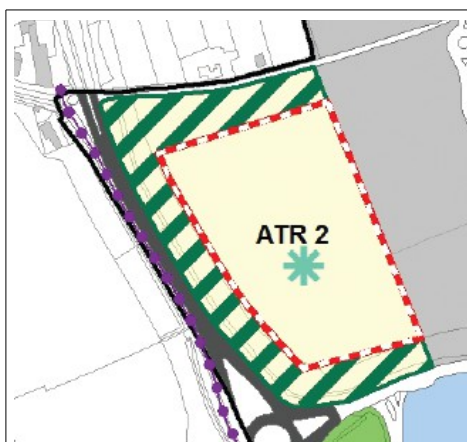


ATR2 – Salerano sul Lambro



DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il comparto è localizzato nell'area interclusa tra la SP 17 ad ovest, la viabilità di accesso al nucleo urbano a sud e gli ambiti di trasformazione del PGT 2009 convenzionati.

La collocazione, seppur arretrata, lungo la SP 17 (in prossimità della rotatoria di ingresso al paese) ha determinato la scelta di abbinare all'ambito una consistente fascia di compensazione ambientale a separazione del nuovo fronte urbano dal tracciato viabilistico provinciale.

DP_02 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto
scala di presentazione 1:5.000

VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATR 2 è attribuita una vocazione funzionale di tipo residenziale e per servizi pubblici o di interesse pubblico.

All'interno dell'ambito NON sono ammesse funzioni di tipo commerciale (ad eccezione di attività di vicinato), terziario, direzionale, produttive e/o agricole (salva, in quest'ultimo caso, l'attività necessaria alla manutenzione ordinaria e straordinaria del fondo).

Sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATR2 è classificata dal PGT come "Ambito Agricolo" assoggettato a possibile attivazione di ambito individuato dal DdP, secondo i disposti e le modalità indicate dal PGT.

OBIETTIVI MINIMI E AZIONI LEGATE ALL'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

La trasformazione del comparto dovrà rispondere ai seguenti obiettivi:

- Valorizzazione di una dimensione di sviluppo di carattere "locale";
- Mediante l'attivazione del contiguo ambito ACCP1: rafforzamento di un sistema del verde che sia in grado di integrare i caratteri del sistema agro-ambientale con funzioni di valorizzazione e fruizione paesistica e che sviluppi in modo coerente il tema della Rete Ecologica Comunale.

La strategia insediativa connessa al comparto prevede lo sviluppo di un'edilizia a carattere prevalentemente residenziale a medio-bassa densità, in linea con quanto accade nell'intorno, cui è connesso un Ambito di Compensazione per la Città Pubblica (ACCP 1), sviluppato lungo i margini nord, sud ed ovest dell'ambito, all'interno del quale trovano localizzazione interventi di valorizzazione ambientale tramite piantagione arboreo-arbustiva.

In generale, i contenuti dello Strumento attuativo dovranno esprimere coerenza sia con le indicazioni espresse in seno alla presente Scheda, che con gli Obiettivi di sostenibilità espressi dal Documento di Piano e pertanto dovranno essere verificati agli effetti delle azioni di Monitoraggio previste dalla VAS. La suddetta verifica costituisce requisito per l'adozione dello strumento ed è da effettuare a cura del Proponente.

PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI ⁸

Superficie territoriale (St) complessiva	IT_Base MQ/MQ	IT_Massimo MQ/MQ	SL minima Mq	SL massima Mq	Do.Min.O. (*)	Area per attrezzature e servizi da cedere in loco (*)	Soggetto a Maggiorazioni ex-art. 43 l.r. 12/2005 e s.m.i.
25.600,00 MQ	0,2	0,3	5.120,00 MQ	7.680,00 MQ	8.955,00 MQ = 45,00 x 199	Minimo 50% di cui 3.000 per scuola per infanzia	sì

⁸ Altre Definizioni parametriche:

♦ **Livello minimo di Parcheggi Primari:** n°1 posto-auto per ogni addetto impiegato, da realizzarsi all'interno delle proprietà private e mediante creazione di un vincolo di pertinenzialità l'unità immobiliare principale.

(*) La superficie Do.Min.O. non ceduta in loco deve essere monetizzata.

Compensazione Urbanistica - rif. Art. 11, l.r. 12/2005 e s.m.i.

L'attivazione del comparto è associata alla possibilità di innalzare l'indice territoriale da 0,20 a 0,30 acquisendo capacità edificatoria all'interno dell'Ambito di Compensazione per la Città Pubblica ACCP 1 di 16.685 mq (indice 0,15 mq/mq) previa successiva cessione all'amministrazione comunale delle aree ed alla realizzazione degli associati interventi di valorizzazione ambientale che devono prevedere:

- Redazione di un progetto di piantagione atto a garantire la protezione dei futuri residenti dagli impatti acustici derivanti dal traffico circolante sulla SP 17;
- Realizzazione di piantagioni che privilegino la funzionalità ecologica delle essenze utilizzate, impiegando specie erbacee, arbustive e arboree autoctone, considerando la lista delle specie alloctone vegetali da monitorare, contenere ed eradicare di cui all'allegato E della DGR n. VIII/7736 del 24/07/2008
- Utilizzo degli abachi tecnici contenuti nel progetto SIBILLA del 2014

Incentivazione Urbanistica - rif. art. 11, comma 5 e succ. l.r. 12/2005 e s.m.i.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile al solo patrimonio edilizio esistente.

Altre indicazioni parametriche:

Rapporto di copertura = 30 % della Superficie Fondiaria

Indice di permeabilità (IP)⁹ = 50% Superficie Territoriale

Sagoma = Hmax di 9 metri, (compresi eventuali volumi tecnici)

La declinazione delle indicazioni puntuali relative alle Distanze "da strada", "da confine", "tra edifici" e "dalle rogge", così come le altre "indicazioni parametriche", nonché le definizioni associate agli stessi parametri, viene espressa all'interno del Piano delle Regole per Tessuto Urbano consolidato di tipo residenziale.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI

Classe di Fattibilità Geologica	come specificato dalla Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano.
Vincoli, Tutele e Fasce di Rispetto	Prossimità alla fascia di rispetto della SP 17. Prossimità a stabilimento chimico (rif. Prescrizioni particolari: ERIR) Prossimità a impianto di telecomunicazioni
Vincoli Progettuali	Lo strumento attuativo di attivazione dell'ambito dovrà prevedere al suo interno la localizzazione di un'area di almeno 3.000 mq funzionale alla realizzazione della nuova scuola per l'infanzia. Il dimensionamento è stato effettuato sulla base dei parametri contenuti nel DM 18 dicembre 1975 (Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica, da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica) che per una scuola per l'infanzia di 2 sezioni identifica una superficie minima totale di 1.500 mq. La realizzazione dell'intervento urbanistico da parte di Privati dovrà tener conto degli impatti generati con riferimento alla "capacità residua del depuratore" e del sistema dei sottoservizi, secondo indicazioni dei Gestori e del Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo. In ciò si ricorda che la realizzazione delle Opere di Urbanizzazione Primaria costituisce elemento essenziale per il rilascio dei titoli abilitativi. In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATR comporti realizzazione di Opere Pubbliche, è fatto obbligo al Soggetto Attuatore, per le parti afferenti la Città Pubblica, di predisporre e svolgere, in corrispondenza dell'implementazione del Progetto di trasformazione del comparto, un'approfondita valutazione di impatto acustico riferita agli impianti che verranno installati.

⁹ Corrispondente alla percentuale di superficie fondiaria da mantenere a Verde permeabile.

L'Ambito di Trasformazione deve essere oggetto di un unico atto di Pianificazione Attuativa che definisca uno schema di assetto planivolumetrico riferito all'intero comparto e in detta forma "convenzionato", specificando compiti e competenze di ciascun soggetto sottoscrittore.

◇ **MASTERPLAN + ATTUAZIONE PER PARTI MEDIANTE REDAZIONE DI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE**

Ricade nella presente casistica l'attuazione dell'Ambito qualora l'attuazione sia operata in forma coordinata con la realizzazione dell'edificio della Scuola per l'Infanzia (sia che si tratti di intervento a scomputo oneri, sia che si tratti di intervento di opera pubblica, prevedendo la cessione anticipata delle aree per attrezzature e servizi, rispetto all'avvio della lottizzazione).

◇ **PIANO ATTUATIVO**, in tutti gli altri casi.

I contenuti progettuali minimi da affrontare in fase di predisposizione dello strumento attuativo dovranno considerare i seguenti aspetti di compatibilizzazione:

- Minimizzazione delle superfici impermeabilizzate
- Disegno urbano ed edilizio che si relazioni con i comparti residenziali circostanti
- Messa in campo di tutti gli accorgimenti utili al risparmio idrico ed energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera
- Accessibilità viaria in connessione con la rete sviluppata in corrispondenza degli ambiti del PGT 2009 in corso di implementazione.

La sottoscrizione dell'atto di Convenzione dovrà essere perfezionata entro 6 mesi dalla vigenza della delibera di approvazione, a pena di nullità dell'atto di approvazione assunto, fatti salvi eventuali differenti tempistiche di sottoscrizione esplicitate all'interno delle norme che regolano lo strumento attuativo o atto di programmazione negoziata utilizzato. Successivamente, l'Ambito potrà essere attuato per Comparti Attuativi.

RECEPIMENTO INDICAZIONI PARERE MOTIVATO VAS

Indicazioni per la riduzione delle potenziali criticità rilevate

Per quanto attiene l'elaborato ERIR (che costituisce allegato al PGT pur non essendone parte redazionale): le fasce di rischio derivanti dall'ERIR 2023 verranno recepite all'interno della documentazione di variante.

Per quanto attiene il Verde, (sia interna all'ATR 2, che al collegato ACCP 1), dovrà essere privilegiata la funzionalità ecologica delle essenze utilizzate, impiegando specie erbacee, arbustive e arboree autoctone e valorizzandone la funzione di mitigazione paesistico-ambientale (rif. DGR 7736/2008 e DGR 2658/2019).

Considerazioni generali

In recepimento delle indicazioni espresse dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Mantova e Lodi, la realizzazione di qualsivoglia scavo o movimento di terra che da progetto potrà interessare in futuro detti sedimi, dovrà essere eseguito con l'assistenza di operatori archeologi specializzati ai sensi dell'art. 9-bis del D. Lgs. n. 42/2004 s.m.i., sotto la direzione scientifica di Ufficio preposto.