

prevede un potenziamento nei punti focali e costruisce con essi un (ri)disegno unitario.

12.2 Descrizione Ambiti di Trasformazione Urbana.

ATU1 – Ambito di Trasformazione - RESIDENZIALE.

L'ambito oggetto della presente scheda è un lotto libero, attualmente destinato all'attività agricola, e collocato a margine nord-est del capoluogo. Il comparto è delimitato sui lati ad est e nord da terreni agricoli, a sud dal tessuto urbano consolidato mentre a ovest è delimitato dal campo sportivo.



Fig. 53- ATU1 – Ambito oggetto di trasformazione.

Obiettivo:

- Indirizzare lo sviluppo del paese in prossimità delle aree di recente urbanizzazione per garantire la continuità del tessuto urbano;
- Completare l'edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.
- Garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondarie, necessarie alla soddisfazione delle esigenze sia del capoluogo sia del comparto, all'esterno dell'ambito residenziale. Il Piano dei Servizi dovrà individuare precise indicazioni, incentivazioni e relazioni tra i tessuti consolidati e l'area in oggetto.

Destinazione D'uso:

Si applica la seguente disciplina:

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

Parametri urbanistici:

Superficie Territoriale mq. 7.140.

Per quanto riguarda i parametri, gli indici urbanistici e l'adozione di eventuali incentivi volumetrici si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche articolo 14 del DdP.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade in parte in classe 3A (classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni) ed in parte in classe 4A (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).

Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglacialigranulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

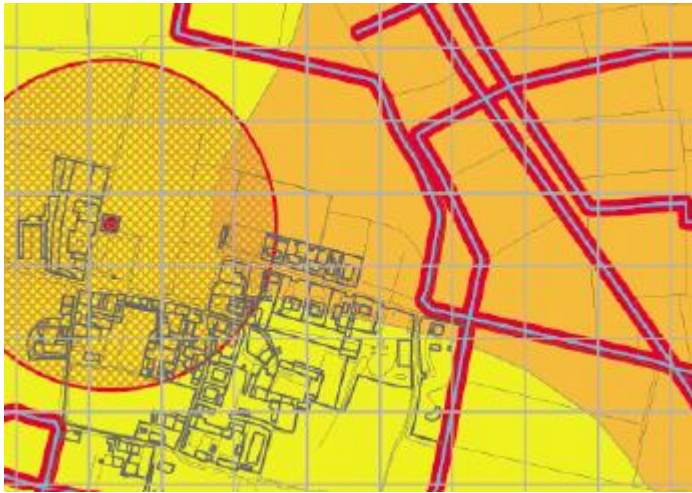


Fig. 54 - ATU1 - Stralcio Tav. 10N nord – Studio di fattibilità geologica.

Indicazioni Tipologiche:

Le tipologie edilizie da privilegiare nella stesura dello strumento attuativo sono le abitazioni a corte utilizzando il "recinto" come variazioni dell'identità della cascina agricola del cremonese.

Lungo il perimetro nord-ovest, del comparto, prospiciente la fascia di rispetto della linea di media tensione dovrà essere prevista un'adeguata mitigazione con essenze arboree ed arbustive autoctone.

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal ultimo comma dell'articolo 13 delle Norme Tecniche del DdP.

A tale scopo potrà essere applicato un incentivo volumetrico pari a un massimo del 15% della volumetria oggetto della richiesta di permesso di costruire.

Elementi di interferenza Reti Ecologiche:

L'Ambito di Trasformazione ATU1 non interessa nessun elemento sia della Rete Ecologica Regionale sia di quella del PTCP della Provincia di Cremona

ATU2: Ambito di Trasformazione – COMMERCIALE.

L'ambito oggetto della presente scheda si colloca nell'area nord/ovest del centro abitato di Derovere in prossimità del cimitero.

Il comparto è circondato da terreni agricoli fatta eccezione per il lato sud che confina con un'area in cui è collocata un'attività commerciale.



Fig. 55 – ATU2 – Ambito oggetto di trasformazione.

Obiettivo:

- Indirizzare lo sviluppo del paese in prossimità delle aree di recente urbanizzazione per garantire la continuità del tessuto urbano;
- Incentivare un urban design capace di riaggregare i tessuti urbani storici con quelli di recente edificazione;
- Garantire un corretto sviluppo futuro all'attività commerciale esistente nel rispetto del ambiente urbano del capoluogo;
- Realizzare un percorso ciclopeditonale che unisca la piazza della chiesa alla piazza del cimitero;
- Ricollocare il pozzo dell'acqua (Padania Acque) in zona esterna il centro abitato.

Destinazione D'uso:

Si applica la seguente disciplina:

Du5.4 - Attività di distribuzione di carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a queste connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Parametri urbanistici:

Superficie Territoriale mq. 20.579,09 - Superficie Fondiaria progetto mq. 8.522,81 – Superficie Fondiaria Esistente mq.6.851,37.

Per quanto riguarda i parametri, gli indici urbanistici e l'adozione di eventuali incentivi volumetrici si fa riferimento a quanto previsto dalle Norme Tecniche articolo 14 del DdP.

Fattibilità Geologica:

L'ambito oggetto della presente scheda ricade prevalentemente in classe 3A (classe 3 fattibilità con consistenti limitazioni) eccezion fatta per una piccola area a nord-ovest ricadente in classe 2°. (classe 2 : fattibilità con modeste limitazioni).

Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

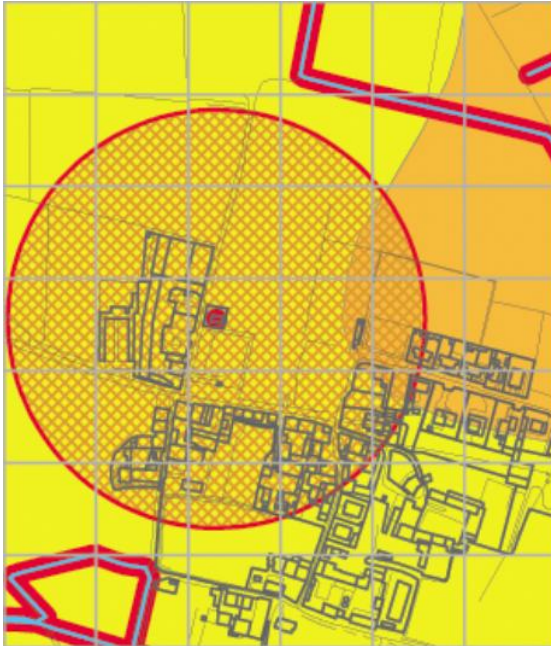


Fig. 56 – ATU2 - Stralcio Tav. 10N nord – Studio di fattibilità geologica.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

Dovrà essere migliorata la viabilità che permette di raggiungere il comparto e le aree urbane circostanti, realizzando una nuova strada che divida in modo chiaro la zona commerciale dai servizi pubblici esistenti e di progetto.

Dovrà essere prevista una mitigazione arborea adeguata sui fronti prospicienti la viabilità principale e secondaria.

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori previsti dalle leggi vigenti, si potranno applicare incentivi come stabilito, dall'ultimo comma dell'articolo 13, dalle Norme Tecniche del Ddp.

Elementi di interferenza Reti Ecologiche:

L'Ambito di Trasformazione ATU2 non interessa nessun elemento sia della Rete Ecologica Regionale sia della rete prevista dal PTCP dell'Amministrazione Provinciale di Cremona.

ATSP: Ambito di Trasformazione produttivo sovracomunale- AGROALIMENTARE

L'ambito individuato nella presente scheda si colloca a nord della frazione di Ca' de' Cervi lungo la strada provinciale n.28.

Il comparto è delimito a nord con il Comune di Cappela Dè Picenardi, a est con la strada provinciale n.28, a ovest e a est con terreni a vocazione agricola.

limite.

Art. 20 - Definizione delle destinazione d'uso.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso delle stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Du) riportati nel seguente prospetto:

Du1.0 - Residenza.

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq.150.

- Du1.1- Attività orientata all'uso alberghiero e di ristorazione.
- Du1.2- Attività orientata all'uso turistico (bungalow).
- Du1.3- Attività orientata all'uso museale – uffici – sale polivalenti.

Du2.0 - Attività agricola.

Rientrano in questo gruppo tutte le attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Rientra in questo gruppo anche l'attività agrituristiche, come definita dalle leggi nazionali e regionali

- Du2.1- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, impianti produttivi relativi alla lavorazione dei prodotti agricoli o comunque operanti in attività strettamente connesse all'agricoltura, con esclusione di allevamenti di bestiame.
- Du2.2- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie di allevamento di bestiame.
- Du2.3- Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento di bestiame.
- Du2.4- Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, alle piantumazioni, con esclusione di qualsiasi nuova costruzione rurale.

Du3.0 - Attività produttive del settore secondario.

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario. In connessione con le attività dei gruppi 3.1 e 3.2 ed in quanto pertinenze delle stesse, possono essere realizzate una SLP massima di mq. 200 con destinazione residenziale, ed inoltre a questa una SLP massima con destinazione a uffici pari al 30% del SPL complessivamente realizzabile. Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte delle attività produttive stesse.

- Du3.1 - Attività industriali e artigianali.
Sono comprese in questa categoria le attività di produzione e

9 - Progetto

Il Piano dei Servizi si inserisce nel contesto del PGT come strumento programmatico dei servizi al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche di interesse generale, per eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, per le aree a verde attrezzato, per i corridoi ecologici e per il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree consolidate e una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediative previste.

Il Piano dei Servizi è strutturato in forma di *"piano programma"* con specifiche valenze progettuali in quanto rimanda la componente prettamente urbanistica alle specifiche Norme Tecniche dello stesso, dove è contenuta la specifica disciplina degli interventi nonché i limiti edilizi e le destinazioni d'uso.

Allo stesso modo sono rimandate al Piano delle Regole l'individuazione e la classificazione *"delle aree a servizi pubblici"*.

I servizi pubblici di progetto individuati, nel comune di Derovere, sono stati interpretati come un *"sistema"*, cioè spazio di connessione qualificante del tessuto insediativo.

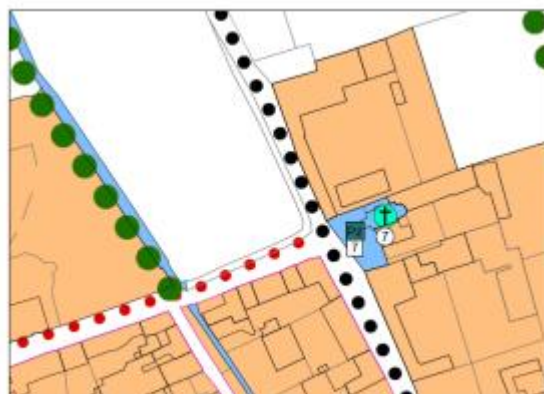
Per questo, come è evidenziato nelle tavole, si prevede un potenziamento delle aree nei punti *"focali"* del sistema insediativo nel solo capoluogo.

È in quest'ottica che è stato interpretato il ruolo delle piazze, del verde, dei parcheggi che sono stati analizzati e progettati con il metodo del *"piano progetto"* al fine di rendere più chiare la qualità del *"sistema"* dei servizi proposti.

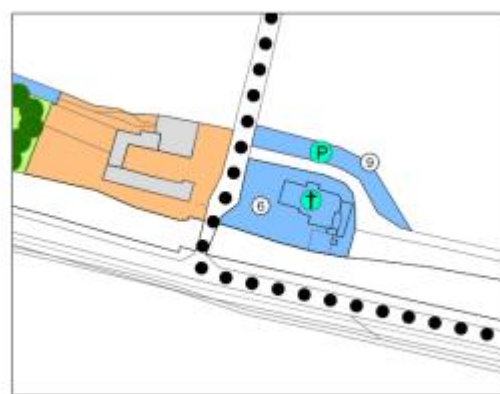
Le aree di trasformazione, ATU1 e ATU2 e la perequazione urbana, diventano gli elementi generanti della realizzazione del nuovo ridisegno urbano del capoluogo di Derovere poiché le ipotesi sia del trasferimento degli standard all'esterno del comparto sia l'incentivazione perequativa dei tessuti storici e consolidati, concorrono a realizzare gli obiettivi del piano dei servizi ipotizzati dall'Amministrazione Comunale.

Il piano prevede, mediante accordo di programma (ATU2), di spostare il pozzo acquedottistico al di fuori del centro abitato oggi collocato troppo all'interno del tessuto urbano consolidato.

Particolare attenzione è stata posta alla ricucitura delle connessioni urbane proposte dal Piano delle Regole tra la rete ecologica comunale e i servizi di piano in modo da assicurare una corretta fruibilità, in particolar modo, del verde pubblico.



Frazione - Ca de Bonavogli



Frazione Cà de Cervi