

ambito di trasformazione a caratterizzazione produttiva – commerciale – terziario di servizio

a) descrizione dell'ambito :

gli ambiti coinvolti dalla pianificazione del P.G.T. si possono considerare “*un unicum*” sia per unitarietà di suolo sia per funzioni e destinazioni; nella fattispecie si determina in :

- **identificativo A.T.P. 0.01**, a valenza esogena sovra-comunale e per il quale è in atto un “protocollo d'intesa” con la Provincia di Cremona e coinvolgente i Comuni di Casalbuttano ed Uniti, Bordolano, Corte de' Cortesi con Cignone e Robecco d'Oglio;
 - **identificativo A.T.P. 0.02** a valenza endogena collocato a nord in prossimità dell'attuale zona produttiva;
 - **identificativo A.T.P. 0.03** a valenza endogena collocato a sud/ovest dell'attuale zona produttiva ed in luogo già individuato dal P.R.G. vigente;
- gli ambiti così indicati hanno facile collegamento al tracciato della viabilità principale;
gli ambiti sono altresì collocati in modo di facilitarne il conseguente e necessario riequilibrio della viabilità principale;
l'insieme dei tre ambiti, uniti all'attuale zona produttiva, costituisce altresì il naturale comprensorio assegnandone il ruolo socio-economico ed occupazionale di un vasto bacino d'utenza;
il comparto così costituito è esteso su un'area pressochè regolare ed a morfologia pianeggiante;
il comparto è altresì esterno agli ambiti agricoli strategici così definiti ex art. 15 c. 4 della L.R. n° 12/2005; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo;
l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica;
l'ambito non riscontra interferenza con il Reticolo Idrico Minore;
l'ambito è esterno alla linea del metanodotto corrente in lato sud/ovest;

b) obiettivi dell'attuazione :

- ✓ utilizzazione di aree in prossimità di zone produttive e/o miste di interesse generale, esistenti;
- ✓ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale e viabilistica;
- ✓ realizzazione di aree a destinazione esogena mediante convenzionamento e/o Piano per Insediamenti Produttivi finalizzati alla occupazione su scala sovra-comunale, ancorché a destinazione mista commerciale di pertinenza al produttivo;
- ✓ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- ✓ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata;
- ✓ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto (ipotesi di ciclo-pedonale e di strada di arroccamento);
- ✓ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna, mediante altresì la completezza con opere di mitigazione ambientale.

c) dati tecnici assegnati all' ambito :

= **AMBITI** assoggettati a **P.A.** (Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata) ovvero **P.I.P.S.** (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale), nonché a **P.L.U.** (Piano di Lottizzazione d'Ufficio)

- Superficie territoriale del comparto **A.T.P. 0.01 (S.t.)** : **mq. 149.500 assoggettato a P.I.P.S.**
- Superficie territoriale del comparto **A.T.P. 0.02 (S.t.)** : **mq. ~~26.400~~ 23.220**
- Superficie territoriale del comparto **A.T.P. 0.03 (S.t.)** : **mq. 11.400**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.t.**) : **1,00 mq./mq. di S.t.** (è la *S.l.p. max. costruibile per ogni mq. di S.t., ripartibile su più piani, a valere per produttivo e/o commerciale e pertinenti abitazioni ammesse*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f.
[compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di **S.f.**
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : max. 12,50 m. (*escluso volumi tecnici*)
- Superficie lorda d'uso (**S.l.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : **40%** di S.f. *ma con max. mq. 350*, subordinata al reperimento di parcheggi esclusivi pari al 100% della S.l.p. da realizzare;
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : **m. 5,00** ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : **m. 7,50**;
- Distanza dai fabbricati : **m. 10,00** / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto.

- In questa zona sono ammessi con **destinazione d'uso**, da definire preventivamente nel Piano attuativo: = *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva non nociva a carattere misto industriale-artigianale, con relativi uffici; magazzini e depositi di prodotti non nocivi; esposizione e vendita dei prodotti dell'artigianato; edifici per le attività commerciali per il settore alimentare e non alimentare⁶, edifici e/o locali per la somministrazione di alimenti e bevande, negozi di vicinato, medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita compatibilmente con la disciplina regionale di cui alla L.R. n° 6/2010, edifici commerciali e centri commerciali suddivisi in più piastre di vendita; edifici a destinazione di uffici e di terziario di servizio in genere e terziario avanzato; impianti di distribuzione dei carburanti e servizi complementari; altre destinazioni da definire nel P.A., purché compatibili con il R.L.I..*
- **destinazioni d'uso non ammesse** : le attività insalubri non alimentari; le discoteche e disco-bar; le singole costruzioni residenziali ed ogni altra attività non indicata tra quelle ammesse ed ancorché in contrasto con il Regolamento Locale d'Igiene.

d) altre indicazioni e prescrizioni :

= indicazione/indirizzo –

dotazione di spazi pubblici funzionali :

- ceduti o monetizzati come da indicazione del progetto dello strumento attuativo; deve comunque essere assicurata la dotazione minima di superficie territoriale da destinare a parcheggi e verde primario nell'ambito del Piano; la verifica globale degli spazi pubblici funzionali è riconducibile alla dotazione minima stabilita nella **misura del 10%** della superficie lorda di pavimento (*S.l.p. ammessa*);
- in caso di destinazioni commerciali/direzionali/servizi, la dotazione di aree a parcheggi, deve essere maggiorata in funzione del maggior peso insediativo, valutando questa nel 100% della Superficie lorda di pavimento di cui almeno il **60%** destinata a parcheggi pubblici o di uso pubblico, con facoltà di monetizzazione a favore dell'Amministrazione Comunale del restante **40%**. La dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a standard saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo, in funzione delle destinazioni d'uso richieste e nel rispetto della superficie minima di cessione;

altre indicazioni :

- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo consentito del **50%** dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- **gli interventi si attuano** : mediante singolo Permesso di Costruire, ovvero D.I.A., **a seguito di Piano Attuativo** ad iniziativa privata e/o pubblica e previo verifica con la normativa dello Studio Geologico; tutta la normativa riferita allo Studio Geologico deve intendersi prevalente sulle presenti N.T..
- ogni attività insediata deve rispondere alla conformità con il R.L.I. ed alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- **a diretto ed esclusivo servizio delle attività concesse**, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (**Su**) non superiore a **mq. 110** ed una superficie per accessori (**Snr**) pari a **mq. 30 max.** e purché l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa, ancorché sottoposta a vincolo di asservimento mediante atto registrato e trascritto.

e) = prescrizioni per l'attuazione e la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in vele/pannelli frontali e perimetrali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico, ovvero tegole di cemento color cotto naturale a sagoma del coppi tradizionale;
2. - **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali **possono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;
3. - nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

= prescrizioni particolari :

- a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;

⁶ purché rispondenti e conformi al R.L.I.

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno;
- ✚ la caratterizzazione di "area produttiva ecologicamente attrezzata"⁷

c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.

d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

f) preventivamente all'attuazione dell'ambito, dovranno essere verificate le funzionalità delle intersezioni esistenti con le Strade Provinciali tramite opportune analisi e studi di traffico e che considerino nel complesso l'ambito, con scenari a breve-medio-lungo periodo; tali analisi e studi dovranno essere condivisi con il Settore Viabilità della Provincia e qualora dovessero emergere criticità o problematiche dovranno essere concordate proposte per soluzioni volte ad eliminare tali criticità.

g) le aree destinate all'agricoltura, finalizzate a "**mitigazione ambientale**" (**m.a.**) e/o "**compensazione ambientale**" (**c.a.**), poste in coerenza al **ATP 0.01** e **ATP 0.03** corrispondono agli ambiti di mitigazione dell'inquinamento acustico, atmosferico e visuale; in tali aree è possibile attrezzare spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato o a corridoi bio-climatici, con dimensione e disegno da verificare in sede di attuazione degli interventi di pianificazione che dovrà presentare adeguate soluzioni attuative, ancorché mediante acquisizione delle aree e realizzazione pro-gressiva di specifico progetto ambientale ed agronomico; ad ogni 1.000 mq., o frazione di mq. 1.000 di S.c. da realizzare nell'ambito **ATP 0.01** e **0.03** deve corrispondere il 10% minimo di aree da reperire e realizzare in ambito di **m.a./c.a.**;

h) il **DdP** individua ed affida tali ambiti di "**m.a./c.a.**" ad interesse pubblico e di pubblica utilità; l'Amministrazione Comunale approva il progetto ambientale ed agronomico e ne dichiara la pubblica utilità, determinandone la procedura espropriativa ai sensi della legislazione vigente; eventuali edificazioni, ricomprese nel piano ambientale, sono assoggettate ai seguenti indici planivolumetrici :

= rapporto di copertura	:	7% della S.f. interessata
= altezza max. delle costruzioni	:	m. 3,30
= distanza dai confini	:	m. 7,50
= distanza da corsi d'acqua	:	m. 10,00
= distanza dalle strade comunali e/o vicinali	:	m. 7,50

i) il Piano Attuativo dovrà altresì verificare i livelli di soglia acustica pertinenti lo studio redatto dalla Provincia in merito alla "**Mappatura Acustica delle Strade Provinciali**";

f) = acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia⁸ :

al fine della acquisizione di capacità edificatoria assegnata, e quindi del diritto conformativo degli indici edificatori assegnati all'ambito, nella fase di attuazione, deve essere "*ceduta e/o monetizzata*" una entità di superficie pari a :

= **ATP 0.02** - S.t. mq. **26.400** **23.220** al 10% = mq. **2.322** cessione in loco⁹ o monetizzazione;

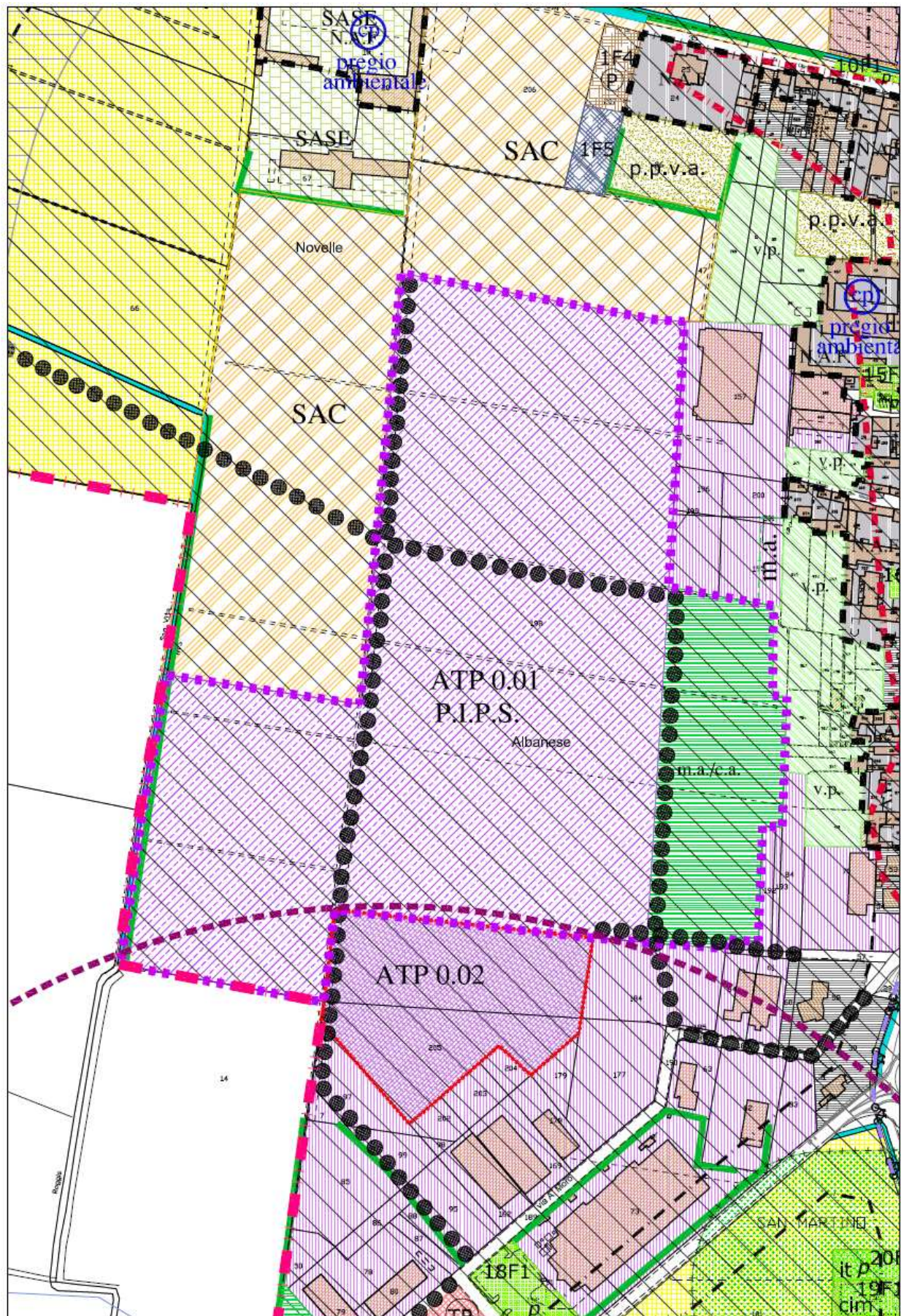
Nota : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

⁷ "area produttiva ecologicamente attrezzata" sono aree produttive dotate di sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente ed hanno come obiettivi la riduzione dei consumi di energia primaria, il riutilizzo a recupero delle acque meteoriche, la valorizzazione ambientale, le coperture a shed predisposte ad ospitare pannelli ed impianti fotovoltaici.

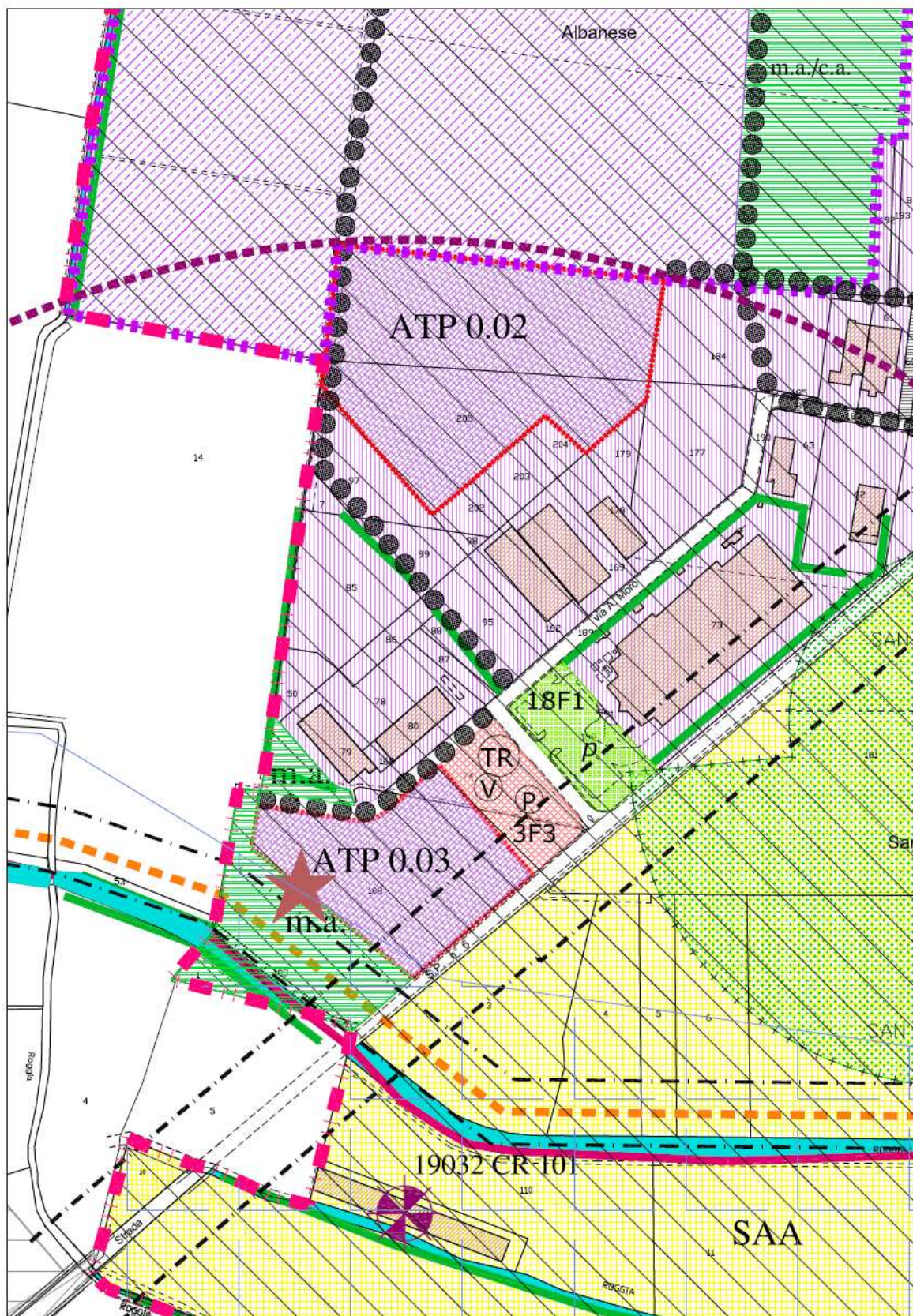
⁸ esemplificazione limitata alla acquisizione degli indici edificatori a prevalenza produttiva.

⁹ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito, ovvero compensazione in opere di interesse pubblico.

AMBITO "ATP. 0.01"



AMBITO "ATP. 0.02" - "ATP. 0.03"



N.B. - ulteriori prescrizioni per gli ambiti ATP 0.01 / 0.02 / 0.03 :

vedi pertinente parere di compatibilità espresso dalla Provincia con D.G.P. n° 49 del 21/02/2014 –
prescrizione n°7 – n°9 ed osservazione n°5 – n° 9 – n°15.