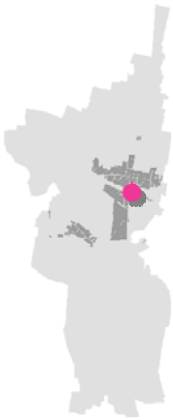


Atc 2.1-2.2 **Ambito di Trasformazione COMMERCIALE – TERZIARIO - ARTIGIANALE – SP 87 Via Giuseppina**



L'ambito oggetto della presente scheda, suddiviso in due sottoambiti indipendenti, e parzialmente occupato da edifici dismessi, è collocato in fregio alla SP n.87 – via Giuseppina.

Il comparto attualmente è delimitato a sud dalla via Giuseppina (SP n.87) e sul lato est, nord ed ovest dall'area agricola, quest'ultima interessata dall'inserimento di una bretella di collegamento con la strada di previsione provinciale "Asolana".



Figura 1 - Atc 2.1 e 2.2 – foto aerea delle aree oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Consentire il rilancio delle attività economiche locali a carattere artigianale e/o commerciale
- ✓ Incentivare la fruizione e l'accessibilità del comparto sia dall'esterno che dal centro abitato;
- ✓ Sfruttamento di un'area che sarà servita da una rotatoria che ne permetterà un agevole fruizione.

Interventi ammessi:

Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di cui all'art.3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **COMMERCIALE – TERZIARIO – ARTIGIANALE**. Fatta eccezione per le aree che saranno destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico sulle quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole, del Piano dei Servizi o comunque quelle che l'Amministrazione Comunale riterrà necessarie, le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita, centri commerciali di cui alla

lett. g), comma 1, art.4, D. Lgs.114/98, attività di commercio all'ingrosso di cui alla lett. e), comma , art.4 del D.Lgs. 114/1998;

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, o comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, attività agrituristica, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ logistica;
- ✓ magazzini, se non al servizio di attività commerciali, terziarie, artigianali e qualora destinati a materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno di turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia o del proprietario, al servizio dell'attività commerciale, terziaria, artigianale, con un massimo di n.1 unità abitativa per l'attività insediata, avente una SL (superficie lorda) ed una SA (superficie accessoria), quest'ultima relativa ai soli portici, non superiore a mq 160,00 ed un'altezza H di ml 8,50 (la superficie in questione è da ritenersi aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale);
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ scuole di qualsiasi ordine e grado;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio o similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali, escluse case del commiato;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementari, accessorie o compatibili.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,50 mq/mq
ITP	0,60 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito o parte all'esterno dello stesso, esclusi parcheggi, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno*	
- TERZIARIO	50% della S.L.
- COMMERCIALE (medie strutture di vendita)	100% della S.L.
- COMMERCIALE (di vicinato)	50% della S.L.
- ARTIGIANALE	15% della S.L.

* All'interno dell'ambito le aree destinate a parcheggi pubblici per le destinazioni terziarie ed artigianali dovranno essere non inferiori al 50% della loro dotazione, per la destinazione commerciale il 100%, l'Amministrazione Comunale in relazione al carico di utenza generato dall'attività che andrà ad insediarsi ne potrà chiedere una dotazione superiore.

Qualora l'Amministrazione Comunale a supporto delle funzioni insediate, fatte le opportune considerazioni, lo ritenga necessario, ha la facoltà di chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche o generali valutate in base all'analisi delle attrezzature esistenti nel territorio comunale.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno, ad esclusione dei parcheggi, anche su istanza dei richiedenti, potrà chiedere la totale o parziale monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Programma o Piano Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica si impegna alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione dell'intero comparto e alla cessione, o qualora stabilito dall'Amministrazione Comunale, ovvero su richiesta degli attuatori del Piano o Programma, alla monetizzazione totale o parziale delle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico o generale, calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

E' comunque sempre assentibile l'utilizzazione della massima capacità edificatoria prevista dal PGT per il comparto di trasformazione, tramite Variante al Piano Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree e fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

Gli ambiti di trasformazione potranno essere attuati in un'unica fase o attraverso stralci funzionali, preventivamente determinati nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, ciò al fine di armonizzare la viabilità, la collocazione delle aree da destinare a servizi e la realizzazione delle reti tecnologiche, perseguendo le finalità di un corretto disegno urbano. In tale fattispecie, in sede di approvazione, il Piano o Programma Attuativo dovrà essere corredato per ogni stralcio funzionale da apposita convenzione urbanistica, che sarà sottoscritta tra le parti prima dell'attuazione dello stralcio, allegando idonee garanzie fidejussorie.

Le disposizioni dell'Amministrazione Comunale sono prescrittive.

La realizzazione del Piano o Programma è assentibile alle seguenti condizioni:

- ✓ l'attuazione degli stralci funzionali dovrà avvenire nel tempo previsto dalla propria specifica convenzione, stabilito dall'Amministrazione Comunale entro un massimo di 10 anni dall'approvazione del Piano o Programma, durante il quale dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione e, previo collaudo favorevole, cedute o asservite al comune. Le aree destinate all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico dovranno essere cedute al Comune alla stipula della convenzione, fatta salva l'eventuale monetizzazione come sopra esposto;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, o da un altro stralcio funzionale, che soddisfi tali requisiti, già realizzato o in fase d'esecuzione, in ogni caso il lotto funzionale dovrà essere collegato alle opere d'urbanizzazione primaria di proprietà pubblica presenti sul territorio comunale.

L'Amministrazione Comunale per esigenze viabilistiche o di pubblico interesse, quali ad esempio l'immediato recepimento delle aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione del Piano o Programma, a prescindere che venga attuato in un'unica fase o a stralci funzionali, alla cessione e realizzazione, totale o parziale, delle opere di urbanizzazione nonché delle aree a standard, quest'ultime calcolate sulla capacità edificatoria definita in sede di Piano o Programma Attuativo.

Sono consentite modeste modifiche alla perimetrazione o addizioni parziali dell'area oggetto dell'intervento di trasformazione qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, ritenga utile conseguire una semplificazione delle procedure ed una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità paesaggistica ambientale.

L'ambito è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq).

Parametri edilizi

Indice di copertura IC	70% della St
Superficie drenante	15% della Superficie scoperta
Altezza degli edifici H*	9,00 ml

* Qualora per motivate ragioni non fosse possibile soddisfare il suddetto limite massimo del 15% di superficie drenante, a seguito di relazione a firma di ingegnere idraulico, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di assentire soluzioni alternative.

Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

Relativamente alle distanze tra edifici e confini si rimanda al Capitolo 7, Parte II, delle Disposizioni Attuative del Piano delle Regole, con esclusione di quelle relative al centro storico.

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe 2 (classe 2: edificabilità con modeste limitazioni).

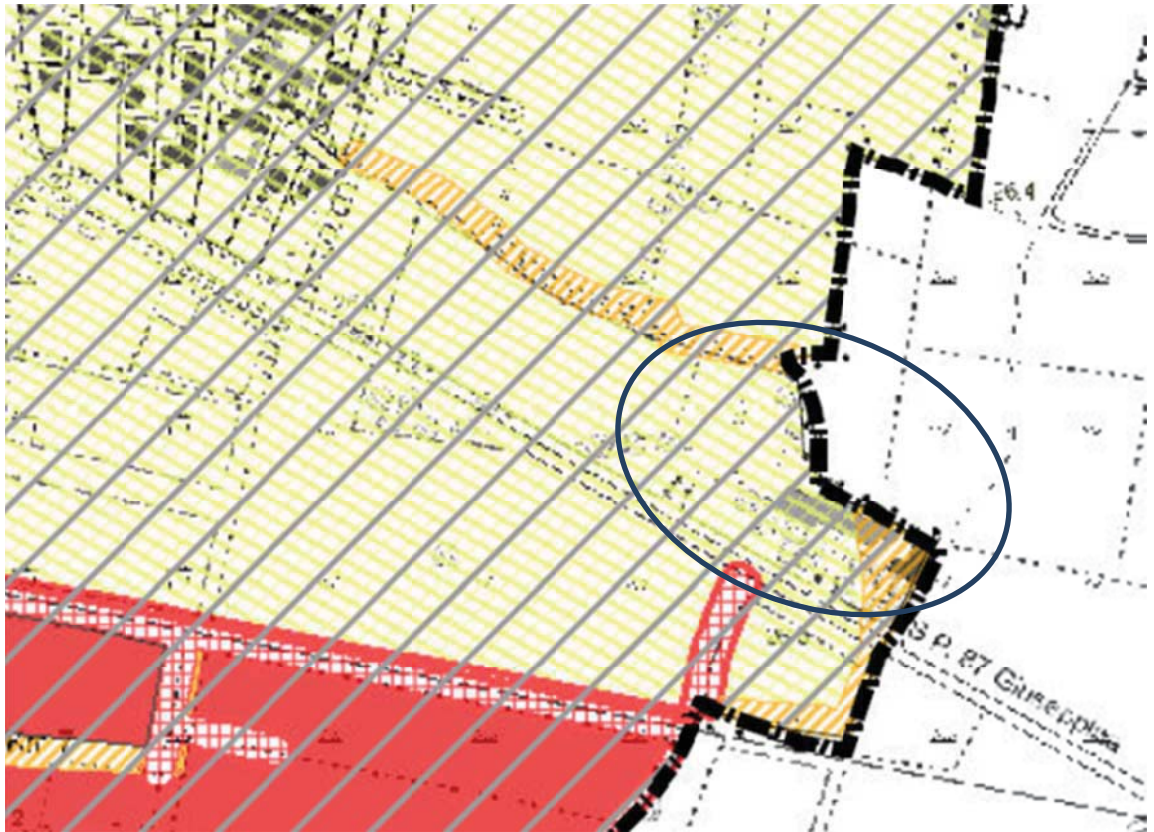


Figura 2 - Atc 2.1 e 2.2 – Stralcio Studio Geologico – Carta di fattibilità geologica

Prescrizioni dello studio geologico

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.

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

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
Tali interventi di mitigazione dovranno essere orientati al miglior inserimento delle nuove urbanizzazioni ed edificazioni all'interno del contesto agricolo circostante, al fine di minimizzare gli effetti di banalizzazione del paesaggio lungo le principali infrastrutture viarie.
- ✓ Deve essere verificata l'effettiva presenza ed entità della scarpata evidenziata in tavola DP 9A recepita dal PTCP, che interessa il confine nord dell'ambito ATC 2.1 e la porzione est dell'ambito ATC 2.2. Nel caso di effettiva presenza devono essere rispettate le condizioni di cui all'art. 16.4 delle NdA del PTCP al fine di rendere la trasformazione compatibile con l'emergenza geomorfologica segnalata.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente e di progetto. In particolare l'accessibilità alle nuove attività deve avvenire esclusivamente dalla SP 87 il che implica, nel caso fosse eseguito prioritariamente l'ambito Atc 2.2 che deve essere prevista una servitù di passaggio che consenta l'attraversamento del comparto e l'accesso all'ambito Atc 2.1.

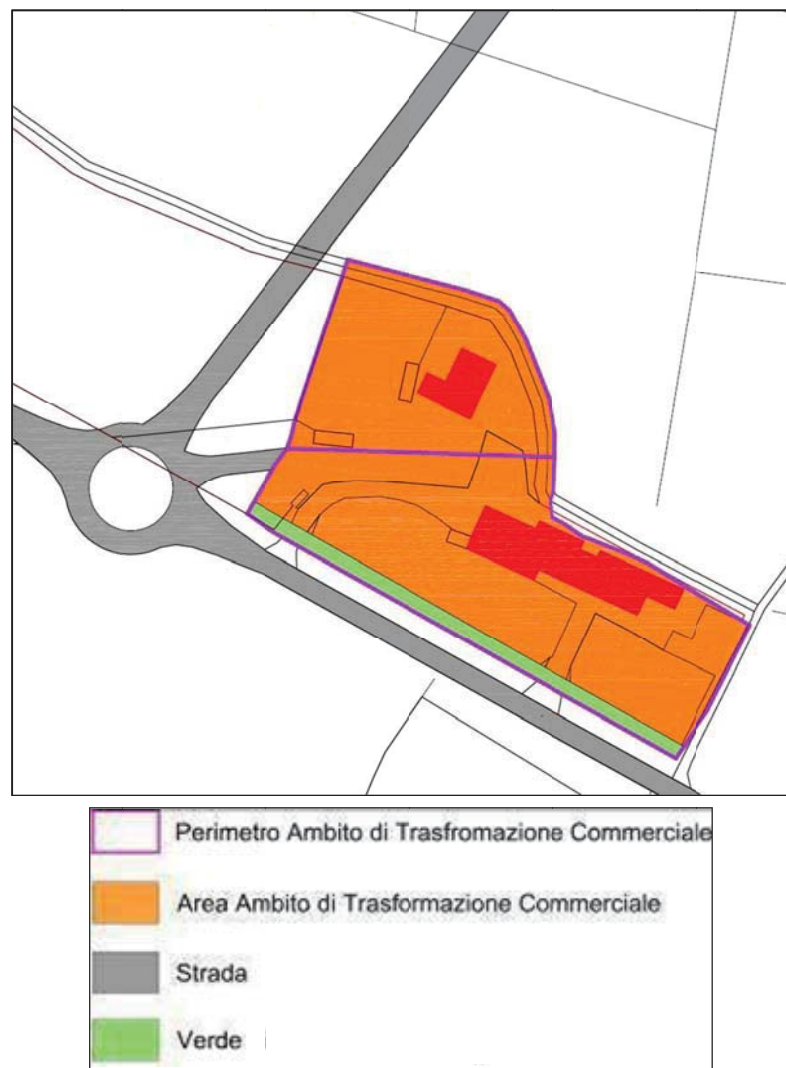
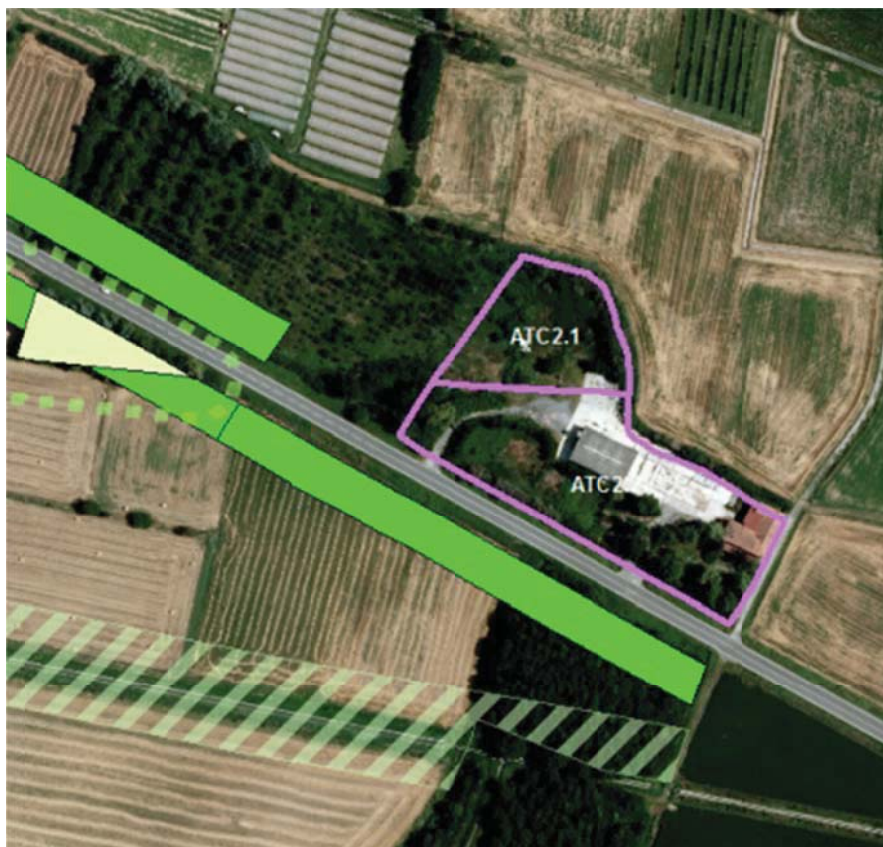


Figura 3 - Atc 2.1 e 2.2 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito e dell'innesto tramite rotatoria di futura realizzazione

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 paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Sovrapposizione con elementi delle reti ecologiche di livello regionale (RER), provinciale (REP) e comunale (REC):

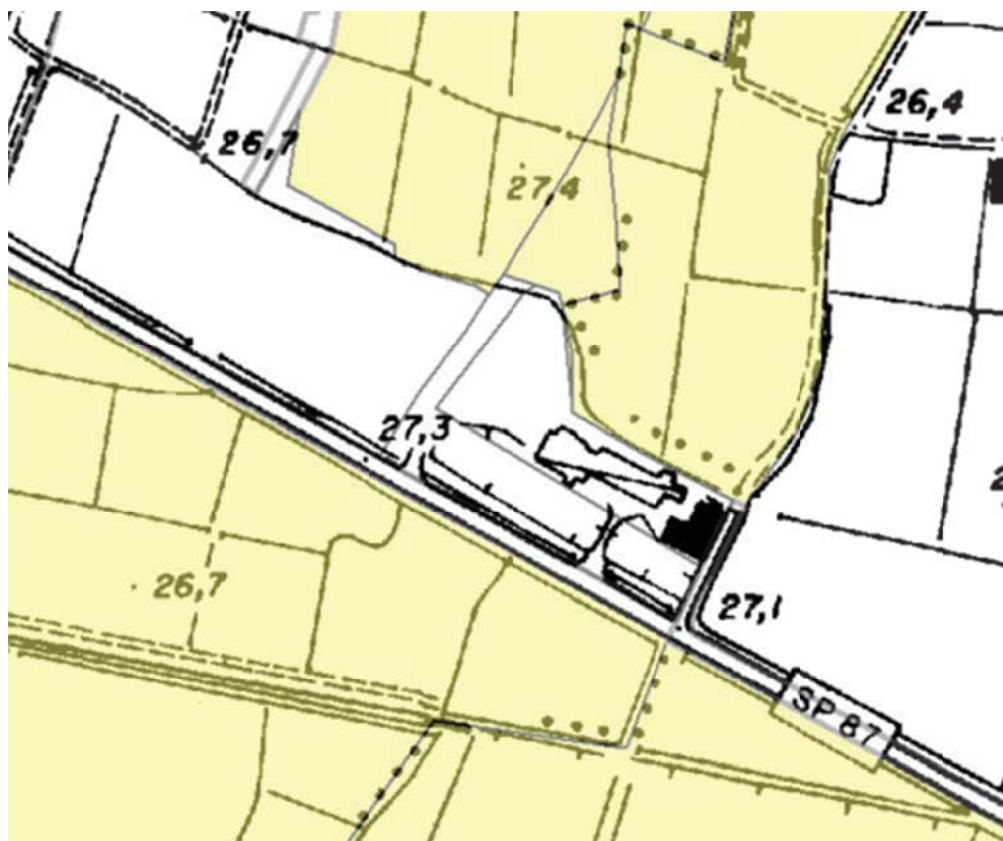


	✓ Ambito di Trasformazione Commerciale Atc 2.1 e 2.2
	✓ RER Corridoi primari a bassa moderata antropizzazione
	✓ RER Elementi di secondo livello
	✓ REP Fascia di rispetto areali
	✓ REP areali rete ecologica provinciale
	✓ REC corridoi di connessione lungo la SP 87

Figura 4 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con gli elementi delle reti ecologiche

Non vi sono interferenze tra l'ambito e gli elementi delle reti ecologiche presenti nel contesto.

Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:



	✓ Ambito di Trasformazione Commerciale Atc 2.1 e 2.2
	✓ Ambiti agricoli strategici

Figura 5 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del PTCP

In sede di variante 2018 è stata recepita dalla Provincia di Cremona la proposta di modifica non sostanziale costituente modalità semplificata di variante al PTCP, relativamente alla richiesta di ripermimetrazione degli ambiti agricoli strategici in corrispondenza dell'ambito Atc 2.

Pertanto l'ambito Atc 2.1 e 2.2 non ricade all'interno di ambiti agricoli strategici del PTCP vigente.

Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf:

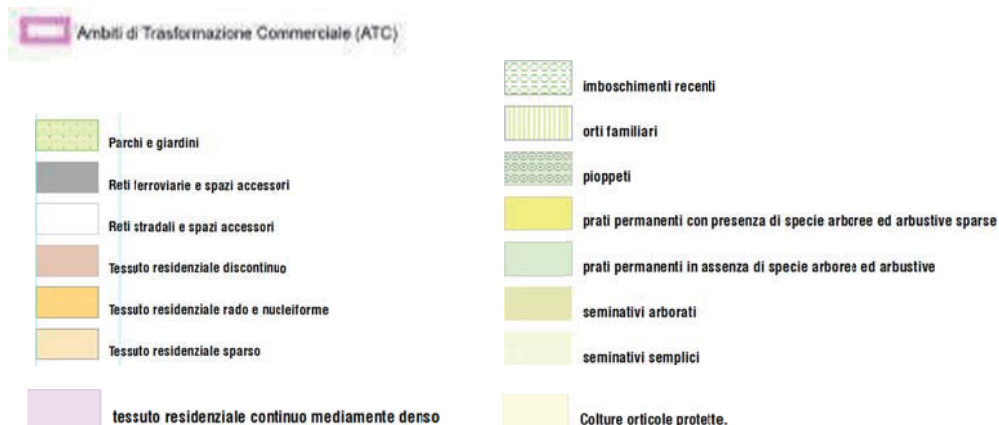


Figura 6 - Atc 2.1 e 2.2 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito Atc 2.1 e 2.2, è situato in parte all'interno delle aree "pioppeti", in parte in "insediamenti produttivi agricoli" ed in parte a "tessuto residenziale sparso".

Prescrizioni generali riferite all'Atc 2.1 e 2.2:

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu")

del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita dall'Amministrazione Comunale tramite apposita Delibera Consigliare.

- ✓ Le opere di mitigazione e compensazione andranno indirizzate principalmente lungo il lato sud dell'ambito
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
 - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide; alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
 - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
 - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
 - Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.
- ✓ Relativamente ai criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art.58 bis della L.R. 11.03.2005 n.12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23.11.2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27.11.2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28.06.2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 03.07.2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19.04.2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24.04.2019.

Inoltre

- Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.
 - Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale.
- ✓ Fino alla realizzazione della viabilità di progetto di collegamento alla SP exSS 343 "Asolana" l'accesso all'ambito deve avvenire dalla SP 87. Nel caso fosse eseguito prioritariamente l'ambito Atc 2.2 deve essere prevista una servitù di passaggio che consenta l'attraversamento del comparto e l'accesso all'ambito Atc 2.1.
 - ✓ Una volta realizzata la viabilità di progetto e la rotatoria di innesto con la SP 87 la viabilità degli ambiti potrà, qualora richiesto dai proprietari degli stessi e a loro cura e spese, previa autorizzazione dell'ente proprietario delle strade e della rotatoria, avvenire tramite la medesima, con appositi rami di svincolo. Conseguentemente, eventuali accessi od innesti diretti esistenti lungo la provinciale a servizio degli ambiti dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi.
 - ✓ L'attuazione dell'ambito è demandata alla verifica preventiva delle proprietà demaniali eventualmente ivi ricadenti, e successiva sdemanializzazione.
 - ✓ In fase di cantiere, dovrà essere rispettata la normativa vigente relativa ai rifiuti, garantendo tutte le procedure atte ad impedire qualsiasi perdita o sversamento di liquidi e/o materiali nel terreno e/o corpi idrici adiacenti che potrebbero inquinare e/o alterare gli ecosistemi presenti. I materiali di risulta derivanti da attività edilizia dovranno essere smaltiti seguendo le normative attuali norme da disposizione; la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici non asfaltate (soprattutto nei mesi d'estate).

Nelle aree di stoccaggio del materiale, dovranno essere previste delle vasche di decantazione, raccolta, trattamento, smaltimento delle sostanze potenzialmente inquinanti.

Inoltre si prescrive che i proprietari degli ambiti, prima della loro attuazione, dovranno verificare l'eventuale presenza di materiali inquinanti e nel caso mettere in atto le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia di bonifiche.

Per quanto concerne la protezione e la gestione delle acque si devono considerare i seguenti indirizzi:

- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge;
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale, fatte salve altezze superiori a fronte di uno studio geologico e idrogeologico propedeutico alla presentazione del Piano o Programma Attuativo;
- ✓ Tutti gli impianti tecnologici devono essere posizionati ad un'altezza maggiore di 50 cm dall'asse stradale;
- ✓ Prevedere di potenziare e progettare vasche di laminazione o dispositivi di raccolta acque piovane, anche con funzioni d'utilizzo delle stesse per l'irrigazione dei giardini o per usi dove può essere impiegata acqua di scarsa qualità.