

VIA ZANIBELLI EST

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE

Si tratta di un piccolo comparto di terreno edificabile a scopo residenziale, già a suo tempo compreso in un Piano di Lottizzazione redatto d'Ufficio e mai completamente attuato.

Sul terreno è attualmente presente, a titolo precario, una batteria di serre.

Il comparto confina a nord con un comparto già edificato, ad est con terreni destinati a verde privato, a sud con altri comparti già edificati e con la via Zanibelli, ad ovest ancora con la via Zanibelli.

Le abitazioni dovranno essere servite, oltre che dalla via Zanibelli, anche da una diramazione dalla via Zanibelli stessa, diramazione che, correndo in fregio meridionale o settentrionale al comparto, dovrà prolungarsi verso est sino a una idonea piazzola per parcheggi ed inversione di marcia.

L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi liberamente accessibili, mentre la restante quota di standard urbanistici potrà essere monetizzata.

Il Piano Attuativo potrà assumere la forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o comunale, ovvero, ricorrendone l'opportunità, anche di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Ipotesi dimensionali:

Si ipotizzano, di massima, i seguenti dati dimensionali:

Superficie territoriale: 6.354 mq

Volume edificabile: 8.451 mc (1,33 mc/mq)

Abitanti teorici: 56 ab (150 mc/ab)

Superficie stradale: da definire in sede di pianificazione attuativa

Superficie a standard : da definire in sede di pianificazione attuativa

Parere ARPA:

- Il comparto di trasformazione 6 è individuato in prossimità di un ambito del tessuto urbano consolidato classificato come "BD1 – Ambito produttivo esistente in contesto residenziale". In linea generale, la prossimità tra aree residenziali e insediamenti produttivi può comportare l'insorgenza di problematiche ambientali connesse alla compresenza delle destinazioni d'uso residenziale e produttiva, legate, in particolare, all'inquinamento acustico, atmosferico e olfattivo generato dalle attività produttive, a seconda della loro tipologia. Si evidenzia che tali problematiche possano verificarsi anche a seguito di subentri di nuove attività produttive alle esistenti.
- La pianificazione attuativa del comparto di trasformazione 6 dovrà pertanto essere orientata alla riduzione o quantomeno alla mitigazione dei potenziali effetti negativi che potrebbero derivare dalla sua prossimità all'insediamento

produttivo, con la finalità di perseguire la migliore tutela ambientale per il tessuto residenziale di futuro impianto.

- Anche con riferimento alle azioni di mitigazione individuate dal Rapporto ambientale e richiamate dal Documento di Piano, si suggerisce di prevedere un'opportuna progettazione delle misure di mitigazione in fase attuativa, che comprenda, in particolare, la verifica e la calibrazione delle azioni di mitigazione individuate. La progettazione delle misure di mitigazione dovrà avvenire nel rispetto di tutte le specificità relative alla localizzazione, al contesto e al complesso di criticità ambientali cui tale comparto di trasformazione è esposto, con particolare riferimento all'insediamento produttivo cui esso è prossimo.

Parere ASL:

- Per l'ambito n°6 (via Zanibelli est) si esprime parere favorevole ma si ravvisa la necessità di prevedere una adeguata barriera arborea nelle parti a confine con l'area produttiva (Officine Longati).

Classi di fattibilità geologica:

- 2a fattibilità con modeste limitazioni (media pianura cremonese e terrazzo di Grumello);

Influenza di contigui allevamenti o altri elementi di possibile disturbo

Il comparto non è sottoposto all'influenza di alcun insediamento zootecnico. In angolo sud-est confina con l'impianto produttivo Officine Longati, donde l'opportunità di collegare sul lato meridionale del comparto la strada di lottizzazione.

Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS

Aria

Per il riscaldamento degli ambienti e la produzione di acqua calda igienico-sanitaria dovranno essere impiegate caldaie a gas metano (evitando combustibili più inquinanti) di cui ne dovrà essere garantito il buon funzionamento attraverso i controlli/manutenzioni periodici previsti dalla normativa vigente in materia. Per limitare gli sprechi di combustibili in ogni unità abitativa dovranno, inoltre, essere previsti sistemi di regolazione termica locale.

In fase di progettazione dovranno essere valutate idonee soluzioni per gli involucri degli edifici e per le superfici trasparenti in grado di limitare la dispersione di calore. Per limitare le emissioni in fase progettuale dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di produzione di calore da fonti rinnovabili (quali il solare termico o il geotermico) e dovrà essere valutato l'orientamento degli edifici al fine di sfruttare, per quanto possibile, il solare passivo. In ogni caso le prestazioni energetiche degli edifici dovranno rispettare i requisiti minimi previsti dalla DGR n.8-5773/2007.

I nuovi edifici dovranno essere dotati di attestato di certificazione energetica, in conformità con quanto previsto dal DLgs. n.192/2005 e s.m.i. e dalla DGR n.8-

Rumore

In fase di progettazione dovrà essere predisposta una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona per le aree a destinazione prevalentemente residenziale (al più limiti di classe III) ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione, preferenzialmente da realizzare con dune vegetate ed eventualmente con barriere artificiali opportunamente mascherate con specie arboree, arbustive e rampicanti.

Completati gli interventi previsti dovrà essere effettuata una misurazione del clima acustico degli edifici al fine di verificare il reale rispetto dei limiti di zona, predisponendo, in caso contrario, opportune misure di attenuazione.

Risorse idriche

Per quanto riguarda i reflui civili prodotti dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete fognaria esistente, con recapito al sistema di depurazione a servizio del territorio (collegamento attualmente in fase di completamento), previa verifica della capacità del sistema fognario e della capacità residua del sistema di depurazione che, in caso non risultino sufficienti, dovranno essere opportunamente adeguate, pena la non attuazione delle previsioni di piano.

Le acque bianche dovranno essere smaltite in loco (preferenzialmente su suolo, oppure nel reticolo idrografico superficiale). Dal punto di vista idraulico, dovranno essere minimizzate le superfici impermeabilizzate, prevedendo l'impiego di pavimentazioni permeabili o semipermeabili, con particolare riferimento alle aree di parcheggio e ai cortili. In fase progettuale dovrà essere predisposta una valutazione della capacità idraulica del corpo idrico eventualmente ricevente le acque bianche. L'intervento dovrà, comunque, prevedere l'applicazione di sistemi di laminazione delle acque meteoriche, quali il sovradimensionamento delle tubazioni e/o la realizzazione di vasche volano, con lo scopo di invasare le acque piovane e rilasciarle progressivamente in loco successivamente all'evento piovoso; la quantità di acqua scaricata non potrà essere superiore alla quantità di acqua che la stessa area scaricherebbe se non fosse urbanizzata.

Dovrà essere garantito l'allacciamento delle nuove edificazioni alla rete acquedottistica comunale.

In fase progettuale dovrà, infine, essere valutata e verificata l'opportunità di impiegare dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e la possibilità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai

tetti degli edifici.

Suolo e sottosuolo

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

Le nuove edificazioni dovranno svilupparsi, per quanto possibile, in stretta adiacenza con le edificazioni già esistenti, concentrando le aree a standard urbanistico verso l'esterno del comparto, evitando la formazione di aree intercluse con il conseguente consumo indiretto di suolo agricolo ed impiegando criteri di ottimizzazione/razionalizzazione dell'occupazione dei suoli.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica del territorio comunale.

Biodiversità e paesaggio

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'azione di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto già edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno dell'ambito, in continuità con le aree agricole.

In corrispondenza degli orli di scarpata, da localizzare puntualmente in fase di progettazione, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde.

I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..

In particolare, dovrà essere puntualmente definita la posizione dell'orlo di scarpata individuato dalla Relazione geologica lungo il margine occidentale

dell'ambito e ne dovrà essere garantita una fascia di rispetto di almeno 10 m da destinare a verde.

Rifiuti

Per limitare quanto più possibile il conferimento di rifiuti indifferenziati, in fase progettuale dovranno essere previsti spazi per attrezzare le aree con adeguati sistemi di raccolta differenziata.

In particolare dovranno essere previsti idonei spazi per il compostaggio domestico, che dovrà essere opportunamente incentivato.

Energia

Le nuove edificazioni dovranno essere dotate di lampade a basso consumo e i sistemi di illuminazione esterna dovranno essere commisurati alle reali necessità (eventualmente attraverso l'impiego di sistemi temporizzati) ed evitare la propagazione dei raggi luminosi verso l'alto, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..

Radiazioni

Dovranno essere previsti l'interramento o lo spostamento delle eventuali linee elettriche MT le cui fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T (per il valore dell'induzione magnetica) interessino le nuove edificazioni. I progetti dovranno, in ogni caso, prevedere un azzonamento interno ai comparti di trasformazione che eviti destinazioni urbanistiche quali aree gioco per l'infanzia, ambienti scolastici e ambienti abitativi e comunque destinazioni che richiedano una permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere all'interno delle fasce di rispetto dell'obiettivo di qualità di 3 μ T delle linee MT. Qualora si renda necessaria la realizzazione di cabine di trasformazione MT/BT, esse dovranno essere localizzate lontano da aree caratterizzate dalle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente.

Eventuali nuove linee MT dovranno prevedere tracciati che non determinino l'interessamento delle destinazioni urbanistiche indicate al paragrafo precedente da parte delle fasce di rispetto dimensionate sull'obiettivo di qualità di 3 μ T per il valore dell'induzione magnetica generato dalle nuove linee elettriche.

RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo ventitreesimo

Ambito residenziale di espansione (C)

Il Piano di Governo del Territorio indica i terreni che sono ritenuti adatti, previa l'opportuna urbanizzazione dei luoghi, all'insediamento di nuove abitazioni. Tale indicazione, sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento, non costituisce previsione che produca effetti diretti sul regime giuridico dei suoli interessati.

Fatto salvo quanto esplicitamente indicato dal Documento di Piano nell'apposito elaborato intitolato "Indirizzi per l'attuazione dei comparti di trasformazione", in tale ambito si applicano, di norma, le prescrizioni di seguito esposte.

La destinazione principale è quella residenziale.

Le destinazioni compatibili sono le autorimesse, pubbliche o private, e le attività di pubblico interesse, nonché gli studi professionali, i magazzini e i depositi di materiali non pericolosi, né disturbanti, e le attività commerciali e artigianali di servizio alla residenza, alle seguenti condizioni:

- che non superino i 150 mq di superficie di vendita nel caso di Esercizi di Vicinato per la vendita al dettaglio;
- che non diano origine ad alcun inconveniente di natura ambientale (per luci, rumori, traffico, parcheggi) o igienico-sanitaria;
- che siano serviti da apposito parcheggio liberamente accessibile, di dimensioni tali da risultare adeguate ai fabbisogni prevedibili.

Le destinazioni non ammissibili sono tutte le destinazioni extraresidenziali non rispondenti ai criteri sopra indicati per individuare le destinazioni compatibili, le destinazioni industriali, l'artigianato di produzione, i magazzini e i depositi non compatibili con la residenza, le attività di gioco, di spettacolo e di culto, il ricovero e l'allevamento di animali, le Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

Sino all'approvazione del relativo Piano Attuativo o del relativo Programma Integrato di Intervento, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti gli edifici esistenti e non sono ammessi cambi delle destinazioni d'uso in atto.

Gli insediamenti dovranno rispettare i seguenti valori limite massimi, ammessi per i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici:

Ift = 15.000 mc/ha

Iff = da definirsi in sede di piano attuativo e comunque non superiore a 2,00 mc/mq (2,50 mc/mq nel caso di palazzine plurifamiliari e di strutture plurifunzionali)

Rc = 40%

Df = 10,00 ml

Rhd = 1/1

$N_p = 3,00$

$D_c = 5,00 \text{ ml}$

$R_{hs} = 1/1$

$H = 10,00 \text{ ml}$

$D_s = 5,00 \text{ ml}$ (salvo diversa indicazione $R_i = 60\%$
fornita dalle Tavole di Piano)

La distanza dal confine con altre proprietà potrà ridursi a 0 ml. nel caso e nei limiti di accostamento a costruzioni preesistenti o nel caso di apposita convenzione sottoscritta dal confinante, registrata e trascritta.

La tipologia edilizia dovrà ispirarsi ai modelli tradizionali del contesto urbano locale e, in particolare, i tetti dovranno essere conformati a falde piane inclinate con pendenza variabile dal 30 al 40%.

Gruppi di edifici contigui dovranno essere risolti adottando le medesime soluzioni formali e tecnologiche. Le medesime coerenze dovranno essere perseguite nella realizzazione degli edifici accessori e qualora si intenda intervenire con opere di riforma su singoli edifici facenti parte di complessi di costruzioni similari tra di loro (ad es. tettoie, pergolati, porticati, ecc.).

E', di norma, vietato l'impiego di coppi, di mattoni e di altri elementi edilizi recuperati da vecchie costruzioni. Il reimpiego di tali materiali è infatti di norma riservato negli ambiti storici. Di contro ne viene auspicato l'impiego se di recente e buona fattura.

In tale ambito il rilascio di Permessi di Costruire, o comunque, l'Inizio di Attività Edilizie, è subordinato alla preventiva approvazione di idoneo Piano Particolareggiato, in sostituzione del quale potranno redigersi, in via ordinaria il Piano di Lottizzazione Convenzionato (privato o d'iniziativa pubblica) e, in via straordinaria, il Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Sarà compito del Piano Attuativo garantire l'inserimento più armonico possibile del nuovo complesso urbanistico nel contesto ambientale.

In particolare, il Piano Attuativo, attraverso le previsioni planivolumetriche e le norme tecniche di attuazione specificatamente previste, si dovrà preoccupare di garantire la maggiore coerenza possibile, di forma e di materiali, tra gli edifici circostanti e il nuovo insediamento, nonché tra i vari edifici destinati ad insediarsi nel quartiere.

Il Piano Attuativo dovrà inoltre evitare che i singoli edifici abbiano accesso dalle strade extraurbane principali e secondarie, nonché dalle strade urbane di scorrimento.

Ogni Piano Attuativo dovrà recepire gli indirizzi attuativi contenuti nella relativa scheda raccolta nell'elaborato DP2.7.

Il Piano Attuativo dovrà, di norma, prevedere una dotazione di standard urbanistici almeno pari a 26,5 metri quadrati per ogni 150 metri cubi (corrispondenti ad un abitante teorico) di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale previsto.

Laddove il perimetro minimo del Piano Attuativo prescritto dalle tavole di prescrizioni urbanistiche non comprenda terreni che le prescrizioni urbanistiche stesse riservino alla destinazione di standard urbanistici, sarà ammessa la

monetizzazione parziale di questi ultimi, garantendo comunque un limite minimo inderogabile di almeno 4,5 mq di aree destinate a parcheggio per ogni 150 mc di volume convenzionale urbanistico a destinazione residenziale.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere forme adeguate di mitigazione e/o compensazione ambientale al fine, sia di contenere l'impatto ambientale sul contesto agricolo circostante, che di garantire quanto più compiutamente possibile la ecosostenibilità dell'intera operazione urbanistica.

Nel caso di insediamenti relativi ad aree per le quali siano già state stipulate Convenzioni di Lottizzazione o approvati Piani Attuativi prima dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio, continueranno ad applicarsi, i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici previsti dalla Lottizzazione Convenzionata o dal Piano Attuativo approvato, salvo specifica variante dei Piani Attuativi stessi.

La presenza di un Piano Attuativo regolarmente approvato non esonera il rilascio di Permessi di Costruire dal preventivo ottenimento, nei comparti soggetti a tutela monumentale o ambientale, dei necessari nulla-osta preventivi da parte delle autorità competenti.

Sia nel caso di destinazioni d'uso residenziali che extrasidenziali dovranno essere garantite le dotazioni di parcheggi prescritte al successivo art. 53.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 65 della LR 12/05, in detto ambito sono esclusi i recuperi dei sottotetti ai fini abitativi: ciò al fine di evitare lo sbilanciamento tra standard urbanistici recepiti e dimensionamento abitativo realizzabile.