



# COMUNE di MONTE CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

REGIONE LOMBARDIA

## PROGETTISTA:

Arch. Paolo Monaci

Urb. Livia Severgnini



# DOCUMENTO DI PIANO

DP 13

Criteri e Obiettivi di Piano

NTA

novembre 2023

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ADOTTATO CON DELIBERA C.C.

n°.....del.....

PUBBLICAZIONE

il.....

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 .....	6
Art. 10	Definizioni dei parametri e indici urbanistici .....	6
Art. 11	Ambiti di trasformazione .....	7
Art. 12	Ambiti di rigenerazione urbana .....	9
Art. 13	Disciplina dei Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) .....	9
Art. 14	Disciplina delle classi di sensibilità paesistica .....	10
Art. 14	Condizioni di sostenibilità ambientale del piano .....	10
Art. 16	Monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione del pgt .....	10
Art. 17	Norme geologiche di attuazione .....	11
Art. 18	Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo.....	11
Art. 19	Norme per la tutela dei corsi d'acqua.....	11
Art. 19	Zonizzazione acustica .....	12
Art. 21	Attuazione del PGT.....	12
SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....		13
SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA.....		30

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

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Monte 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 Monte 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 grafici.

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.

I dati planivolumetrici contenuti nelle schede progettuali relative ai piani attuativi, allegare alle presenti norme, si devono intendere indicativi; l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

### 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 Monte 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,
- 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.

### 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 Monte 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 e delle attività produttive
- riqualificazione e potenziamento di un sistema di reti ciclo-pedonali tra l'abitato e le aree di valore paesistico-ambientale

### 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 ed uniformando l'indice edificatorio
- **l'individuazione degli immobili assoggettati a vincolo** paesaggistico -architettonico in base alla normativa vigente in materia
- **l'individuazione degli Ambiti agricoli strategici e di rispetto dell'abitato** con relativa normativa
- **L'individuazione degli ambiti di tutela paesaggistica**

### Art. 7 Perequazione urbanistica

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

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* che si attuano nel rispetto della edificabilità massima pari ad un Rapporto di Copertura (Rc) del 70% della Sf, la potenzialità edificatoria può essere incrementata fino a raggiungere il 80% di rapporto di copertura, nel caso in cui il proprietario realizzi impianti fotovoltaici con una superficie pari ad almeno il 20% 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" (DP 8). 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

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>	<i>1 mc/mq</i>
<i>Superficie permeabile</i>	<i>20% (Sf)</i>
<i>Distanza dai confini (Dc)</i>	<i>h/2 con un min di 5,0 m</i>
<i>Distanza tra fabbricati (Df)</i>	<i>10,0 m</i>
<i>Distanza dalle strade (Ds)</i>	<i>5,0 m</i>
<i>H</i>	<i>9,50 m</i>

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 150 mc di volumetria edificabile o edificata. Il valore della monetizzazione è definito dal dirigente dell'area tecnica a seguito dell'indirizzo espresso dalla Giunta comunale.

## **Art. 12    Ambiti della Rigenerazione Urbana**

Gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale sono intesi come azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo. I processi di rigenerazione sono finalizzati al miglioramento della qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché delle condizioni socio-economiche della popolazione. Oggetto degli interventi di rigenerazione sono edifici, aree e ambiti caratterizzati da abbandono (totale o parziale) o anche da un diffuso stato di degrado urbanistico, ambientale, paesaggistico, sociale.

Al fine di garantire la semplificazione dei procedimenti e di incentivare la realizzazione di interventi negli ambiti individuati di rigenerazione urbana, si stabilisce che:

- a) È ammessa l'attuazione per stralci, cioè l'esecuzione degli interventi è subordinata a Piano Attuativo intero o per comparto minimo di intervento funzionale;
- b) prima e durante il processo di rigenerazione è ammessa l'applicazione degli usi temporanei disciplinati dall'articolo 51 bis della Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i., introdotto in base alla Legge Regionale n.18/2019;

Il PGT individua un Ambito della Rigenerazione Urbana sito nel cuore di Monte Cremasco all'interno della quale dovranno essere stabilite cessioni di aree di interesse pubbliche con finalità da concordare con l'Amministrazione Comunale.

Funzioni, indici edificatori e modalità di attuazione sono definiti nelle schede degli Ambiti della Rigenerazione allegate alle presenti norme.

## **Art. 13    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. 14    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 4).

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 presistenze 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. 15 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. 16 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. 17 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" E s.m.i.. È fatto obbligo di attenersi ai contenuti di tale Studio geologico.

#### **Art. 18 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.

#### **Art. 19 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.

#### **Art. 20 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. 21 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	<b>4.122 mq</b>
Volume	<b>4.122 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>28 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita 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 all'interno dell'AT  
 - **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	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**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 a sud del centro abitato di Monte Cremasco, a completamento di una zona residenziale esistente;



<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 3A con modeste limitazioni
<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
Sensibilità paesistica BASSA

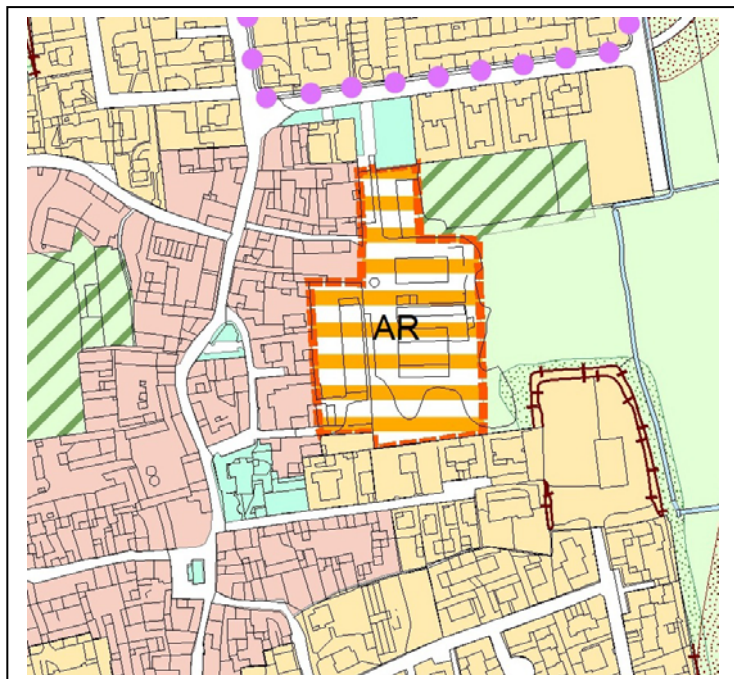
**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'area ricade a sud dell'abitato esistente. L'accessibilità dovrà avvenire dall'esistente Via Alessandrini.

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono.

L'edificazione dovrà rispettare le distanze dagli allevamenti esistenti.

# AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA



**INDICI E PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie Territoriale	<b>13.400 mq</b>
Volume assegnato	<b>13.400 mc</b>
Quota volume abitante e abitanti teorici	150 mc/ab = <b>89 abitanti</b>

**STANDARD URBANISTICI – DOTAZIONI TERRITORIALI**

La dotazione territoriale è definita 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 all'interno dell'AT  
 - **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	<b>Residenza</b>
Funzioni ammesse	<b>Artigianato di servizio –Esercizio di vicinato –Ristoranti e bar– Altre attività terziarie. Il peso delle diverse funzioni sarà precisato in fase attuativa</b>

**CRITERI DI INTERVENTO**

Altezza	9,50 m
Distanza dalla strada	10 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 nel cuore del centro abitato, nello specifico a ridosso del Nucleo di Antica Formazione.

L'obiettivo è la riqualificazione di un area ex agricola ormai inglobata nel tessuto urbano consolidato residenziale.





<b>CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA</b>
Classe 2
<b>CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA</b>
BASSA

**VINCOLI E PRESCRIZIONI**

L'insediamento di funzioni residenziali e ad esse compatibili dovrà avvenire attraverso un progetto unitario e con **tipologie e materiali rispettosi dell'ambiente** e del contesto paesaggistico nel quale si inseriscono. E' fatto obbligo prevedere una schermatura verde tra i fabbricati in progetto e l'area agricola.

L'ambito in esame sarà accessibile da Via Vignali e Via Mariconti, con la possibilità di un ulteriore punto (accesso o uscita da definire in sede di progettazione esecutiva) a senso unico in Via Santi Nazaio e Celsio.

Dovrà essere ceduta un'area per servizi limitrofa a quella esistente ed individuata nel PGT da destinare a parcheggi e verde