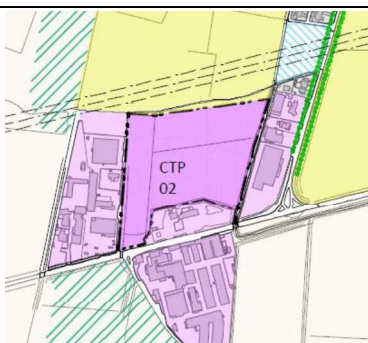
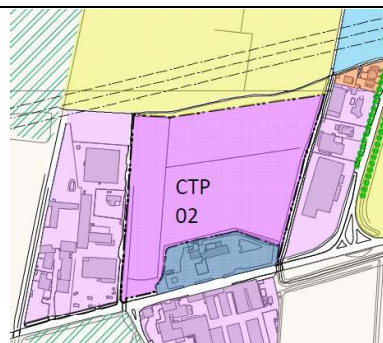


CTP 02 – CA' STEFANI

Vista da Foto aerea



Tav. DdP 05 - Previsioni del DdP



Tav. PdR 02.1 - Azionamento PGT

Obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e riqualificazione	Trattasi di comparto di trasformazione prospettante sulla Padana Inferiore exSS 10 Strada Provinciale Cremona - Mantova, sito all'ingresso dell'abitato in zona consolidata mista produttivo – commerciale. Il comparto dovrà essere raccordato allo svincolo viario sulla costruenda rotatoria a quattro vie all'incrocio tra la Padana Inferiore e la Strada Provinciale n° 3 Montanara– Gabbioneta, localmente denominata via Marchi.
Modalità di attuazione	Le opere di urbanizzazione e le costruzioni edilizie saranno coordinate da un Piano Attuativo.
Obiettivi quantitativi di sviluppo: parametri e indici di sviluppo	
Vocazioni funzionali	Destinazione d'uso qualificante: <i>Produttivo, Commerciale</i> Principali destinazioni d'uso complementari e accessorie o compatibili: <i>Terziario</i> <i>Attività artigianali</i> <i>Magazzino e custodia, movimentazione merci e spedizionieri, attività di corriere.</i> <i>Attività manifatturiere</i> <i>Aree verdi</i> Destinazioni d'uso non compatibili: <i>Grandi strutture di vendita</i> <i>Commercio all'ingrosso</i> <i>Attività di produzione di energia elettrica, gas e vapore.</i> <i>Attività di centri di telefonia in sede fissa</i> <i>Attività gestione dei rifiuti e risanamento</i> <i>Attività ricreative e di divertimento</i> <i>Attività riguardanti le scommesse, le case da gioco.</i>
Edificabilità ammessa	S.T. 56.392 mq I.C. 50%
Standard urbanistici	Standard urbanistici pari al 20% della SL Per destinazione d'uso commerciale pari al 100% della SL
Prescrizioni	L'Ambito di Trasformazione è assoggettato a quanto contenuto nel Regolamento Regionale 7/2017 "invarianza idraulica e idrologica". Lo studio della viabilità del comparto dovrà anche riorganizzare gli accessi delle aree produttive adiacenti alla ex S.S. 10 al fine di

	alleggerire il carico viario, in uno snodo particolarmente importante. Per gli interventi in classe di fattibilità III la trasformazione sarà subordinata alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geotecnica dell'area e del suo intorno. L'ambito è interessato dall'area d'influenza dell'allevamento suinicolo identificato nella cartografia PDR T.04 "latteria sociale Ca' de Stefani"
Indicazioni per la sostenibilità ambientale	Gli interventi dovranno rispondere alle normative in materia di contenimento energetico, mediante l'installazione di impianti tecnologici a basso impatto ambientale, volti all'uso di energie rinnovabili quali per es. quella solare e mediante interventi di coibentazione. In sede di pianificazione attuativa si dovrà valutare la fattibilità di realizzazione della rete fognaria con separazione delle acque nere dalle acque bianche in relazione alle possibilità concesse dalla struttura delle reti comunali, utilizzando inoltre sistemi di drenaggio e di risparmio idrico con il riuso delle acque. Per quanto riguarda la realizzazione di tratte fognarie dovranno essere rispettati i criteri tecnico-costruttivi indicati nella D.G.R.7/12693. Va verificata inoltre la capacità di smaltimento della rete fognaria, di depurazione e della rete di approvvigionamento idrico dell'acquedotto. Il piano attuativo dovrà essere corredato da uno studio per l'inserimento paesaggistico. La realizzazione dei nuovi edifici è soggetta ai sensi della L. 447/95 e della L.R. 13/01 a studio previsionale di impatto acustico, già in fase di pianificazione attuativa, al fine di verificare i livelli di fonoinquinamento dell'area.