

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".

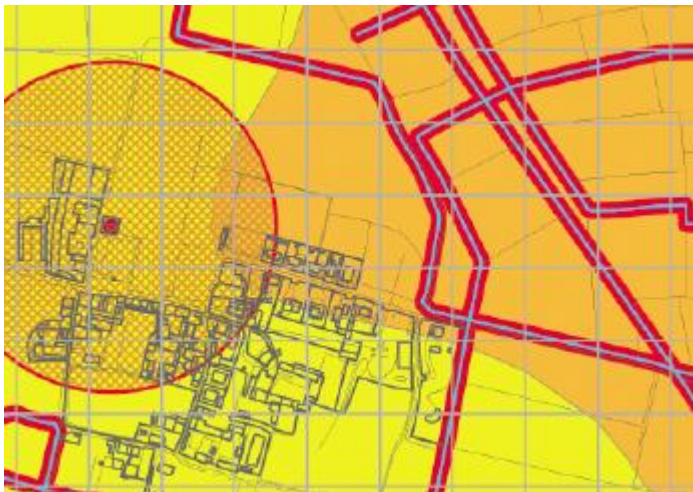


Fig. 54 - ATU1 - Stralcio Tav. 10N nord – Studio di fattibilità geologica.

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 al 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 fluvio-glaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

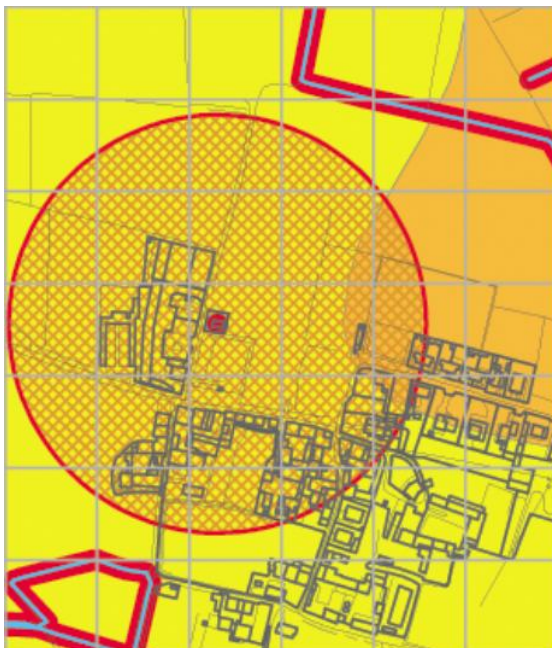


Fig. 56 – ATU2 - Stralcio Tav. 10N nord – Studio di fattibilità geologica.

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.

trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia a destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

Du3.2 - Attività di magazzinaggio e autotrasporto.

Anche non direttamente connesse alla produzione di merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

Du3.3 - Attività artigianale di servizio

Rientrano in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in genere le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono inoltre escluse da questa categoria le attività insalubri di 1^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art.216 del RD 1265/34.

Du4.0 - Attività terziarie.

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze, escluse le attività commerciali elencate nel successivo gruppo 5. Le attività terziarie aventi SLP inferiore a mq.150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, pertanto non sono assoggettate a disposizioni particolari. Le attività di maggiore superficie sono suddivise nei seguenti sottogruppi:

Du4.1 Medie attività, aventi SLP>150 e ≤ 500 mq.

Du4.2 Grandi attività, aventi SLP>500 mq.

Du5.0 - Attività commerciali.

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

Du5.1 - Commercio dettaglio

Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

Du5.1.1 - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq.150.

Du5.1.2 - Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq.150 ed inferiore o uguale a mq.600.

Du5.1.3 - Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq.600 ed inferiore o uguale a mq.1500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'inserimento di nuove strutture di vendita di questa categoria (MS2) il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.

Du5.2- Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo; sono

individuare le seguenti categorie di attività:

- Du5.2.1 - Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago e centri di attività per il benessere fisico, con capienza inferiore alle 200 persone: ricadono in questa categoria le attività che non richiedono fabbricati appositi o sono collocate in edifici destinati prevalentemente o parzialmente ad altro uso.
- Du5.2.2 - Pubblici esercizi ed altri locali come sopra descritti, con capienza superiore alle 200 persone e comunque attività che richiedono fabbricati appositi con tipologia propria o fabbricati destinati esclusivamente a detto uso.
- Du5.3 - Attività di commercio all'ingrosso, come definite all'art.4, comma1, lett. A), del D.lgs. 114/98.
- 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.

Art. 21 - Norme tecniche Piano Geologico.

Le norme geologiche di piano costituiscono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità e riportano per ciascuna classe le indicazioni in merito alle indagini di approfondimento ed alla loro estensione, da effettuarsi prima degli interventi urbanistici, con riferimento alla tipologia ed all'intensità del fenomeno che ha determinato l'assegnazione della classe di fattibilità.

Va comunque ricordato che tali norme tecniche si sommano a quelle di tutela ambientale previste dai vari vincoli, che di volta in volta possono imporre soluzioni e studi aggiuntivi rispetto a quanto esposto in tale sede, secondo le intenzioni degli enti gestori dei vincoli.

Di seguito si riportano le norme geologiche inerenti gli studi di approfondimento e le opere di mitigazione del rischio, eventualmente da realizzare, organizzate in articoli da inserire integralmente in futuro nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano del P.G.T..

Art.21.1 - Classe di fattibilità 2 (Fattibilità con modeste limitazioni)

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa (soggiacenza maggiore di 2 m. e buone qualità geotecniche dei terreni).

Comprende i terreni del livello fondamentale di pianura (L.F.d.P.), caratterizzati da soggiacenza della falda > 2m, con vulnerabilità idrogeologica media e caratteristiche geotecniche almeno discrete. Per quanto riguarda nuove espansioni, eventualmente da prevedere in tali aree si raccomanda l'esecuzione di approfondimenti geologico tecnici ed idrogeologici, con redazione di relazione geotecnica ed idrogeologica per i piani attuativi e per singoli edifici di edilizia pubblica, costruzioni industriali ed artigianali, edifici rurali (stalle, porcilaie, vasche di contenimento liquami ecc.) che stabiliscano puntualmente la soggiacenza e la massima escursione della falda, natura e caratteristiche geotecniche dei terreni.

Per quanto riguarda le costruzioni rurali, in specifico, non è consentita l'esecuzione di vasche di contenimento liquami interrate prive di adeguate misure di impermeabilizzazione

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.

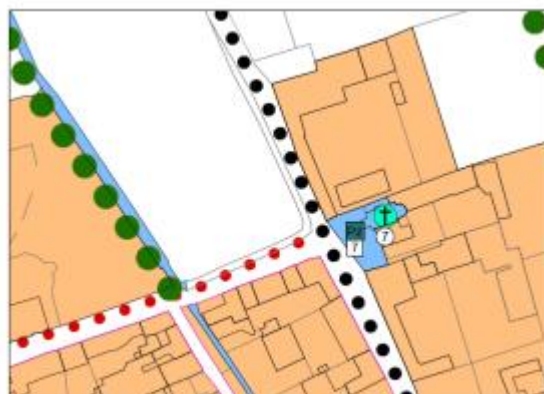
Per questo, come è evidenziato nelle tavole, si prevede un potenziamento delle aree nei punti *"focali"* del sistema insediativo nel solo capoluogo.

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.

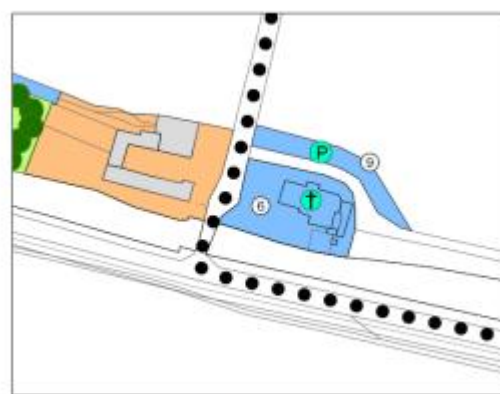
Le aree di trasformazione, ATU1 e ATU2 e la perequazione urbana, diventano gli elementi generanti della realizzazione del nuovo ridisegno urbano del capoluogo di Derovere poiché le ipotesi sia del trasferimento degli standard all'esterno del comparto sia l'incentivazione perequativa dei tessuti storici 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