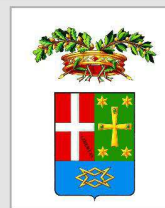




COMUNE DI

# Crema

PROVINCIA DI COMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

# PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE parte seconda SCHEDE NORMATIVE '

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO  
VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE

adozione delibera C. C. n° 20 del 07.11.2023  
approvazione delibera C. C. n° del .2024

il tecnico

dott. arch. Marielena Sgroi

il Sindaco

Ing. Diego Manzi

Resp. Area Tecnica

Ing. Anna Ragni

\* elaborato modificato a seguito  
dei pareri espressi in sede di 2<sup>a</sup> VAS

' elaborato modificato a seguito accoglimento  
osservazioni e recepimento pareri

Tutta la documentazione: parti scritte, fotografie, planimetrie e relative simbologie utilizzate sono coperte da copyright da parte degli autori estensori del progetto.  
Il loro utilizzo anche parziale è vietato fatta salva espressa autorizzazione scritta da richiedere agli autori

**NOTA**

**Abc: testo modificato/introdotta a seguito espletamento procedura di VAS**

**Abc : modifiche apportate per il recepimento dei pareri e l'accoglimento delle osservazioni**

**ART. 40 - SCHEDE NORMATIVE AMBITI DI COMPLETAMENTO ED ESPANSIONE**

Le schede normative degli ambiti di completamento costituiscono parte integrante dell'impianto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In relazione alla edificazione delle porzioni definite accessorio dal nuovo regolamento edilizio è da considerarsi come parametro quello indicato nelle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, rispetto all'ambito territoriale considerando come riferimento l'indice edificatorio.



**PIANO DELLE REGOLE**

**Cremia- località Cadreglio**  
**PdC 1b - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MONTE BREGAGNO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito territoriale è posto a nord di via Monte Bregaglio ed è posto in prossimità del centro storico di Cadreglio.

L'accesso al compendio avviene da una viabilità di penetrazione realizzata per garantire l'accesso ad un nuovo edificio di recente esecuzione.

Il comparto è prossimo al centro storico comprende due edifici appartenenti al vecchio nucleo con la relativa area di pertinenza.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede il recupero di due edifici appartenenti al centro storico con la relativa area di pertinenza

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

**PdC 1 b**

• <u>Superficie fondiaria con edificazione appartenente al CS</u>	213,00 mq
• <u>Volumetria per la porzione con edificazione appartenete al CS</u>	volumetria esistente
• <u>Volumetria per la porzione di suolo libero</u>	375,00 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	40%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

Nella realizzazione degli interventi di recupero deve essere preservata l'identità del centro storico di Cadreglio.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il progetto dei servizi prevede, qualora lo si valuti necessario la cessione di aree per l'adeguamento della viabilità pubblica e la cessione di aree per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Qualora lo sviluppo del progetto non richieda la cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici, le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: PdC 1b – classe 2 e classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

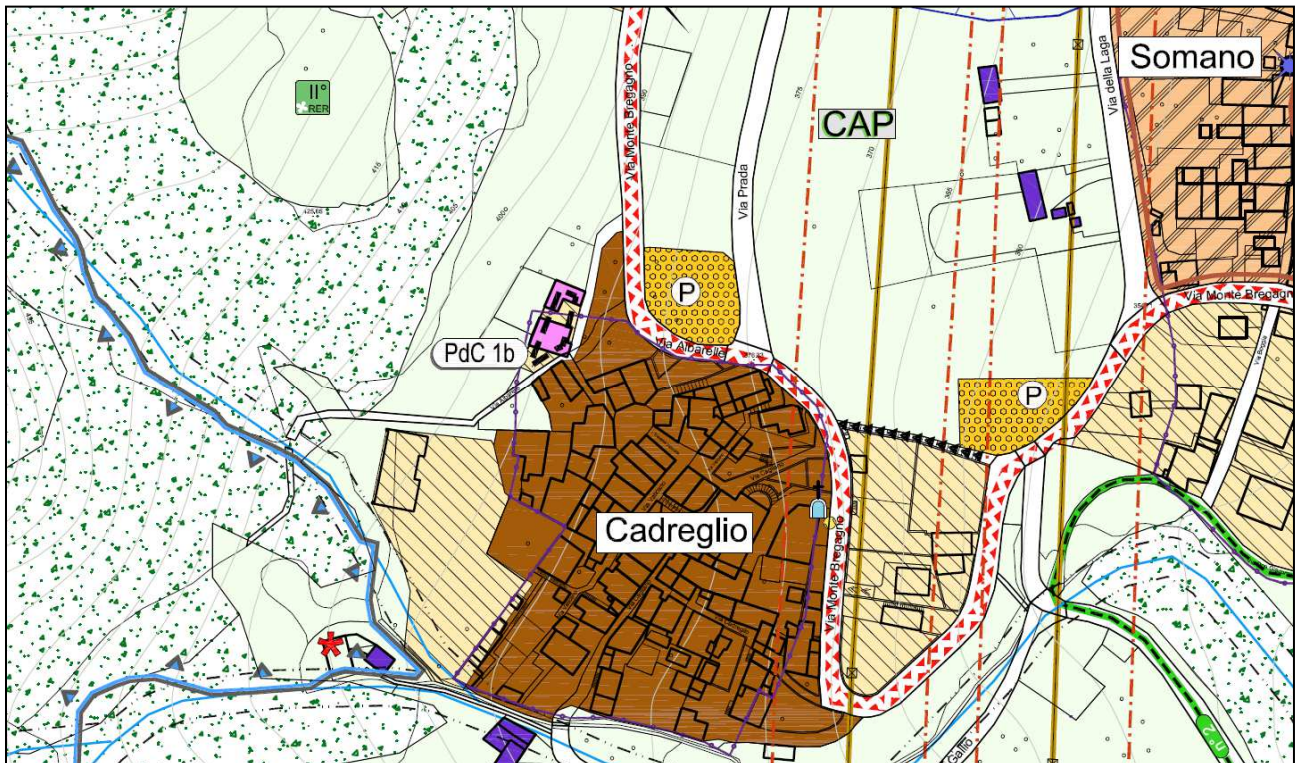
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Colceno Alto**  
**PdC 1b - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA MONTE BREGAGNO**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Crema- località Ghiano**  
**PdC 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**S.P. 6- VIA ROMA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito territoriale è posto a sud della S.P. 6 - via Roma – ed è un ambito prativo posto ad una quota altimetrica inferiore rispetto alla suddetta viabilità ed in prossimità di uno spazio a parcheggio di recente realizzazione. Nell'ambito del monitoraggio è stata effettuata apposita richiesta finalizzata a dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione urbanistica a fronte della realizzazione dell'allargamento della S.P. 6 in corrispondenza del lotto.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| • <u>Superficie territoriale</u>   | 665,00 mq.                |
| • <u>Superficie fondiaria</u>  | 535,00 mq.                |
| • <u>Superficie fondiaria di altra proprietà</u>   | 130,00 mq.                |
| Qualora la superficie di altra proprietà interclusa non aderisca all'attuazione degli interventi è da considerarsi stralciata dal compendio e quest'ultimo potrà trovare attuazione secondo le modalità stabilite dalla presente scheda normativa. |                           |
| • <u>Area da destinare ad allargamento della sede stradale</u>   | 54,00 mq.                 |
| • <u>Indice territoriale</u>   | 0,8 mc/mq                 |
| • <u>Volumetria</u>  | 532,00 mc                 |
| • <u>Altezza massima</u>   | 9,00 m.                   |
| • <u>Piani fuori terra</u>   | n° 2                      |
| • <u>Rapporto di copertura</u>   | 30%                       |
| • <u>Verde - drenante</u>  | 30%                       |
| • <u>Destinazioni :</u>  | vedi ambito R2 N.T.A. PdR |

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata la visione dalla viabilità principale verso il lago.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago



### **Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato. In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il progetto dei servizi prevede la cessione, a titolo gratuito, di aree necessarie per la realizzazione dell'allargamento stradale della S.P. 6.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

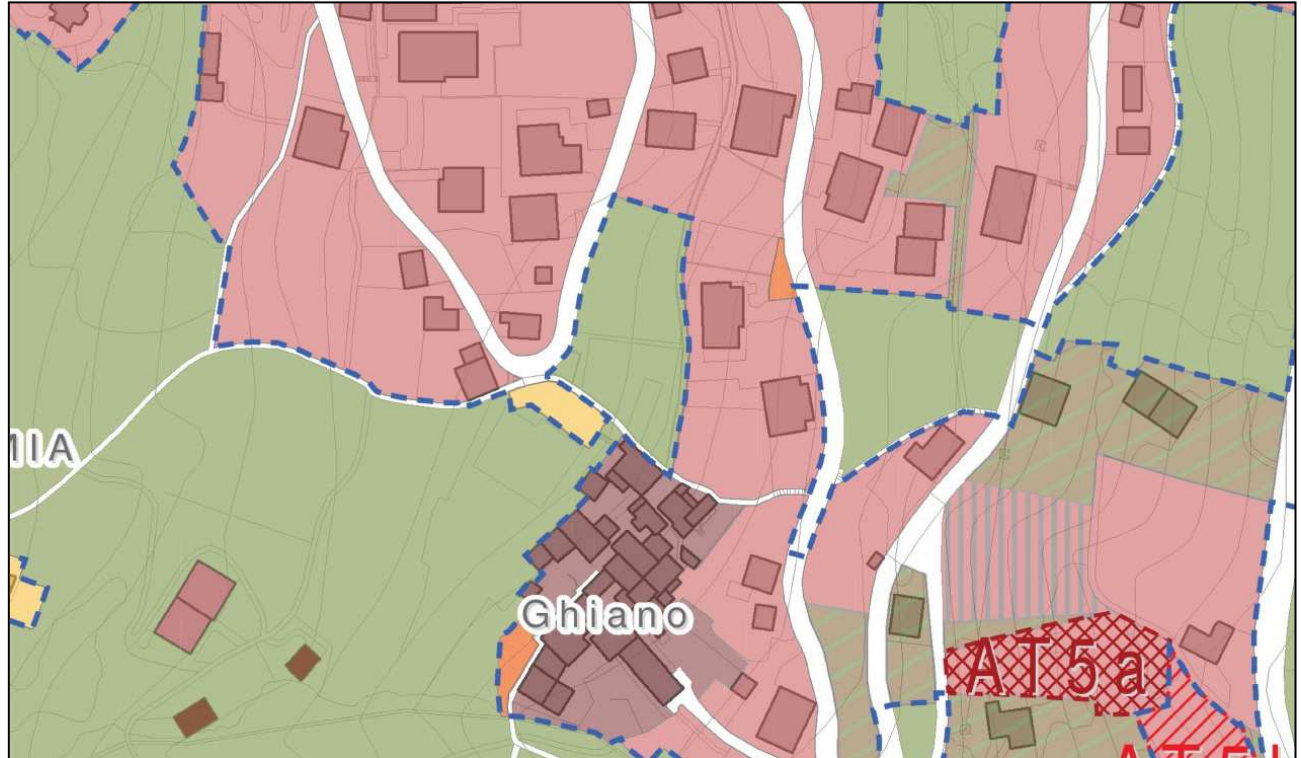
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

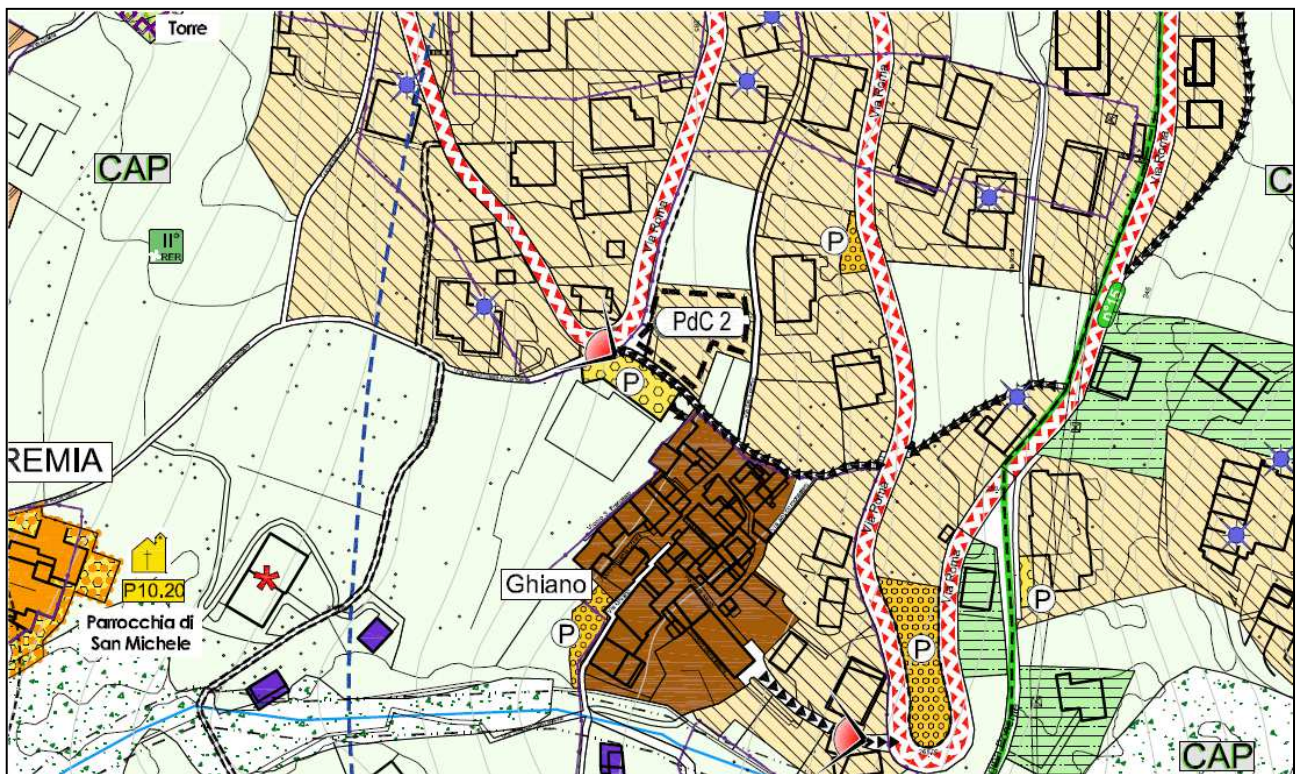
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Ghiano**  
**PdC 2 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ROMA**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Crema- località Marnino**  
**PdC 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'ambito territoriale è posto a nord della via Antica regina di Ponente ed è un ambito prativo posto ad una quota altimetrica superiore rispetto alla suddetta viabilità e con accesso diretto dalla stessa.

Nell'ambito del monitoraggio è stata effettuata apposita richiesta finalizzata a dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione urbanistica e prevede che in fase di attuazione degli interventi vengano eseguiti gli interventi volti a rendere adeguato l'accesso al compendio con adeguamento del calibro stradale in corrispondenza del lotto.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	872,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	0,8 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	697,00 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata l'identità della viabilità storica.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il progetto dei servizi prevede, qualora lo si valuti necessario la cessione di aree per l'adeguamento della viabilità pubblica e la cessione di aree per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Qualora lo sviluppo del progetto non richieda la cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici, le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

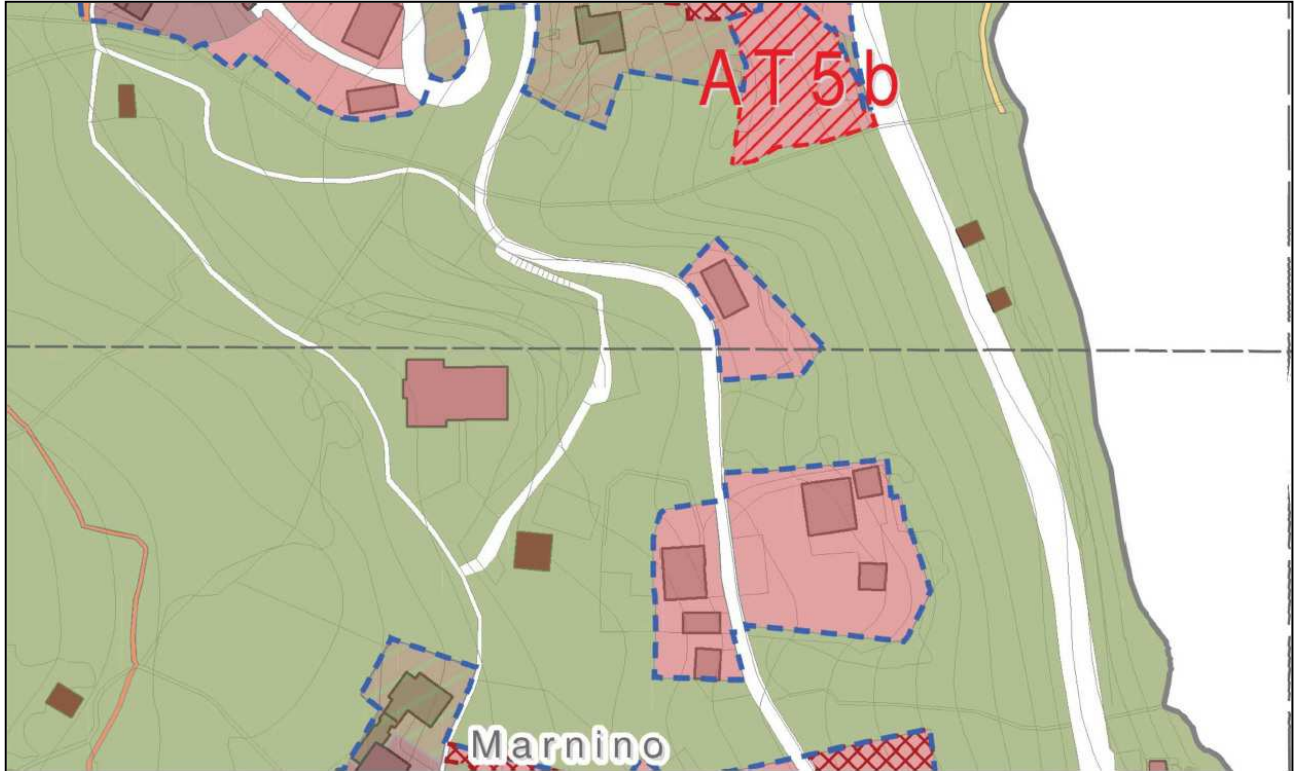
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme “Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico” ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89” n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 e Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

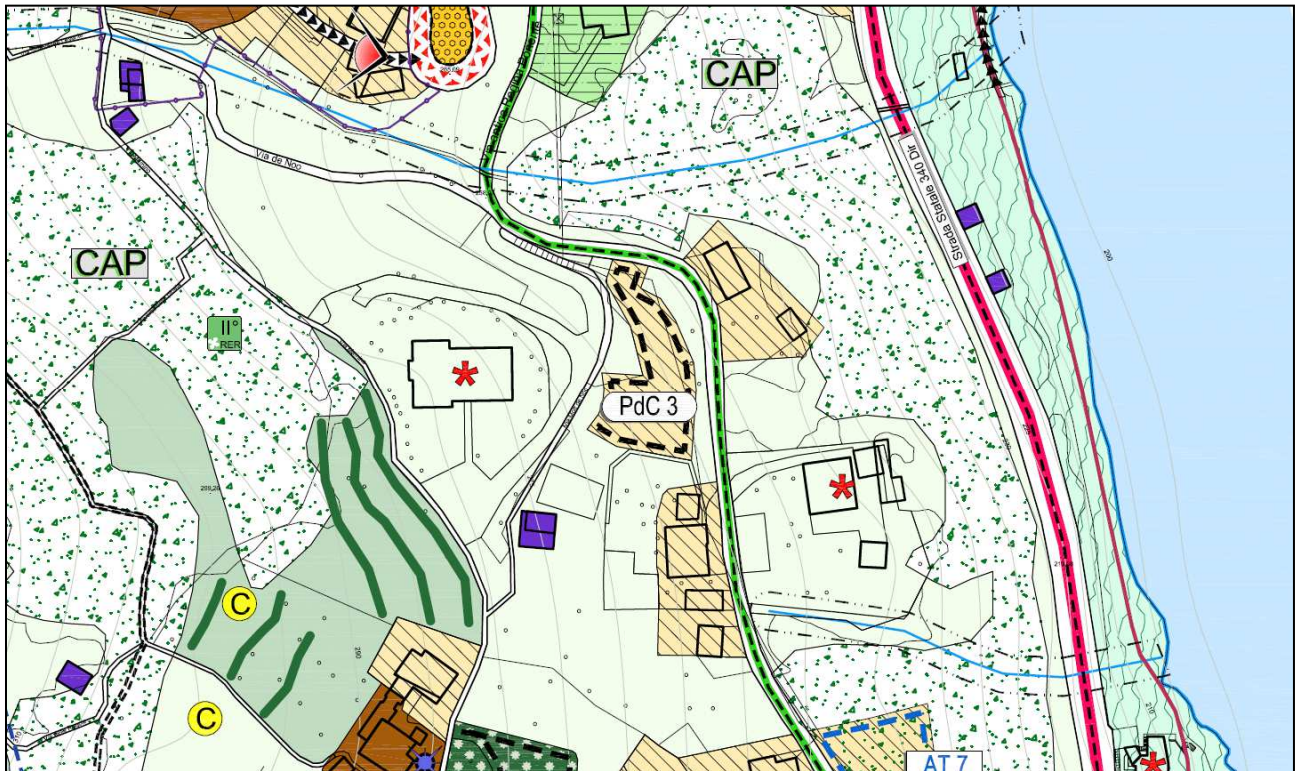
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Marnino**  
**PdC 3 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Crema- località Marnino**  
**PdC 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'area prativa è ubicata a nord della via Antica Regina di Ponente ed è posta in prossimità dell'ambito di trasformazione in fase di attuazione e di un edificio residenziale esistente con la relativa area pertinenziale. Nell'ambito del monitoraggio è stata effettuata apposita richiesta finalizzata a dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione urbanistica e prevede che in fase di attuazione degli interventi vengano eseguiti gli interventi volti a rendere adeguato l'accesso al compendio con adeguamento del calibro stradale in corrispondenza del lotto.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	882,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	0,8 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	705,60 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata l'identità della viabilità storica.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il progetto dei servizi prevede, qualora lo si valuti necessario la cessione di aree per l'adeguamento della viabilità pubblica e la cessione di aree per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Qualora lo sviluppo del progetto non richieda la cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici, le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scomputo degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

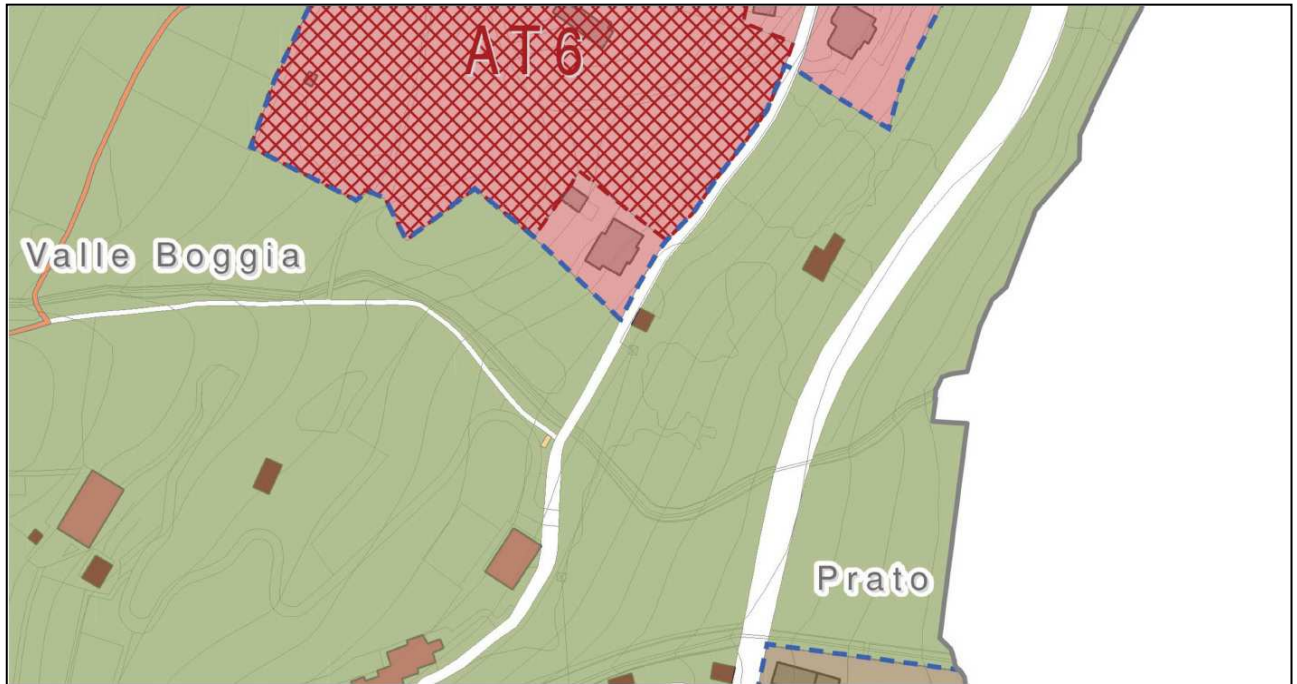
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 3
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali e Classe III – Aree di tipo misto

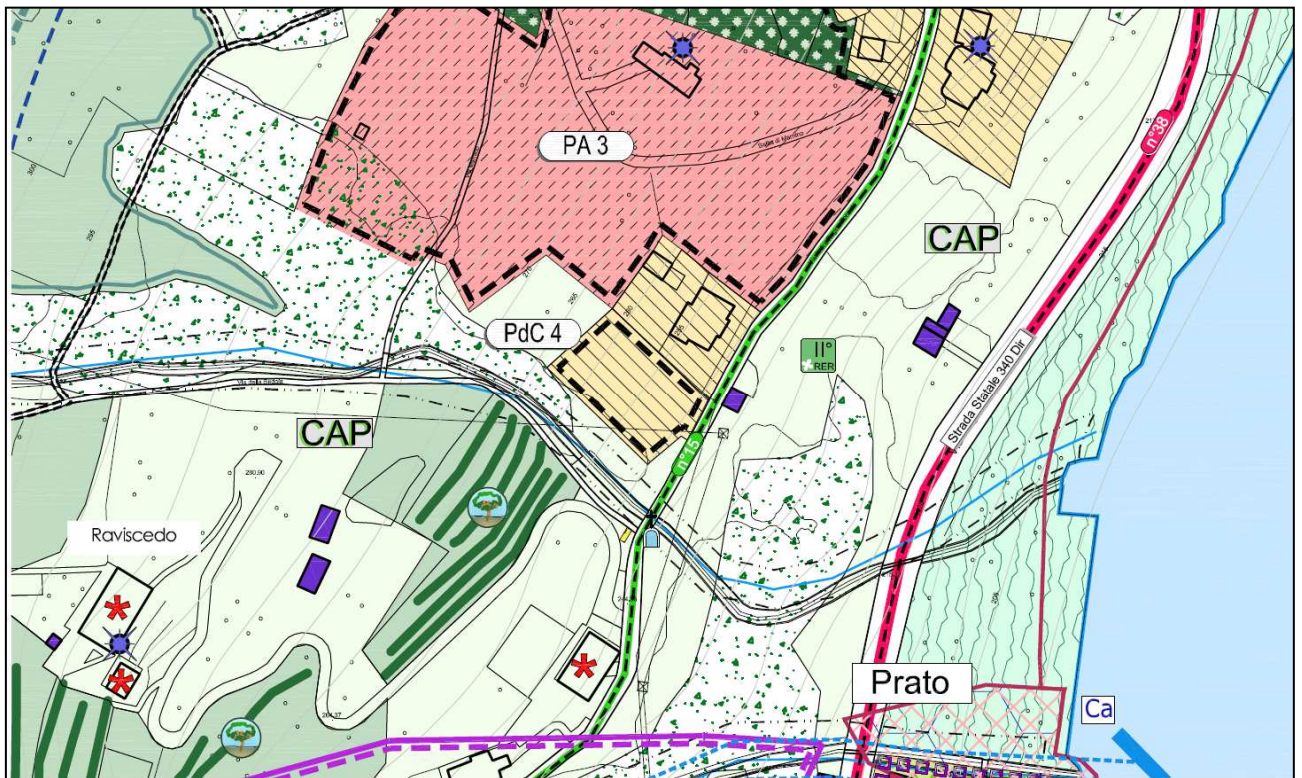
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Marnino**  
**PdC 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA ANTICA REGINA DI PONENTE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



**Cremia- località Cheis**  
**PdC 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DELLA CHIAVE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'area è ubicata a nord di via della Chiave ed è posto in adiacenza del nucleo storico di Cheis. Nell'ambito del monitoraggio è stata effettuata apposita richiesta finalizzata a dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione urbanistica e prevede che in fase di attuazione degli interventi vengano eseguiti gli interventi volti a rendere adeguato l'accesso al compendio con adeguamento del calibro stradale in corrispondenza del lotto.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	754,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	0,8 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	603,20 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

Nella realizzazione dei nuovi interventi deve essere preservata l'identità del nucleo storico di Cheis.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il progetto dei servizi prevede, qualora lo si valuti necessario la cessione di aree per l'adeguamento della viabilità pubblica e la cessione di aree per la realizzazione di spazi da destinare a parcheggio. Qualora lo sviluppo del progetto non richieda la cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici, le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

- in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.
- in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

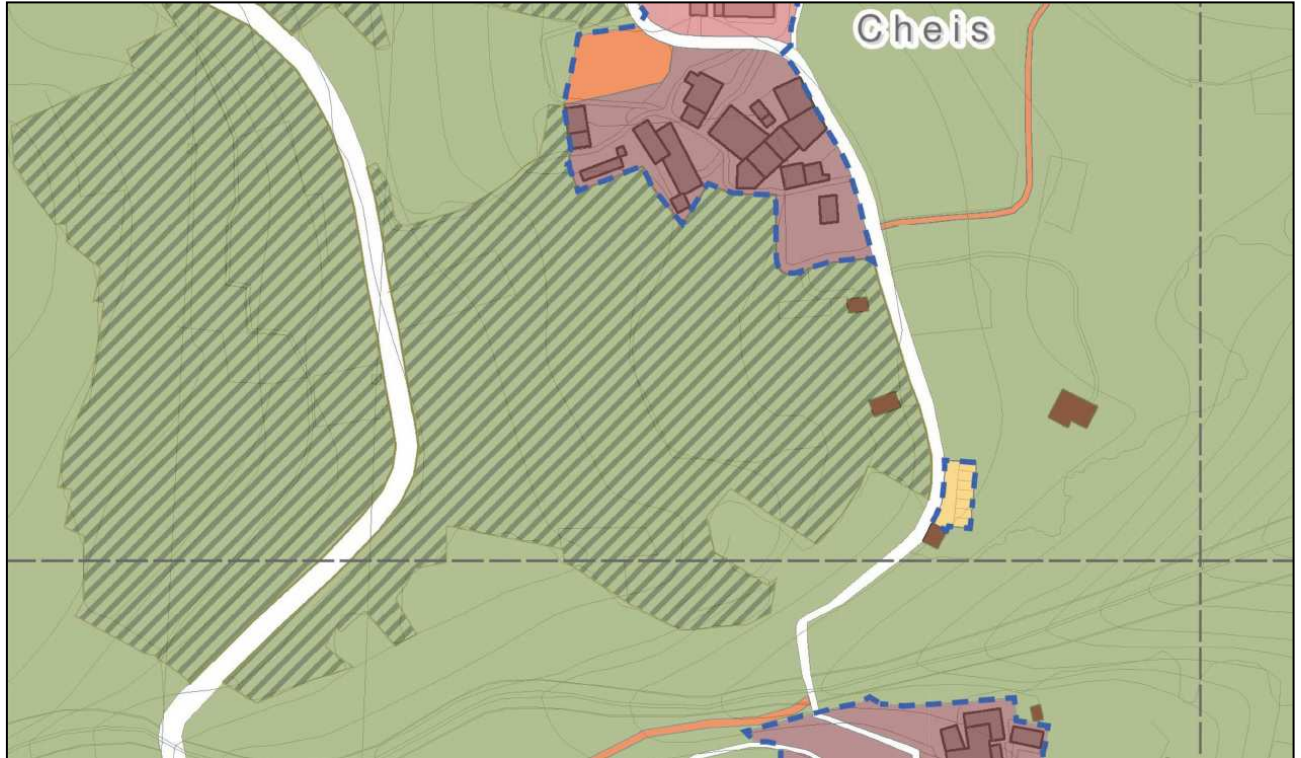
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m) del - Valle Vezzedo ( n°310), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR., parzialmente interessato da rischio archeologico per passati ritrovamenti.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

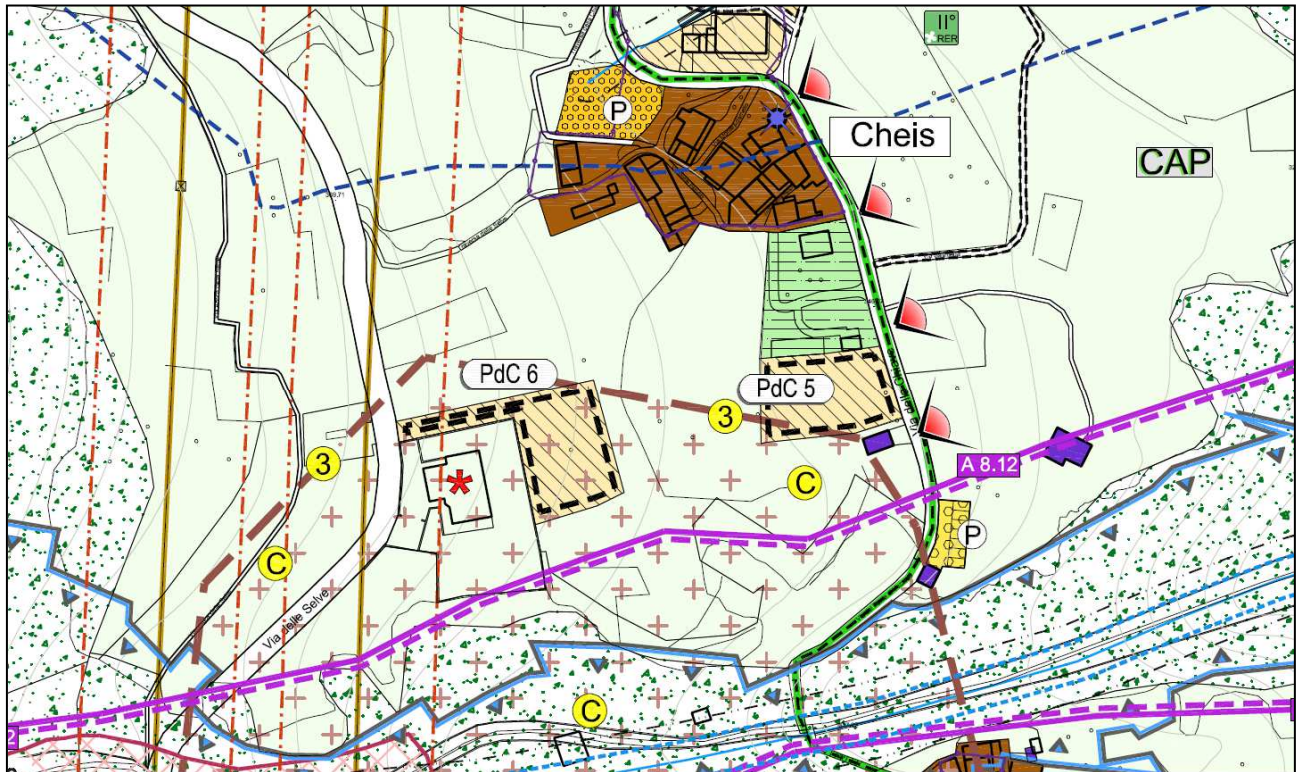
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Cheis**  
**PdC 5 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DELLA CHIAVE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Crema- località Cheis**  
**PdC 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DELLE SELVE**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'area è ubicata a sud di via delle Selve ed è posta in adiacenza di una abitazione con relativa area di pertinenza.

Nell'ambito del monitoraggio è stata effettuata apposita richiesta finalizzata a dare una risposta alle esigenze di natura familiare.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione urbanistica e, stante che l'ambito è urbanizzato con viabilità ed accessi di adeguate dimensioni, si prevede la monetizzazione delle aree standard al fine di un utilizzo delle risorse da impiegare nell'attuazione del progetto delle opere pubbliche.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	948,00 mq.
• <u>Indice territoriale</u>	0,8 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	758,40 mc
• <u>Altezza massima</u>	9,00 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 2
• <u>Rapporto di copertura</u>	30%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito R2 N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche vincolanti:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

I progetti dovranno essere adeguatamente valutati dalla competente Commissione del Paesaggio in relazione ai contenuti del Piano Paesistico e rispetto alle prescrizioni vincolanti espresse nel parere dato da Regione Lombardia e riportate nel presente disposto normativo.

La realizzazione degli interventi dovrà preservare le coerenze materiche, cromatiche e dimensionali in linea con l'edificato esistente, salvaguardando la leggibilità dei nuclei urbani esistenti nonché le visuali verso il lago

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il piano dei servizi non rileva l'esigenza della cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici pertanto le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

### **Oneri aggiuntivi per sistema aree verdi e consumo di nuovo suolo**

Il soggetto attuatore dovrà inoltre versare al Comune gli oneri aggiuntivi derivanti dal consumo di nuovo suolo libero in attuazione dei disposti regolamentari di seguito indicati.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 bis, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 5% del contributo concessorio da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità.

– in attuazione dell'art. 43, comma 2 - sexies, L.R. 12-05 e s.m.i., la quota pari al 20% del costo di costruzione per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto compresi nel tessuto urbano consolidato.

### **Opere di urbanizzazione – cessione di aree**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

### **Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

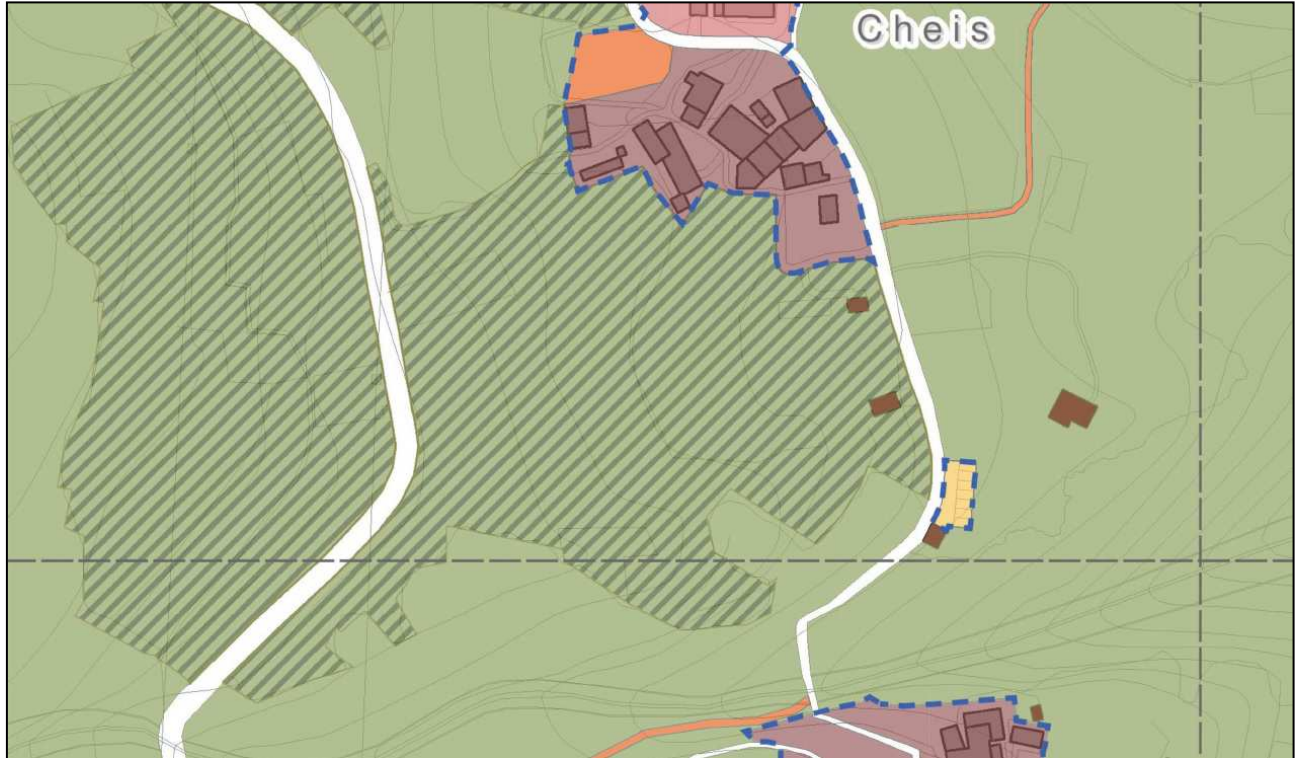
### **Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera c - 150m) del - Valle Vezzedo ( n°310), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR., interessato da rischio archeologico per passati ritrovamenti.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto

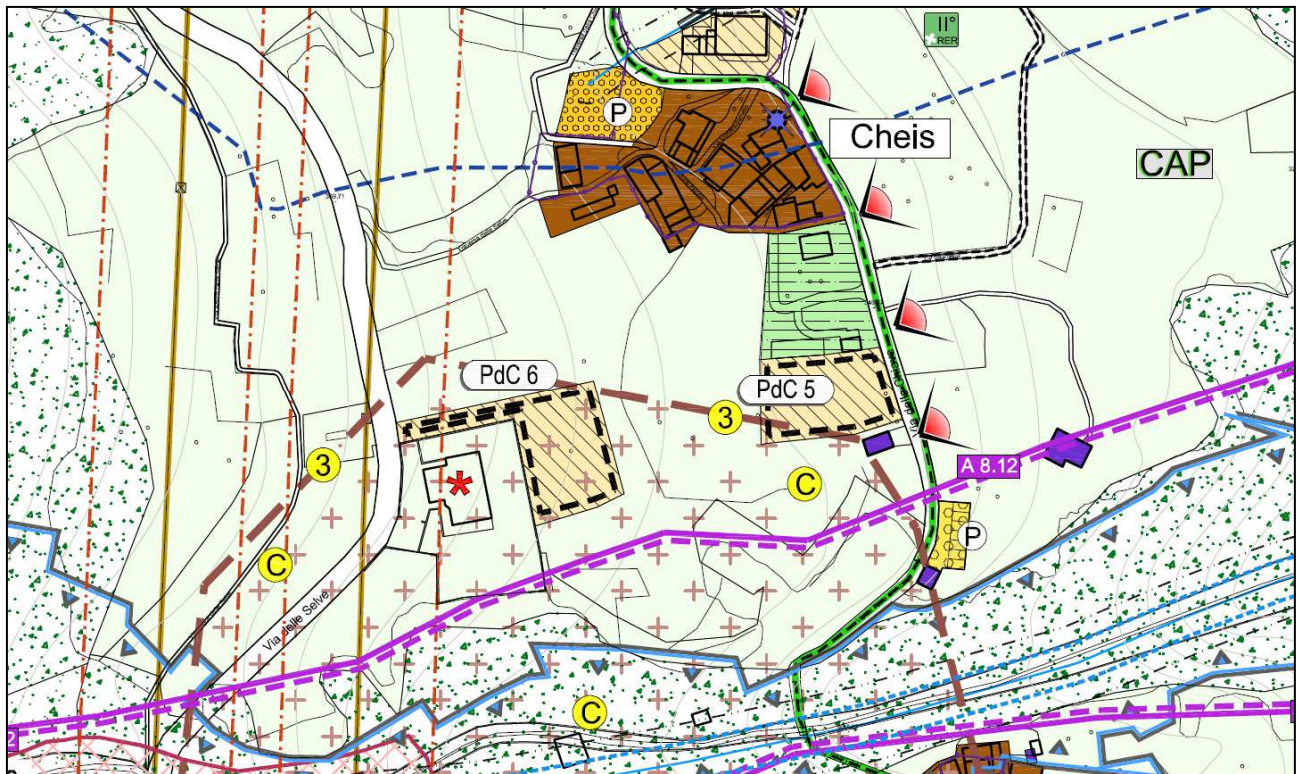
### **ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Cheis**  
**PdC 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DELLE SELVE**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE

**Crema- località Pusgnano**  
**PdC 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DI COLEGNA**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

L'area è ubicata a sud del centro storico di Pusgnano e rileva la presenza di due abitazioni esistenti con relativa area di pertinenza, realizzate in regime di imprenditore agricolo ed oggi non più rispondenti ai requisiti della proprietà.

Nell'ambito del monitoraggio è stata segnalata l'esigenza di ricondurre le abitazioni esistenti con la relativa area di pertinenza con una zonizzazione residenziale che sia aderente allo stato dei luoghi.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede pertanto che il cambio di destinazione d'uso avvenga attraverso un permesso di costruire convenzionato che comporti il pagamento al comune degli oneri concessori dovuti e della monetizzazione delle aree a standard.

**Parametri edilizio – urbanistici**

- Superficie territoriale/ fondiaria 2.042,00 mq.
- Volumetria esistente

**Prescrizioni urbanistiche:**

Il cambio di destinazione d'uso può avvenire a fronte del pagamento al comune degli oneri concessori dovuti e **qualora non corrisposti** poiché in regime di imprenditore agricolo, **previe verifiche da effettuarsi da parte dell'ufficio tecnico rispetto a quanto già versato.**

Il piano dei servizi non rileva l'esigenza della cessione e/o localizzazione di aree da destinare a standard pubblici pertanto le suddette aree dovranno essere oggetto di monetizzazione secondo perizia dell'ufficio tecnico comunale e/o delibera comunale.

**Opere di urbanizzazione**

L'Amministrazione Comunale si riserva, nella fase di predisposizione della convenzione urbanistica, qualora si rilevi un interesse pubblico rispetto al progetto urbanistico, di concertare la realizzazione di opere pubbliche a scapito degli oneri concessori e/o la cessione di aree. Quanto sopra non determina variante urbanistica.

**Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

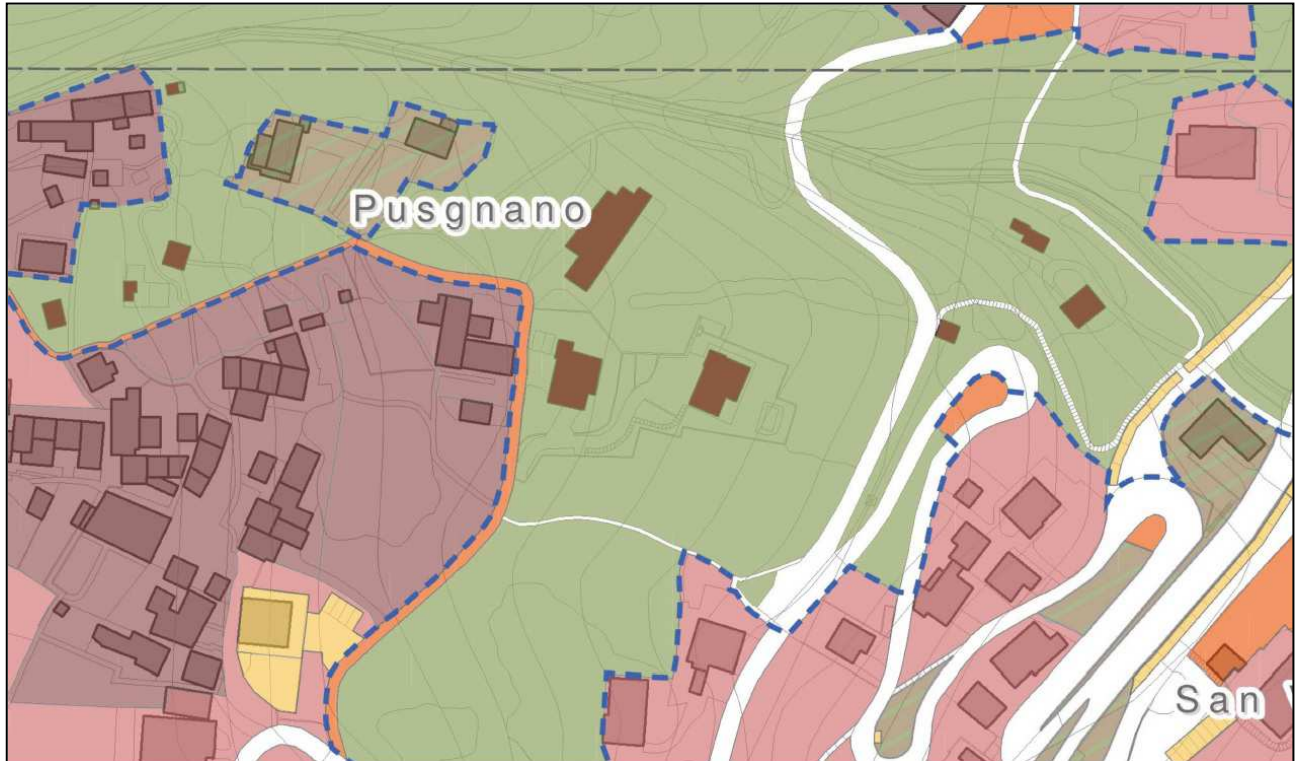
**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2
- Classe studio acustico: classe II – Aree prevalentemente residenziali

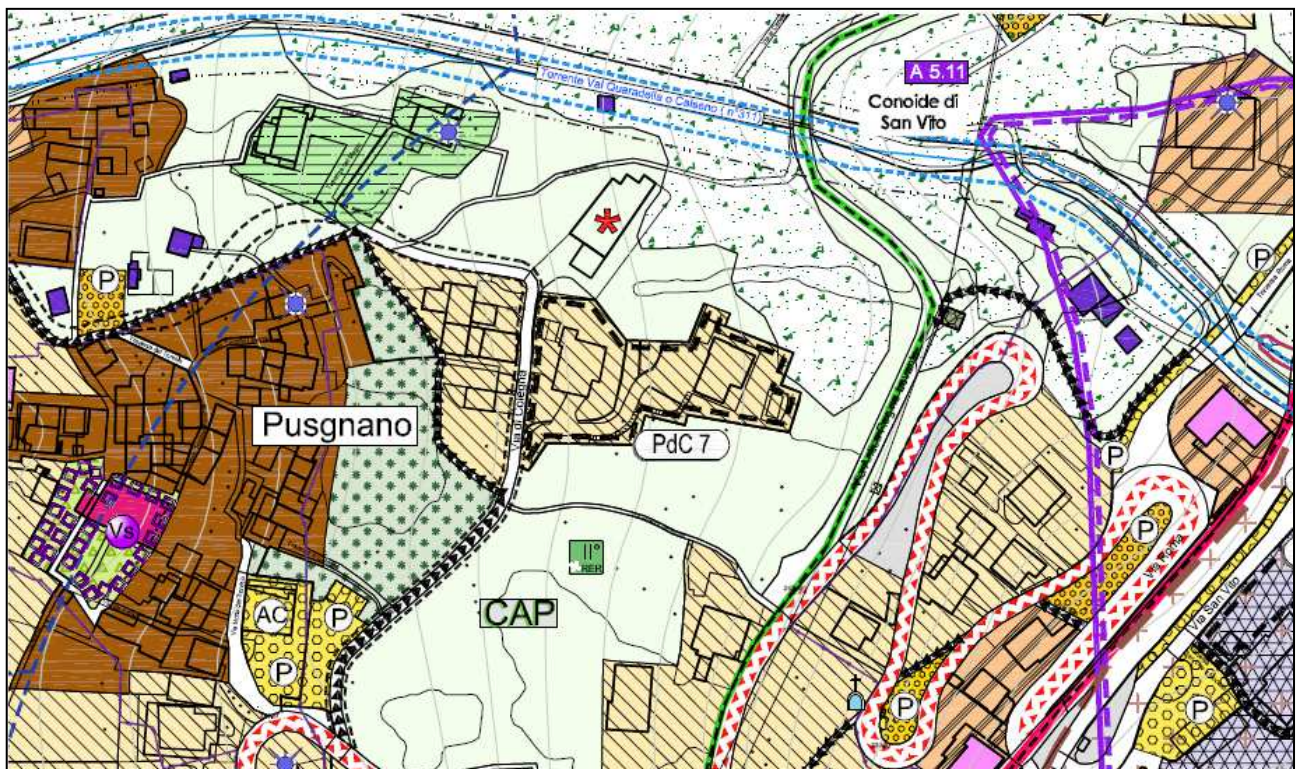
**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località Pusgnano**  
**PdC 7 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA DI COLEGNA**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE



**Cremia- località San Vito**  
**PdC 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN VITO**

**Descrizione dell'area e progetto urbanistico**

Il comparto è costituito da un ambito territoriale posto a sud della S.S. Regina n° 340 destinato a deposito di materiale edile e destinato dal vigente P.G.T. ad aree standard a Parcheggio

Nell'ambito del monitoraggio è emerso che gli interventi non hanno trovato attuazione e si rileva una importante esigenza di spazi pubblici al fine del soddisfacimento delle strutture ricettive poste nelle vicinanze.

Il Nuovo Piano del Governo del Territorio prevede la trasformazione dell'area in ambito turistico ricettivo con il vincolo di realizzazione nel piano interrato di un parcheggio pubblico.

Si provvede ad esplicitare in apposita sezione dedicata le maggiorazioni previste dalla L.R.31/2014 e dalla L.R. 18/19, così come introdotte nella L.R. 12/2005 e s.m.i, in relazione al consumo di nuovo solo vergine.

**Parametri edilizio – urbanistici**

• <u>Superficie territoriale/ fondiaria</u>	1.260,00 mq.
• <u>Area a standard parcheggio interrato</u>	1.260,00 mq
• <u>Indice territoriale</u>	1,0 mc/mq
• <u>Volumetria</u>	1.260,00 mc
• <u>Altezza massima</u>	4 m.
• <u>Piani fuori terra</u>	n° 1
• <u>Rapporto di copertura</u>	45%
• <u>Verde - drenante</u>	30%
• <u>Destinazioni :</u>	vedi ambito Turistico - Ricettiva N.T.A. PdR

**Prescrizioni Paesaggistiche:**

L'intero territorio comunale è sottoposto a vincolo paesaggistico.

L'ambito di intervento, in considerazione del contesto territoriale ove viene inserita la nuova edificazione, è classificato in classe di sensibilità paesistica 5.

La distribuzione dei nuovi volumi non deve definire delle interferenze con le visuali di pregio dalla S.S. n° 340 verso il lago e la sponda lecchese, le montagne retrostanti e il campanile della Chiesa di San Vito.

**Aree di uso pubblico o generale - Parcheggi Privati**

Per gli interventi edilizi devono essere verificati gli spazi da destinarsi a parcheggio privato ai sensi della L. 122/89 e s.m.i. in misura di 1/10 del volume realizzato.

In relazione alla dotazione di aree ed attrezzature di interesse pubblico e generale deve essere verificata la dotazione dovuta secondo le modalità di calcolo previste dalle norme tecniche di attuazione del piano delle regole, all'interno delle quali deve essere individuata la dotazione di parcheggi privati esterni alla recinzione. In ogni caso rispetto alle suddette verifiche deve essere garantito il quantitativo superiore.

Il piano dei servizi prevede la realizzazione di un piano interrato con destinazione a parcheggio pubblico al fine di dare una risposta alle esigenze delle strutture ricettive circostanti.

**Opere Pubbliche ed oneri concessori- modalità progettuali e contrattuali**

L'operatore, a scomputo degli oneri concessori, dovrà realizzare le opere pubbliche così come sopra descritte.

Le suddette opere pubbliche dovranno essere comunque realizzate anche se l'importo degli oneri dovuti al comune è inferiore rispetto al computo metrico delle stesse. Qualora dal computo metrico delle opere pubbliche si evinca che gli importi sono inferiori rispetto alle somme dovute al comune, quest'ultimo individuerà ulteriori interventi, sino al raggiungimento di un importo superiore; le opere aggiuntive saranno meglio identificate nell'ambito della convenzione urbanistica, oppure verrà previsto un conguaglio economico.

Le modalità di esecuzione delle opere pubbliche saranno meglio definite nella convenzione urbanistica.

**Modalità di intervento:**

Permesso di Costruire Convenzionato  
(art. 28 bis D.p.r. n° 380/2001 e s.m.i.)

**Regime vincolistico**

- Vincoli ambientali – tecnologici: esterno al centro abitato, in fascia di rispetto delle acque pubbliche (D. Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lettera b - 300m) del Lago di Como o Lario col ramo di Lecco e il Laghetto di Piona ( n°194), Ambito di tutela D. Lgs 42/2004 - Bellezze d'insieme "Dichiarazione di Notevole Interesse pubblico" ai sensi D.Lgs n° 42/2004, art 136 ex L.1497/89" n° 39 e n° 437, Ambito di salvaguardia dello scenario lacuale - Laghi insubrici- art. 19, comma 4 – PPR., interessato da rischio archeologico per passati ritrovamenti.
- Classe di fattibilità geologica: Classe 2 e Classe 3
- Classe studio acustico: classe III – Aree di tipo misto e Classe IV – aree di intensa attività umana

**ASSOGGETTABILITA' VAS**

Ai sensi della L.R. 4/2012 modificativa della L.R. 12/2005 e s.m.i. il permesso di costruire convenzionato non è sottoposto ad assoggettabilità della VAS

**Crema- località San Vito**  
**PdC 8 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**  
**VIA SAN VITO**



Stralcio tavola PdR/ Piano delle Regole 01a – Disciplina tessuto urbanizzato - Elaborato Vigente



Stralcio tavola sintesi Documento di Piano - Piano dei Servizi - Piano delle Regole - Elaborato VARIANTE