

SCHEDA DI INDIRIZZI ATTUATIVI PER L'AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

ATS.2 – ZONA PER SERVIZI SPORTIVI E RICREATIVI

Il comparto di trasformazione, situato nella porzione nord-orientale dell'abitato di cingia de' Botti, ospiterà un centro sportivo e ricreativo per un vasto bacino d'utenza a livello sovracomunale.

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 con stipula di apposita convenzione che dovrà contenere indicazioni relative al servizio proposto.

Le indicazioni operative vincolanti per la progettazione sono le seguenti:

TIPOLOGIA DEGLI EDIFICI

Da definire in fase progettuale.

MORFOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO

Le aree a verde dovranno essere sistemate a giardino e prevedere significative presenze arboree di medio e alto fusto.

Lungo tutto il perimetro del comparto, con una concentrazione maggiore nelle aree in fregio alla strada provinciale dove non è ammessa l'edificazione, sono da prevedere adeguate fasce verdi filtro.

RECINZIONI

Da definire in fase progettuale.

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.

FILTRI VERDI

La tavola DDP 3.12 prescrive lungo l'affaccio sulla strada provinciale una fascia filtro di mitigazione ambientale. Detta fascia della misura minima di 10 metri dovrà essere sistemata a verde con filare 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 viodage 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.

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;
- b. 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.

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 2	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 Vidiceto	44242	60	26545	100	44242		20	8848			15	1327