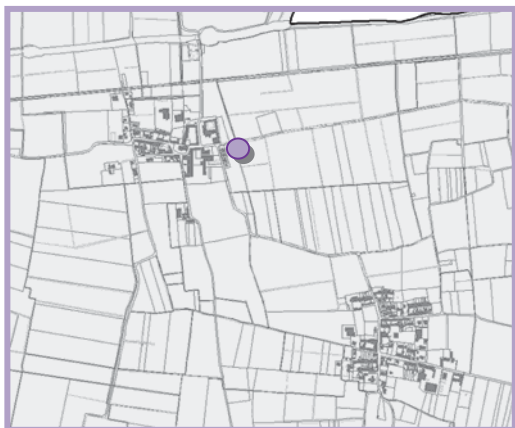




ATP 1: Ambito di Trasformazione
Produttivo - Artigianale - Industriale

L'ambito oggetto della presente scheda è collocato all'estremità est del nucleo di Voltido, lungo la SP 27.

Il comparto è delimitato a nord dalla SP27, ad est e sud da aree agricole, ad ovest dal tessuto urbano consolidato e parzialmente da aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.



Figura 11 - ATP 1 – foto aerea dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Incentivazione dello sviluppo di attività artigianali legate ai settori tradizionali, anche al fine di sviluppare delle sinergie con il settore primario dominante promuovendo la localizzazione di attività connesse alla trasformazione dei prodotti agro-zootecnici.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è **ARTIGIANALE - INDUSTRIALE**

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, o comunque quelle che l'Amministrazione Comunale riterrà motivatamente necessarie, le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali;
- ✓ logistica;
- ✓ attività ricettive e terziarie ad eccezione di quelle al servizio delle attività produttive insediate;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per i rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazione, fatta salva quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di n.1 unità abitativa, avente una SL (superficie lorda) di mq 160,00 ed un'altezza massima di ml 8,50 (la superficie in questione è da ritenersi aggiuntiva a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale);
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ attività ricettive;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario - direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ 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 e 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;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari, ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ impianti per la pratica sportiva scoperti e coperti;
- ✓ impianti per spettacoli coperti e scoperti con relative infrastrutture;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;

- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
IT	0,65 mq/mq
ITP	0,75 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi (da reperire all'interno dell'ambito o parte all'esterno dello stesso, esclusi i parcheggi, qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenesse opportuno. I servizi determinati in applicazione della perequazione aggiuntiva sono da recepire all'esterno dell'ambito*)	15% della S.L.

* All'interno dell'ambito le aree destinate a parcheggi pubblici non dovranno essere inferiori al 50% della loro dotazione; 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 sul territorio comunale.

Il Piano o Programma Attuativo dovrà interessare l'intero ambito di trasformazione. Il soggetto attuatore con la stipula della convenzione urbanistica s'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 redazione del 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 o Programma Attuativo, sottoscritta da tutti i proprietari delle aree ed eventuali fabbricati inseriti nel perimetro dello stesso.

L'ambito di trasformazione potrà essere attuato in un'unica fase o mediante 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 bancarie o di primaria compagini assicurativa.

Il Piano o Programma Attuativo ed eventuali varianti dovranno essere sottoscritti dai proprietari di tutte le aree ed immobili compresi nel perimetro dell'ambito di trasformazione.

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 da parte del Consiglio Comunale del Piano o Programma Attuativo, 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 o monetizzate, come sopra esposto, alla firma della convenzione;
- ✓ lo stralcio funzionale deve essere contiguo al tessuto edificato ed accessibile attraverso la viabilità pubblica, previa autorizzazione della proprietà, o ad 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 Attuativo, 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 in conformità della capacità edificatoria stabilita in sede di attuazione del Piano o Programma ovvero la loro parziale o totale monetizzazione.

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)

<i>Parametri edilizi</i>	
Indice di copertura - IC	60% della St
Superficie drenante*	15% della Superficie scoperta
Altezza degli edifici - H	12,00 m

* 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 (H) 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:

La totalità dell'ambito ricade in classe 3c, mentre la metà ovest ricade in classe 3b. Una limitata porzione dell'ambito a sud-ovest ricade in classe 4.

Prescrizioni dello studio geologico ATP 1

CLASSE 3 - fattibilità con consistenti limitazioni

SOTTOCLASSE 3b

In questa sottoclasse sono collocate aree del reticolo secondario di pianura (RSP) indicate dal PGRA come soggette al pericolo di allagamenti in condizioni di scenario poco frequente (P2/M) dove, oltre a quanto previsto nella classe 2 ed eventualmente dalle altre sottoclassi 3c e 3d dove presenti contestualmente, si applicano le seguenti prescrizioni contenute nei punti 3.3.3. e 3.5.3. e nell'ultima parte del § 4 d.g.r. della d.g.r. 6738/2017 (Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza...):

1. Gli eventuali interventi edilizi sono subordinati alla realizzazione di uno studio di compatibilità idraulica, che l'Amministrazione comunale è tenuta ad acquisire in sede di rilascio del titolo edilizio. Tale studio è finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile con le criticità rilevate, in base al tipo di pericolosità e al livello di esposizione locali. Detto studio può essere omesso per gli interventi edilizi che non modificano il regime idraulico dell'area allagabile, accompagnando il progetto da opportuna asseverazione del progettista (es. recupero di sottotetti, interventi edilizi a quote di sicurezza);

2. L'intervento dovrà garantire l'applicazione di misure volte al rispetto del principio dell'invarianza idraulica, finalizzate a salvaguardare e non peggiorare la capacità ricettiva del sistema idrico e a contribuire alla difesa idraulica del territorio;
3. È vietato realizzare piani interrati o seminterrati non dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, almeno consistenti negli interventi di cui ai successivi punti dal n. 7 al 12 (tratti dal § 3.5.3 della d.g.r sopra citata);
4. Nei piani interrati o seminterrati, dotati di sistemi di autoprotezione e idonei accorgimenti edilizi, dimensionati sulla base degli esiti dello studio compatibilità idraulica, è vietato un uso che preveda la presenza continuativa di persone;
5. Il progetto e la realizzazione delle trasformazioni consentite, dovrà comprendere soluzioni compatibili, senza danni significativi, con la sommersione periodica;
6. Il progetto e gli interventi dovranno favorire il deflusso/infiltrazione delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo, ovvero che comportino l'aggravio delle condizioni di pericolosità/rischio per le aree circostanti.
7. Le pareti perimetrali, i pavimenti e le solette dei piani interrati e seminterrati dovranno essere realizzati a tenuta d'acqua;
8. Deve essere prevista la presenza di scale/rampe interne di collegamento tra il piano dell'edificio potenzialmente allagabile e gli altri piani;
9. Gli impianti elettrici dovranno essere realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento anche in caso di allagamento;
10. Le aperture dovranno presentare sistemi di chiusura a tenuta stagna e/o provviste di protezioni idonee;
11. Le rampe di accesso devono essere provviste di particolari accorgimenti tecnico-costruttivi (dossi, sistemi di paratie, etc.) per impedire l'ingresso dell'acqua;
12. Devono essere previsti ed installati sistemi di sollevamento delle acque da ubicarsi in condizioni di sicurezza idraulica.
13. Il comune di Voltido inserisce nelle certificazioni di cui all'art. 5 comma 2 lettera d del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, anche le classificazioni di pericolosità e di rischio derivanti dalle presenti disposizioni normative e i soggetti attuatori di interventi sono tenuti a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'Amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dai fattori di pericolosità idraulica e idrogeologica segnalati nelle certificazioni di cui sopra. Presso il comune è istituito un registro degli atti liberatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal Comune stesso.

Per l'individuazione delle misure di riduzione della vulnerabilità può essere utilizzato come riferimento il documento "EDIFICI IN AREE A RISCHIO DI ALLUVIONE COME RIDURRE LA VULNERABILITÀ" redatto a cura dell'Autorità di bacino del Fiume Po e dell'Università degli Studi di Pavia (febbraio 2009), scaricabile all'indirizzo:

https://www.adbpo.it/PDGA_Documenti_Piano/vulnerabilita/vulnerabilita_edifici.pdf.

SOTTOCLASSE 3c

La sottoclasse individua la fascia di rispetto dei canali in applicazione al Regolamento Regionale 8 febbraio 2010, n. 3, collocandola nella classe 3 di fattibilità. Sui corsi d'acqua sopra individuati vige il divieto di tombinatura ai sensi dell'articolo 41 del D.lgs 152/99.

La fascia di rispetto individuata corrisponde ad una porzione di territorio compresa entro una distanza di 10 m per parte dal ciglio dell'alveo inciso od al piede esterno degli argini. I corsi d'acqua che presentano tale vincolo sono solo quelli appartenenti al reticolo del DUNAS dove è vigente il RR 10 /2010 di Regione Lombardia, che precisa, tra l'altro, con l'art- 3 Attività vietate "a) la realizzazione di fabbricati e di tutte le costruzioni ad una distanza minima compresa dai 5 ai 10 metri dal ciglio dei canali a seconda dell'importanza del canale". In assenza di un regolamento specifico del DUNAS si deve ritenere vigente il vincolo di maggiore ampiezza.

SOTTOCLASSE 3d

Tale sottoclasse individua le zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile "che prelevano acque destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di

pubblico interesse", come previsto dall'art.94 del decreto legislativo 03 aprile 2006 n. 152, che individua la superficie circostante la zona di tutela assoluta (sottoclasse 4c), all'interno della quale:

Comma 4: in particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5: Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincie autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.94 comma 5, del d.lgs. 152/06, deve seguire i criteri e le indicazioni contenute nel documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto (art. 21, comma 6 del d.lgs. 152/99 e successive modificazioni)", approvato con d.g.r. 10 aprile 2003, n° 7/12693, pubblicato sul B.U.R.L. Serie Ordinaria n°17, del 22 aprile 2003.

CLASSE 4 – fattibilità con gravi limitazioni

In tale sottoclasse è collocata la zona di tutela assoluta dei pozzi "che erogano acqua potabile a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse". La superficie interessata è quella compresa entro il raggio di 10 m dall'opera di captazione, che ai sensi dell'art.94 comma 3 del D.Lgs 152/2006 "deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio."

Scenario di pericolosità sismica locale

Si rimanda all'apparato normativo della Componente Geologica

Indicazioni di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- ✓ dovrà essere prevista una fascia verde di mitigazione, nella porzione ad ovest dell'ambito, di profondità adeguata a preservare i residenti limitrofi dalle esternalità negative connesse alle attività da insediare nel comparto produttivo
- ✓ dovrà essere considerata la presenza di un elemento di corpo idrico che attraversa l'ambito da nord a sud nella sua porzione centrale. A detto corpo idrico è associata una fascia di rispetto riportata anche nelle tavole prescrittive del Piano delle Regole e nella tavola PR 2 riferita ai vincoli agenti sul territorio comunale. Gli interventi sul corpo idrico o interni alla fascia di rispetto devono essere concordati con il Consorzio di Bonifica Dugali che ne è il soggetto gestore.
- ✓ lo strumento attuativo dovrà essere accompagnato da adeguata valutazione di clima acustico e contestualmente all'approvazione dello strumento attuativo, l'amministrazione comunale dovrà procedere alla variazione della classificazione acustica.
- ✓ dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti a confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi ed arbusti di essenze autoctone in conformità delle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente prevedendo un sistema di accessibilità che non generi conflitto con la viabilità provinciale.
- ✓ preventivamente o contestualmente all'attuazione dell'ambito "ATP 1" lungo la S.P. n. 27 nel tratto compreso tra l'ambito stesso e la S.S. n. 343 "Asolana", dovranno essere realizzate piazzole di sosta ed interscambio veicolare, con frequenza e posizione opportuna, secondo quanto stabilito dal D.M. 05.11.2001 par. 4.3.6

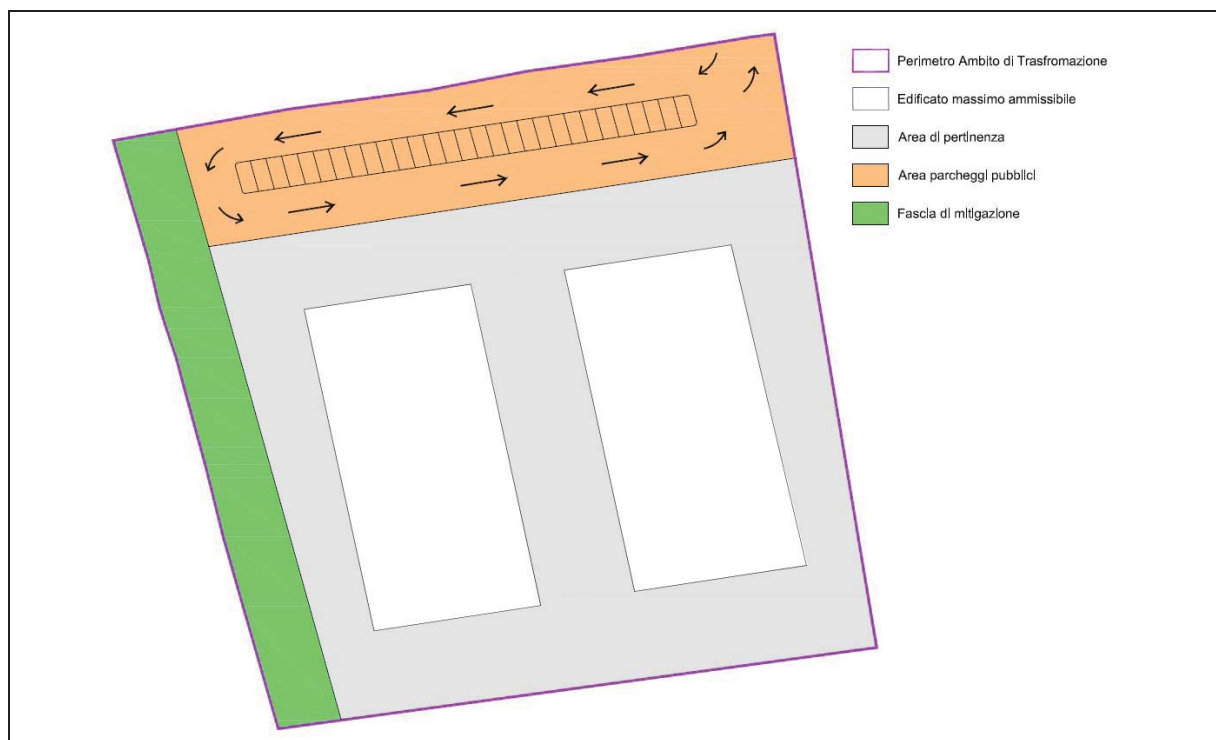


Figura 12 - ATP 1 – Schema indicativo, non vincolante, delle trasformazioni d'ambito

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 della Rete Ecologica Regionale (RER) e della Rete Ecologica Provinciale (REP)

Non sono presenti elementi delle reti ecologiche di livello regionale o provinciale all'interno o nei pressi dell'ambito di trasformazione.



Elementi RER	Elementi REP
- Varchi - Corridoi primari ad alta antropizzazione - Corridoi primari a bassa-moderata antropizzazione - Elementi di primo livello - Elementi di secondo livello	- Corridoi - Areali

Figura 13 - ATP 1 – Sovrapposizione con elementi della RER e della REP

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



Figura 14 - ATP 1 – Sovrapposizione con ambiti agricoli strategici del PTCP

La porzione orientale dell'ambito ATP 1 interferisce gli ambiti agricoli strategici, richiedendo pertanto la procedura di riduzione dei medesimi prevista dall'art. 19 bis delle NdA del PTCP.

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



Figura 15 - ATP 1 – Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo DUSAF

L'ambito ATP 1 ricade all'interno di aree agricole a seminativo semplice al confine con una porzione del tessuto residenziale discontinuo localizzato ad est del nucleo di Voltido.

Prescrizioni generali riferite all'ATP 1:

- ✓ 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.
- ✓ 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.
- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di 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;
 - ✓ La vodagione all'ambito dovrà avvenire esclusivamente tramite viabilità esistente di piano interna, esistente e/o di nuova previsione. Le caratteristiche tecnico – geometriche dell'immissione lungo la provinciale dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dalla Provincia di Cremona;
 - ✓ 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 normative da disposizione; la dispersione delle polveri dovrà essere neutralizzata con la periodica e continua bagnatura delle superfici non asfaltate (soprattutto nei mesi estivi). 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 dell'ambito di trasformazione, 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. Solo successivamente all'eventuale bonifica del sito il comune stipulerà la convenzione urbanistica e rilascerà i Permessi di Costruire o accetterà le eventuali S.C.I.A. alternative agli stessi per la realizzazione degli edifici ed opere d'urbanizzazione.

Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.

La presentazione dello strumento attuativo dovrà essere accompagnata dalla redazione d uno studio di compatibilità idraulica finalizzato a definire i limiti e gli accorgimenti da assumere per rendere l'intervento compatibile (rif. paragrafo 3.3.3. della DGR 6314/2017)

Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici è ammissibile la realizzazione di un cappotto termico su spazi pubblici nei seguenti casi:

- ✓ il cappotto termico non potrà sporgere oltre i 10 cm;
- ✓ il fronte dell'edificio dovrà essere posto a confine con spazi pubblici, pedonali, che non potranno essere ridotti oltre la larghezza minima di ml 1,50, ciclopedonali che non potranno essere ridotti oltre le misure minime previste dal Codice della Strada e suo regolamento o stalli per la sosta delle autovetture che non potranno subire restringimenti;
- ✓ l'intervento deve obbligatoriamente riposizionare insegne, segnaletica stradale, cartellonistica e corpi illuminanti, nella medesima posizione con ancoraggi passanti, a meno che sia espressamente valutata dall'ufficio tecnico comunale la possibilità di spostamento.

La validità della pratica edilizia, relativamente al posizionamento del "cappotto", è comunque subordinata al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, della Polizia Municipale in merito alla mobilità veicolare e pedonale, dell'Ufficio Tecnico comunale in merito alle interferenze con le infrastrutture a rete ed alla successiva concessione permanente di occupazione di suolo pubblico resa da Servizio Entrate. L'occupazione pubblica concessa non potrà in nessun caso configurare situazioni di uso capione circa l'acquisizione dell'area, il cui sedime rimarrà di proprietà pubblica.

Nel caso di successiva demolizione e/o ricostruzione, il volume e il filo di costruzione da rispettare sarà quello originale precedente all'intervento relativo al "cappotto".

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 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., si rimanda integralmente ai contenuti del Regolamento Regione Lombardia n.7 del 23 novembre 2017, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 27 novembre 2017, modificato dal Regolamento Regionale n.7 del 28 giugno 2018, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 3 luglio 2018 e dal Regolamento Regionale n.8 del 19 aprile 2019, pubblicato sul B.U.R.L. - Supplemento del 24 aprile 2019.

Indicazioni generali riferite all'ATP1

Al fine di perseguire una corretta utilizzazione del suolo si ritiene opportuno introdurre precise indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura di Piani o Programmi Attuativi. Tali indicazioni riguardano una pluralità di aspetti, tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico – ambientali, i servizi. Le stesse possono essere così riassunte:

- ✓ Promozione di una corretta progettazione urbanistica dell'ambito ed architettonica degli edifici;
- ✓ Cura dell'inserimento nel contesto urbano;
- ✓ Cura della dotazione, qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- ✓ Potenziamento arboreo e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ Organizzazione dei percorsi ciclo – pedonali;
- ✓ Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle esistenti;
- ✓ Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto;
- ✓ Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ Promozione della cogenerazione diffusa e dell'efficientamento energetico;
- ✓ Verificare se l'ambito è soggetto a Valutazione Archeologica preliminare;

Norma transitoria

Per quanto non espressamente indicato nel presente capitolo ha validità quanto indicato nel Documento di Piano – “Determinazione di Piano e assetto normativo” e nel Piano dei Servizi.

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi previsti al comma 1, lett. a), b), c) art.3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., fatta eccezione per gli edifici classificati “incongrui” per i quali è prevista la sola demolizione, non sono ammessi cambi di destinazione d'uso.