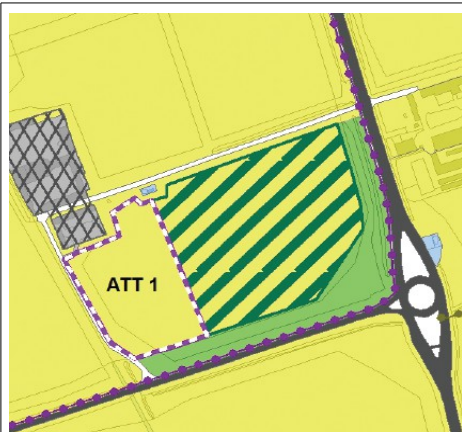




#### DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

Il comparto è localizzato tra la Cascina Cantarana e la SP 205 all'interno di un ambito attualmente a destinazione agricola ed effettivamente utilizzato per l'attività di coltivazione, al cui interno non sono presenti emergenze di carattere naturale o paesaggistico.

La collocazione lungo la SP 205 in prossimità della rotatoria di intersezione con la SP 17 determina una elevata accessibilità, inoltre la vicinanza con il nucleo urbano di Caselle Lurani consente di prevedere un bacino di utenza non limitato alla sola realtà di Salerano sul Lambro.

DP\_02 "Tavola delle Previsioni di Piano" - Estratto  
scala di presentazione 1:5.000

#### VOCAZIONI FUNZIONALI AMMESSE (E NON AMMESSE)

All'ATT 1 è attribuita una vocazione funzionale di tipo terziario e "a servizi".

La strategia insediativa connessa al comparto prevede la possibilità di sviluppare nuove attività connesse al settore Terziario che possano costituire un rafforzamento del tessuto economico locale e che possano dialogare con eventuali interventi di rigenerazione connessi al recupero del complesso cascinale all'interno del quale non è più svolta attività agricola.

All'interno dell'Ambito sono pertanto ammesse esclusivamente destinazioni d'uso di tipo Terziario/Direzionale e/o "di servizio" - *secondo specifica indicata in Appendice al Piano delle Regole* -, nonché destinazioni integrate alla "città pubblica" <sup>(10)</sup>, che possono avere sia attuazione "pubblica" che "privata".

Ogni attività ricadente in Gruppi Funzionali diverse da quelle sopra richiamate, o comunque con esse NON compatibili, è da intendersi "non ammissibile".

Sino all'attivazione dell'Ambito, ai fini della certificazione urbanistica, l'area individuata come ATT1 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 ACCP2: 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.

Lungo i lati est e sud del comparto si sviluppa l'Ambito di Compensazione per la Città Pubblica ACCP 2 all'interno del quale dovranno essere realizzati interventi di valorizzazione ambientale tramite piantagione arboreo-arbustiva. La presenza dell'ACCP 2 garantisce il mantenimento dell'ambito ATT 1 quale "unicità" nel territorio extraurbano e scongiura l'insorgere di futuri ampliamenti lungo le principali infrastrutture viarie.

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.

10

Attività commerciali di tipo vicinale (superficie di vendita pari o inferiore a 150 mq), studi professionali, sedi di associazioni, servizi privati di uso pubblico e servizi pubblici di livello locale o sovralocali.

**PARAMETRI URBANISTICI DI MASSIMA E DOTAZIONI**<sup>11</sup>

| 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. |
|------------------------------------------|---------------|------------------|--------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 15.600,00 MQ                             | 0,3           | 0,5              | 4.680,00 MQ  | 7.800,00 MQ   | 100% SIp      | 50% SIp a parcheggio                                  | sì                                                        |

(\*) 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 0,30 a 0,50 acquisendo capacità edificatoria all'interno dell'Ambito di Compensazione per la Città Pubblica ACCP 2 di 34.766 mq (indice 0,09 mq/mq) previa successiva cessione all'amministrazione comunale delle aree ed alla realizzazione degli associati interventi di valorizzazione ambientale che devono prevedere:

- 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 = 60 % della Superficie Fondiaria

Indice di permeabilità (IP)<sup>12</sup> = 30% Superficie Territoriale

Sagoma = Hmax di 12 metri, (salvo, motivatamente, 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.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI E LIMITAZIONI**

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Classe di Fattibilità Geologica</b>     | come specificato dalla Carta di Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Vincoli, Tutele e Fasce di Rispetto</b> | Prossimità alla fascia di rispetto della SP 205.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vincoli Progettuali</b>                 | <p>Accesso da S.P. 205 mediante realizzazione di una strada di accesso sviluppata per tutta la lunghezza dell'ambito, in raccordo con il vicino ARU 1.</p> <p>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.</p> <p>In tutti i casi in cui l'attivazione dell'ATT 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.</p> |

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> Corrispondente alla percentuale di superficie fondiaria da mantenere a Verde permeabile.

## MODALITÀ, CRITERI DI INTERVENTO ED INDICAZIONI PROGETTUALI

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 l'attivazione dell'Ambito di Rigenerazione Urbana (ARU 1), individuato in corrispondenza della Cascina Cantarana.

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

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 la gestione delle interazioni tra ATT1 e il nucleo di Cascina Cantarana, al fine di mantenere la specificità rurale della zona nella quale è previsto l'ambito "ATT1" e non compromettere la specificità di insediamento rurale della cascina Cantarana (per le parti non già dismesse da attività agricola): le funzioni associate alla funzione principale (Terziaria/Direzionale) insediabili all'interno dell'ambito di trasformazione "ATT1" tali da configurare l'ambito come "Produttivo". In tal senso potranno essere associate funzioni legate al Servizio alla Persona o all'Artigianato compatibile con le caratteristiche della zona rurale tali da non comprometterne la specificità agricola.

Nello specifico, richiamato l'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, si stabilisce che all'interno dell'ambito ATT1, NON SONO compatibili le seguenti funzioni:

|                                    |                                            |                                                                                                                       |
|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Attività settore secondario</i> | Industria                                  | Attività industriali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi |
|                                    | Artigianato                                | Attività artigianali di produzione e trasformazione di beni compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi |
|                                    | Deposito e Magazzini                       | Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non al servizio di attività insediate nell'ambito              |
|                                    | Produttivo insalubre di prima classe       | Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art. 216 del T.U.LLSS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265                  |
|                                    | Produttivo insalubre di seconda classe     | Attività insalubri di 2a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LLSS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265                   |
| <i>Attività settore terziario</i>  | Medie strutture di vendita "di prossimità" | Medie strutture di vendita di cui all'art A primo comma lett, e) del D, lgs, n° 114/98 da 150 mq fino a 1.500mq       |
|                                    | Commercio ingrosso                         | Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma letto a) del D. lgs, n° 114/98                    |

All'interno del suddetto ambito NON SONO altresì ammesse le seguenti funzioni:

| <i>Residenza</i> | Residenza                                                      | Residenza, residenziale, pensionati, case per studenti, collegi <b>con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo</b> |
|------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | Attività assimilate e compatibili, per impatti, alla residenza | Studi professionali e Sedi non operative di Ditte Individuali con presenza di massimo n.2 postazioni di lavoro.                   |

**Con riferimento alla Rete Ecologica Regionale** (dgr n. 8/10962 del 30.12.2009) l'area nella quale è previsto l'ambito di trasformazione a destinazione prevalentemente terziaria - artigianale "ATT1" ricade all'interno di un elemento di secondo livello della RER.

Per quanto attiene il Verde, dunque, 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).

La realizzazione delle relative mitigazioni è da intendersi compresa nel costo complessivo dell'opera da realizzare. I contenuti progettuali del piano attuativo dovranno considerare i seguenti aspetti di compatibilizzazione:

- Minimizzazione delle superfici impermeabilizzate, con particolare riferimento alle superfici per parcheggi
- Disegno urbano ed edilizio che si relaziona con l'edificio cascinale o l'eventuale progetto di rigenerazione e con il contesto circostante a prevalente funzione agricola
- Messa in campo di tutti gli accorgimenti utili al risparmio idrico ed energetico ed alla riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera
- Verifica della possibilità di dotare i manufatti edilizi di "tetti verdi".

#### 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.