

5 – Piano di recupero 5a/5b (Via Garibaldi)

Estensione piano di recupero 5a (area calcolata all'interno del perimetro di colore marrone)	1.302 mq.
Destinazione	Residenziale con possibilità di recuperare tutto il volume edilizio esistente (2300 mq) a fine residenziale.
Volume edilizio	≤ 2.300 mc (volume edilizio di tutti i fabbricati)
Volume trasferibile sull'ambito di trasformazione residenziale proveniente da ambiti destinati a servizi interni al comparto	0 mc
Volume trasferibile sull'ambito di trasformazione residenziale proveniente da ambiti destinati a servizi esterni al comparto	0 mc
Altezza massima dei fabbricati	≤ 8.5 m

Estensione piano di recupero 5b (area calcolata all'interno del perimetro di colore marrone)	1.866 mq.
Destinazione	Solo commerciale, comprese le medie strutture di vendita (Art. 22 NTA del PdR). Si intende esclusa la vendita di generi alimentari.
Slp commerciale	≤ 40 % della Superficie territoriale
SC commerciale	≤ 60 % della superficie fondiaria
Altezza massima dei fabbricati (riferita all'altezza media)	≤ 8.5 m
Note	È ammessa edificazione a confine con le aree pubbliche destinate a verde e/o parcheggio. Non ricorre quanto previsto all'Art. 23 punto 1 delle NTA del PdR, con l'obbligo di realizzare un minimo di 10 posti auto privati.

Localizzazione del piano di recupero 5a/5b	L'ambito interessato dal piano di recupero è collocato a "Montodine meridionale" nel settore nord del territorio urbanizzato, in Via Garibaldi.
Attuale utilizzazione	Attualmente l'ambito è interessato in parte da una stazione di servizio. Attuale zona PRG: D2-D0

Estratto dalle Norme tecniche del Documento di Piano:

Art.8.00 – Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva e riporta le aree destinate a servizi pubblici.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti di trasformazione, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione all'interno del comparto sono indicate nelle schede specifiche e nell'allegato alla Relazione Illustrativa del DdP denominato "Determinazioni di Piano" e si intendono qui interamente riportate facendo quindi parte integrante Normativa Tecnica del DdP.

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuita una capacità edificatoria (di base) in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo e della complessità del comparto (se previsto) in cui ricade l'ambito .

La capacità edificatoria (di base) assegnata **dovrà** essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito trasferendo la volumetria necessaria per raggiungere la capacità edificatoria di progetto (indicata sempre nelle schede specifiche allegate alla Relazione Illustrativa del DdP) da ambiti di trasformazione destinati a servizi e ad infrastrutture sia interni sia esterni al comparto.

Per garantire la funzionalità dei comparti, prima di trasferire eventuale volumetria proveniente dalla cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi recuperate fuori dai comparti di appartenenza degli ambiti di trasformazione dovranno necessariamente essere cedute le aree destinate a servizi e ad infrastrutture interne alla perimetrazioni dei comparti.

Quanto indicato è previsto dall'istituto delle Compensazioni.

La capacità edificatoria di progetto potrà essere ulteriormente aumentata (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi) ricorrendo all'istituto dell'Incentivazione, con l'applicazione dei bonus urbanistici che gli operatori potranno richiedere ed ottenere a fronte sia del miglioramento della qualità ambientale all'interno dell'ambito sia per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica e/o prati stabili di valore paesaggistico sia per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

I bonus urbanistici vengono concessi all'interno degli ambiti di trasformazione sia residenziali che produttivi:

- 1) per la migliore qualità ambientale degli interventi (3% se residenziali, 5% se produttivi);
- 2) per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica o avente funzione di filtro o fascia tampone, prati stabili e/o per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi (12% se residenziali, 5 % se produttivi).

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali solo se compatibili con la realizzazione e la funzionalità del comparto. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata; tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti posso essere attuati anche per iniziativa pubblica.

Per l'ambito di trasformazione produttiva il Piano Attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione estesa all'intero comparto di appartenenza (se previsto) deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende avvalersi dell'istituto dell'incentivazione e richiedere i bonus urbanistici , per quali tipologie di bonus ed i relativi massimali.

A tale scopo, alla documentazione di inizio della procedura, dovrà essere al-legata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqua-lificazione ambientale esterne al comparto finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato e/o le opere per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'am-missibilità dell'attribuzione dei bonus urbanistici, sia l'entità degli stessi (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai bonus urbanistici.

8.04 La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se saranno verificate le seguenti condizioni, senza il rispetto delle quali non sarà possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non devono pregiudicare l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del Piano Attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito;
- se l'ambito di trasformazione è inserito in un comparto, dovrà essere garantita la funzionalità dello stesso.

8.05 E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, inserire all'interno degli Ambiti di Trasformazione (anche nei Piani di Recupero perimetrati dal Documento di Piano) una quota del 10% del volume assentito, da destinarsi ad edilizia convenzionata.

8.06 Per le nuove costruzioni ricadenti in ambiti di trasformazione residenziale posti a meno di 200 m. da strade provinciali sarà necessario verificare, in fase di presentazione dello strumento attuativo, l'opportunità di inserire barriere al rumore sul ciglio stradale e/o dune vegetate sul confine di proprietà, in modo da mitigare l'impatto acustico proveniente dal traffico veicolare. Le opere di mitigazione rimarranno a carico dei proprietari lottizzanti (e/o degli intestatari del permesso di costruire convenzionato) ma dovranno essere realizzate su aree di proprietà pubblica messe a disposizione dell'ente proprietario della strada nel caso di barriere al rumore o su aree private che dovranno essere cedute al Comune, nel caso di dune vegetate.

8.07 In merito agli ambiti di trasformazione ATR01 E ATR02 che essendo in continuità con ambiti produttivi esistenti possono provocare contrasti in merito ai reciproci diritti di tutela si prescrive che la progettazione dello strumento attuativo sia completa delle misure di mitigazione adeguate (eventuali barriere al rumore, fasce filtro vegetate, siepi e macchie boscate).

8.08 In merito alla viabilità riferita agli Ambiti di Trasformazione PR-04, PR-05.a, PR-05.b, PR-10 e AT.S02

1. al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di viabilità degli ambiti dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la ex S.S. n. 591 a servizio degli ambiti medesimi;
2. la nuova piazza prevista nell'ambito AT.S02 non dovrà avere accessi diretti a raso dalla ex S.S. n. 591.

8.09 In merito alla viabilità riferita agli Ambiti di Trasformazione AT.A01a, AT.A01b e AT.A02

1. ambiti AT.A01a (Comparto 6) ed AT.A01b (Comparto 7):
preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno qualsiasi tra gli ambiti, dovrà essere realizzato l'allargamento della banchina pavimentata in lato Est dell'intersezione tra la ex S.S. n. 591 e la S.C. "Via Giuseppe Garibaldi"; le caratteristiche tecnico-geometriche dell'intervento dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona;
2. ambito AT.A02:
la viabilità dell'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente mediante l'esistente S.C. "Via Giuseppe Garibaldi", senza alcun accesso diretto dalla ex S.S. n. 591; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'ambito dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail).

8.10 In merito agli Ambiti di Trasformazione AT.R03, PR-09, PR-06 e PR-12, che risultano in parte inseriti nelle fasce di rispetto degli allevamenti di bovini, la Pianificazione Attuativa dei Piani di Recupero dovrà prevedere il rispetto della distanza minima di 50 metri misurata dalla prima abitazione alle strutture zootecniche, mentre, per le nuove costruzioni dell'AT.R03 dovrà prevedere, nelle aree a distanza inferiore a 100 metri da strutture di allevamento in essere, spazi di pertinenza alla residenza quali parcheggi, viabilità e fasce boscate.

Art.9.00 - Compensazione

9.01 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02 Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

9.03 I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Art.10.00 - Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01 L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

10.02 La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

10.03 Il volume edificabile o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, sommati ai volumi trasferiti per la cessione di aree destinate a servizi pubblici ed aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o tra gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art.11.00 - Incentivazione

11.01 L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la qualità del progetto, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "bonus urbanistico", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinaria-mente previsti e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica anche con la rimozione di manufatti o elementi architettonici incongrui e/o la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.
- quale "bonus economico", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bioclimatica, di adozione di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

11.02 Per poter richiedere di ottenere il "bonus urbanistico", ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **art. 8 Ambiti di trasformazione**, ed, in particolare, ai punti 8.02. e 8.03.

11.03 Per poter richiedere di ottenere il "bonus economico", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, tale miglioramento espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al "bonus economico", che l'entità dello stesso, in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

Piano di Recupero 5a/5b (Via Garibaldi)

