

AMBITI DI TRASFORMAZIONE 1 - CARATTERE PRIVATO - FUNZIONI: RESIDENZIALE – TERZIARIO - SERVIZI											
ST	Vp Verde e Servizi in cessione 40% ST m2	Se Superficie edificabile 40%ST m2	Ve Verde privato ecologico 20% ST m2	ET Indice di edificabilità territoriale massimo m2/m2	SLP massima realizzabile m2	SLP max per residenza (90%) m2	SLP max per commercio terziario e servizi (20%) m2	V Volume massimo realizzabile m3	Abitanti insediabili (50 m2 SLP) N°	Abitazioni realizzabili (150 – 100 m2 SLP) N°	Stanze realizzabili (6 – 4 stanze per abitazione) N°
43.218	17.287	25.931		0,33	14.262	12.836	2.852	42.786	260	85 - 128	510
CARATTERISTICHE INDIVIDUATE DAL PIANO											
DESCRIZIONE: Il PGT ripropone in parte, tramite una nuove declinazione della trasformazione, fermo restando l'attitudine residenziale. Le aree sono per lo più libere marginali e periurbane caratterizzati da basse densità e buone dotazioni di verde. INDICI E PARAMETRI: Se + Ve = 60% ST - Vp = 40% ST ET max = 0,33 m2/m2; discende da: 0,21 m2/m2 di diritto + 0,09 m2/m2 da perequazione esterna all'AT + incremento max del 10% da forme d'incentivazione. IP = 50% Altezza max H = 10,50 m, compresi i piani attico/mansarda Da = 1 albero/100 m2 ST - Dar = 1 arbusto/100 m2 ST - CEP = ¾ del Vp DESTINAZIONI PREVISTE: Funzioni residenziali = max. 90% SLP Funzioni terziarie e funzioni commerciali con Carico urbanistico Basso e medio (Cu B Cu M), ovvero gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi (con esclusione dei locali per il tempo libero), il terziario diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario) e l'artigianato di servizio alla famiglia = max. 20% SLP. DESTINAZIONI ESCLUSE: Funzioni commerciali con Carico urbanistico Alto (Cu A). Funzioni terziarie con Cu A, ovvero discoteche, attrezzature per la musica di massa, multisala e i complessi direzionali. Funzioni produttivo manifatturiere. COMMERCIO: È sempre consentito l'insediamento di attività commerciali, nuove o esistenti sul territorio, da ricollocarsi. Dalla data del rilascio del titolo autorizzativo conseguente il trasferimento dell'attività le destinazioni d'uso insediabili e gli indici di edificabilità relativi alle aree per attività commerciali su cui sono originariamente insediate le attività commerciali oggetto di ricollocazione, devono essere quelli previste per i tessuti confinanti. Tale prescrizione dovrà avere specifico riferimento nella convenzione attuativa del PA per l'AT. FATTIBILITA' GEOLOGICA: Classe 2 Fattibilità con modeste limitazioni: art. 18 NTG dello Studio Geologico e Sismico. Prescrizioni esecutive art. 21 NTG dello Studio Geologico e Sismico											
PREDOMINANTI EFFETTI ATTESI - INDICAZIONI GENERALI PER LA RIDUZIONE DELLE NUOVE PRESSIONI											
La trasformazione, prevalentemente residenziale con quota di terziario commerciale, induce inevitabilmente sull'area nuove pressioni in termini di aumento degli abitanti insediati e delle attività, con conseguente incremento dei consumi idrici ed energetici, della produzione di rifiuti, delle acque da smaltire e del traffico. I prerequisiti previsti dal piano possono essere in grado di ridurre il potenziale incremento di pressioni indotte dalle previsioni. INDICAZIONI: • Gli insediamenti previsti dovranno essere caratterizzati da un'elevata qualità formale (morfologica ed estetica) finale degli edifici per contribuire alla riduzione dell'impatto paesistico. • Si dovrà prevedere l'utilizzo di nuovi impianti di illuminazione esterna pubblici e privati a ridotto consumo energetico, in conformità ai criteri antinquinamento luminoso, secondo LR 17/2000 e LR 38/2004. • Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici necessari al massimo contenimento dei consumi di risorse ambientali (acqua, fonti energetiche non rinnovabili ecc.). • Si dovranno prevedere tutti i provvedimenti tecnici per la massima riduzione della generazione di inquinanti e di riduzione del carico sulle reti dei servizi. • Gli allacciamenti alla rete stradale degli impianti gas, energia elettrica, acqua e fognatura dovranno rispettare tutte le norme e prescrizioni previste dai soggetti gestori. Dovrà, pertanto, essere verificata la capacità delle reti di smaltimento delle acque meteoriche in relazione alle superfici impermeabilizzate previste. • Le previsioni progettuali dovranno prevedere il massimo di dotazioni di verde e di aree permeabili. • Si dovranno prevedere fasce vegetazionali lungo i fronti perimetrali posti a nord, in particolare per i fronti aperti verso la campagna per mitigando sia il contatto con le aree del Plis di Cremona, sia per mitigare le possibili esternalità indotte dall'impianto del termo combustore. le fasce vegetazionali dovranno essere formate con elevata densità di alberi e arbusti autoctoni. • Appare oltremodo opportuno prevedere fasce vegetazionali lungo il fronte est dell'A.T. per mitigare le possibili esternalità indotte dall'infrastruttura autostradale. Si ritiene inoltre opportuna la predisposizione di una valutazione previsionale di clima acustico da prodursi secondo i criteri d.g.r. 8313/2002 in fase attuativa. • La messa a dimora delle essenze dovrà essere eseguita sin dalle prime fasi di realizzazione dell'intervento (preventivamente); dovrà essere altresì garantita la manutenzione delle essenze stesse messe a dimora. • In fase attuativa andranno verificati ed acquisiti dai gestori delle condotte interrate per la distribuzione dei pareri finalizzati al rispetto dei requisiti di sicurezza. • Dovranno essere definiti specifici progetti per il riutilizzo delle acque meteoriche (non inquinate) per l'irrigazione del verde pertinenziale. • Gli interventi comportano l'incremento delle superfici impermeabili; per ridurre tale impatto negativo, si propone l'impiego di materiali permeabili (ove compatibile) per le pavimentazioni e la previsione di sistemi di infiltrazione in loco delle acque meteoriche potenzialmente non inquinate. • Si suggerisce di adottare tutte le misure di mitigazione ambientale ed inserimento ambientale adatte al conteso paesistico circostante. Si evidenzia, come la realizzazione di impianti vegetali di compensazione ecologica preventiva, possono avere un ulteriore funzione di mitigazione ed abbattimento delle esternalità indotte dall'impianto del termo combustore posto a nord nel territorio comunale di Cremona, nonché verso l'infrastruttura autostradale (A21).											

