

Ambiti soggetti a trasformazione urbanistica produttiva (Zona “D 4” – Produttivo di espansione)

Nelle zone classificate come zona “D4” produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nelle presenti norme.

Le destinazioni non ammesse sono le seguenti.

	Destinazione principale	Destinazione complementare/compatibile	Destinazione non ammissibile
A) funzione residenziale	residenza abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati;	esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita; laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con Slp fino a m ² 150, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra o in posizione rialzata; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive: alberghi e meubl�; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle gi� contemplate al presente punto.
B) funzioni terziarie, direzionali e commerciali	– uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali; – sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; – attivit� di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili; – attivit� ricettive, alberghi e meubl�; – esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a m ² 500 di Slp; – esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a m ² 200 di superficie di vendita	attivit� produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle gi� contemplate al presente punto.
C) funzioni produttive	– industria e artigianato; – officine; – attivit� di trasformazione e conservazione di prodotti agricoli e zootecnici; – magazzini, depositi al coperto o all'aperto, silos; – attivit� di spedizioniere; – depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;	uffici funzionali alla singola attivit� produttiva e di interesse generale; medie strutture fino a m2 500 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali ed equiparati al commercio e fino a m2 250 di superficie di vendita per esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attivit� di commercio all'ingrosso e attivit� logistiche connesse; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a m2 250 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle gi� contemplate al presente punto.
D) funzione agricola	– strutture per conduzione del fondo; – residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; – attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attivit� di cui all'art. 2135 del Codice Civile; – stalle, silos, serre, magazzini, locali e	laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attivit� di allevamento o altre attivit� comunque attinenti all'attivit� agricola;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle gi� contemplate al presente punto.

	Destinazione principale	Destinazione complementare/compatibile	Destinazione non ammissibile
	impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli; – attività di agriturismo; – locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a m² 250 di superficie di vendita.		
E) servizi pubblici e di interesse pubblico	– servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido; – servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; – servizi per la cultura e lo spettacolo musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo; – servizi amministrativi attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza; – servizi per il culto chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro; – servizi sociali e ricreativi; – commercio su aree pubbliche mercatali; – servizi sportivi coperti palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti; – ostelli/cliniche per animali; – servizi cimiteriali; – servizi tecnologici e impiantistici impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti (inclusa l'autodemolizione), piattaforme ecologiche.	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e disomministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m² 200 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
F) spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico	verdi e pavimentati parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.	residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a m² 200 di superficie di vendita; - sedi di associazioni culturali, sociali e simili;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.
G) infrastrutture e attrezzature della mobilità	– fermate/stazioni passeggeri dei mezzi collettivi; – stazioni di servizio; – distributori di carburanti	residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a m² 200 di superficie di vendita;	tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

E' ammessa la residenza SIp max di 150 mq per ogni attività con almeno una SIp produttiva di mq 500; (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali). L'abitazione deve essere ultimata contemporaneamente o successivamente ai locali per l'unità produttiva.

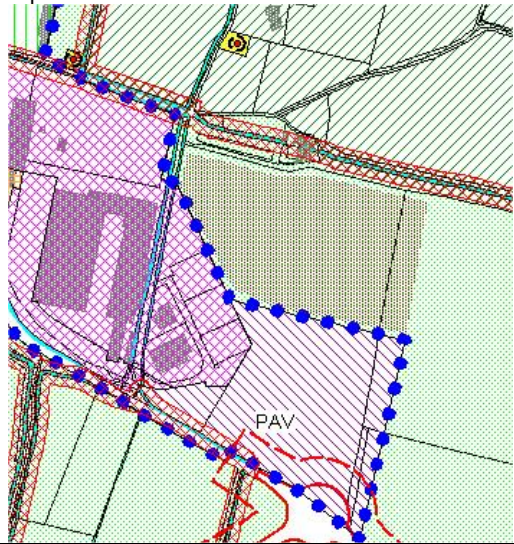
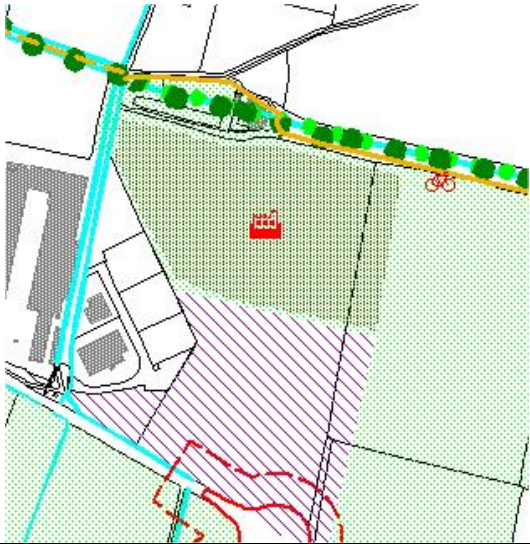
L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 1 mq/mq
- R 50%
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 m
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m
- H 10.00 m (salvo documentate esigenze di lavoro)
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Ai piani attuativi ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA	SUPERFICIE TERRITORIALE (St) mq	SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Sm) mq	note
Comparto Produttivo D4	53.000	10.000	La realizzazione del comparto D4 con deroga della fascia di rispetto di 100m prevista dal regolamento locale di igiene è possibile alle seguenti condizioni: - divieto di insediamento di attività di tipo alimentare; - realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale da concordarsi con l'ASL della Provincia di Cremona.

Il comparto produttivo D4 è condizionato dall'acquisizione definitiva del parere favorevole dell'ASL in relazione alla deroga alla fascia di rispetto della stalla preesistente o alla dismissione di tale attività. la deroga dell'ASL dovranno essere eseguite adeguate opere di compensazione ambientale; tali opere saranno concertate con la pubblica amministrazione e con il proprietario della stalla stessa e non potranno essere monetizzate.

SCHEDA DI SINTESI	n. 4
Tipo di Zona:	Zona D4
inquadramento dell'ambito di trasformazione	estratto tavola dei servizi
	
Destinazione prevista	Produttivo
Superficie territoriale complessiva	53.000mq
Rapporto di copertura	50%
Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale	I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della Slp oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.
Aree per attrezzature pubbliche di interesse territoriale	5.000mq (anche a seguito di concertazione nel Piano dei servizi inter-comunale del Consorzio dei Comuni del Sore sinese)
Prescrizioni specifiche per la progettazione	La realizzazione del comparto D4 con deroga della fascia di rispetto di 100m prevista del regolamento locale di igiene è possibile alle seguenti condizioni: - divieto di insediamento di attività di tipo alimentare; - realizzazione di adeguati interventi di mitigazione ambientale da concordarsi con l'ASL della Provincia di Cremona. Il comparto produttivo D4 è comunque condizionato dall'acquisizione definitiva del parere favorevole dell'ASL in relazione alla deroga alla fascia di rispetto della stalla preesistente o alla dismissione di tale attività. la deroga dell'ASL dovranno essere eseguite adeguate opere di compensazione ambientale; tali opere saranno concertate con la pubblica amministrazione e con il proprietario della stalla stessa e non potranno essere monetizzate.
Destinazioni prevalenti	Produttivo
Parametri caratterizzanti la destinazione prevalente	• Dt 1 mq/mq • R 50% • Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 m • Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 7.5 m • H 10.00 m (salvo documentate esigenze di lavorazione) • Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

SCHEDA DI SINTESI	n. 4
Tipo di Zona:	Zona D4
Fattibilità geologica	Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni (§ art. 1 Norme geologiche di Piano) Gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica del territorio, che insistono sui terreni compresi nella classe 2, caratterizzati da soggiacenza della falda > di 1.5 e 2.00 m, permeabilità da medio alta ad alta, vulnerabilità idrogeologica medio bassa, caratteristiche ascrivibili all'unità geotecnica 3, sono da documentare con relazione geologica che definisca: la successione stratigrafica, almeno nei primi 2-3 m, da p.c., posizione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni. Si consiglia l'esecuzione di prove penetrometriche statiche, prelievo di campioni di terreno da sottoporre, eventualmente, ad analisi di laboratorio geotecnico. La falda dovrà essere individuata localmente e di essa dovrà essere stimato l'andamento stagionale, riferendo tutto ciò alle modalità di esecuzione delle fondazioni, alla sicurezza dei sottoservizi ed all'eventuale aggrottamento della falda, negli scavi, in corso d'opera.
Note	E' consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area.