenzione per l'uso pubblico, comporta l'inutilizzabilità dell'indice volumetrico compensativo.

ART.44bis VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Il Piano dei Servizi individua le aree, soggette a vincoli preordinati all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità (ex artt. 9-12 DPR 327/2001), la cui realizzazione è demandata esclusivamente all'Amministrazione Pubblica, in quanto finalizzata alla creazione di un'opera pubblica.

Tali aree sono individuate nel Piano dei Servizi agli elaborati Ps 23 - 24 - variante n°1- e riguardano specificatamente la realizzazione di infrastrutture viarie di interesse comunale:

- **l'ampliamento di Via Trieste**
- **il collegamento tra Via S.Agata e Via Zanini**

e di interesse sovracomunale:

- **la ciclabile di collegamento con il Comune di Quintano**