

SCHEDA DI INDIRIZZI ATTUATIVI PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

ATS.1 – ZONA SERVIZI SCOLASTICI

Il comparto di trasformazione, situato nella porzione nord-orientale dell'abitato di Cingia de' Botti, ospiterà un polo scolastico per un vasto bacino d'utenza a livello sovracomunale. Si sono registrati negli ultimi anni deficit strutturali e inadeguatezza degli spazi nell'edificio che ospita la scuola elementare, risolvibili o mediante adeguamento dell'esistente o, ipotesi verso la quale l'Amministrazione comunale propende, attraverso la realizzazione di un nuovo complesso scolastico e la riconversione del vecchio in una struttura a carattere pubblico dotata di auditorium. Il futuro complesso scolastico oltre a servire un bacino d'utenza più ampio, potrebbe offrire strutture più adeguate alle odierne attività scolastiche.

Gli strumenti attuativi previsti per la realizzazione di tale ambito sono:

- Programmi integrati di intervento;
- Piani di lottizzazione di iniziativa privata; a seguire Permesso di Costruire o Dichiarazione di Inizio Attività.

Le indicazioni operative vincolanti per la progettazione sono le seguenti:

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Vengono preferite soluzioni compositive con volumi articolati e finiture non impattanti nel contesto.

RECINZIONI

Dovranno essere il più possibile omogenee e di altezza non superiore a cm 200. Verso strada pubblica almeno cm 140 dovranno essere trasparenti.

URBANIZZAZIONI

La realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà seguire le indicazioni progettuali di: Enti competenti alla gestione dei servizi; norme specifiche per la progettazione di strade e fognature; Ufficio Tecnico Comunale.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura dimostrata sufficiente per il numero di lavoratori, visitatori ed eventuali addetti occasionali.

MONETIZZAZIONI AREE A SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO

Se l'acquisizione di aree destinate a servizi di interesse pubblico o a opere di urbanizzazione o altro non viene ritenuta conveniente da parte dell'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori possono corrispondere al comune stesso un importo in denaro commisurato all'utilità economica derivante dall'effetto della mancata cessione parziale o totale delle aree sopra indicate.

Il valore della monetizzazione verrà stabilito dall'ufficio comunale preposto.

COMPENSAZIONE ECOLOGICA

A seguito della trasformazione urbanistica di questo ambito, il DDP prevede un'azione di compensazione ecologica da mettere in atto preferibilmente su di una o più aree già individuate nell'elaborato cartografico DDP3.13 (Carta del sistema ambientale). Ciò comporta, da parte dei lottizzanti, previa convenzione sottoscritta tra questi, l'Amministrazione Comunale e i proprietari dei terreni oggetto di compensazione, la messa a dimora, sul comparto evidenziato, di essenze arboree d'alto fusto, preferibilmente autoctone.

FILTRI VERDI

La tavola DDP 3.12 prescrive lungo il lato ovest del comparto un fascia filtro di mitigazione ambientale della misura minima di 6 mt. che dovrà essere sistemata a verde con filari di piante ad alto fusto.

VIABILITA'

Contestualmente all'attuazione dell'ambito, si dovrà valutare l'opportunità per l'intersezione tra la S.C. "Via Giuseppina" lato S. Giovanni in Croce e la S.P. n. 87, di consentire unicamente le manovre di svolta a destra in uscita da Cingia de'Botti

La viabilità degli ambiti dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità di piano interna, esistente e/o di nuova previsione, senza alcun accesso diretto dalla S.P. n. 87; conseguentemente, eventuali accessi esistenti alle aree dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi.

Preventivamente e/o contestualmente all'attuazione dell'Ambito, dovrà essere realizzata una nuova rotatoria all'intersezione tra le SS.PP. n. 30-87 e la S.C. "via XXV Aprile". Le caratteristiche tecnico-geometriche della rotatoria dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona.

COMPENSAZIONE ECOLOGICA

A seguito della trasformazione urbanistica di questo ambito, il DDP prevede un'azione di compensazione ecologica da mettere in atto su di una o più aree già individuate nell'elaborato cartografico DDP3.13 (Carta del sistema ambientale). Si tratta per lo più di aree che, per la loro posizione possono assumere una funzione di rinaturalizzazione dell'apparato verde periurbano o di mitigazione insediativa/infrastrutturale. Ciò comporta, da parte dei lottizzanti, previa convenzione sottoscritta tra questi, l'Amministrazione Comunale e i proprietari dei terreni oggetto di compensazione, la messa a dimora, sul comparto evidenziato, di essenze arboree d'alto fusto, preferibilmente autoctone.

La realizzazione degli interventi di compensazione ecologica, da negoziare con l'Amministrazione Comunale, può essere attuata con le seguenti modalità:

- utilizzo di aree private con convenzionamento tra i soggetti coinvolti (proprietario dell'area, Amministrazione Comunale, proponente l'azione compensativa);
- utilizzo di aree di proprietà comunale con convenzionamento tra l'Amministrazione Comunale e il proponente l'azione compensativa. La convenzione dovrà prevedere oltre al tipo di equipaggiamento arboreo, l'impegno a mantenere la sistemazione a verde concordata per almeno 10 anni e i suoi criteri manutentivi. Per le aree di trasformazione a carattere residenziale il DDP prevede una quota pari al 50% della superficie coperta pavimentata e impermeabile, dove non diversamente specificato.

PEREQUAZIONE URBANISTICA

E' possibile attuare forme di perequazione tra proprietari di aree edificabili e proprietari di aree destinate alla realizzazione di servizi.

La formula della perequazione permette di trasferire l'edificabilità propria della zona destinata a servizi con indice, alla zona interessata da intervento edilizio.

L'edificabilità propria delle aree destinate alla realizzazione di servizi viene espressa con un indice pari a 0,30 mq/mq (aree di pertinenza indiretta). Questa quantità di edificazione non può essere concretizzata sull'area stessa ma può essere trasferita su aree edificabili.

Il trasferimento dell'edificabilità si concretizza con la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree destinate alla realizzazione dei servizi (aree di pertinenza indirette), nella quantità necessaria per l'intervento di progetto nell'area di pertinenza diretta.

Le aree di pertinenza indiretta devono essere accessibili ed avere una superficie minima di mq 1.000.

Qualora gli interventi di progetto richiedano cessioni di aree con superfici inferiori a mq 1.000, si può ricorrere anche alla monetizzazione delle stesse.

L'Amministrazione Comunale periodicamente determina il valore della monetizzazione delle aree di perequazione.

INCENTIVAZIONE

A fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15 per cento della volumetria ammessa ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, ai

fini del recupero delle aree degradate e dismesse ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs 42/2004.”

Pertanto si indica:

1. incremento del 6% della SIp per interventi che prevedono almeno quattro delle seguenti caratteristiche:
 - edilizia residenziale con prezzi di vendita o canone contenuto,
 - edifici con particolare attenzione all'abbattimento del rumore;
 - edifici con particolare attenzione al risparmio idrico;
 - edifici con coperture verdi (almeno il 50% del totale delle coperture di progetto);
 - edifici con impianto pannelli solari per il soddisfacimento del 60% del fabbisogno,
 - edifici con impianto pannelli fotovoltaici per il soddisfacimento del rapporto di 0,5 KW ogni 100 mq di Su e per un minimo di 1 KW;
 - edifici con impianto di geotermia;
 - edifici da realizzarsi con materiali bioecologici;
 - opere di urbanizzazione che propongano soluzioni funzionali ed ambientali più attente alla qualità insediativa.
2. incremento del 6% della SIp per interventi di riconosciuta edilizia bioclimatica (classe energetica A CENED o Casa Clima).
3. incremento del 3% della SIp per interventi in piani attuativi che recuperano aree degradate e dismesse la cui situazione origina problemi evidenti di carattere urbanistico ed ambientale.
4. incremento del 3% della SIp per interventi che dimostrano comunque scelte corrette per la conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs 42/2004.

Vengono inoltre considerati i seguenti limiti di riferimento:

Distanza confini (Dc) pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a 5 m, derogabile con assenso ASL e con convenzione con il confinante;

Distanza tra fabbricati (Df) 10 m, derogabile con assenso ASL e con convenzione con il confinante;

Distanza da strada (Ds). Detta distanza è subordinata alla disciplina dettata dal Codice della Strada. **All'interno del centro abitato si prevede::**

- a. 5.00 m per lato in fregio a strade di carreggiata inferiore a 7.00 m e 7.50 m per lato in fregio a strada di carreggiata compresa fra 7.00 m e 15.00 m;
- c. 10.00 m per lato in fregio a strada di carreggiata superiore a 15.00 m.

Gli uffici tecnici degli enti proprietari della strada potranno indicare misure inferiori per esigenze di assetto urbanistico, come ad esempio preesistenze di allineamenti di fabbricati.

H max 12 m, sono ammesse eccezioni per comprovate esigenze produttive o di stoccaggio o per preesistenze.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, dimensionate come da tabelle sotto riportate, potrà essere soddisfatta mediante la cessione gratuita di aree o l'asservimento di aree libere interne al perimetro di piano attuativo, aventi le medesime caratteristiche di accessibilità e fruibilità delle aree in cessione.

Una eventuale porzione di tali aree, non superiore però al 40%, potrà essere compensata mediante:

- monetizzazione;
- realizzazione, di strutture ed opere collettive concertati con l'Amministrazione Comunale così come previsto dall'articolo 46 comma 1 lettera a) della L.R. n. 12/2005 “(...) I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.”

Si ricorda infine quanto segue:

- Ogni nuovo intervento dovrà attenersi alle indicazioni e limitazioni derivanti dalla applicazione dello Studio Geologico del Territorio Comunale.

– I piani attuativi, gli interventi di nuova costruzione e di urbanizzazione, previsti dallo strumento urbanistico, saranno assentibili a condizione di accompagnare ogni nuovo piano e progetto con la Relazione Geologica, così come previsto dall'art. 12 delle Norme Geologiche di Attuazione e dall'art. 34.12 delle Norme Tecniche del Piano delle Regole.

- I corsi del reticolo idrico minore, di norma non modificabili, possono subire modificazioni solo a fronte di accurato studio e progetto idrogeologico da presentarsi presso gli Uffici Tecnici Comunali.

	Superficie territoriale	Minima superficie a verde a valenza ambientale		Superficie a servizi di interesse pubblico		Superficie di compensazione ecologica	SLP di diritto		SLP max. di perequazione		Incentivaz	
ATS 1	mq	% su St		% su St		% su aree coperte e pavimentate impermeabili	% su St		% su SLP di diritto		%	
			mq		mq			mq		mq		mq
area a nord- est dell'abitato di Cingia de'Botti	17395	50	8697	100	17395		30	5218			15	782