Comune di Malagnino

Provincia di Cremona

PGT

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della
L.R. 11.03.2005 n°12
e successive modifiche ed integrazioni

adottato il con del C.C. n°
approvato il con del C.C. n°

PGT - PREVISIONI DI PIANO

elaborato PGT.2.9

PREVISIONI DI PIANO

Indirizzi per l'attuazione degli ambiti A.T. di trasformazione e degli ARU

Fascicolo

PROGETTISTA:
MARCO TURATI architetto
VIA GRADO N°11 - 26100 CREMONA
TEL/FAX 0372 28417
architetto@marcoturati.it

DAVIDE GEREVINI dott. amb.
Valutazione Ambientale Strategica

GIOVANNI BASSI dott. geol.
Componente Geologica

SINDACO:
sig. Eugenio Zini

ASSESSORE AL TERRITORIO:
sig. Donato Losito

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
arch. Gianfranco Lini

INDIRIZZI PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIGENERAZIONE URBANA PREVISTI DAL PGT

INDICE DEGLI AT:

ATR 1	TRE FILARI	pag. 4
ATR 2	POSTUMIA OVEST	pag. 12
ATR 3	DOSSETTO GRANDE	pag. 20
ATP 4	VISNADELLO	pag. 28
ATP 5	CAMPO DEI POLLI	pag. 36
ATP 6	CAMPOSANTO	pag. 44
ATP 7	LOVARA	pag. 52
ATP 8	MELIA	pag. 60
ATP 9	BREDINA OFFREDI	pag. 70

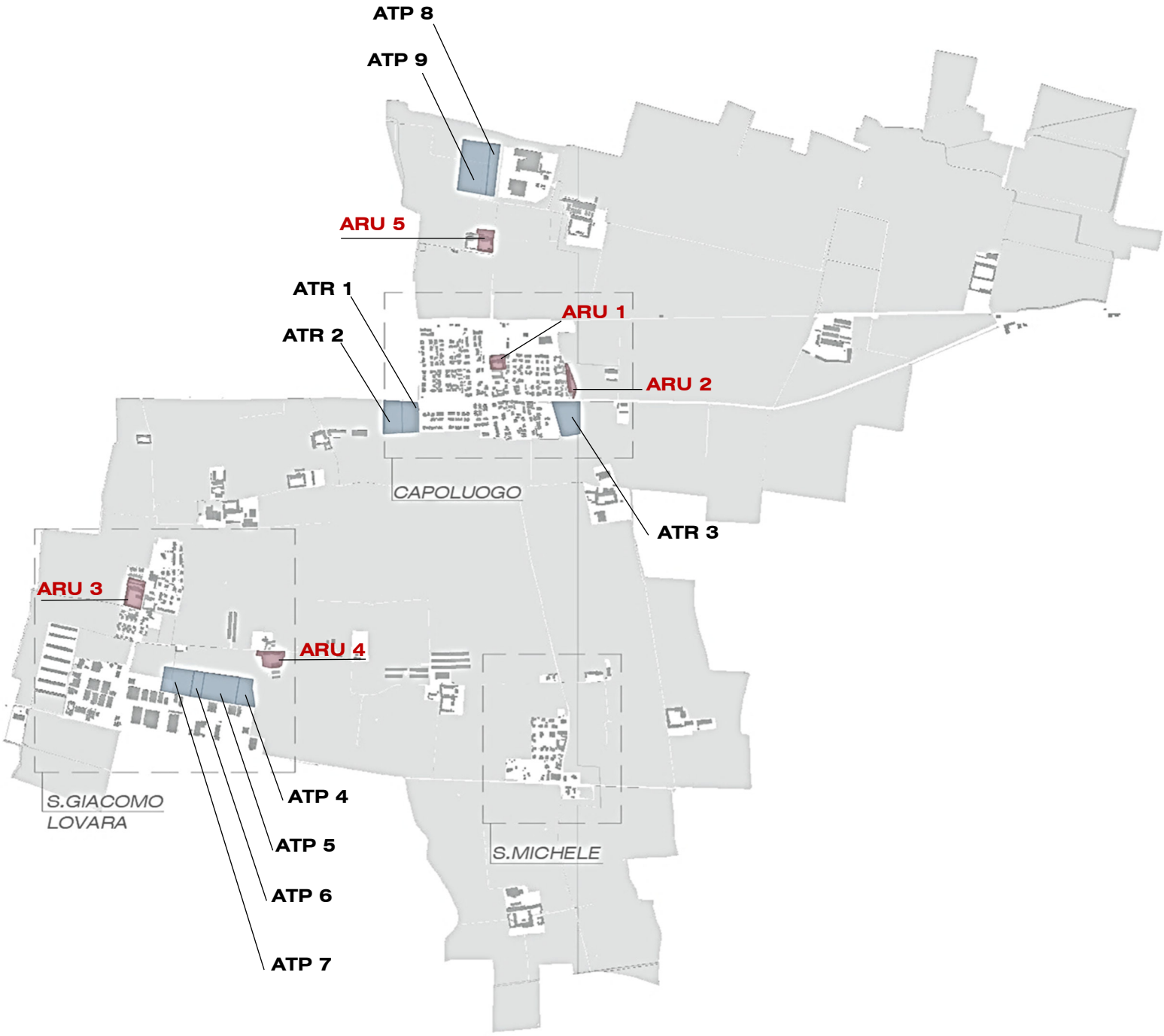
INDICE DEGLI ARU:

ARU	STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA PER MALAGNINO	pag. 80
ARU 1	CASCINA VILLETTA	pag. 84
ARU 2	CIRIETTO	pag. 90
ARU 3	CASCINA MAINARDI	pag. 96
ARU 4	CASCINA VISNADELLO	pag. 102
ARU 5	CASCINA VILLA RIPARI	pag. 108

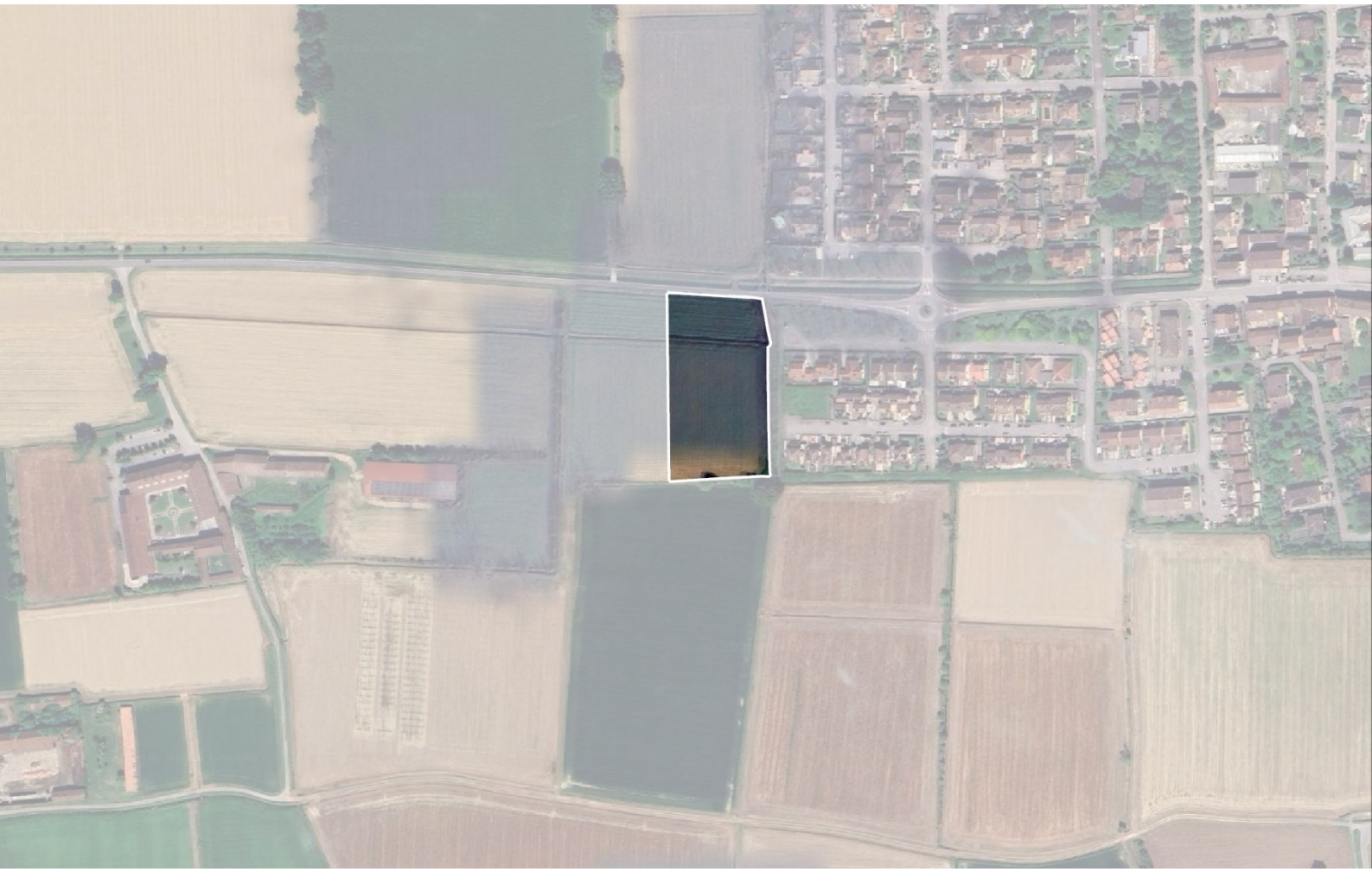
NOTE pag. 113

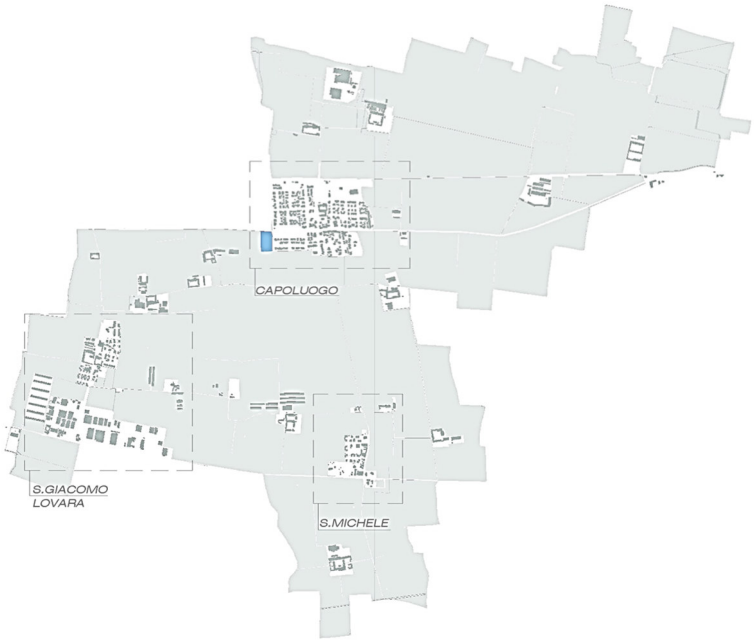
ALLEGATI pag. 113

A. schema di Accordo di Programma tra Provincia e Comune per l'attuazione di AT su porzioni di Ambito Agricolo Strategico maggiori di 1 ha.


ATP 8
ATP 9
ARU 5
ATR 1
ATR 2
ARU 1
ARU 2
ATR 3
CAPOLUOGO
ARU 3
ARU 4
ATP 4
ATP 5
ATP 6
ATP 7
S.GIACOMO
LOVARA
S.MICHELE

ATR 1 – TRE FILARI





LOCALIZZAZIONE

Capoluogo

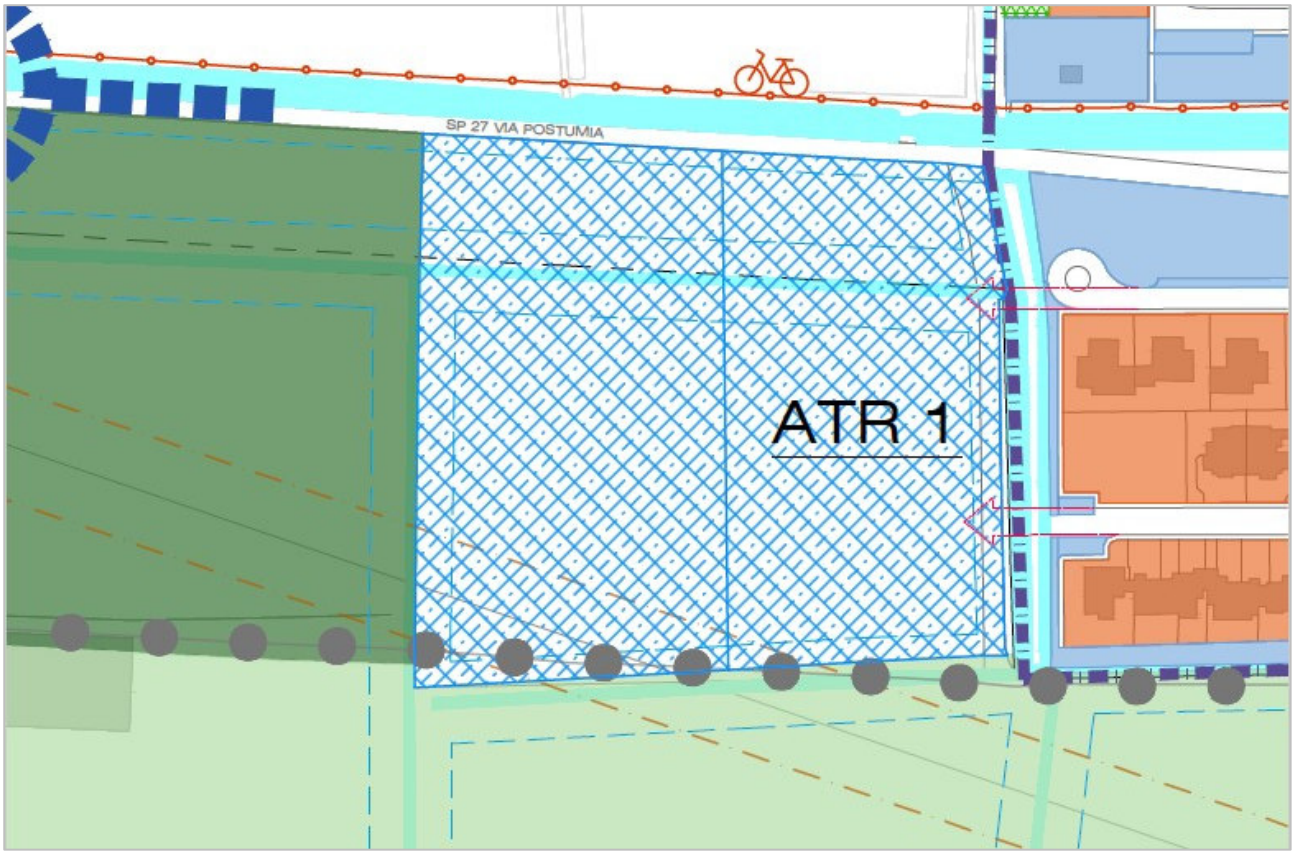
Via Postumia/Sant'Ambrogio

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

10.917 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 6

Ubicazione e contesto
L'ATR1 denominato "Tre filari" è un ambito di espansione, ubicato all'estremità occidentale del centro abitato di Malagnino capoluogo, in fregio alla via Postumia e in potenziale diretto collegamento con via Melia Alta e via Fratelli Grasselli.
Collocato in contesto periurbano, viene confermato dallo strumento urbanistico uscente (era già parte del più ampio CTR4, analogamente denominato "Tre Filari") e rappresenta una rilevante opportunità di espansione residenziale offerta dalla Variante Generale al PGT.

Dimensioni e caratteri fisici
Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 10.917 mq, pianeggiante, delimitato a nord dalla via Postumia e confinante ad oriente con il centro abitato (PLU denominato Campo Longura già integralmente urbanizzato e in corso di saturazione edilizia), ad ovest con l'ambito denominato ATR2 e a meridione con il campo denominato "Testa del prato fontana".

Vocazioni
Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale. Sono tuttavia ammissibili - in quantità contenute, residuali e non moleste rispetto al contesto generale - funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli
Il comparto è interessato da tre importanti vincoli:
- il vincolo ambientale determinato dal Dugale Delmona Tagliata, acqua pubblica non derubricata, vincolo che interessa integralmente il comparto;
- il vincolo di polizia idraulica relativo alla fascia di rispetto della Roggia Bissolina;
- il parziale vincolo di inedificabilità determinato dal metanodotto SNAM che attraversa in minima parte l'angolo sudovest del comparto;
- il vincolo di inedificabilità determinato dalla fascia di rispetto stradale (20 metri) della provinciale Postumia.

Il comparto non dovrà avere accessi diretti dalla provinciale SP 27 Postumia e, come da prescrizione della Provincia, potrà essere urbanizzato solo prolungando verso ovest la viabilità interna del contiguo PLU "Campo Longura".
Dovrà essere preventivamente verificata la posizione del comparto nei confronti di eventuali vicini allevamenti.
Nella carta della sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 5 "molto alta".
L'ambito interessa elementi di secondo livello della Rete Ecologica Comunale, lungo il margine orientale, consistenti in alcuni sistemi significativi di filari e siepi.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 7.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.
il Piano attuativo dell'Ambito ATR1, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica

illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.
Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade del comparto Longura ad oriente, verificandone la compatibilità e la portata.
Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea, se non limitatamente ad alcune alberature in corrispondenza della riva della Roggia Botta che separa il comparto dall'abitato esistente.

La dotazione di standard urbanistici dovrà essere conforme alle disposizioni regolamentari, con particolare riferimento alla fascia verde con alberi e cespugli di essenze autoctone da realizzarsi in fregio nord in funzione di mitigazione tra le future edificazioni e il corso d'acqua Dugale Delmona Tagliata, corridoio prioritario della Rete Ecologica Regionale ed alla dotazione interna e diffusa di parcheggi.

Lo scarico delle acque bianche dovrà avvenire verso mezzogiorno e regolato in misura tale da non alterare l'equilibrio idraulico degli scoli circostanti preesistenti.
Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno tuttavia essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

L'AT si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree limitrofe, con l'eccezione delle aree edificate ad est, zonizzate in classe acustica II.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L.447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima

acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici).
I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

L'ATR1 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.
L'ATR1 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.
Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti stessi (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante,

comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee Guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo.
Saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologico dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori
Il Piano Attuativo sarà realizzato sotto forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio. Ricorrendone la necessità potrà assumere la veste di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

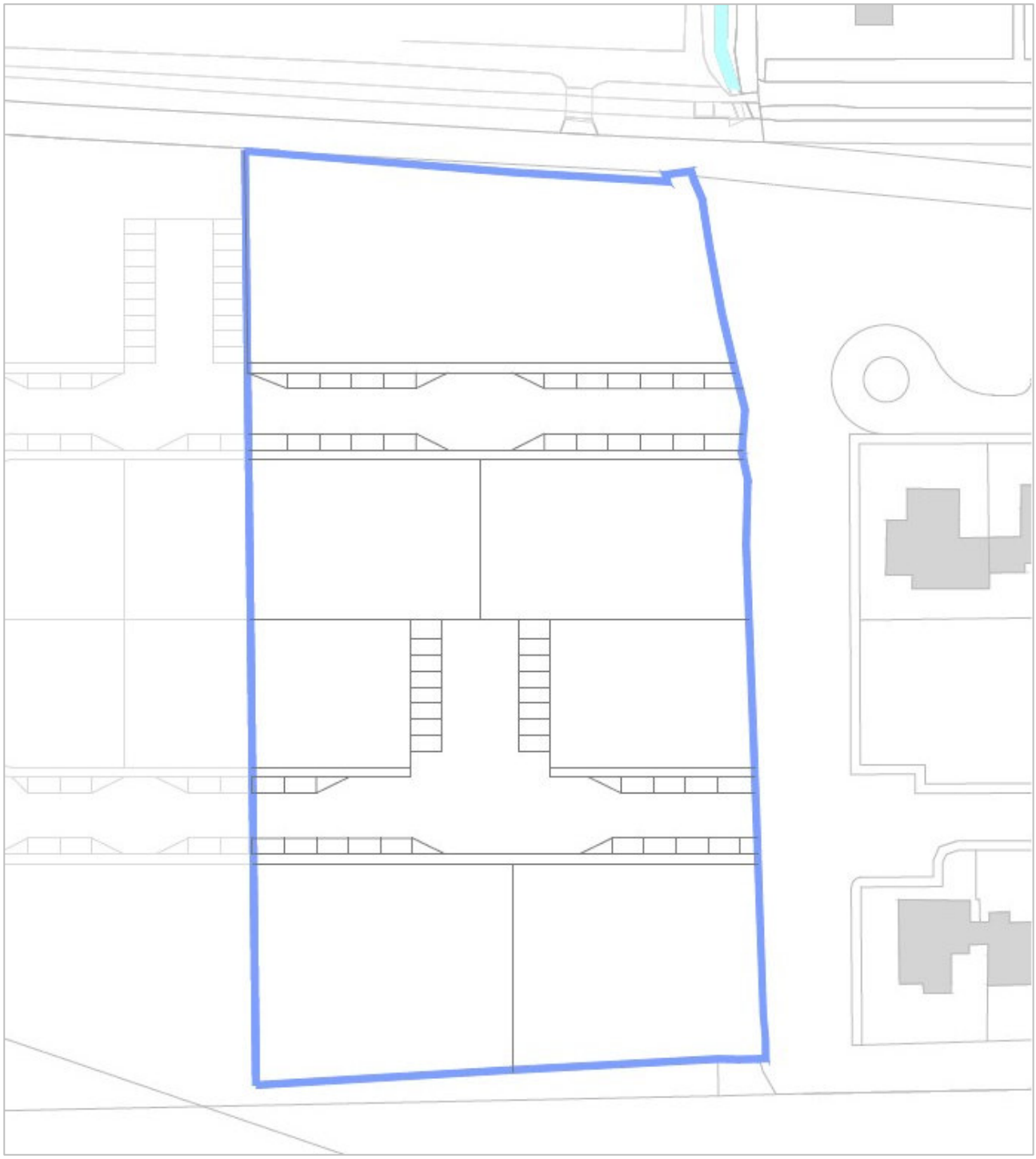
Indici e parametri edificatori massimi
It = 1 mc/mq If = 1,2 mc/mq Rc = 50% Hmax = 9 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti)

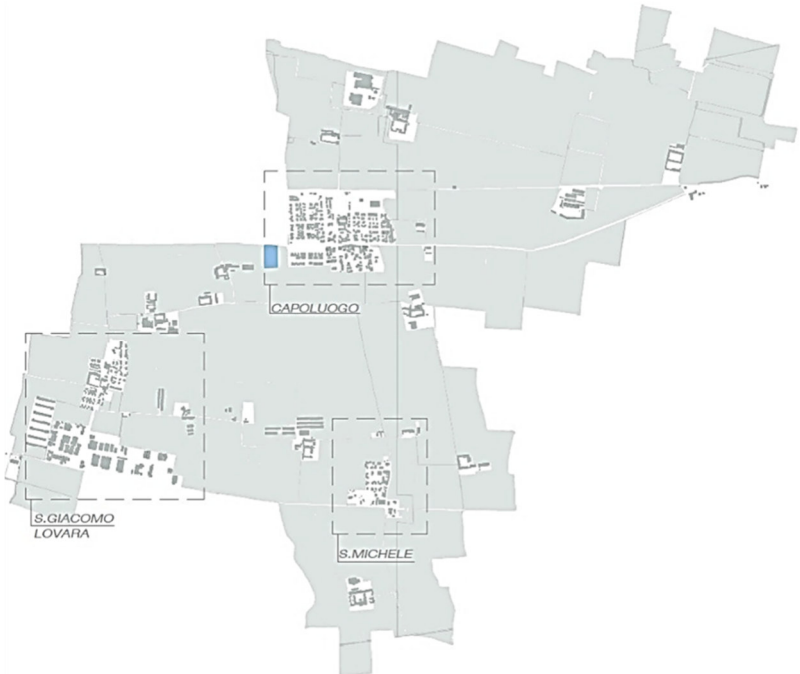
Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

ATR 2 – POSTUMIA OVEST



LOCALIZZAZIONE

Capoluogo

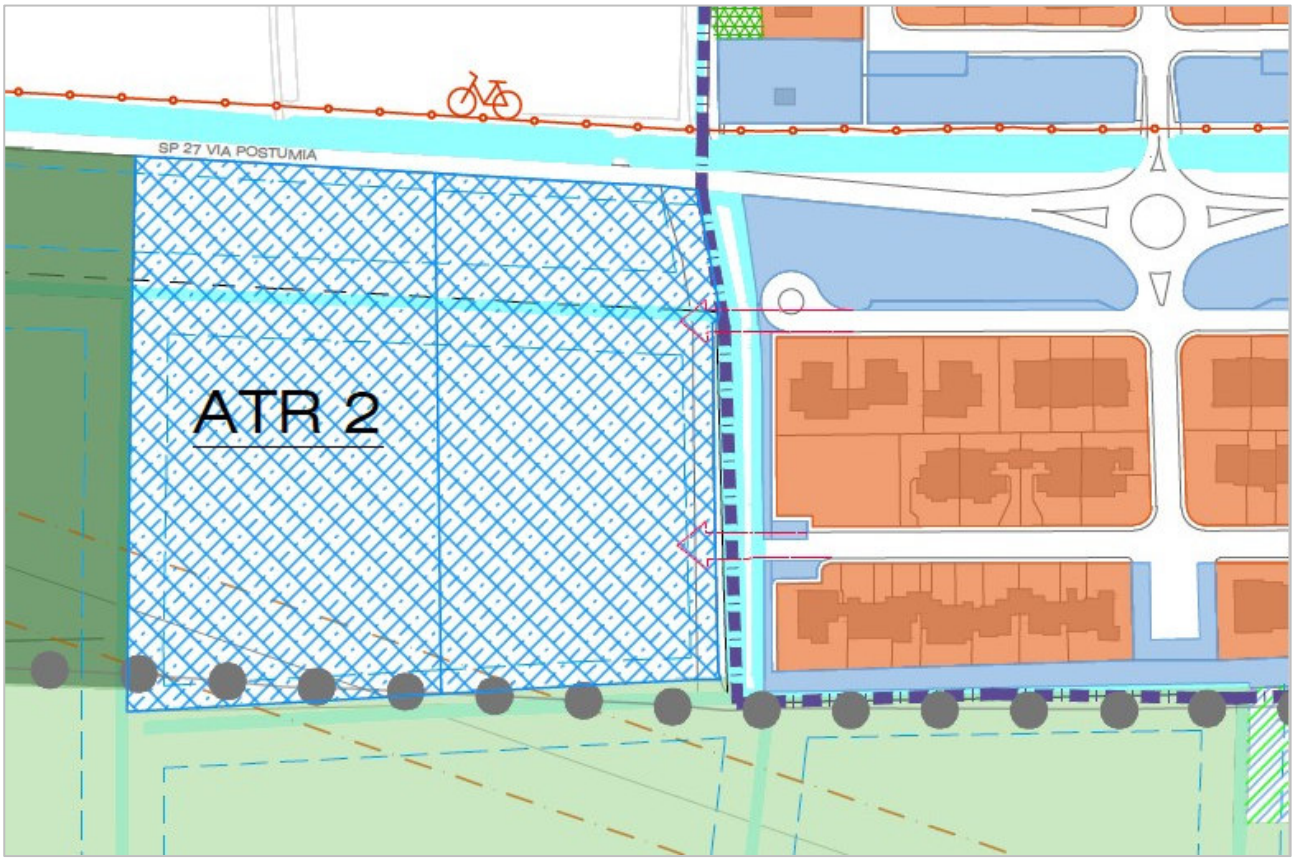
Via Postumia/Sant'Ambrogio

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

13.020 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 6

Ubicazione e contesto
L'ATR2, denominato "Postumia Ovest" è un ambito di espansione, ubicato all'estremità sud-occidentale del centro abitato di Malagnino capoluogo, in fregio alla via Postumia e in diretto collegamento con l'adiacente comparto ATR1, alla cui preventiva attuazione è strettamente subordinato.
Collocato in contesto periurbano, viene confermato dallo strumento urbanistico uscente (era già parte del più ampio CTR4, analogamente denominato "Tre Filari") e rappresenta una rilevante opportunità di espansione residenziale offerta dalla Variante Generale al PGT.

Dimensioni e caratteri fisici
Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 13.020 mq, pianeggiante, confinante a nord con la via Postumia.
Si sviluppa in continuità con il perimetro dell'ambito orientale ATR1, mentre a ovest e sud confina con la campagna circostante.

Vocazioni
Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale. Sono tuttavia ammissibili - in quantità contenute, residuali e non moleste rispetto al contesto generale - funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli
Il comparto è interessato da tre importanti vincoli:
- il vincolo ambientale determinato dal Dugale Delmona Tagliata, acqua pubblica non derubricata, vincolo che interessa integralmente il comparto;
- il parziale vincolo di inedificabilità determinato dal metanodotto SNAM che attraversa l'angolo sudovest del comparto;
- il vincolo di inedificabilità determinato dalla fascia di rispetto stradale (20 metri) della provinciale Postumia.

Il comparto non dovrà avere accessi diretti dalla provinciale SP 27 Postumia e, come da prescrizione della Provincia, potrà essere urbanizzato solo prolungando verso ovest la viabilità interna dell'adiacente comparto ATR1.
Dovrà essere preventivamente verificata la posizione del comparto nei confronti di eventuali vicini allevamenti.
Nella carta della sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 5 "molto alta".
L'ambito interessa elementi di secondo livello della Rete Ecologica Comunale, lungo il margine orientale, consistenti in alcuni sistemi significativi di filari e siepi.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 7.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.
il Piano attuativo dell'Ambito ATR2, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica

illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.
Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade del comparto ATR1 ad oriente, verificandone la compatibilità e la portata.
Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea, se non limitatamente ad alcune alberature in corrispondenza della riva della Roggia Botta che separa il comparto dall'abitato esistente.

La dotazione di standard urbanistici dovrà essere conforme alle disposizioni regolamentari, con particolare riferimento alla fascia verde con alberi e cespugli di essenze autoctone da realizzarsi in fregio nord in funzione di mitigazione tra le future edificazioni e il corso d'acqua Dugale Delmona Tagliata, corridoio prioritario della Rete Ecologica Regionale ed alla dotazione interna e diffusa di parcheggi.

Lo scarico delle acque bianche dovrà avvenire verso mezzogiorno e regolato in misura tale da non alterare l'equilibrio idraulico degli scoli circostanti preesistenti.
Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno tuttavia essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

L'AT si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree limitrofe, con l'eccezione delle aree edificate ad est del ATR1, in classe acustica II.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L.447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima

acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici).
I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

L'ATR2 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATR2 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.
Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti stessi (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità

delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "*Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor*" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee Guida Regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo.
Saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologico dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori
Il Piano Attuativo sarà realizzato sotto forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio. Ricorrendone la necessità potrà assumere la veste di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

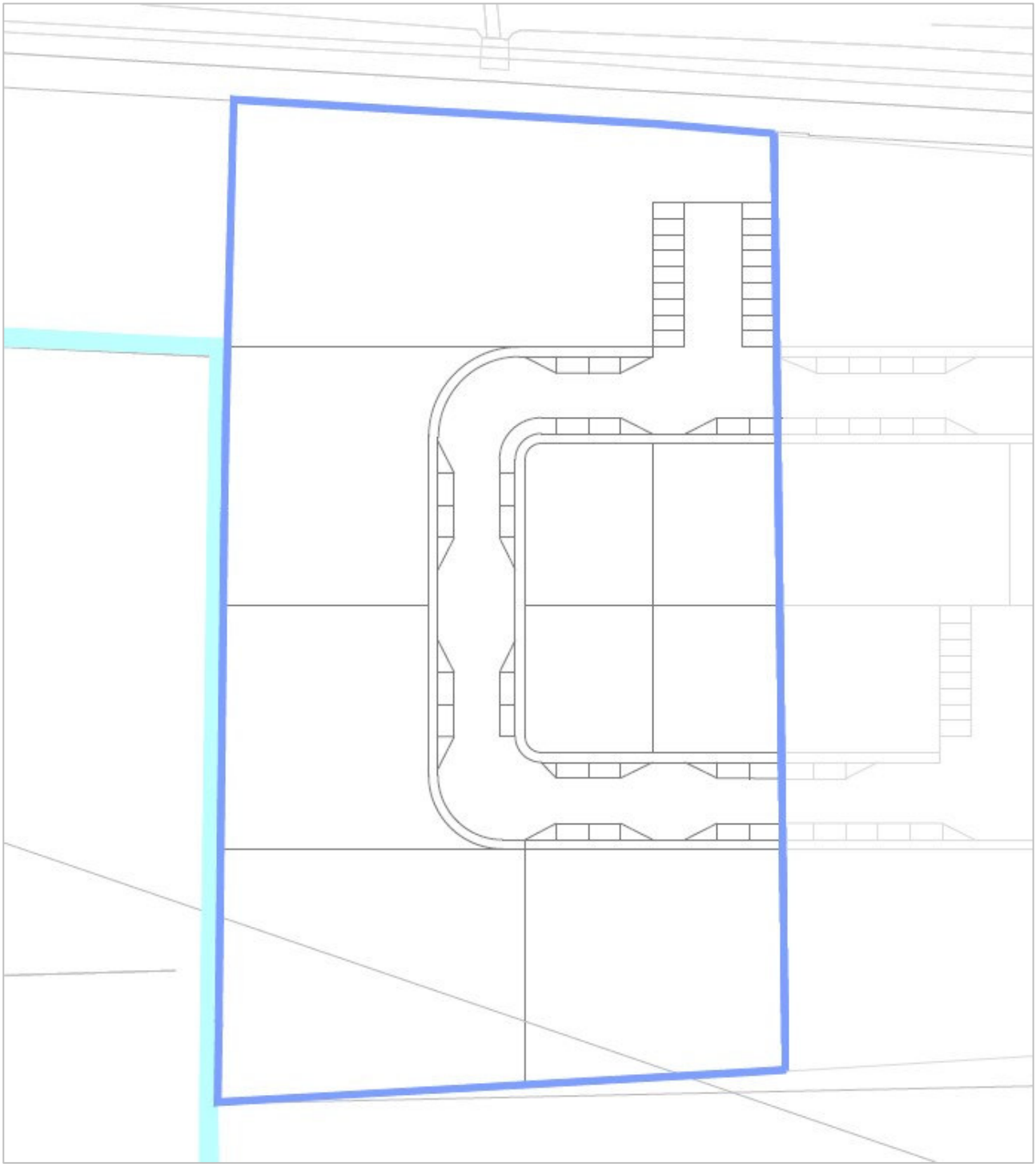
Indici e parametri edificatori massimi
It = 1 mc/mq If = 1,2 mc/mq Rc = 50% Hmax = 9 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti)

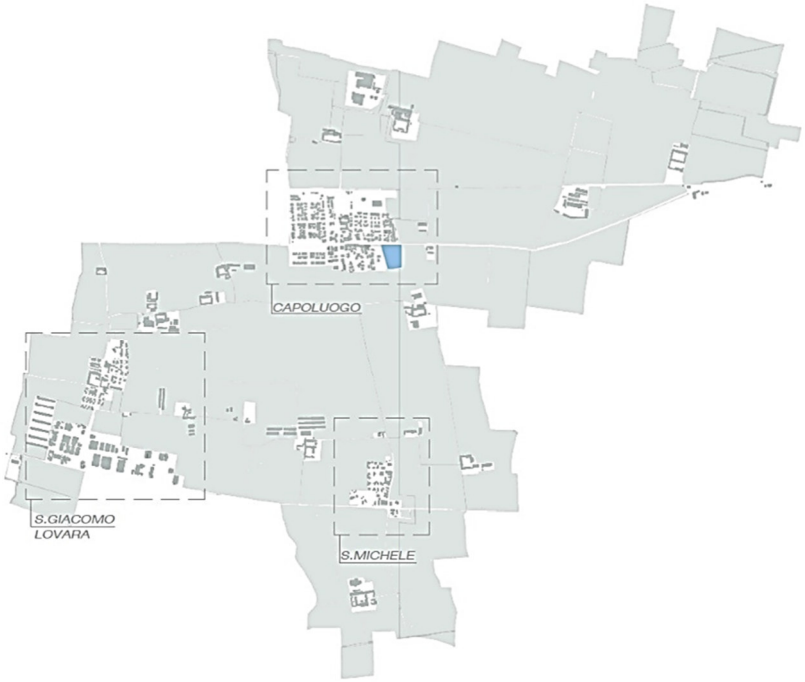
Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ipotesi planivolumetrica indicativa



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

ATR 3 – DOSSETTO GRANDE



LOCALIZZAZIONE

Capoluogo

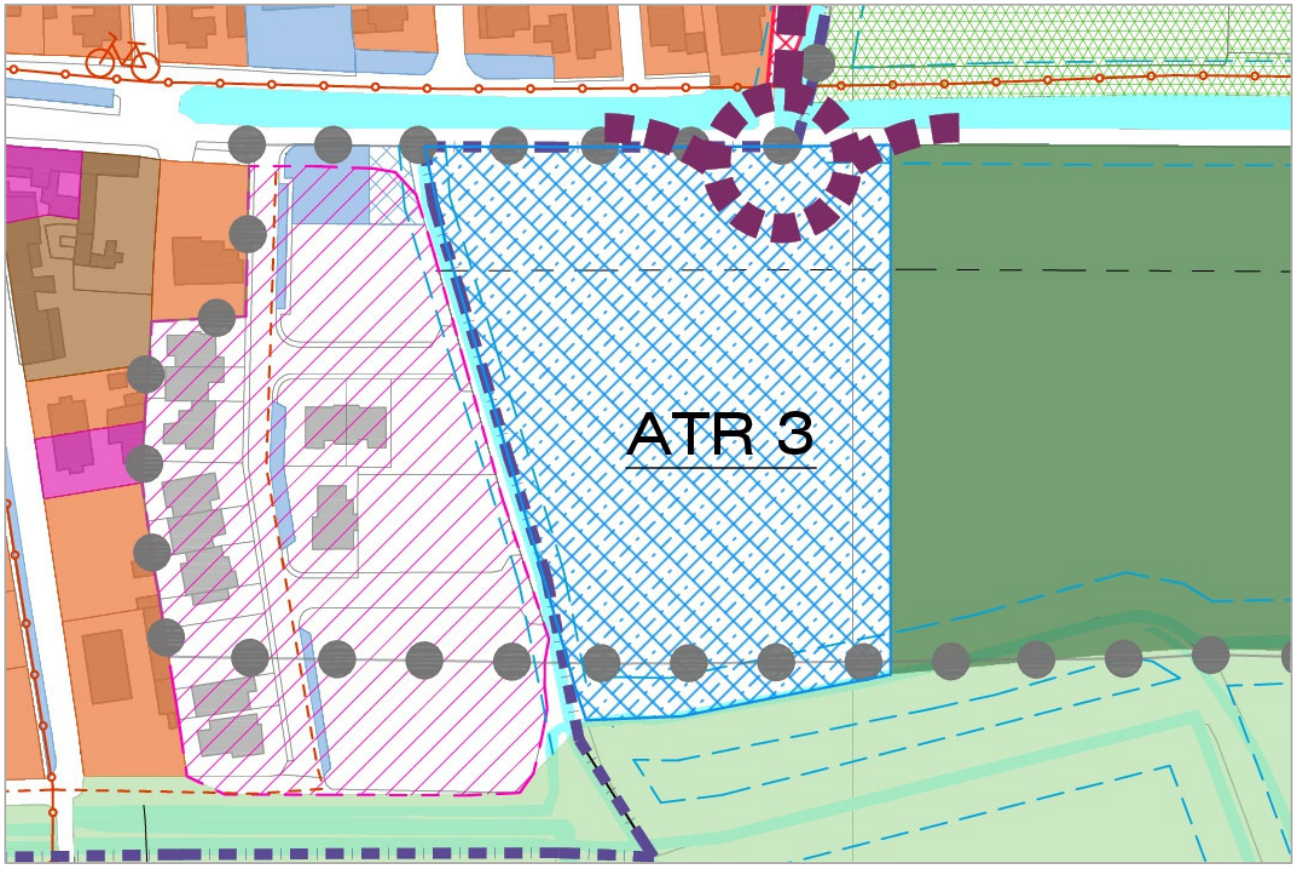
Via Postumia/Sant'Ambrogio

DATI TERRITORIALI

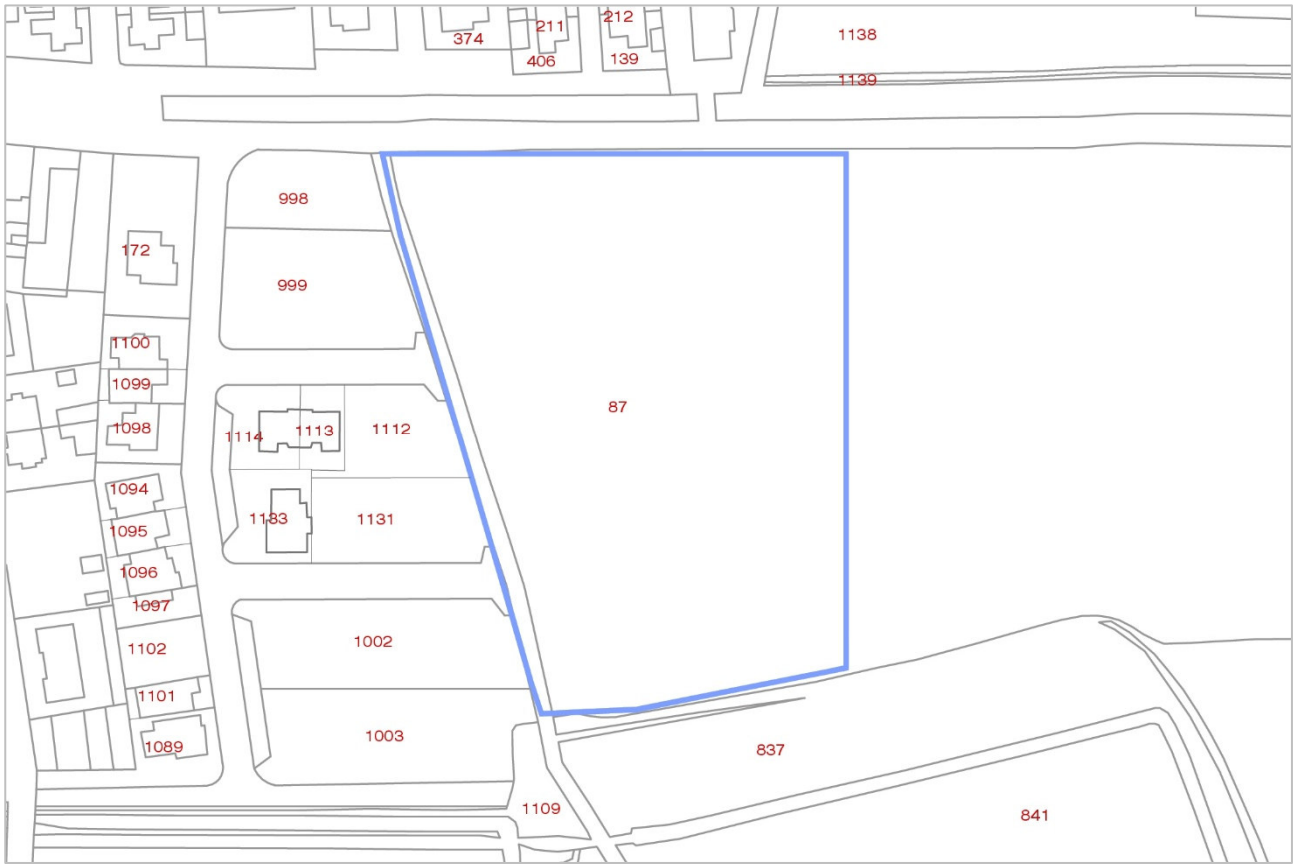
ST – Superficie Territoriale

17.038 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 4



Ubicazione e contesto
L'ATR3 denominato "Dossetto Grande" è un ambito di espansione, ubicato all'estremità orientale del centro abitato di Malagnino capoluogo, in fregio alla via Postumia e in potenziale collegamento con le vie Rita Levi Montalcini ed Enrico Fermi, nell'adiacente comparto residenziale in corso di attuazione, denominato Dossetto Piccolo.
Collocato in contesto periurbano, viene confermato dallo strumento urbanistico uscente, seppure solo in parte, (era infatti già previsto dal PGT vigente come CTR5, ugualmente denominato Dossetto Grande) e rappresenta la più rilevante opportunità di espansione residenziale offerta dalla Variante Generale al PGT.

Dimensioni e caratteri fisici
Si tratta di un comparto di forma trapezoidale, con superficie complessiva pari a circa 17.038 mq, pianeggiante, accessibile a settentrione da via Postumia e confinante ad occidente con il perimetro del centro abitato esistente.

Vocazioni
Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'espansione residenziale. Sono tuttavia ammissibili - in quantità contenute, residuali e non moleste rispetto al contesto generale - funzioni direzionali, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato) e di artigianato di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.
Il comparto confina, all'intorno, a nord con la provinciale Postumia, ad est con le porzioni agricole inedificabili del Campo Dossetto Grande, a sud con campi di altre proprietà interessati dalla Roggia Tiglia Botta e dal Colatore della Cattanea, ad ovest con il colatore Sgolizzo (altrimenti denominato Cirietto), oltre il quale si estende il più recente comparto attuativo comunale in corso di sviluppo.

Vincoli
Il comparto è quasi integralmente interessato dal vincolo ambientale determinato dal Dugale Delmona Tagliata, acqua pubblica non derubricata.
E' altresì interessato dal vincolo di inedificabilità (20 metri) determinato dal rispetto stradale della provinciale Postumia. L'edificazione pertanto dovrà avvenire al di fuori di tale fascia di rispetto.
Nella carta della sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 5 "molto alta".
La Roggia Sgolizzo determina una fascia di rispetto pari a 5mt su entrambi i lati.
L'ambito è interessato a sud e ad ovest da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Comunale, costituiti da sistemi di filari e siepi significativi.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 7.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.
il Piano attuativo dell'Ambito ATR3, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura acque "grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati.
Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade del comparto Longura ad oriente, verificandone la compatibilità e la portata.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

L'Ambito ricade in parte nello scenario di pericolosità alluvionale "frequente – H" del Reticolo Secondario di Pianura individuato dal PGRA vigente, ai sensi della Direttiva 2007/60/CE. Tale scenario corrisponderebbe alla classe più elevata di pericolosità prevista dalla Direttiva Alluvioni, associata ad eventi di allagamento con elevata probabilità di accadimento.
Tale classificazione è stata oggetto di uno studio idrogeologico specifico, che ne ha confutato gli esiti, nonché di una conseguente osservazione alla Regione affinché il PGRA vigente, in corso di aggiornamento, possa recepire le risultanze di tale studio di dettaglio.

In attesa che il Piano venga emendato, si stabilisce fin d'ora il divieto alla costruzione di garage, cantine e locali interrati e seminterrati, nonché l'obbligo a realizzare il piano di calpestio dei fabbricati e delle strade circostanti ad una quota di +50 cm rispetto all'attuale piano campagna e alla prospiciente strada pubblica.

Analogamente, dovranno essere rispettate le prescrizioni imposte dalla Normativa Geologica per le aree in classe di Fattibilità 3b (art.3 delle NG).

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

L'urbanizzazione interna del comparto dovrà collegarsi con quella dell'adiacente comparto di Via Fermi e relative traverse. Sarebbe quantomai opportuno, consenziente la Provincia, realizzare una rotatoria di accesso dalla provinciale Postumia. Tale rotatoria consentirebbe anche di mitigare la velocità dei veicoli provenienti da est e diretti in paese e di raccordarsi alla viabilità dell'ARU2 posto

immediatamente a nord, che consentirebbe un funzionale raccordo con le vie Monteverdi e Milite Ignoto, in corrispondenza del Polo Scolastico.
L'accesso al comparto dovrà avvenire attraverso una sola immissione, lungo la SP 27 e dovrà essere concordato ed autorizzato dall'Ufficio Tecnico Provinciale.
Il PGT indica una soluzione funzionale ai plurimi obiettivi sopra esposti.

Il Piano Attuativo dovrà prevedere una dotazione regolamentare di standard urbanistici, con particolare riferimento alla fascia verde con alberi e cespugli di essenze autoctone da realizzarsi in fregio nord in funzione di mitigazione tra le future edificazioni e il corso d'acqua Dugale Delmona Tagliata, corridoio prioritario della Rete Ecologica Regionale ed alla dotazione interna e diffusa di parcheggi pubblici. Analogamente viene altresì richiesto di verificare la posizione del comparto nei confronti di eventuali vicini allevamenti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea, se non limitatamente ad alcune alberature in corrispondenza della riva della Roggia Sgolizzo che separa il comparto dall'abitato esistente.

Lo scarico delle acque bianche dovrà avvenire verso mezzogiorno e regolato in misura tale da non alterare l'equilibrio idraulico degli scoli circostanti preesistenti. Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno tuttavia essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

L'AT si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree limitrofe, con l'eccezione delle aree edificate ad ovest, zonizzate in classe acustica II.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L.447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici).
I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi ai sensi del DPCM 5.12.1997.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

L'ATR3 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATR3 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.
Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.
Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti stessi (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee Guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo.
Saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologico dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori
Il Piano Attuativo sarà realizzato sotto forma di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata o d'ufficio.

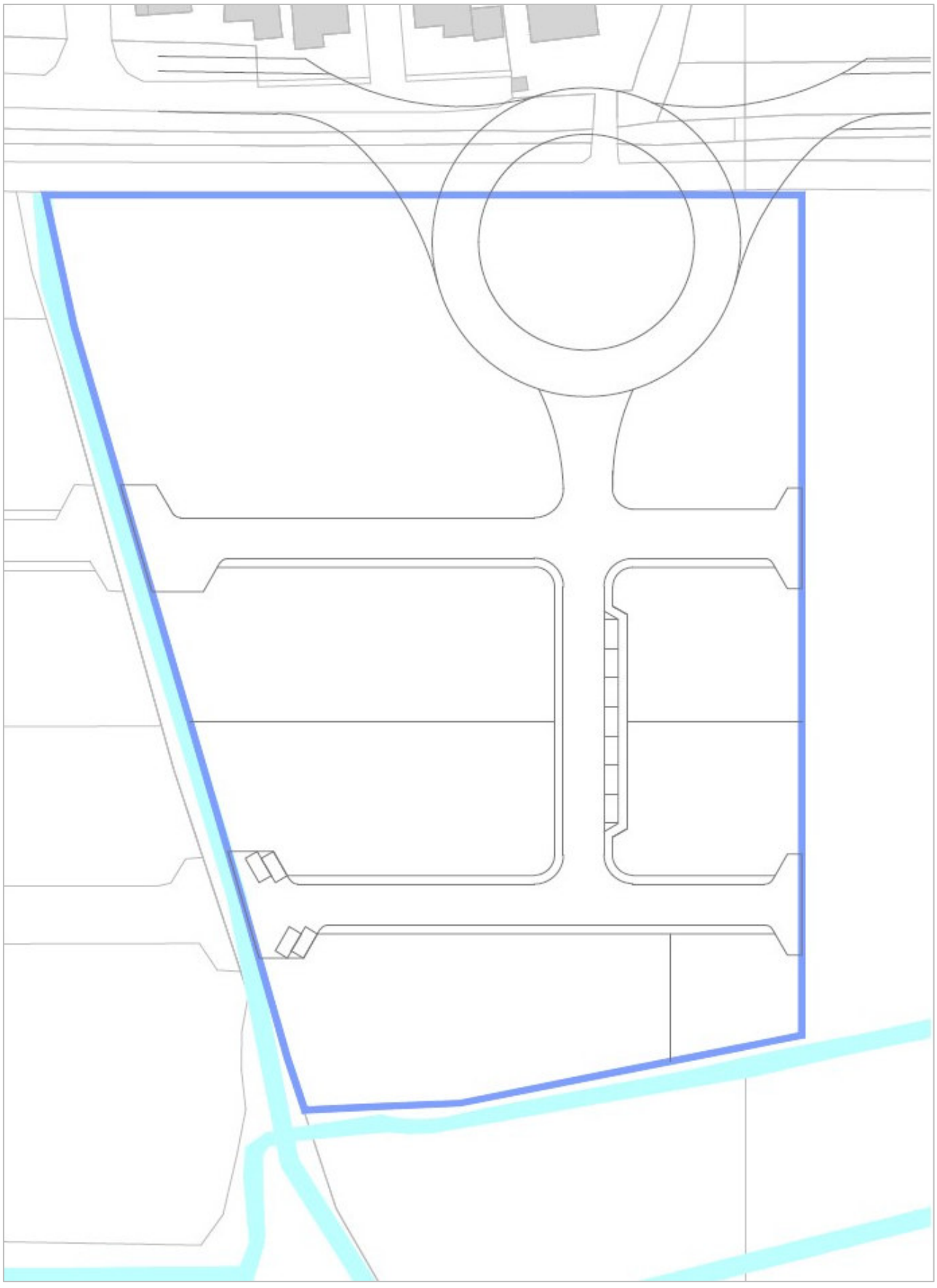
Indici e parametri edificatori massimi
It = 1 mc/mq If = 1,2 mc/mq Rc = 50% Hmax = 9 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti)

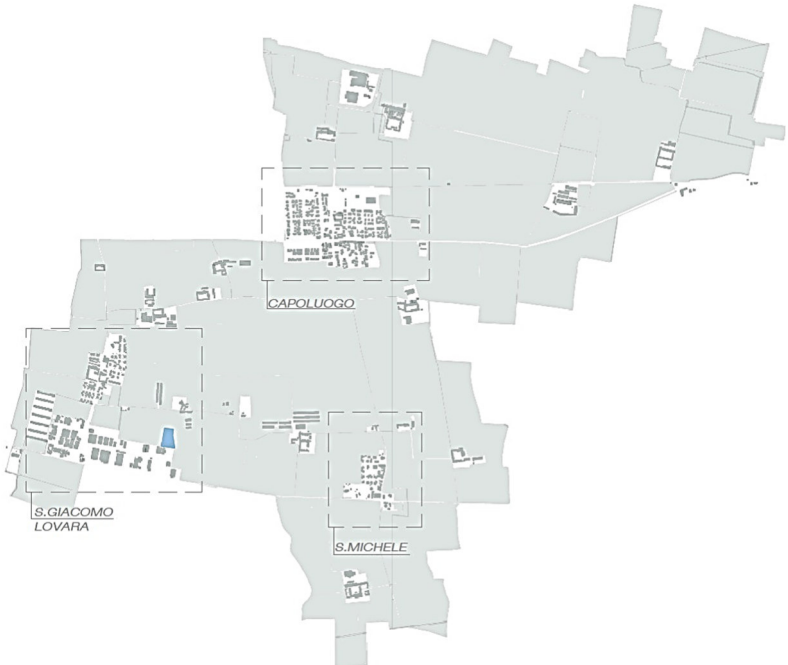
Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

ATP 4 – VISNADELLO



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

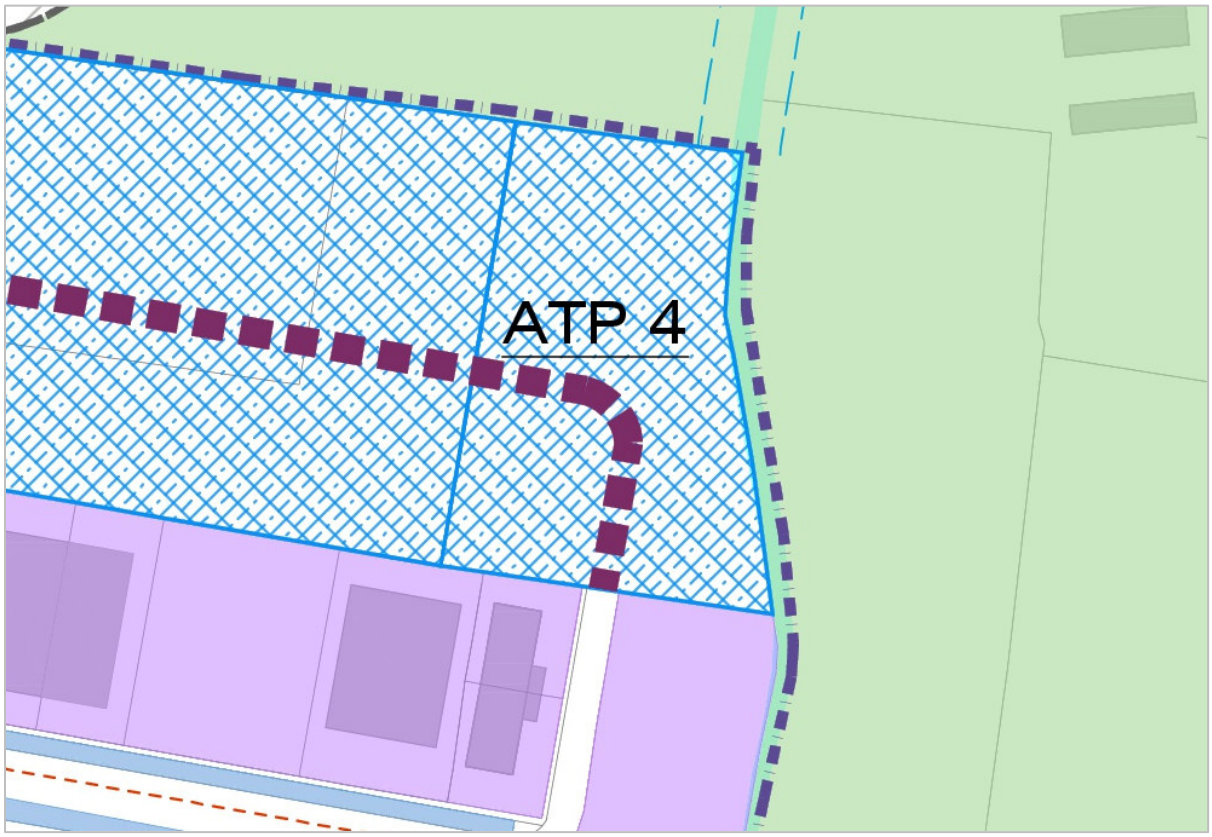
Via Dosolo (prosecuzione)

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

9.512 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 8

Ubicazione e contesto

L'ATP4 denominato "Visnadello" è un ambito di espansione produttiva, ricavato dalla porzione rimasta inattuata del pre-esistente Piano per gli Insediamenti Produttivi, inserito molti anni addietro nello strumento urbanistico comunale.
Collocato in contesto extraurbano, si trova a sud della strada comunale che collega tra loro le frazioni di San Michele e San Giacomo di Lovara, con i rispettivi camposanti, e a nord del comparto industriale-artigianale esistente di via Dosolo, raggiungibile da quest'ultima per tramite di un suo necessario prolungamento, che lo attraverserebbe baricentricamente per una tratta.

Dimensioni e caratteri fisici
Si tratta di un comparto di forma pressoché trapezoidale, con superficie complessivamente pari a circa 9.512 mq, pianeggiante, confinante a sud con i tessuti produttivi di completamento esistenti (in parte già edificati), a oriente e settentrione con due distinte diramazioni del Colo di Visnadello, mentre a occidente con l'adiacente Ambito di Trasformazione ATP5, a cui risulta simbioticamente connesso.

Vocazioni
Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'insediamento di nuove piccole attività artigianali o industriali, ovvero all'espansione delle attività produttiva esistenti in lato sud.
Attivando sinergie con i comparti adiacenti potranno tuttavia insediarsi anche nuove imprese industriali o artigianali, autonome da quelle già presenti e di dimensioni eventualmente anche ragguardevoli.
Sono comunque ammissibili anche funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV), di artigianato di produzione e di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli
Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.
Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo.
Nella carta della sensibilità paesaggistica, il comparto risulta inquadrato in classe 3 "media".
L'ambito non risulta in alcun modo interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.
La Carta della Qualità dei suoli, attribuisce al comparto un valore medio pari a 6.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.
Il Piano attuativo dell'Ambito ATP4, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di

decantazione e disoleatura acque “grigie“, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.
Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Verificandone la compatibilità e la portata, le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti in via Dosolo, strada di spina della zona produttiva di San Giacomo di Lovara, a cui si dovrà connettere anche il presente ambito.

Oltre alle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura “acque grigie“, sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole), l’attuazione del PA prevede l’obbligo tassativo a realizzare l’asse stradale di spina centrale, rappresentato nella cartografia del Documento di Piano, che dovrà essere proseguito dagli attuatori degli ATP5-6-7.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l’opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle “acque grigie”.

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l’assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d’esposizione al rischio idraulico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell’art.6 del RR n°2/2006 “Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica”.

Per quanto riguarda le acque meteoriche:
- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell’Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.

Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea.

L'ATP4 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP4 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP4 si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree a nord e ad ovest, e in parte V e IV (attuali fasce di decadimento del rumore).
Le aree limitrofe produttive esistenti a sud sono individuate in classe acustica VI.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona, al rispetto del vicino cimitero ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito in oggetto, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con particolare attenzione al margine settentrionale dell'ambito, in fregio al corso d'acqua), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno.
Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

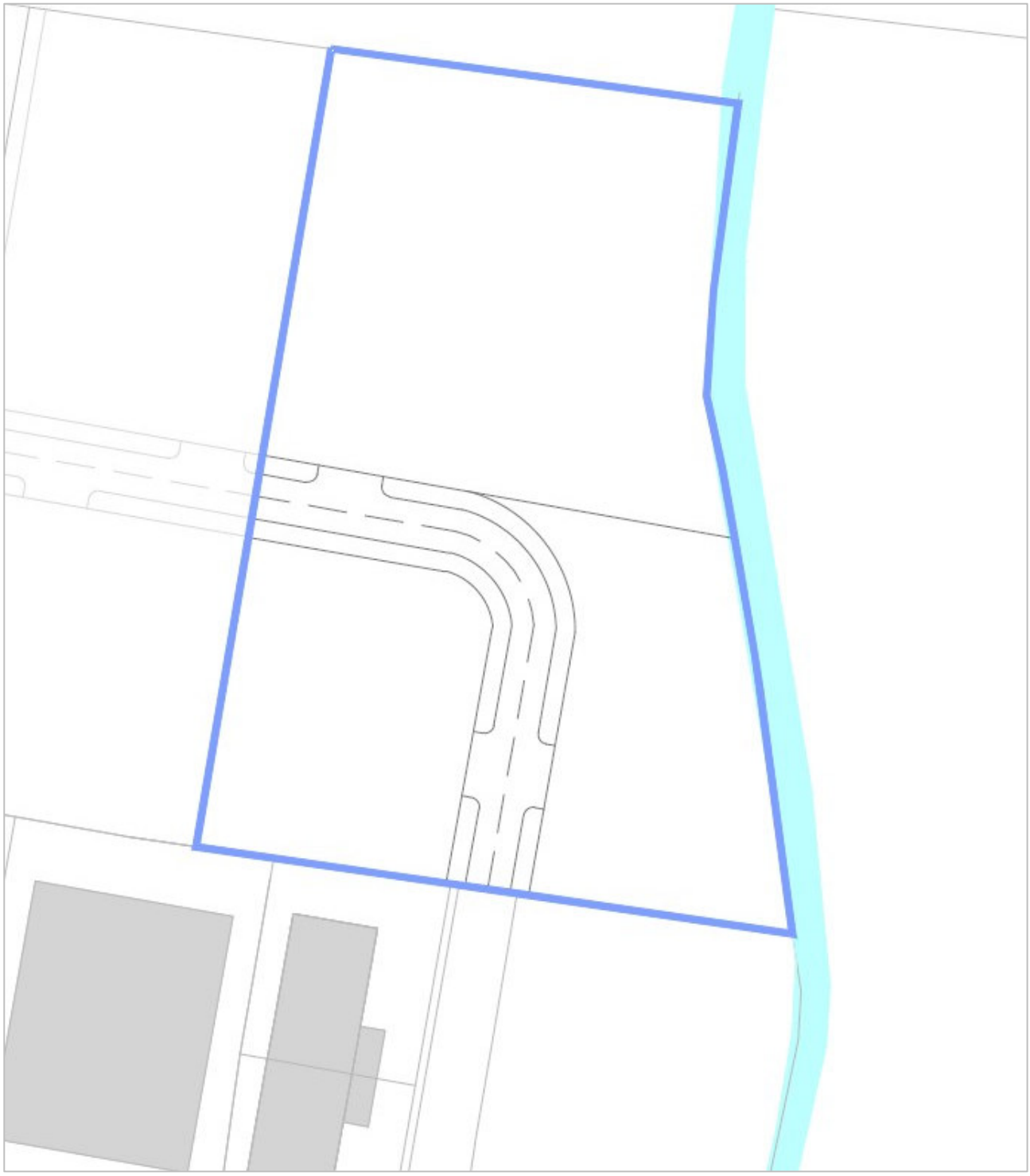
Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto a quella pubblica.

Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% Hmax = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

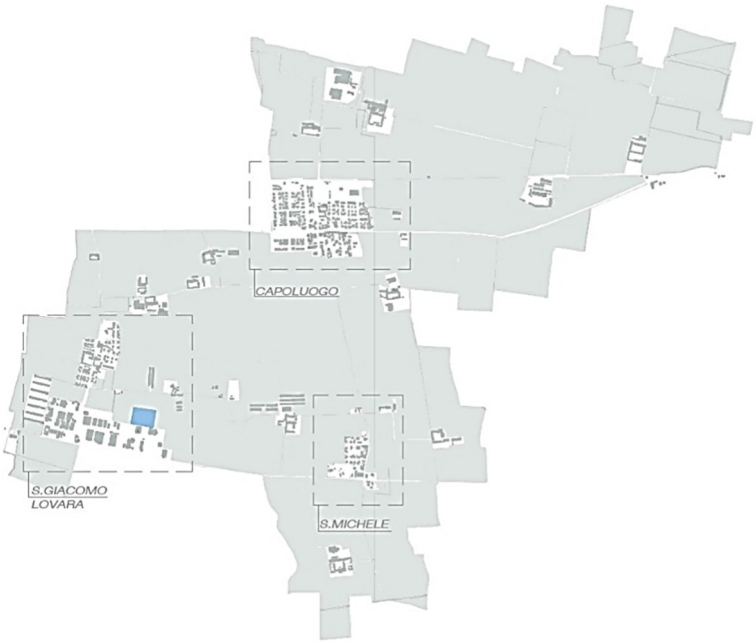
Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio.
In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.
St = 10% SL insediabile (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.

Per attività diverse da quella *produttiva*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa scala (1:1.000)



ATP 5 – CAMPO DEI POLLI



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

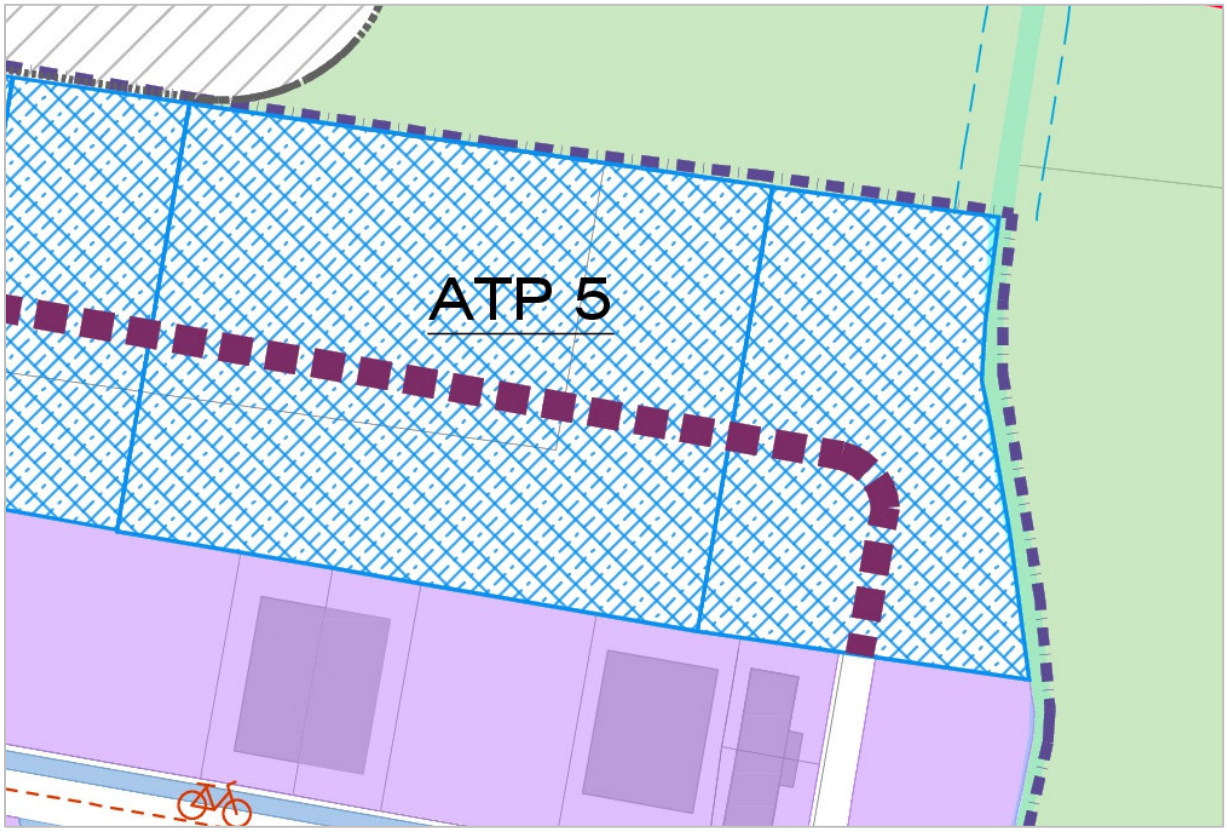
Via Dosolo (prosecuzione)

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

20.373 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 8

Ubicazione e contesto

L'ATP5 denominato "Campo dei Polli" è un ambito di espansione produttiva, ricavato dalla porzione rimasta inattuata del pre-esistente Piano per gli Insediamenti Produttivi, inserito molti anni addietro nello strumento urbanistico comunale.
Collocato in contesto extraurbano, si trova a sud della strada comunale che collega tra loro le frazioni di San Michele e San Giacomo di Lovara, con i rispettivi camposanti, e a nord del comparto industriale-artigianale esistente di via Dosolo, raggiungibile da quest'ultima per tramite di un suo necessario prolungamento, che lo attraverserebbe baricentricamente per una tratta.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessivamente pari a circa 20.373 mq, pianeggiante, confinante a sud con i tessuti produttivi di completamento esistenti (in parte già edificati), a oriente e occidente con gli adiacenti Ambiti di Trasformazione ATP4 e ATP6 a cui risulta simbioticamente connesso, a nord con i terreni agricoli esistenti in fascia di rispetto cimiteriale.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'insediamento di nuove piccole attività artigianali o industriali, ovvero all'espansione delle attività produttiva esistenti in lato sud.
Attivando sinergie con i comparti adiacenti potranno tuttavia insediarsi anche nuove imprese industriali o artigianali, autonome da quelle già presenti e di dimensioni eventualmente anche ragguardevoli.
Sono comunque ammissibili anche funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV), di artigianato di produzione e di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.
Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo.
Nella carta della sensibilità paesaggistica, il comparto risulta inquadrato in classe 3 "media".
L'ambito non risulta in alcun modo interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 6.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano attuativo dell'Ambito ATP5, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Verificandone la compatibilità e la portata, le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti in via Dosolo, strada di spina della zona produttiva di San Giacomo di Lovara, a cui si dovrà connettere anche il presente ambito.

Oltre alle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole), l'attuazione del PA prevede l'obbligo tassativo a realizzare l'asse stradale di spina centrale, rappresentato nella cartografia del Documento di Piano, che dovrà essere proseguito dagli attuatori dei contigui ATP4-6-7.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".
Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Per quanto riguarda le acque meteoriche:
- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea.

L'ATP5 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP5 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP5 si presenta attualmente in classe acustica IV, analogamente alle aree a nord e ad ovest, e in parte V (attuali fasce di decadimento del rumore).
Le aree limitrofe produttive esistenti a sud sono individuate in classe acustica IV.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L.n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito in oggetto, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con particolare attenzione al margine settentrionale dell'ambito, in fregio al corso d'acqua), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno.
Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

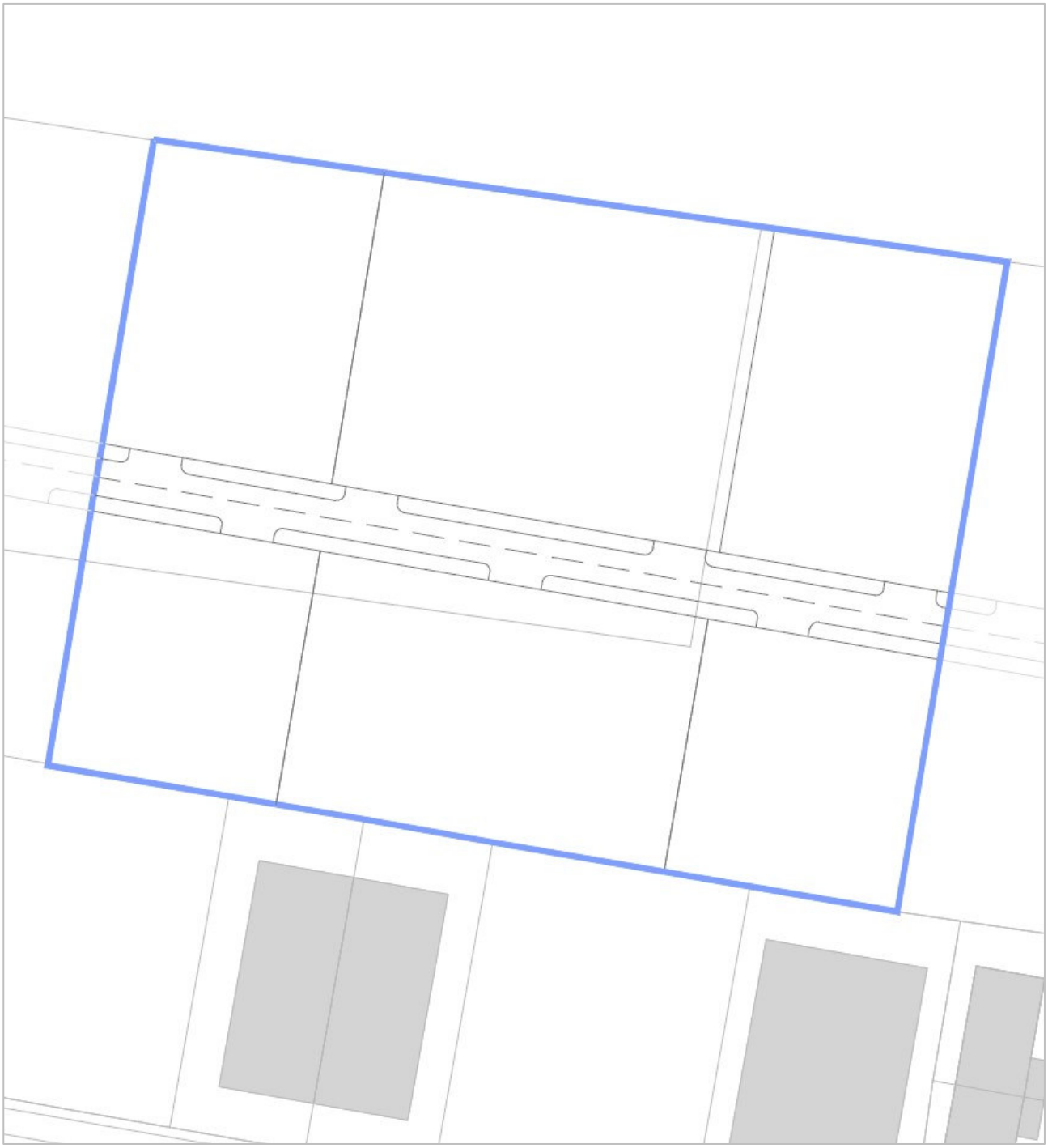
Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto a quella pubblica.

Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% Hmax = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.).

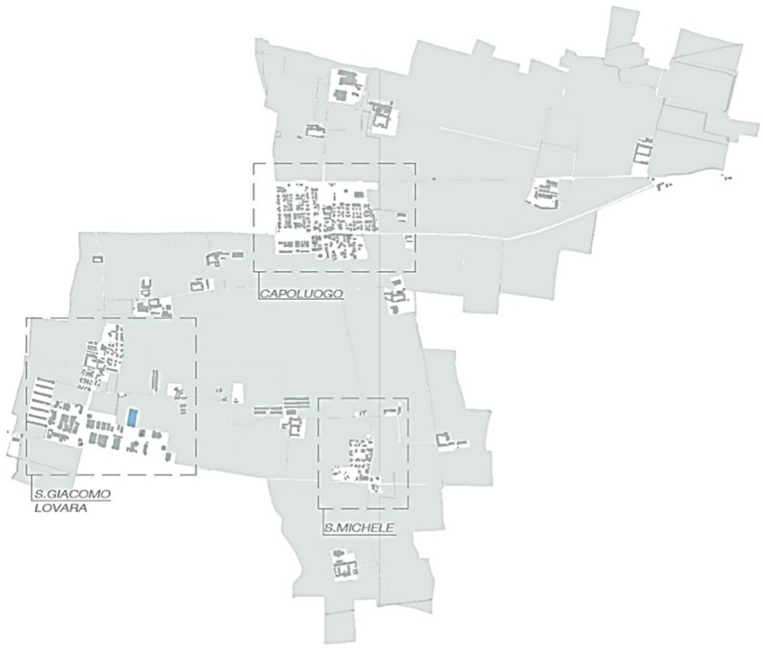
Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio.
St = 10% SL insediabile (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.
In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *produttiva*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



ATP 6 – CAMPOSANTO



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

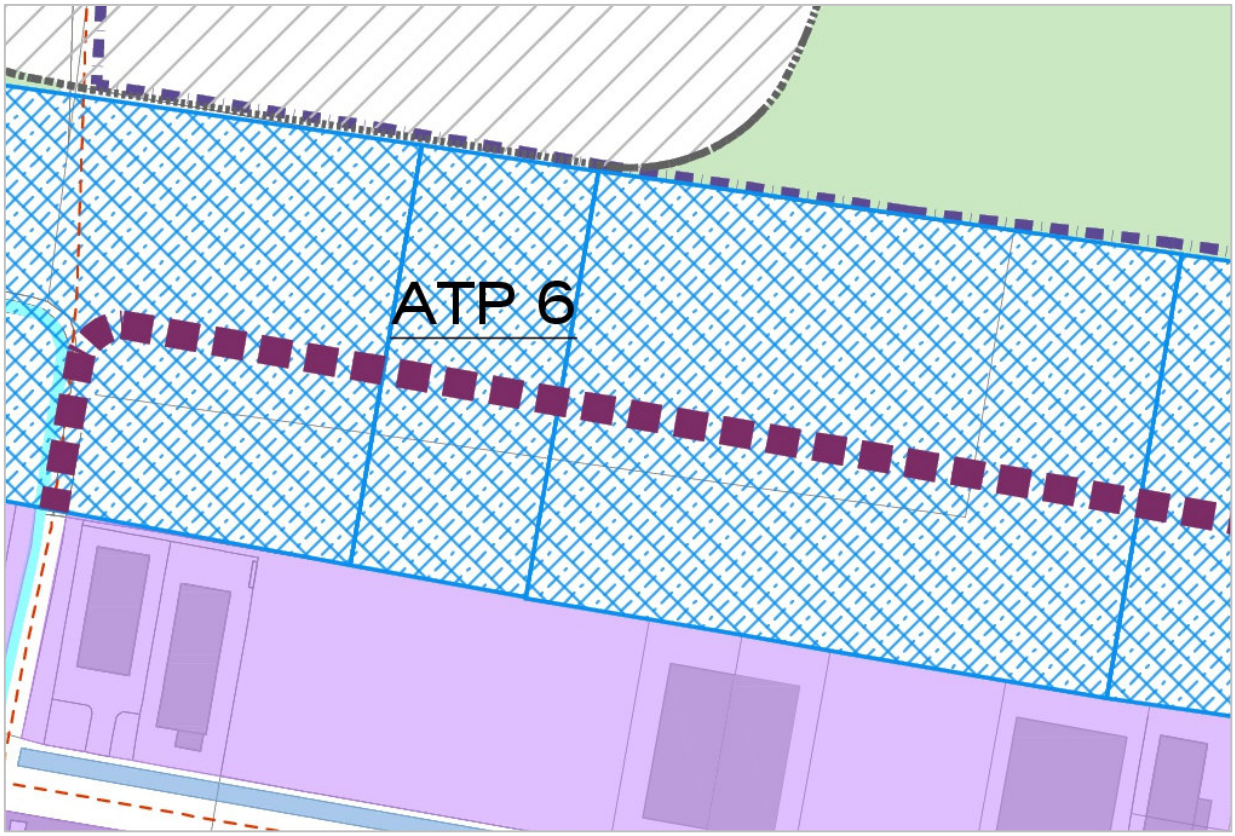
Via Dosolo (prosecuzione)

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

6.007 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 8

Ubicazione e contesto

L'ATP6 denominato "Camposanto" è un ambito di espansione produttiva, ricavato dalla porzione rimasta inattuata del pre-esistente Piano per gli Insediamenti Produttivi, inserito molti anni addietro nello strumento urbanistico comunale.
Collocato in contesto extraurbano, si trova a sud della strada comunale che collega tra loro le frazioni di San Michele e San Giacomo di Lovara, con i rispettivi camposanti, e a nord del comparto industriale-artigianale esistente di via Dosolo, raggiungibile da quest'ultima per tramite di un suo necessario prolungamento, che lo attraverserebbe baricentricamente per una tratta.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessivamente pari a circa 6.007 mq, pianeggiante, confinante a sud con i tessuti produttivi di completamento esistenti (in parte già edificati), a oriente e occidente con gli adiacenti Ambiti di Trasformazione ATP5 e ATP7 a cui risulta simbioticamente connesso, a nord con i terreni agricoli esistenti in fascia di rispetto cimiteriale.

Vocazioni

Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'insediamento di nuove piccole attività artigianali o industriali, ovvero all'espansione delle attività produttiva esistenti in lato sud.
Attivando sinergie con i comparti adiacenti potranno tuttavia insediarsi anche nuove imprese industriali o artigianali, autonome da quelle già presenti e di dimensioni eventualmente anche ragguardevoli.
Sono comunque ammissibili anche funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV), di artigianato di produzione e di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli

Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.
Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo, potendosi relazionare con il fosso di colo ad est nella maniera più funzionale alle attività insediande.
Nella carta della sensibilità paesaggistica, il comparto risulta inquadrato in classe 3 "media".
L'ambito non risulta in alcun modo interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 6.

Indicazioni e prescrizioni

Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

il Piano attuativo dell'Ambito ATP6, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
L'attuazione del PA comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura acque "grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Verificandone la compatibilità e la portata, le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti in via Dosolo, strada di spina della zona produttiva di San Giacomo di Lovara, a cui si dovrà connettere anche il presente ambito.

Oltre alle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole), l'attuazione del PA prevede l'obbligo tassativo a realizzare l'asse stradale di spina centrale, rappresentato nella cartografia del Documento di Piano, che dovrà essere proseguito dagli attuatori dei contigui ATP4-5-7.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Per quanto riguarda le acque meteoriche:
- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del

19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea.

L'ATP6 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP6 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP6 si presenta attualmente in classe acustica IV, analogamente alle aree a sud e ad ovest, e in parte V (attuali fasce di decadimento del rumore).
Le aree limitrofe produttive esistenti a sud sono individuate in classe acustica IV.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito in oggetto, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con particolare attenzione al margine settentrionale dell'ambito, in fregio al corso d'acqua), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno.
Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto a quella pubblica.

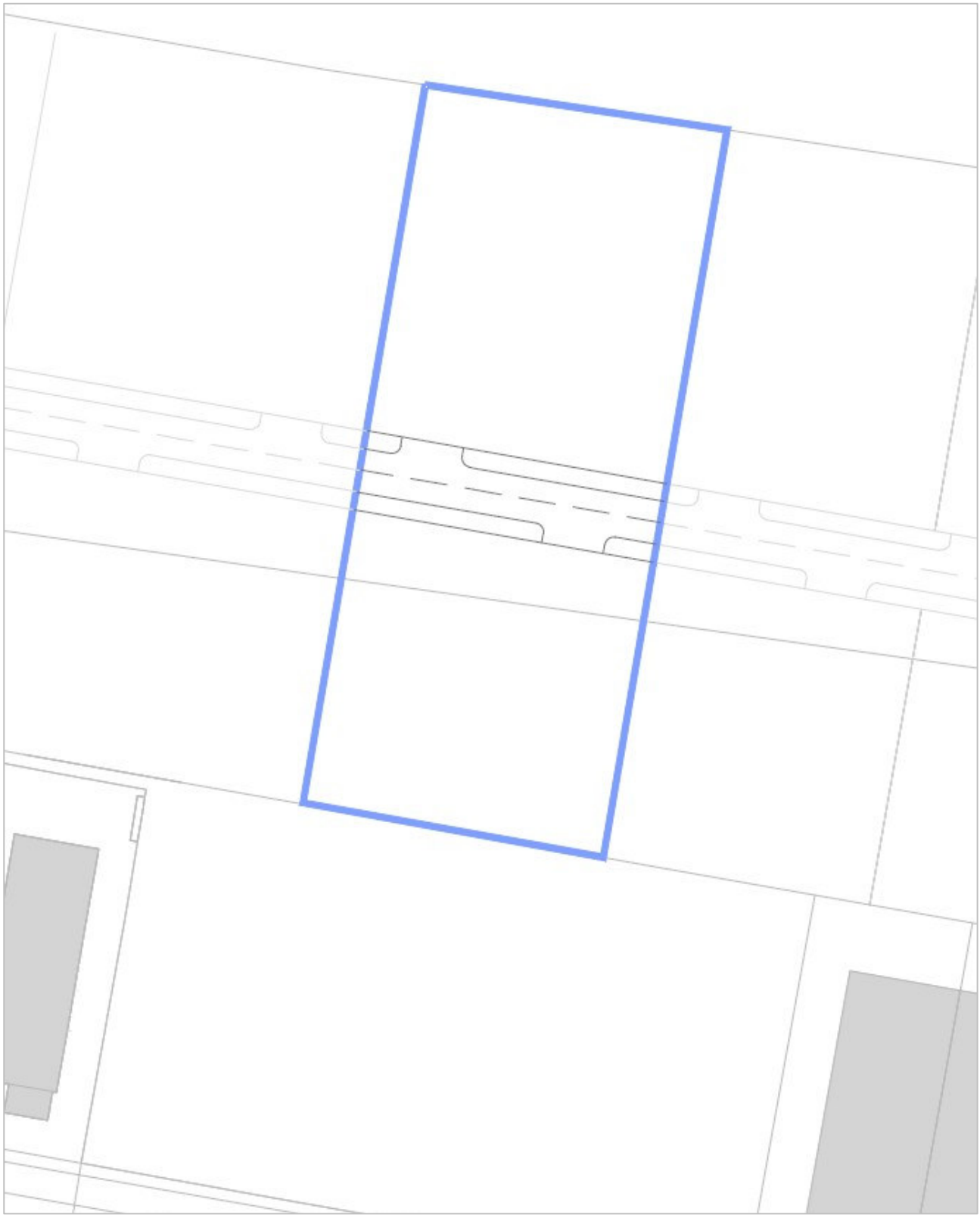
Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% Hmax = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie

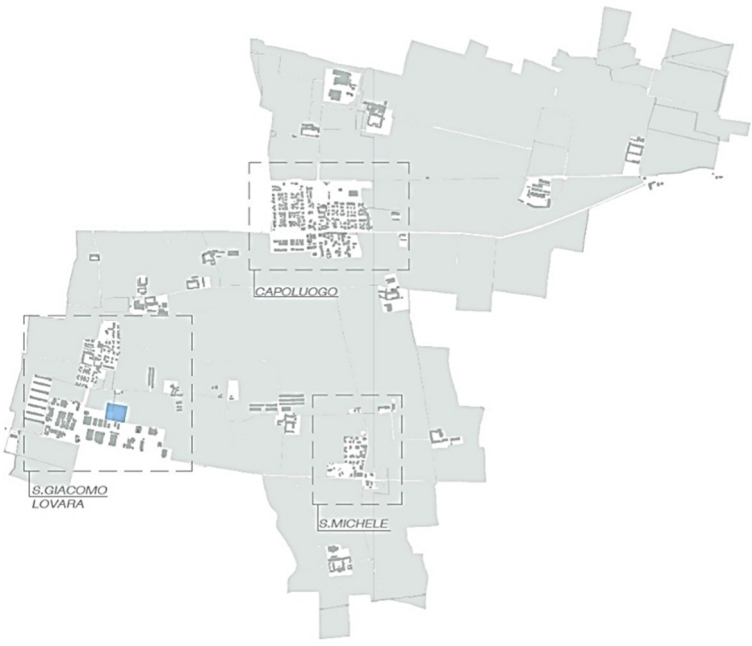
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in St = 10% SL insediabile (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive. In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *produttiva*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



ATP 7 – LOVARA



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

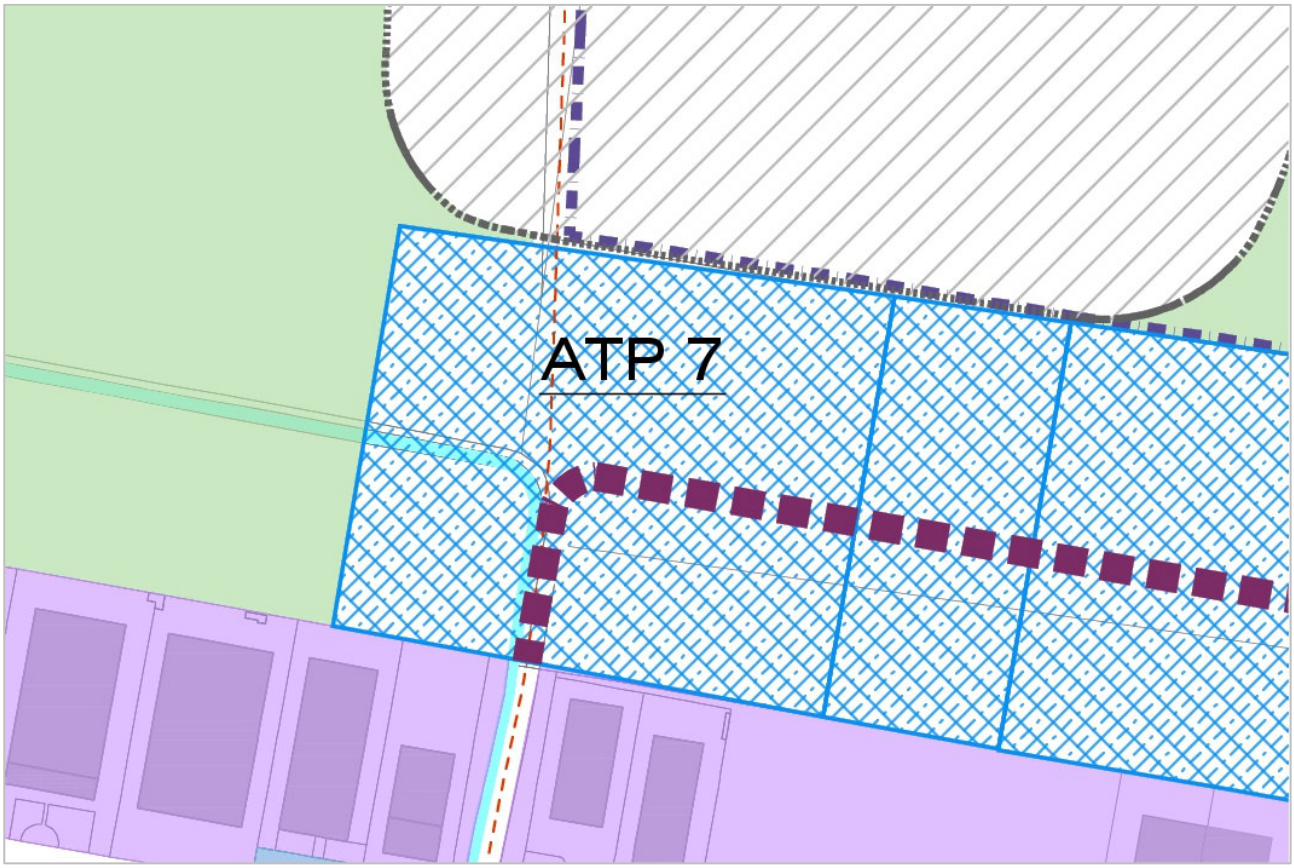
Via Dosolo (prosecuzione)

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

16.279 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 7 - 8

Ubicazione e contesto
L'ATP7 denominato "Lovara" è un comparto di espansione produttiva, ricavato dalla porzione rimasta inattuata del pre-esistente Piano per gli Insediamenti Produttivi, inserito molti anni addietro nello strumento urbanistico comunale.
Collocato in contesto extraurbano, si trova a sud della strada comunale che collega tra loro le frazioni di San Michele e San Giacomo di Lovara, con i rispettivi camposanti, e a nord del comparto industriale-artigianale esistente di via Dosolo, raggiungibile da quest'ultima per tramite di un suo necessario prolungamento, che lo attraverserebbe baricentricamente per una tratta.

Dimensioni e caratteri fisici
Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessivamente pari a circa 16.279 mq, pianeggiante, confinante a sud con i tessuti produttivi di completamento esistenti (in parte già edificati), ad est con l'adiacente Ambito di Trasformazione ATP6, con cui risulta in continuità (seppur attuabile autonomamente, con vodagione sulla via Dosolo), a occidente e a settentrione con i terreni agricoli esistenti (a nord ricompresi nella fascia di rispetto cimiteriale).

Vocazioni
Per la sua posizione strategica, il comparto appare sostanzialmente vocato all'insediamento di nuove piccole attività artigianali o industriali, ovvero all'espansione delle attività produttiva esistenti in lato sud.
Attivando sinergie con i comparti adiacenti potranno tuttavia insediarsi anche nuove imprese industriali o artigianali, autonome da quelle già presenti e di dimensioni eventualmente anche ragguardevoli.
Sono comunque ammissibili anche funzioni direzionali, di commercio all'ingrosso, di commercio al dettaglio (nelle forme dell'esercizio di vicinato e della MSV), di artigianato di produzione e di servizio, purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste.

Vincoli
Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori presenti all'intorno.
Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo, potendosi relazionare con la Roggia Gambara che lo attraversa nella porzione sud-occidentale nella maniera più funzionale alle attività insediande.
Presenza di un albero isolato di particolare pregio (che andrebbe salvaguardato).
Nella carta della sensibilità paesaggistica, il comparto risulta inquadrato in classe 3 "media".
L'ambito risulta in piccola parte interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale, Provinciale o Comunale.
La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 5.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.
Il Piano attuativo dell'Ambito ATP7, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni riportate nella presente scheda e nel Rapporto Ambientale di conclusione della VAS, non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
Accanto alla realizzazione delle urbanizzazioni di base di cui il comparto necessita per la sua implementazione (doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura "acque grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa delle Previsioni di Piano, il soggetto attuatore del P.A. dovrà farsi carico di realizzare

anche la tratta stradale di raccordo tra la via Dosolo e il confine del lotto, tombinando una tratta di Roggia e deviandone lungo il confine il segmento successivo.
L'attuazione del PA prevede inoltre l'obbligo tassativo a realizzare l'asse stradale di spina centrale, rappresentato nella cartografia del Documento di Piano, che dovrà essere proseguito dagli attuatori dei contigui ATP4-5-6.

Tale intervento potrà essere inserito tra le opere di urbanizzazione a scomputo oneri, pur collocandosi al di fuori del perimetro del comparto di P.A.
Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.
Verificandone la compatibilità e la portata, le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti in via Dosolo, strada di spina della zona produttiva di San Giacomo di Lovara, a cui si dovrà connettere anche il presente ambito.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Per quanto riguarda le acque meteoriche:
- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n.152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;

- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Componente Geologica idrogeologica e sismica del PGT per le classi di fattibilità geologica e per le condizioni di pericolosità sismica locale interessate dagli ambiti.

Dal punto di vista dell'uso reale del suolo l'ambito di trasformazione interessa aree agricole a coltivo o a prato, senza la presenza di particolari elementi di vegetazione spontanea.

L'ATP7 non risulta caratterizzato dalla presenza di Ambiti Agricoli Strategici di superficie, essendo ripreso pedissequamente dal precedente PGT, su cui Comune e Provincia avevano concluso un'attività di concertazione preliminare all'approvazione del PTCP che escludesse da tali AAS tutti gli AT inseriti negli strumenti comunali generali.
Eventuali diverse errate indicazioni contenute nel PTCP dovranno essere corrette d'ufficio, in base alle disposizioni di cui all'art.19 bis delle norme del Piano Provinciale.

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.
L'ATP7 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP7 si presenta attualmente in classe acustica IV, analogamente alle aree a sud e ad ovest, e in parte V (attuali fasce di decadimento del rumore).
Le aree limitrofe produttive esistenti a sud sono individuate in classe acustica IV.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di clima acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona, al rispetto del vicino cimitero ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici).
I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in

sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.

Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dall'ambito in oggetto, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con particolare attenzione al margine settentrionale dell'ambito, in fregio al corso d'acqua), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di P.A.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno.
Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone.
In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

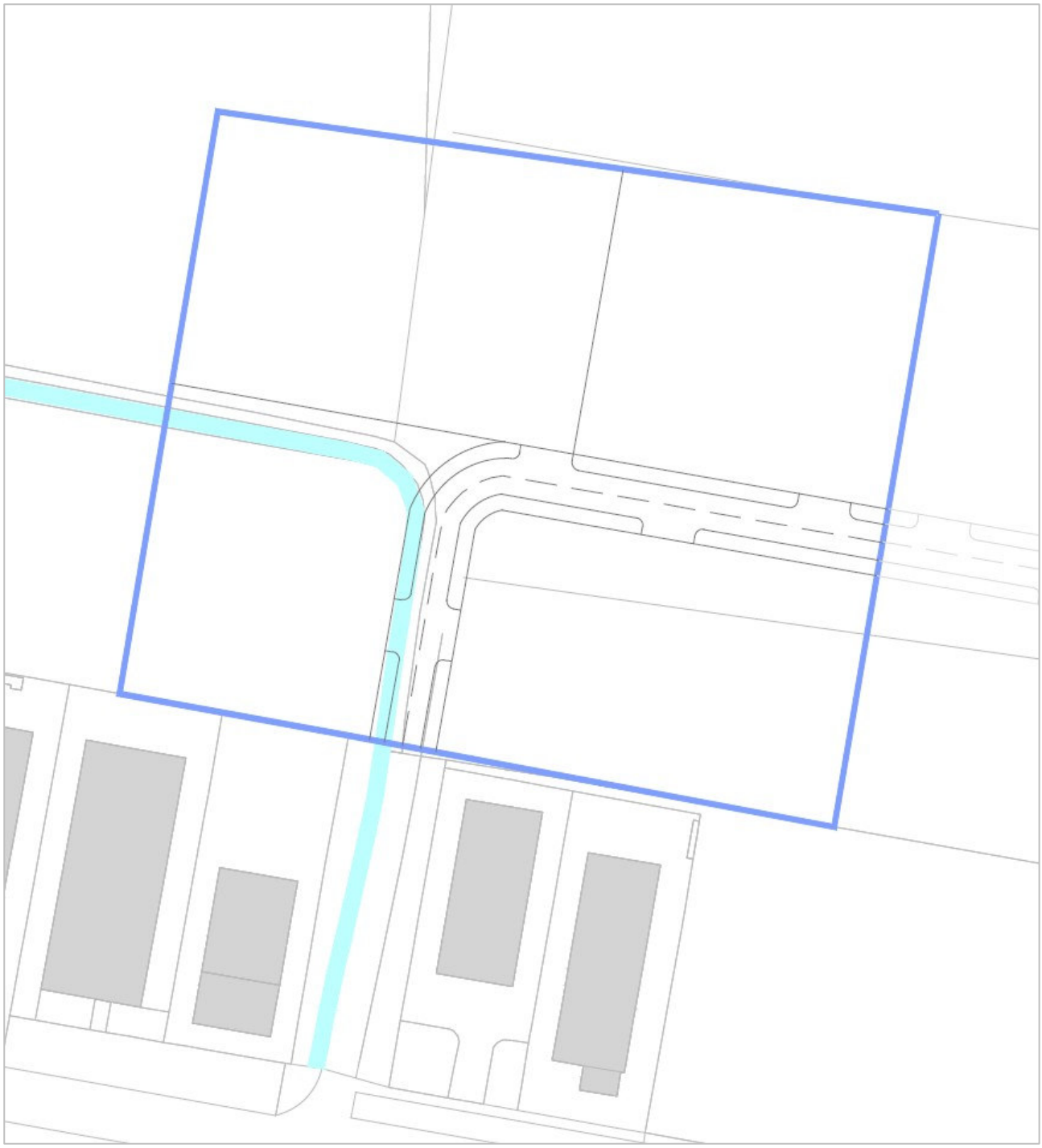
Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata quanto a quella pubblica.

Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% Hmax = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio.
St = 10% SL insediabile (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.
In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

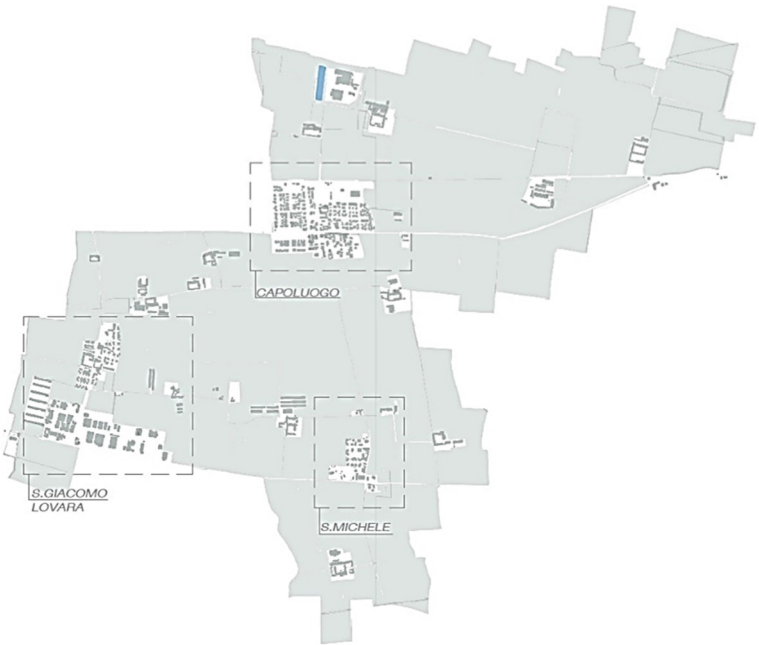
Per attività diverse da quella *produttiva*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

ATP 8 – MELIA



LOCALIZZAZIONE

a nord del capoluogo

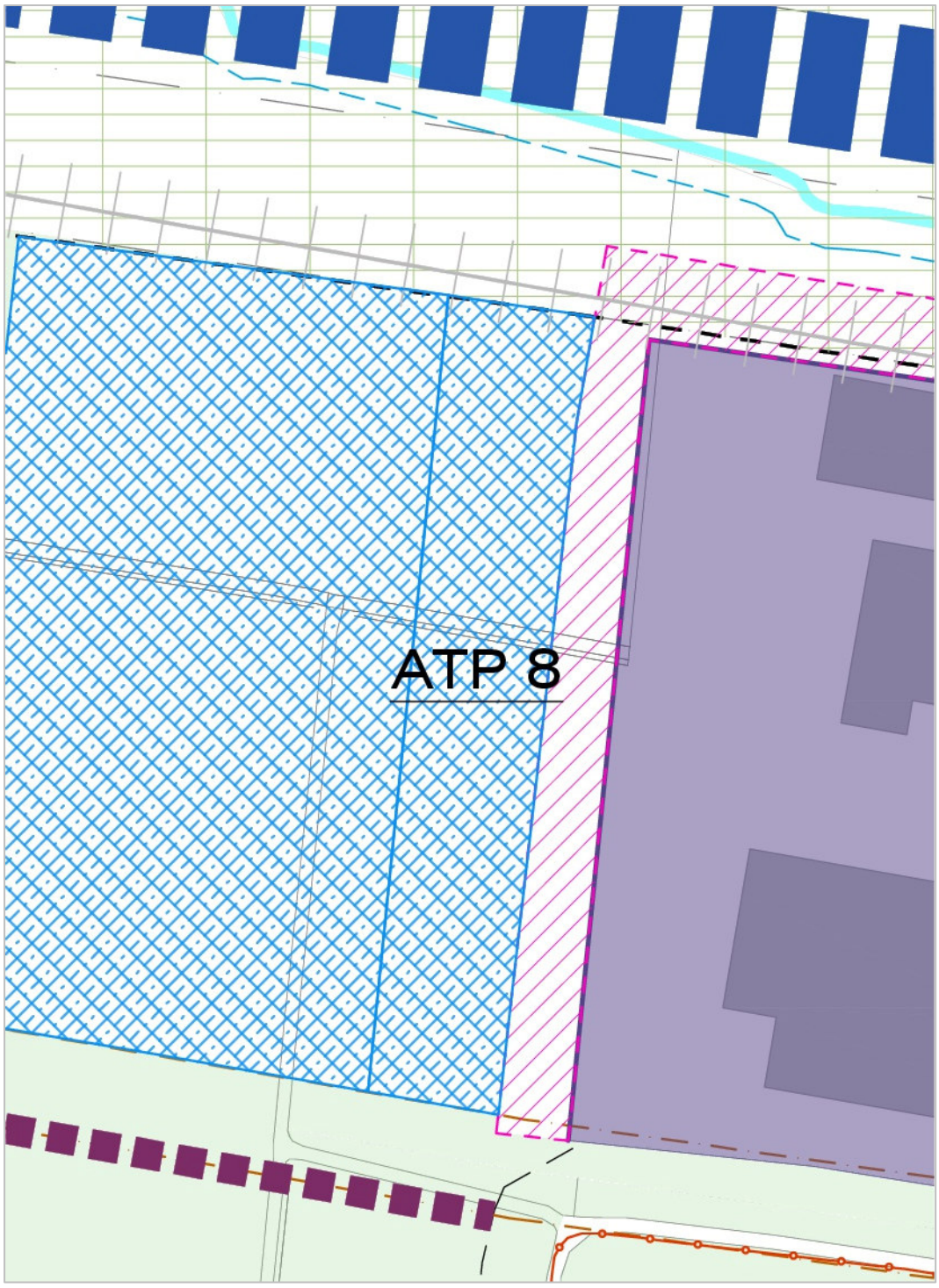
Strada Provinciale n°26

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

9.992 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 1

Ubicazione e contesto

L'ATP 8 denominato "Melia" è un nuovo comparto di espansione, riservato esclusivamente all'ampliamento degli impianti e delle strutture utilizzate dalla società Martino Rossi SpA (e sue affiliate), dedita ad attività industriali di trasformazione dei prodotti agricoli ed in particolare alla produzione di farine, semilavorati e ingredienti funzionali privi di glutine ed allergeni, derivanti da filiere controllate.

Collocata in aperta campagna, all'estremità nord del territorio comunale di Malagnino, delimitata ad occidente e a meridione dal sedime della SP n°26, nonché a nord dal corridoio della prevista Autostrada Cremona-Mantova, la Cerealicola Rossi può sviluppare le proprie eventuali ambizioni espansive esclusivamente verso occidente, approssimandosi al confine con il capoluogo di provincia.

L'ambito ATP8, denominato "Melia", dal toponimo della importante Roggia che poco più a nord lambisce longitudinalmente il suo perimetro, viene inserito nella variante generale allo strumento urbanistico per consentire una prima, più modesta, opportunità di espansione all'importante azienda cerealicola locale.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 9.992 mq, pianeggiante, confinante ad est con il comparto espansivo già in corso di attuazione e sui restanti tre lati con terreni agricoli di proprietà della medesima ditta.

Vocazioni

Per la sua posizione, il comparto appare esclusivamente vocato all'espansione produttiva dell'adiacente ditta Rossi. Sono pertanto ammissibili all'interno di detto comparto soltanto attività funzionali alla trasformazione ed allo stoccaggio dei prodotti agricoli, nonché alla loro commercializzazione.

In tale ambito sono ammesse - purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste - esclusivamente le seguenti utilizzazioni edilizie:

- edifici destinati al primo deposito di prodotti agricoli, impianti di condizionamento ed impianti di trasformazione, strutture (magazzini e/o impianti) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti derivati;
- edifici ed impianti destinati al deposito, alla manipolazione ed alla commercializzazione all'ingrosso e anche al dettaglio (ma nel limite degli Esercizi di Vicinato) di mezzi e prodotti tecnici impiegati in agricoltura e zootecnia;
- uffici connessi ai processi menzionati ed eventuale residenza del personale gerente e di custodia.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni unità produttiva e con superficie complessiva di pavimento non superiore a 200 mq.

Sono comunque vietati impianti finalizzati ad attività insalubri, nocive o comunque passibili di determinare inconvenienti di natura ecologico-ambientale.

Vincoli

Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo.

Nella Carta della Sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 3 "media".

L'ambito interessa elementi di secondo livello della Rete Ecologica Provinciale.

La Carta della Qualità dei suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 6.

Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il comparto insiste su area classificata dal PTCP "Ambito Agricolo Strategico".
Fino al perdurare di tale condizione, per l'attuazione del piano particolareggiato, nonostante la superficie risulti inferiore ai 10.000 mq, sarà necessario preventivamente procedere all'approvazione di una Variante contestuale a PGT e PTCP, in Accordo di Programma con la Provincia di Cremona (vedi schema allegato).
Considerando tale obbligo procedurale, si reputa che esso dovrà essere nel contempo sottoposto ad un ulteriore procedimento di VAS di piani e programmi.

L'attuazione del P.A. comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura acque "grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole, in coerenza con il contesto delle reti pubbliche esistenti.
Qualsiasi sviluppo aziendale venga promosso tramite l'attuazione dei comparti di espansione ATP8 e ATP9, dovrà avvenire lasciando lo spazio necessario e imprescindibile ai due progetti infrastrutturali viabilistici previsti dalla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata vigente a nord (corridoio di sviluppo dell'Autostrada Cremona-Mantova) e a sud (bretella di collegamento con il nuovo tracciato della Strada Provinciale n°26, che la Provincia di Cremona realizzerà, col concorso di RFI e Società Autostrade Centropadane a occidente dell'attuale percorso, in territorio del Comune di Cremona, incrociando senza interferenze la linea ferroviaria Cremona – Mantova, in fase di raddoppio, e la nuova Autovia Regionale a pedaggio).
La costruzione di tale nuovo raccordo alla SP26 in Variante dovrebbe per altro costituire un nuovo e assai più funzionale collegamento viabilistico alla rete stradale di primo livello anche per la stessa azienda cerealicola, oggi costretta a movimentare i propri mezzi pesanti in entrata ed uscita dal comparto sul sedime della vecchia SP n°26, caratterizzato da sezioni e massicciate assai contenute e non di rado inadeguate ai carichi sopportati, nonostante i recenti interventi di rinforzo, ampliamento e riqualificazione in sede, eseguiti grazie agli oneri di urbanizzazione derivanti dai precedenti Piani Attuativi che l'azienda ha promosso dalla fine degli anni '90 alla metà degli anni '20.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP8 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP8 si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree limitrofe. A nord dell'ambito, inoltre, si trova la fascia di pertinenza acustica della futura Autostrada Cremona - Mantova.
In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.
Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.
Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo;

saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in proporzione alle reali esigenze derivanti dal personale impiegato in azienda. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

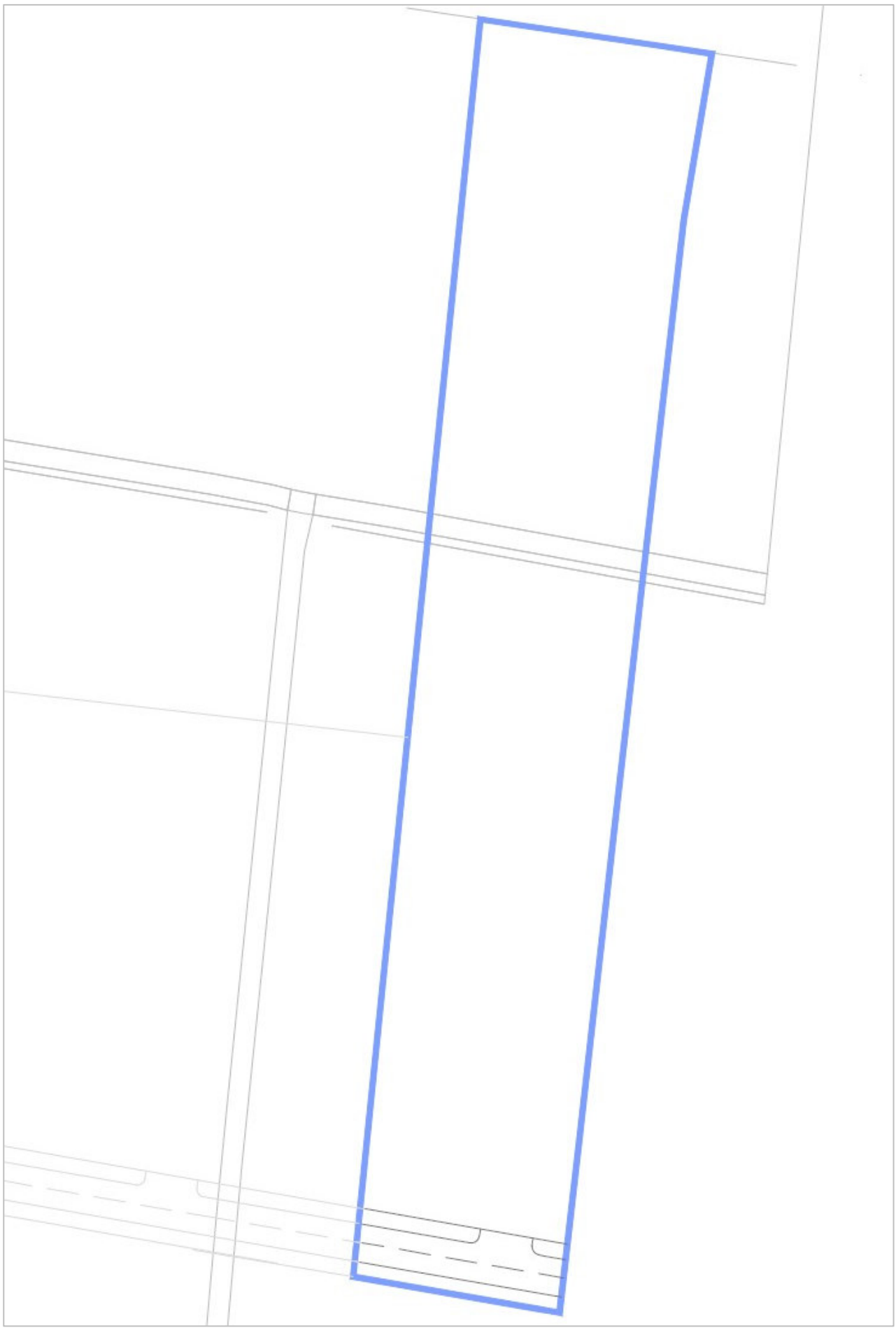
Promotori
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% H max = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio.
St = 10% SL insediabile (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.
In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

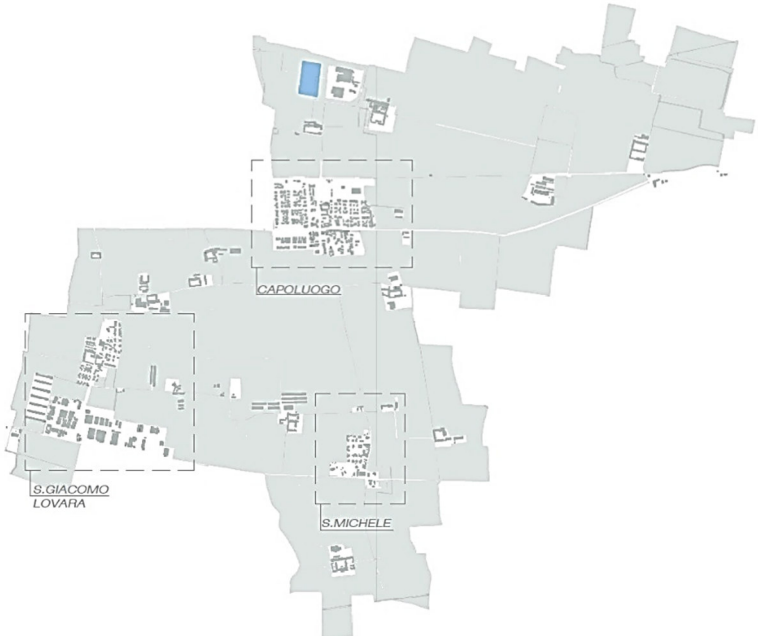
Per attività diverse da quella produttiva, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ipotesi planivolumetrica indicativa



AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO

ATP 9 – BREDINA OFFREDI



LOCALIZZAZIONE

a nord del capoluogo

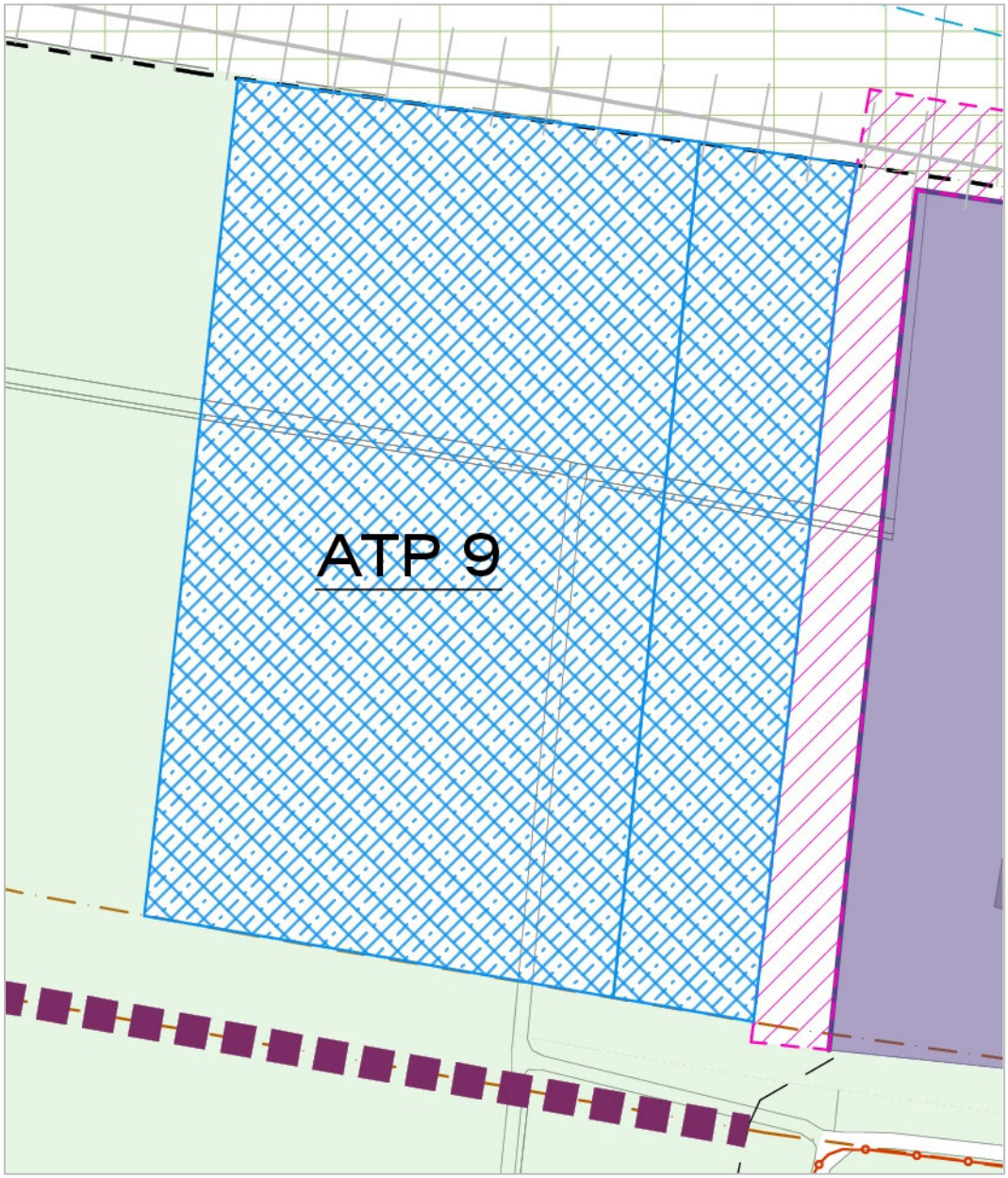
Strada Provinciale n°26

DATI TERRITORIALI

ST – Superficie Territoriale

31.412 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2.000) Foglio 1

Ubicazione e contesto

L'ATP 9 denominato "Bredina Offredi" è un nuovo comparto di espansione, riservato esclusivamente all'ampliamento degli impianti e delle strutture utilizzate dalla società Martino Rossi SpA (e sue affiliate), dedita ad attività industriali di trasformazione dei prodotti agricoli ed in particolare alla produzione di farine, semilavorati e ingredienti funzionali privi di glutine ed allergeni, derivanti da filiere controllate.

Collocata in aperta campagna, all'estremità nord del territorio comunale di Malagnino, delimitata ad occidente e a meridione dal sedime della SP n°26, nonché a nord dal corridoio della prevista Autostrada Cremona-Mantova, la Cerealicola Rossi può sviluppare le proprie eventuali ambizioni espansive esclusivamente verso occidente, approssimandosi al confine con il capoluogo di provincia.

L'ambito ATP9, denominato "Bredina Offredi", dal toponimo storico del campo su cui insiste, viene inserito nella variante generale allo strumento urbanistico per consentire una seconda, più vasta, opportunità di espansione all'importante azienda cerealicola locale.

Dimensioni e caratteri fisici

Si tratta di un comparto di forma rettangolare, con superficie complessiva pari a circa 31.412 mq, pianeggiante, confinante ad est con l'Ambito di Trasformazione ATP8 e sui restanti tre lati con terreni agricoli di proprietà della medesima ditta.

Vocazioni

Per la sua posizione, il comparto appare esclusivamente vocato all'espansione produttiva dell'adiacente ditta Rossi. Sono pertanto ammissibili all'interno di detto comparto soltanto attività funzionali alla trasformazione ed allo stoccaggio dei prodotti agricoli, nonché alla loro commercializzazione.

In tale ambito sono ammesse - purché rispettose del contesto circostante e della normativa d'ambito, nonché compatibili col sistema delle urbanizzazioni previste - esclusivamente le seguenti utilizzazioni edilizie:

- edifici destinati al primo deposito di prodotti agricoli, impianti di condizionamento ed impianti di trasformazione, strutture (magazzini e/o impianti) per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti derivati;
- edifici ed impianti destinati al deposito, alla manipolazione ed alla commercializzazione all'ingrosso e anche al dettaglio (ma nel limite degli Esercizi di Vicinato) di mezzi e prodotti tecnici impiegati in agricoltura e zootecnia;
- uffici connessi ai processi menzionati ed eventuale residenza del personale gerente e di custodia.

Le residenze sono ammesse solamente nel limite di due abitazioni per ogni unità produttiva e con superficie complessiva di pavimento non superiore a 200 mq.

Sono comunque vietati impianti finalizzati ad attività insalubri, nocive o comunque passibili di determinare inconvenienti di natura ecologico-ambientale.

Vincoli

Sull'appezzamento non sussistono vincoli ambientali, né urbanistici di rilievo, fatte salve le fasce di rispetto stradale, per i corsi d'acqua minori eventualmente presenti all'intorno.

Dal punto di vista paesaggistico l'ambito di trasformazione non interessa corsi d'acqua di rilievo.

Nella Carta della Sensibilità paesistica, il comparto risulta interessato dalla classe di sensibilità paesaggistica 3 "media".

L'ambito interessa elementi di secondo livello della Rete Ecologica Provinciale.

La Carta della Qualità dei Suoli attribuisce al comparto un valore medio pari a 6.

Nella redazione del progetto planivolumetrico del PA, oltre alle Norme Urbanistiche, dovranno tuttavia essere rispettate tutte le prescrizioni e le indicazioni dettate per

l'Ambito in esame dalle Norme Geologiche e dalle Linee Guida per l'invarianza idraulica, allegate al PGT.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva viabilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il comparto insiste su area classificata dal PTCP "Ambito Agricolo Strategico".
Fino al perdurare di tale condizione, per l'attuazione del piano particolareggiato, sarà necessario preventivamente procedere all'approvazione di una Variante contestuale a PGT e PTCP, in Accordo di Programma con la Provincia di Cremona (vedi schema allegato). Tale obbligo potrebbe risultare superato, qualora la Provincia recepisse in sede di parere di compatibilità con il PTCP la richiesta di compensare tale superficie ad AAS con una analoga superficie restituita a tale funzione tra le porzioni di territorio disponibili all'interno della tavola di PTCP dedicata, all'interno dei confini comunali. E' stata a tale scopo formulata apposita istanza ed elaborato grafico allegato alla Relazione Generale sul Consumo di Suolo.
Considerando tale obbligo procedurale, si reputa che esso dovrà essere nel contempo sottoposto ad un ulteriore procedimento di VAS di piani e programmi.

L'attuazione del P.A. comporterà la realizzazione delle urbanizzazioni di base che il comparto necessita per la sua implementazione: doppia rete fognature, vasche di decantazione e disoleatura acque "grigie", sottoservizi a rete, pubblica illuminazione e reti telematiche, strade e marciapiedi nelle dimensioni indicate dalla normativa del Piano delle Regole, in coerenza con il contesto delle reti pubbliche esistenti.
Qualsiasi sviluppo aziendale venga promosso tramite l'attuazione dei comparti di espansione ATP9 e ATP8, dovrà avvenire lasciando lo spazio necessario e imprescindibile ai due progetti infrastrutturali viabilistici previsti dalla strumentazione urbanistica comunale e sovraordinata vigente a nord (corridoio di sviluppo dell'Autostrada Cremona-Mantova) e a sud (bretella di collegamento con il nuovo tracciato della Strada Provinciale n°26, che la Provincia di Cremona realizzerà, col concorso di RFI e Società Autostrade Centropadane a occidente dell'attuale percorso, in territorio del Comune di Cremona, incrociando senza interferenze la linea ferroviaria Cremona – Mantova, in fase di raddoppio, e la nuova Autovia Regionale a pedaggio).
La costruzione di tale nuovo raccordo alla SP26 in Variante dovrebbe per altro costituire un nuovo e assai più funzionale collegamento viabilistico alla rete stradale di primo livello anche per la stessa azienda cerealicola, oggi costretta a movimentare i propri mezzi pesanti in entrata ed uscita dal comparto sul sedime della vecchia SP n°26, caratterizzato da sezioni e massicciate assai contenute e non di rado inadeguate ai carichi sopportati, nonostante i recenti interventi di rinforzo, ampliamento e riqualificazione in sede, eseguiti grazie agli oneri di urbanizzazione derivanti dai precedenti Piani Attuativi che l'azienda ha promosso dalla fine degli anni '90 alla metà degli anni '20.

Tutte le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente alla prima serie di edifici autorizzati. Le reti di sottoservizi dovranno essere collegate a quelle esistenti sulle strade limitrofe, verificandone la compatibilità e la portata.

Nelle nuove edificazioni dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi, lavaggio aree esterne, antincendio) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici e sistemi per il reimpiego delle acque di processo, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Il comparto risulta interessato da elementi di secondo livello della Rete Ecologica Regionale e pertanto in fase di approvazione del P.A. il Comune – sulla scorta del progetto presentato - potrà prescrivere, ai sensi dell'art.16.14 delle Norme di PTCP, opere di compensazione e mitigazione in grado di garantire il mantenimento e, se possibile, il potenziamento della suddetta RER, per la conservazione della biodiversità.

Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio di compatibilità idraulica capace di assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti e previste. Tale studio dovrà inoltre dimostrare che la realizzazione degli interventi non produce effetti peggiorativi d'esposizione al rischio idraulico.

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Per quanto riguarda le acque meteoriche:

- le eventuali acque di lavaggio e di dilavamento dovranno essere raccolte e convogliate nella fognatura nera aziendale e quindi in quella comunale, eventualmente dopo avere attraversato sistemi di accumulo temporaneo e di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'Autorità competente;
- le acque di prima pioggia derivanti da superfici suscettibili di essere contaminate devono essere raccolte, invasate secondo le indicazioni del Regolamento Regionale n°4/2006 e quindi convogliate nella fognatura nera aziendale e successivamente in quella comunale, dopo avere attraversato sistemi di pretrattamento in caso di non rispetto dei limiti per lo scarico in rete fognaria fissati dal D.Lgs. n°152/2006 e s.m.i. (Parte III, Allegato 5, Tabella 3) e dal Regolamento di Pubblica Fognatura. In alternativa potranno essere previsti sistemi di trattamento delle acque di prima pioggia locali con scarico in acque superficiali;
- le acque di seconda pioggia e le acque meteoriche derivanti da superfici non suscettibili di essere contaminate (ivi comprese le acque pluviali) dovranno essere preferenzialmente smaltite in loco.

Dal punto di vista idraulico dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017, nella sua versione più aggiornata, a seguito delle modifiche apportate con R.R. n°7 del 29 giugno 2018, dal R.R. n°8 del 19 aprile 2019, e dal R.R. 28 marzo 2025 n°3, entrato in vigore il 2 aprile 2025, minimizzando in ogni caso l'impermeabilizzazione delle aree esterne.
Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per quanto riguarda gli aspetti connessi all'attività agricola, preliminarmente all'adozione del Piano attuativo si dovrà documentare l'assenza di vincoli connessi all'erogazione di finanziamenti per l'attività agricola. Qualora gli ambiti includessero aree interessate da piani di utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, le aziende agricole interessate dovranno procedere all'adeguamento di loro piani di utilizzazione agronomica individuando nuovi terreni o attivando metodiche di sottrazione dell'azoto sui reflui medesimi.

L'ATP9 non appare interessato da fasce di rispetto degli allevamenti zootecnici, che – in caso contrario – andrebbero rispettate.

L'ATP9 si presenta attualmente in classe acustica III, analogamente alle aree limitrofe. A nord dell'ambito, inoltre, si trova la fascia di pertinenza acustica della futura Autostrada Cremona – Mantova

In fase di Piano Attuativo dovrà essere valutata, ai sensi di quanto previsto dalla L. n°447/1995 art.8, la necessità di predisporre una valutazione previsionale di impatto acustico ad opera di un tecnico competente, finalizzata alla verifica del rispetto dei limiti di zona ed eventualmente alla definizione di opportune misure di mitigazione (con particolare riferimento all'orientamento e alle caratteristiche architettoniche dei nuovi edifici). I nuovi edifici dovranno garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i.

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti e dovrà essere evitato il tombinamento di rogge e canali esistenti, salvo prioritari motivi di igiene pubblica.
Si raccomanda, per quanto possibile, di prevedere l'alberatura delle aree di parcheggio.
Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dagli ambiti, si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali all'ambito stesso (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e di spessore adeguato a limitare la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante, comunque da dimensionare opportunamente in fase di Piano Attuativo.
Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali e ove possibile, è preferibile che le aree a standard a verde e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21.12.2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad

intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in proporzione alle reali esigenze derivanti dal personale impiegato in azienda. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Promotori
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

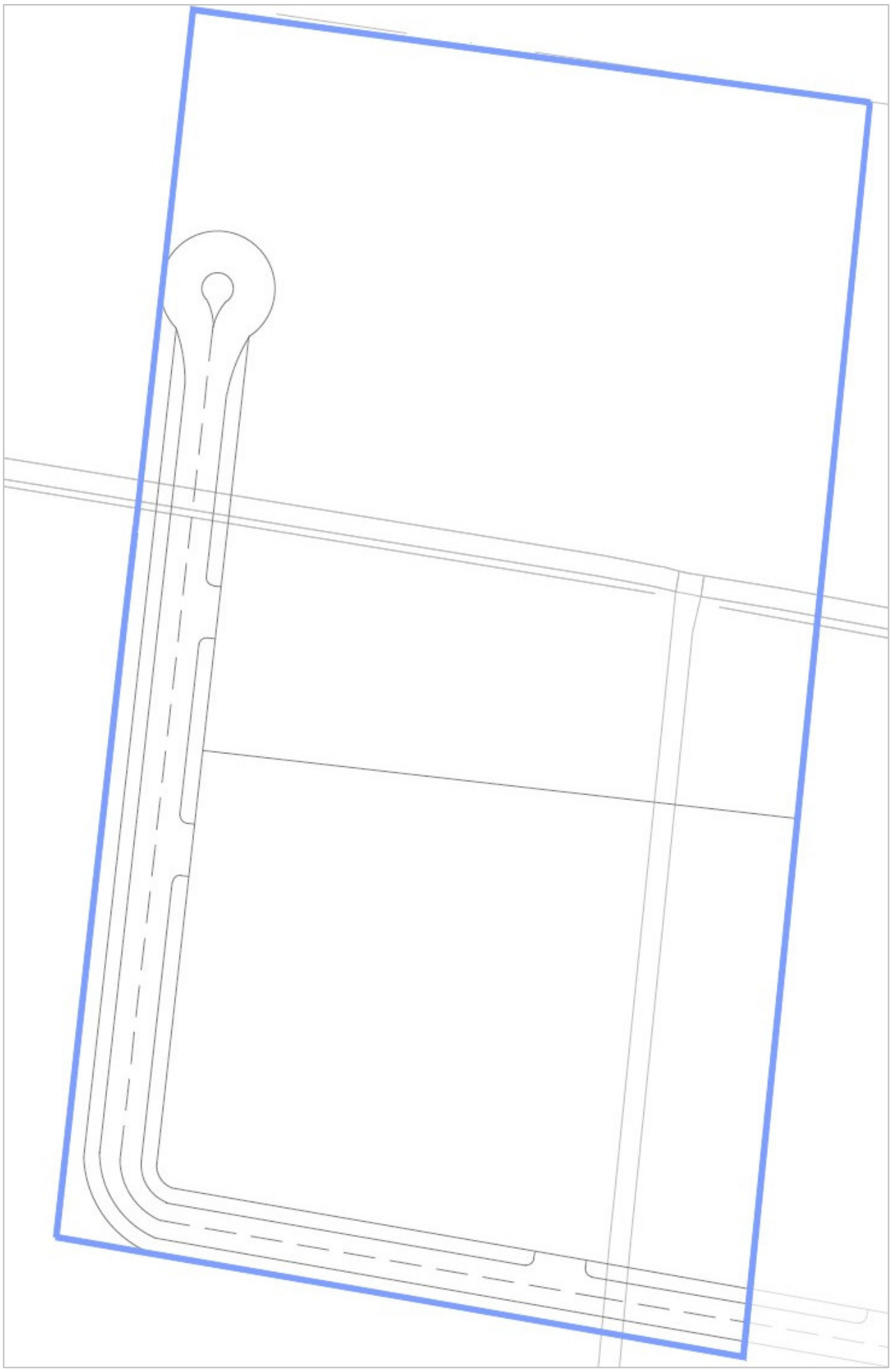
Indici e parametri edificatori massimi
Iut = 0,6 mq/mq Iuf = 0,7 mq/mq Rc = 55% Hmax = 11,50 mt
(da definire in sede di presentazione del P.A.)

Dotazioni standard minime obbligatorie
Dovranno obbligatoriamente reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura del 10% della SL insediabile.
In caso di commercio all'ingrosso, una quota di standard potrà essere monetizzata.

St = 10% SL (di cui la metà reperita in loco) per le funzioni produttive.

Per attività diverse da quella produttiva, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Ipotesi planivolumetrica indicativa (scala 1:1.000)



ARU – AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

STRATEGIE DI RIGENERAZIONE URBANA PER MALAGNINO

Regione Lombardia, con la Legge Regionale 26 novembre 2019 n°18, ha inteso perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale, riguardanti ambiti, aree o edifici, quali azioni prioritarie per ridurre il consumo di suolo, migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, nonché le condizioni socio-economiche della popolazione.

Al fine di incentivare e promuovere gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale la Legge Regionale dispone, attraverso l'art.8 della Legge Regionale 12/2005, che i Comuni individuino gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Nello specifico all'interno degli ambiti della rigenerazione urbana sarà possibile:

A) individuare azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, alla riduzione dei costi, al supporto tecnico amministrativo;
B) incentivare gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo, tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
C) prevedere gli usi temporanei, ai sensi dell'articolo dell'art. 51 bis della L.R. 12/05, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati;
D) prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economico- finanziaria.

Il Comune di Malagnino, in occasione dell'emanazione della LR 18/2019, non riscontrando proposte, richieste o sollecitazioni da parte di privati finalizzate alla classificazione di Ambiti di Rigenerazione Urbana per immobili comunali di proprietà pubblica o privata, provvide ad approvare una Deliberazione di Consiglio Comunale con la quale si stabiliva di non individuare momentaneamente sul territorio comunale alcun ambito da sottoporre a Rigenerazione Urbana ai sensi dell'art.8 bis – comma 1 della LR 12/2005, rinviandone l'eventuale considerazione alla Variante Generale al PGT.

Nell'ambito della redazione della presente Variante Generale si è dunque provveduto, in attuazione della Legge Regionale, a valutare puntualmente le previsioni, gli obiettivi e lo stato di attuazione della pianificazione urbanistica del comune, individuando n°5 comparti urbanistico-edilizi nei quali prevedere prioritariamente azioni volte alla:

- riqualificazione dell'ambiente costruito e riorganizzazione dell'assetto urbano;
- realizzazione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti;
- innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;
- risoluzione di situazioni di degrado urbanistico;
- miglioramento della qualità paesaggistica ed ecologica del territorio.

A seguito delle analisi condotte sul territorio sono stati individuati n°5 ARU - Ambiti di Rigenerazione Urbana, di seguito descritti attraverso un'apposita schedatura contenente le principali caratteristiche dell'ambito individuato, gli elementi di degrado e criticità rilevati e gli obiettivi da perseguire negli interventi di rigenerazione.

Più in generale le strategie della rigenerazione urbana riferibili al territorio comunale sono state modulate secondo diverse linee di azione:

1) Rigenerazione funzionale di ambiti produttivi/ex agricoli prossimi al centro abitato, con destinazione cessata da tempo e/o in stato di degrado o abbandono. Il recupero di questi ambiti contribuirà a migliorare la qualità ambientale, infrastrutturale e dei servizi del paese con particolare riferimento ai contesti locali individuati. Appartiene a questa categoria l'ambito ARU2, ex allevamento di polli, che il nuovo PGT riclassifica fra le zone a prevalente destinazione residenziale, con opportunità altresì di riconversione delle attività pre-esistenti in funzioni terziarie o miste;

2) Rigenerazione di ambiti urbani centrali dal valore storico e testimoniale, parzialmente o totalmente dismessi, con loro rifunzionalizzazione in rapporto agli obiettivi strategici di PGT. Appartengono a questa categoria gli ambiti ARU1 e ARU3 che il nuovo PGT individua all'interno dei NAF – Nuclei di Antica Formazione e che potranno redistribuire i volumi esistenti, in parte anche tramite demo-ricostruzione;

3) Rigenerazione energetica e ambientale di edifici rurali in contesto parzialmente isolato, degradati e abbandonati. Appartengono a questa categoria gli ambiti ARU4 e ARU5, che il nuovo PGT conferma tra le opportunità di riconversione residenziale, riclassificandolo ARU, con opportunità altresì di introduzione di funzioni direzionali e terziarie miste, incrementando i volumi esistenti anche per tramite di totale demo-ricostruzione.

Le strategie della rigenerazione urbana non si esauriscono con l'individuazione degli specifici ambiti in cui applicare le agevolazioni previste dal DP, ma si estendono, più in generale, al territorio comunale di contesto, connesso e/o funzionale agli ambiti individuati. Pertanto, il Comune avrà in futuro facoltà di individuare altri comparti, opere ed azioni da incentivare in varie forme, economiche ed urbanistiche, al fine di completare ed integrare i processi di rigenerazione urbana individuati (da inserire all'interno del PGT).

Le azioni incentivanti da prevedersi all'interno degli ambiti di rigenerazione urbana individuati dalla Variante Generale al PGT sono di seguito riportati:

A1) quale azione volta alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza e al supporto tecnico - amministrativo:

- Istituzione presso il SUE/Ufficio Tecnico di un accesso dedicato, preferenziale rispetto alle altre istanze di natura urbanistico - edilizia per fornire tempestivamente ai professionisti tutte le informazioni tecnico – procedimentali preliminari alla predisposizione del progetto;
- coordinamento con il Servizio Lavori Pubblici/patrimonio per fornire preventivamente informazioni inerenti le reti ed i sottoservizi presenti o eventualmente necessari alla realizzazione del progetto di rigenerazione urbana e territoriale;
- Riduzione dei tempi di istruttoria e procedimento (ad eccezione dei tempi di pubblicazione definiti da norme regionali e nazionali);

A2) quale azione volta alla riduzione dei costi:
le percentuali di riduzione di cui al presente comma si applicano al contributo di costruzione dovuto in relazione alla qualificazione dell'intervento secondo i valori tabellari stabiliti dal Comune di Malagnino e già integrati con le riduzioni di cui all'art. 44 c.8 ed all'art. 48 c.6 della LR 12/2005.

a2.1) in caso di interventi comportanti ristrutturazione urbanistica con presenza di cessioni aree o porzioni di immobile ad uso pubblico/generale (opere di urbanizzazione o altro):
- la riduzione del 50% del Contributo sul Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione;

a2.2) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica, con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, senza previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:
- la riduzione del 30% del Contributo sul Costo di Costruzione;

a2.3) in caso di interventi non comportanti ristrutturazione urbanistica, con o senza mutamenti di destinazione d'uso a titolo oneroso, con previsione di incremento di aree e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale:
- la riduzione del 40% del Contributo sul Costo di Costruzione;

a2.4) Per tutte le tipologie di intervento:
- l'abbattimento del 50% dei diritti di Segreteria.

B) quale azione di incentivazione per gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale:
- per gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale individuati che prevedano la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, percorsi di mobilità dolce, infrastrutture per la mobilità elettrica ed ecosostenibile, è prevista la riduzione del 50% del Contributo sul Costo di Costruzione e un eventuale bonus volumetrico del 5%.

Rimangono sempre vigenti le riduzioni degli oneri di urbanizzazione già previste con Deliberazioni precedenti.

Come previsto dalla DGR 3509, non possono accedere alla riduzione di cui all'art. 43 - comma 2 quinquies gli interventi che per le medesime finalità, usufruiscano di un finanziamento pubblico, dando atto che eventuali agevolazioni fiscali non sono equiparate ad un "finanziamento pubblico".

C) quale azione di attivazione e accelerazione dei processi di rigenerazione urbana e territoriale:
- all'interno degli Ambiti individuati, il Comune, ai sensi dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, previa stipula di apposita convenzione ed attraverso la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, potrà consentire, prima e durante il processo di rigenerazione, l'utilizzazione temporanea di aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico.

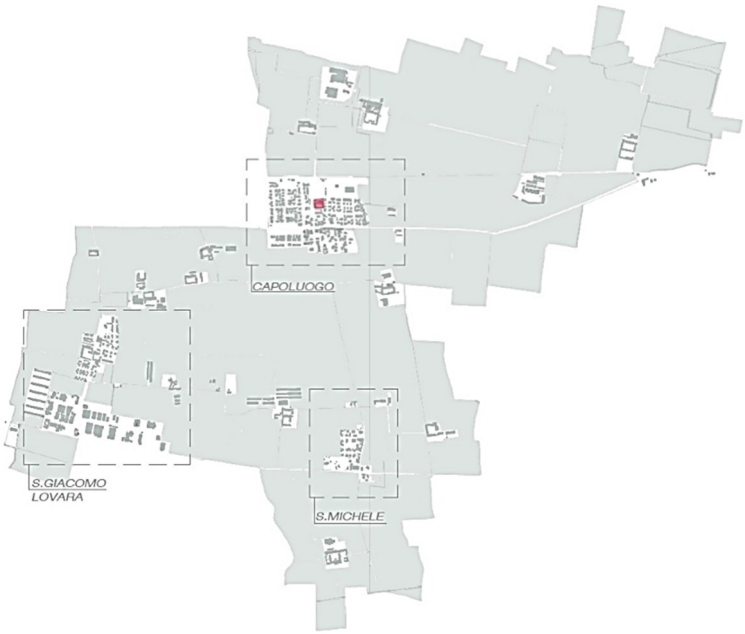
Sono fatte salve le indicazioni di legge, nonché quelle contenute nei piani territoriali di coordinamento (PTCP) dei parchi e delle Riserve naturali regionali, previste per gli immobili e gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004, e per gli immobili di valore monumentale.
È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come Grandi e Medie Strutture di Vendita, attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

D) quale azione incentivante la predisposizione di Studi di Fattibilità urbanistica ed economico-finanziaria con finalità di valorizzazioni storico architettoniche ed ambientali:

- qualora il procedimento di rigenerazione urbana preveda la sottoscrizione di atto convenzionale, il Comune, sulla base di una valutazione economico-finanziaria, storico architettonica e paesistico ambientale, asseverata predisposta a supporto della quantificazione del valore economico degli interventi urbanistico – edilizi e degli investimenti può prevedere ulteriori riduzioni (rispetto a quelle già previste dalla Legge e/o dalla presente deliberazione) del Contributo sul Costo di Costruzione dovuto.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

ARU 1 – CASCINA VILLETTA



LOCALIZZAZIONE

Capoluogo

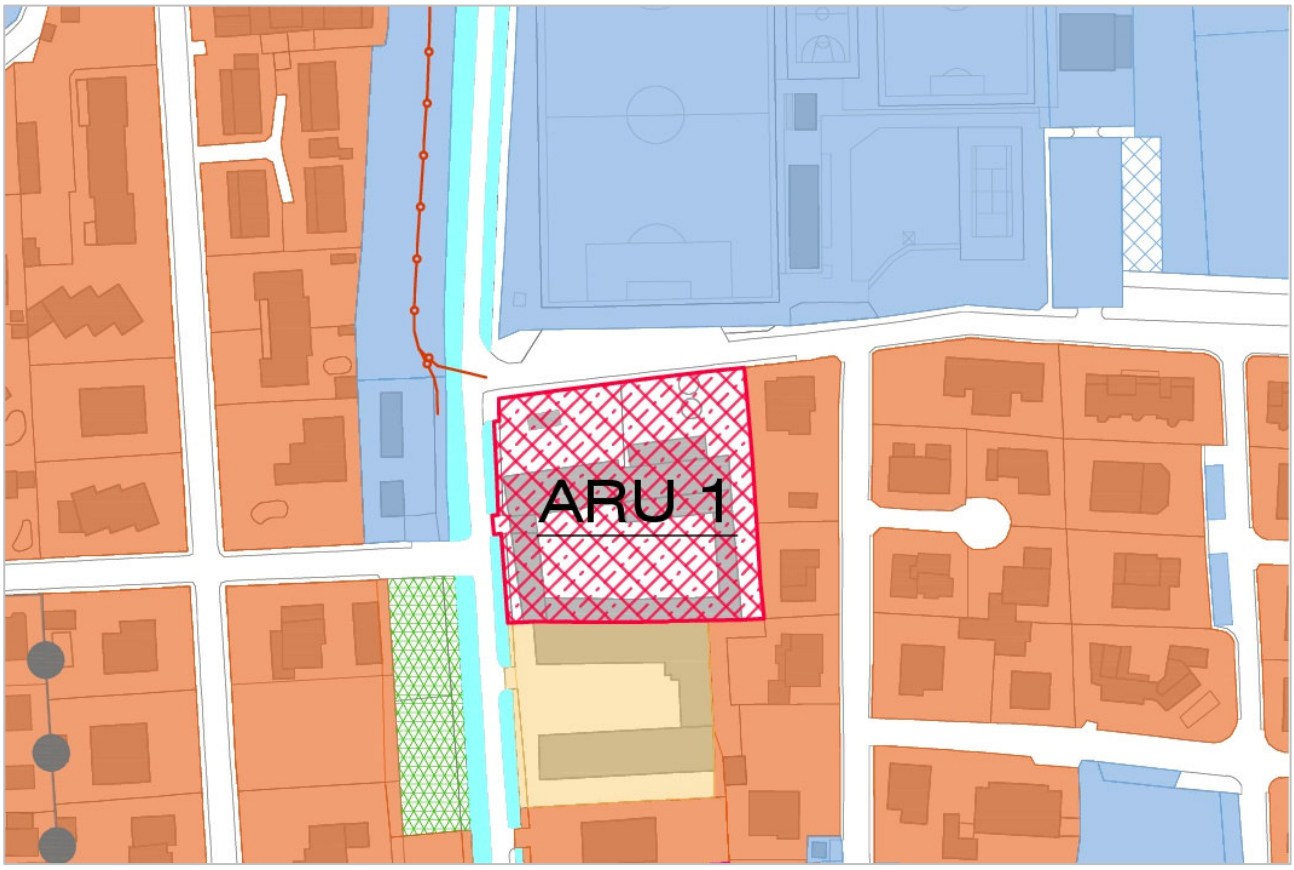
Strada Provinciale n°26

DATI TERRITORIALI

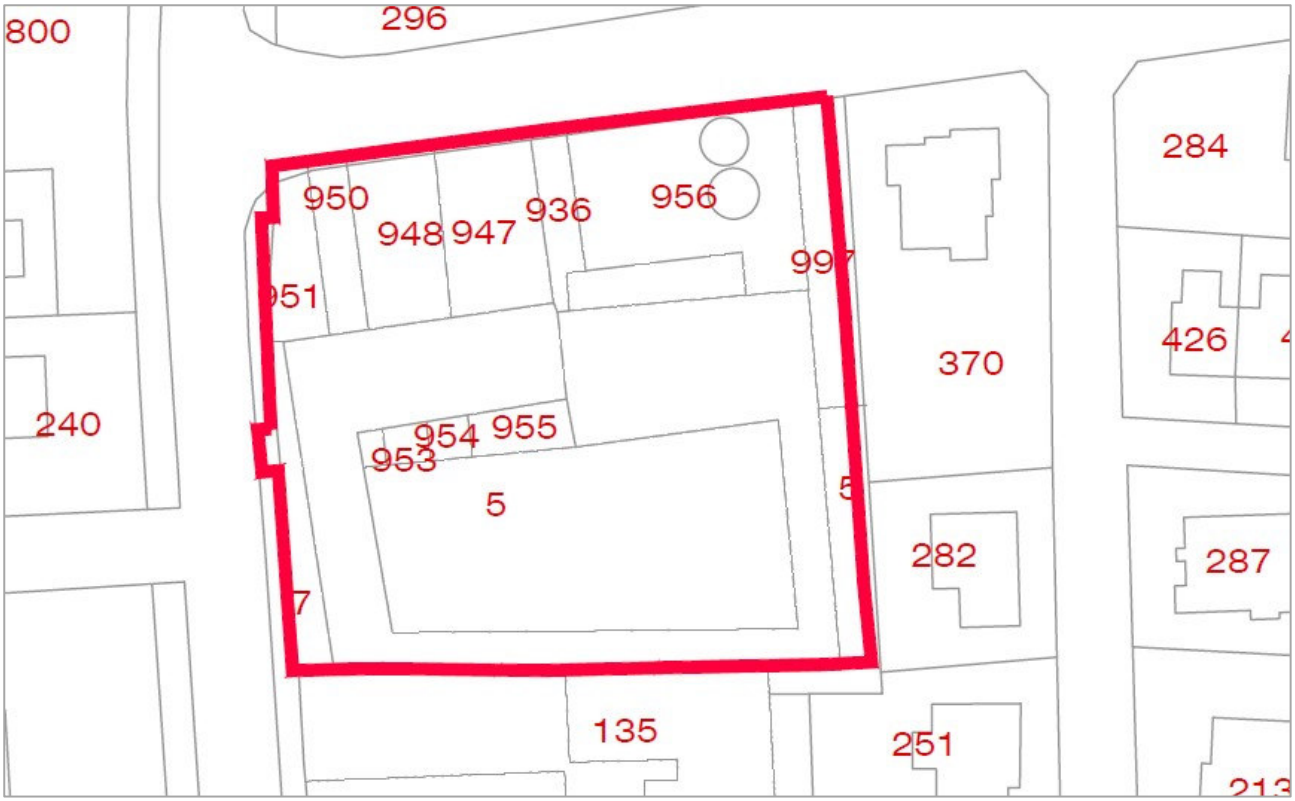
Superficie del comparto

4.783 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:1000) Foglio 4



Ubicazione e contesto
Si tratta di un comparto di forma sostanzialmente quadrata, completamente edificato e corrispondente al dismesso complesso rurale denominato Cascina Villetta, già in parte riutilizzato a scopi residenziali.
Stante la posizione decisamente centrale del comparto rispetto all'abitato di Malagnino, ne è auspicabile la definitiva e completa conversione all'uso residenziale, eventualmente ibridato da piccole funzioni commerciali o direzionali, onde rendere più complesso e articolato il tessuto residenziale del paese e arricchirlo di attività complementari alla residenza.
L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali, laboratori e negozi).
L'accesso dalla SP 26 dovrà essere razionalizzato.
Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Localizzazione
L'ARU 1 è un comparto di rigenerazione coincidente con una delle Cascine più vecchie del tessuto, nella porzione settentrionale del capoluogo, a ridosso del comparto sportivo.
Direttamente affacciato sulla SP n°26, qui denominata Via Stazione, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il comparto è attualmente di proprietà privata e risulta collocato in una posizione strategica dell'abitato del capoluogo, caratterizzato da ottima accessibilità e fruibilità.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli
Il comparto è costituito da un complesso a corte chiusa di epoca ottocentesca, non gravato da alcun vincolo storico architettonico seppur connotato da elementi morfotipologici che ne inducono la conservazione e il recupero.
Il comparto è interessato dalla presenza della Roggia Tiglia Botta, di cui andrà rispettata la fascia di tutela.

Elementi dimensionali indicativi disponibili
Superficie del comparto: 4.783 mq
SLP insediata: 3.306 mq
Superficie Coperta esistente: 1.645 mq
Volume insediato: 9.920 mc circa

Elementi di degrado e criticità
I volumi esistenti, tutti sviluppati su doppio livello, risultano, allo stato attuale, già in parte riconvertiti a scopi molteplici, per lo più residenziali, ancorché in buona parte inutilizzati o sottoutilizzati e pertanto soggetti a rischio di degrado urbanistico territoriale, sebbene al momento non pare esistano significativi problemi di natura strutturale.

Previsioni urbanistiche vigenti
Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Nucleo di Antica Formazione", risultando i corpi di fabbrica già censiti all'epoca della prima levata IGM, nel 1890.
Sul comparto in oggetto è auspicabile un intervento di recupero attento e rispettoso dei caratteri morfotipologici, che non contemplino la demolizione e ricostruzione, se non per alcune porzioni produttive di minor pregio e silos posti sul vertice nord-orientale.

Obiettivi di rigenerazione
Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado di alcuni corpi di fabbrica esistenti, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi in parte dismesso e abbandonato nel cuore del tessuto urbano, che rappresenta uno dei pochi immobili storici del capoluogo.

Funzioni ammesse
Le funzioni previste sono principalmente residenziali, con qualche opportunità anche per funzioni direzionali, commerciali (limitatamente agli Esercizi di Vicinato o alle MSV fino a max 600 mq), all'artigianato di servizio o a quello produttivo, purché non molesti, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale complessivo oggi esistente.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU1 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello attualmente insediato, mantenendo il più possibile l'impianto tipologico e le strutture murarie esistenti, che dovranno pertanto non incrementare neppure la superficie coperta del lotto oltre il 10% dell'attuale.
Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra, in alcune limitate porzioni e senza snaturare la morfologia complessiva dell'ex complesso rurale.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui all'art.30 e agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare (art. 19 delle NU).

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".
Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

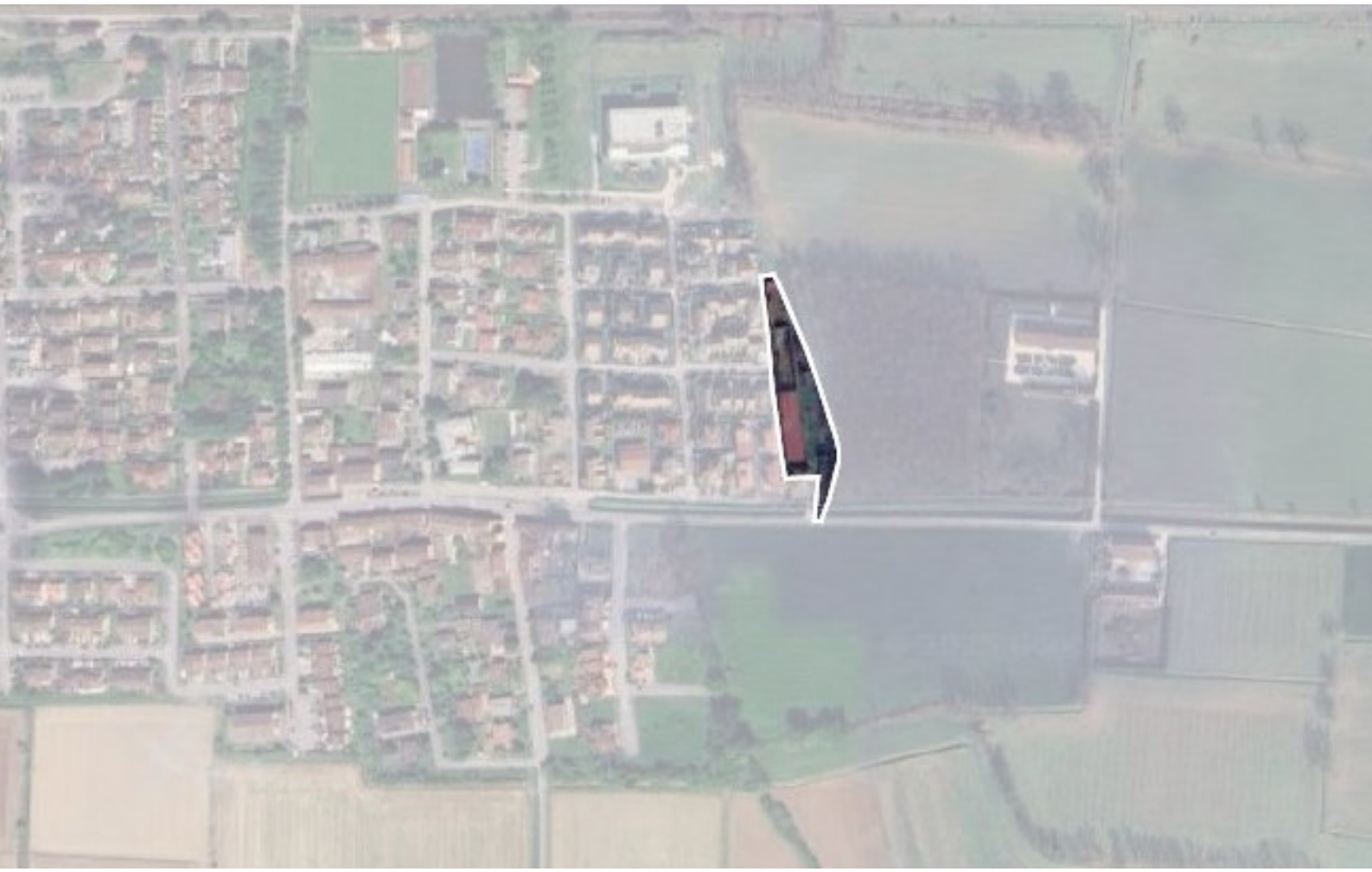
Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

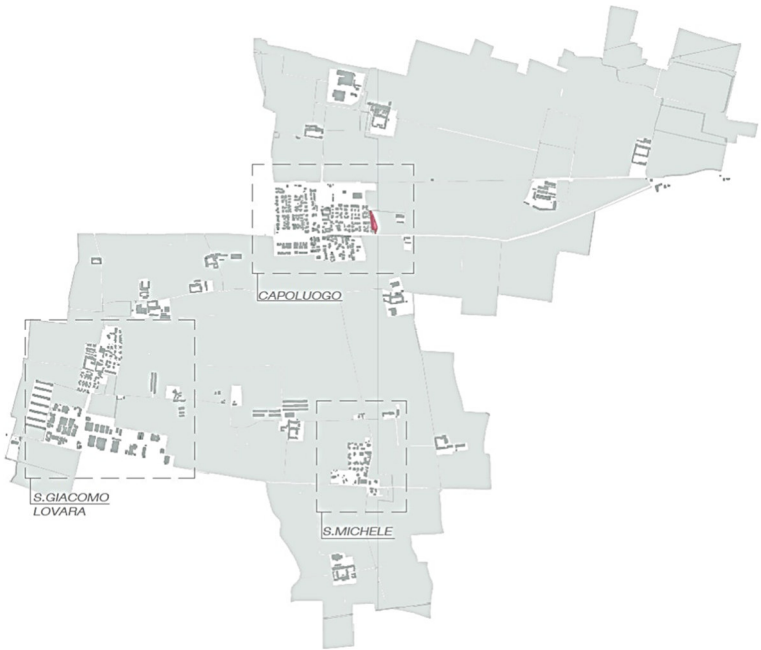
Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni *residenziali*.
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella *residenziale*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.



ARU 2 – CIRIETTO



LOCALIZZAZIONE

Capoluogo

Via Niccolò Paganini

DATI TERRITORIALI

Superficie del comparto

3.900 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)

Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 4

Ubicazione e contesto
Si tratta di un comparto di forma irregolare a punta di lancia, completamente edificato e corrispondente ad un pre-esistente e dismesso allevamento di polli.
Stante la posizione del comparto, adiacente e complementare all'abitato di Malagnino, ne è auspicabile la completa conversione all'uso residenziale.
L'accesso dalla via Postumia dovrà essere attuato tramite la realizzazione di una nuova strada di periurbana al limitare orientale dell'abitato, che funga altresì da bretella di collegamento tra la Strada Provinciale e le vie Paganini e Monteverdi.
Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Localizzazione
L'Ambito di Rigenerazione è ubicato ai margini del tessuto urbano, nella porzione orientale del capoluogo, a sud del nuovo comparto scolastico.
Direttamente affacciato sulla SP n°27, qui denominata Via Sant'Ambrogio, all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, il comparto è attualmente di proprietà privata e risulta collocato in una posizione dell'abitato del capoluogo con potenzialità interessanti per unità abitative a schiera

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli
Il comparto è costituito da un terreno edificato negli anni '70 con modesti capannoni bassi destinati ad allevamento avicolo, non gravati da alcun vincolo storico e privi di qualsivoglia interesse architettonico (meritori di demolizione).

Elementi dimensionali indicativi disponibili
Superficie del comparto: 3.900 mq
SLP insediata: 2.197 mq
Superficie Coperta esistente: 1.564 mq
Volume insediato: 6.592 mc circa

Elementi di degrado e criticità
I volumi esistenti, sviluppati su livello semplice e doppio, risultano, allo stato attuale, abbandonati e in larga parte inutilizzati o sottoutilizzati e pertanto soggetti a rischio

di degrado urbanistico territoriale, sebbene al momento non pare esistano significativi problemi di natura strutturale.

Previsioni urbanistiche vigenti
Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno dei "Tessuti Urbani di Completamento", risultando i corpi di fabbrica di recente edificazione.
Sul comparto in oggetto è auspicabile un intervento di totale demolizione e ricostruzione, secondo il canonico schema delle ville unifamigliari, binate o a schiera in linea, lasciando solo un varco centrale per il collegamento con la via Paganini e spazi per parcheggi in fregio alla nuova bretella stradale e nel vertice nord-occidentale.

Obiettivi di rigenerazione
Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado e abbandono dei corpi di fabbrica esistenti, modificando l'impianto dell'edificato, migliorandone la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale, indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi in parte dismesso e abbandonato ai margini del tessuto urbano del capoluogo.

Funzioni ammesse
Le funzioni previste sono principalmente residenziali, con qualche opportunità anche per funzioni direzionali, di artigianato di servizio o produttivo, purché non molesto, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale complessivo oggi esistente.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU2 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello attualmente insediato, sviluppando il più possibile un impianto tipologico in linea e di altezza contenuta, non incrementando neppure la superficie coperta del lotto oltre il 10% dell'attuale.
Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra, in alcune limitate porzioni e senza snaturare la morfologia complessiva del contesto urbano a cui i nuovi fabbricati risultano addossati.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui all'art.30 e agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare (art. 19 delle NU).

Dovrà essere realizzata e ceduta in veste di opera di urbanizzazione primaria una strada che raccordi la via Postumia con la via Monteverdi e la traversa Via Paganini. Tale bretella dovrà rispettare le sezioni minime delle strade di progetto, con larghezza di almeno 7 mt, due sensi di marcia e marciapiede di larghezza 150 cm sul lato delle case. Sul lato opposto potranno essere realizzati parcheggi pubblici a nastro.

L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi pubblici, seppure in quantità limitata stante le caratteristiche morfologiche del comparto, in relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali).

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".
Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.
I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.
In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i..

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

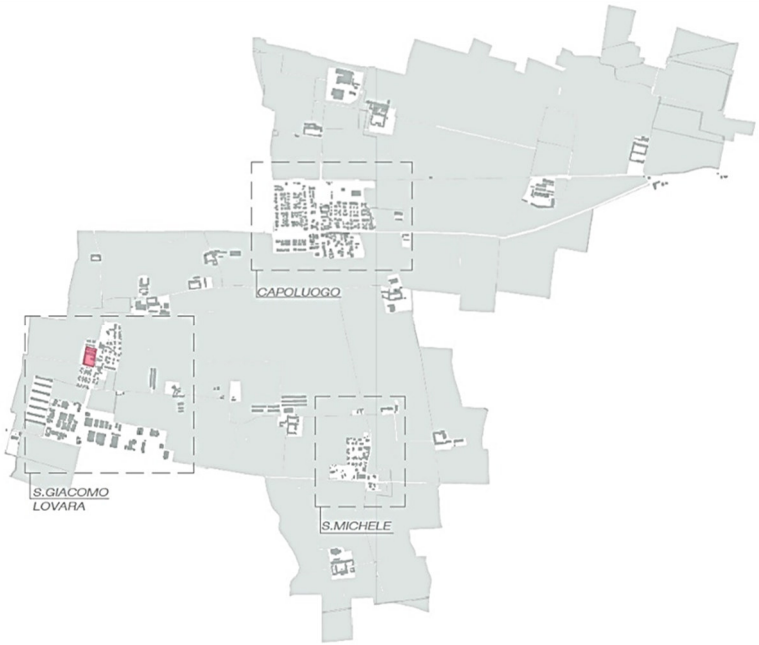
Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni residenziali.
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella residenziale, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA

ARU 3 – CASCINA MAINARDI



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

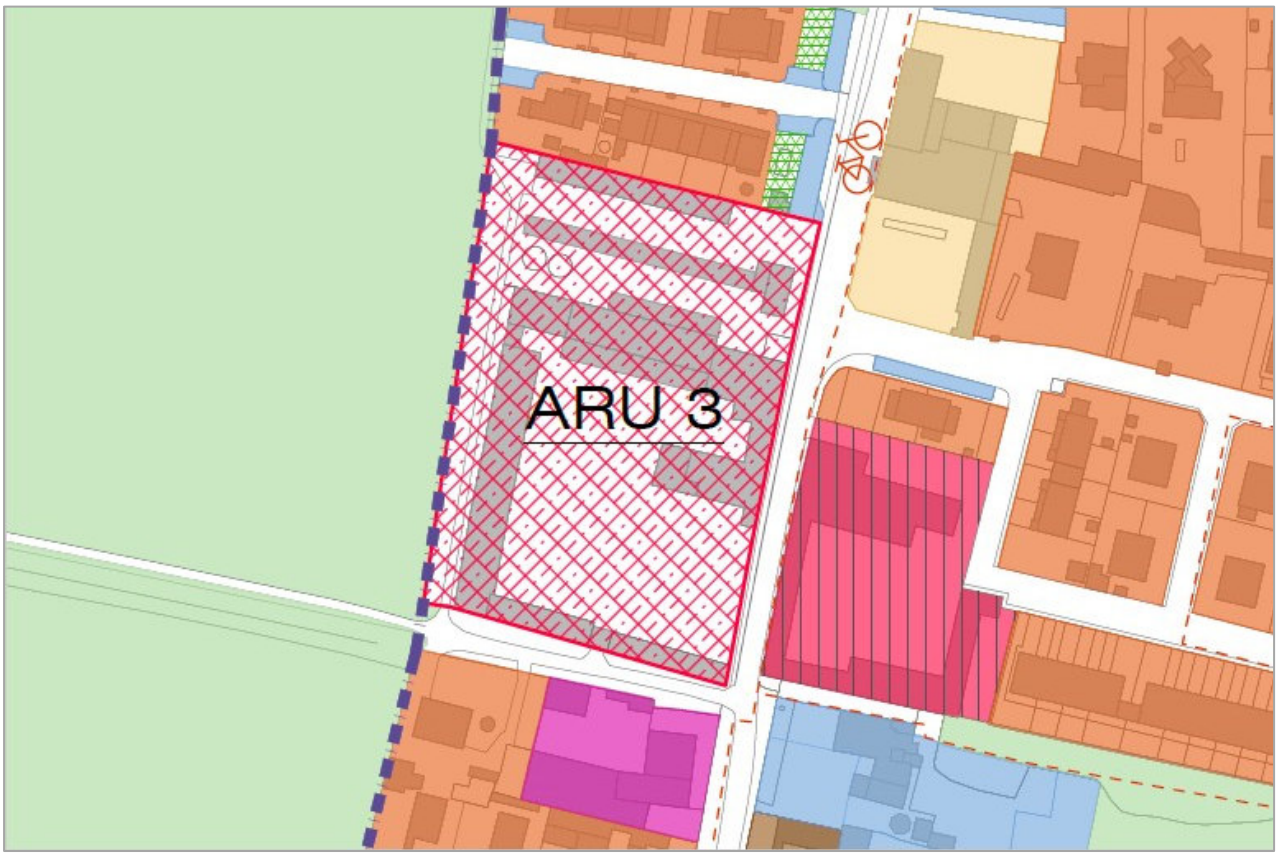
Via San Giacomo al Campo

DATI TERRITORIALI

Superficie del comparto

11.836 mq

Estratto carta del PGT – Documento di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:1000) Foglio 7

Ubicazione e contesto
Si tratta di un comparto di rigenerazione coincidente con una delle Cascine più ampie e antiche del tessuto urbano della frazione di San Giacomo di Lovara, completamente edificato sul perimetro e corrispondente al dismesso complesso rurale denominato Cascina Mainardi, abbandonato e disabitato da anni.
Si tratta di un ambito di forma sostanzialmente rettangolare, confinante a nord con la lottizzazione di via Fregalino, ad est con la strada comunale, detta di S. Giacomo, dalla quale è diviso dal tratto urbano non tombinato dalla roggia Gambara, a sud con la strada di S.Maria, ad ovest con il campo Prato Vecchio.

Localizzazione
Stante la posizione decisamente centrale rispetto all'abitato di San Giacomo di Lovara, ne è auspicabile il completo recupero e la conversione all'uso residenziale, eventualmente ibridato da funzioni commerciali o direzionali, onde rendere più complesso e articolato il tessuto residenziale del paese e arricchirlo di attività complementari alla residenza. Il comparto è attualmente di proprietà privata e risulta collocato in una posizione strategica dell'abitato, caratterizzato da ottima accessibilità e fruibilità.

L'insediamento dovrà essere dotato di parcheggi pubblici in adeguata relazione alle esigenze delle nuove funzioni ospitate in futuro (alloggi, studi professionali, ristorazione, laboratori o negozi).

L'accesso dalla via San Giacomo al Campo dovrà essere razionalizzato.
Il Piano Attuativo potrà essere realizzato sotto forma di Piano di Recupero.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli
Il comparto è costituito da un complesso a corte chiusa di epoca ottocentesca, non gravato da alcun vincolo storico architettonico seppur connotato da elementi morfotipologici che ne inducono la conservazione e il recupero.

Elementi dimensionali indicativi disponibili
Superficie del comparto: 11.836 mq
SLP insediata: 6.697 mq
Superficie Coperta esistente: 2.713 mq
Volume insediato: 20.092 mc circa

Elementi di degrado e criticità
I volumi esistenti, tutti sviluppati su almeno doppio livello, risultano, allo stato attuale in larga parte degradati, ancorché nella totalità delle porzioni edificate inutilizzati e pertanto soggetti a rischio di forte degrado, sebbene al momento non paiono sussistere significativi problemi di natura strutturale.

Previsioni urbanistiche vigenti
Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del "Nucleo di Antica Formazione", risultando i corpi di fabbrica già censiti all'epoca della prima levata IGM, nel 1890.

Sul comparto in oggetto è auspicabile un intervento di recupero attento e rispettoso dei caratteri morfotipologici, che contemplino la demolizione e ricostruzione solo

sui corpi secondari e di servizio, se non per alcune porzioni produttive di minor pregio e silos.

Obiettivi di rigenerazione
Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado dei corpi di fabbrica esistenti, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi in parte dismesso e abbandonato nel cuore del tessuto urbano, che rappresenta uno dei pochi immobili storici della frazione.

Funzioni ammesse
Le funzioni previste sono principalmente residenziali, con qualche opportunità anche per funzioni direzionali, commerciali (limitatamente alla ristorazione, agli Esercizi di Vicinato o alle MSV fino a max 600 mq), all'artigianato di servizio o a quello produttivo, purché non molesto, né inquinante e compatibile con il contesto residenziale complessivo oggi esistente.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso (Piano di Recupero).
È auspicabile che il recupero della cascina sia il più possibile conservativo delle belle caratteristiche tipo-morfologiche, ed anche architettoniche, della originale struttura che si colloca, tra l'altro, in un sito di notevole valore ambientale, aperto com'è verso il grande "campo" che guarda a Cremona, dominato dalla monumentale costruzione della Cascina di S. Maria, arricchita dall'omonima chiesa a pianta centrale.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU3 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.
Il volume insediabile potrà essere incrementato fino al 20% di quello attualmente insediato, mantenendo il più possibile l'impianto tipologico esistente, che dovrà pertanto non incrementare neppure la superficie coperta del lotto oltre il 10% dell'attuale.
Lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra, in alcune limitate porzioni e senza snaturare la morfologia complessiva dell'ex complesso rurale.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui all'art.30 e agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare (art. 19 delle NU).

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".

Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n°7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n°31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante le fasi di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n°42/2004 e s.m.i., come pure si dovranno rispettare massimamente i caratteri architettonici complessivi e le eccellenze puntuali presenti su alcuni fronti.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n°12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

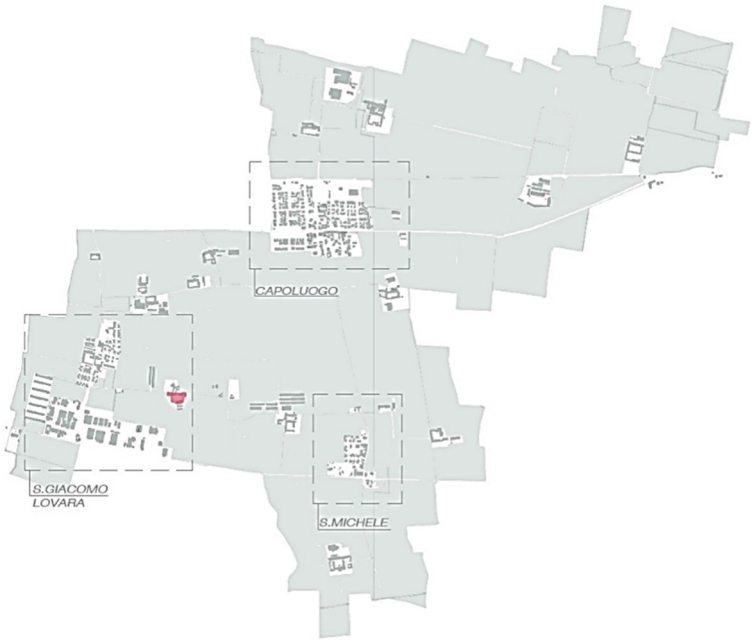
Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni di gas radon.

Promotori
il comparto in oggetto è aperto tanto all'iniziativa privata, quanto a quella pubblica.

Dotazioni standard minime obbligatorie
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni residenziali.
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Per attività diverse da quella residenziale, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 4 – CASCINA VISNADELLO



LOCALIZZAZIONE

San Giacomo Lovara

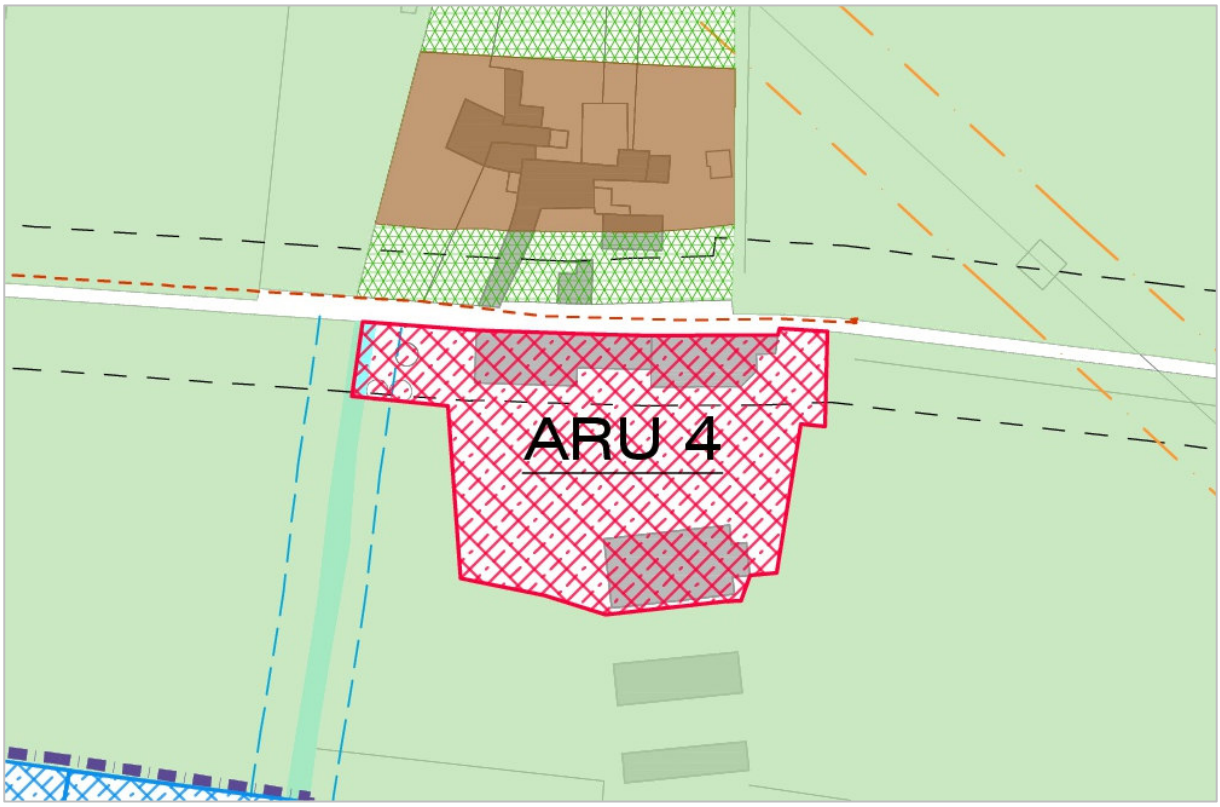
Località Visnadello

DATI TERRITORIALI

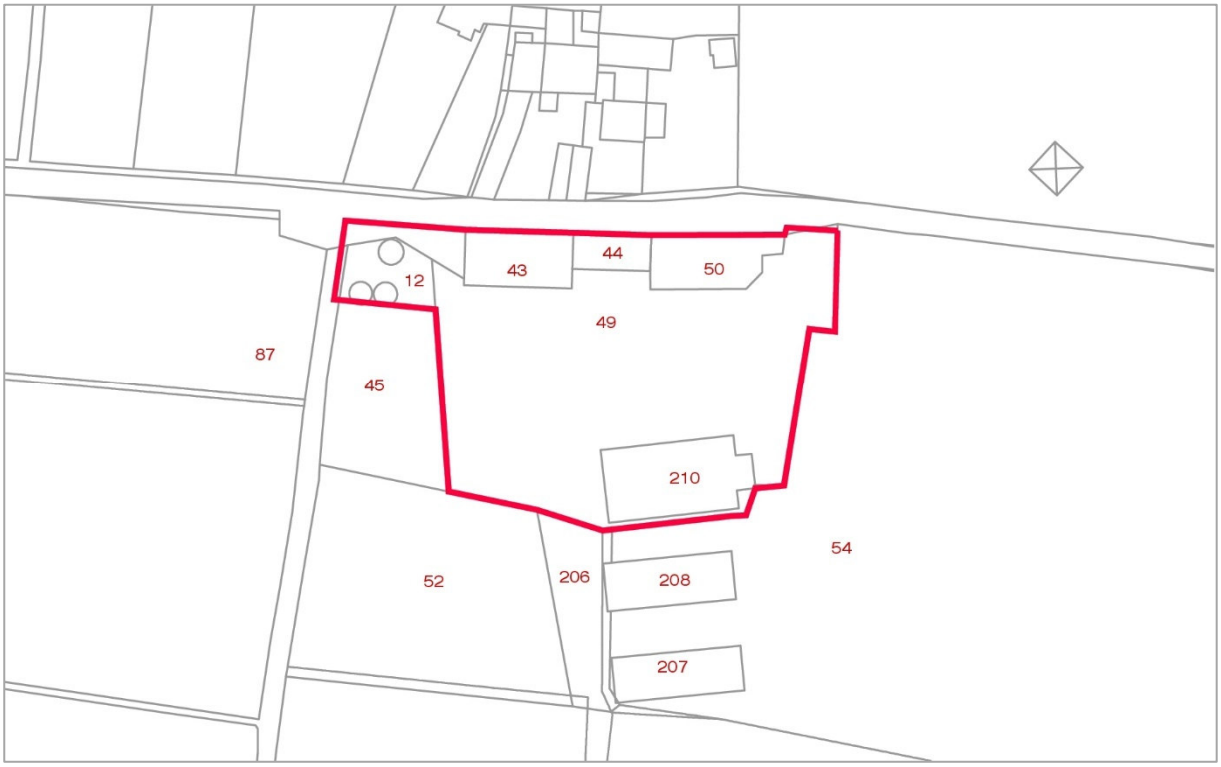
Superficie del comparto

8.099 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 8



Localizzazione

Si tratta di un comparto di rigenerazione urbana coincidente con un Ambito di Trasformazione già presente nel PGT vigente, di modesta dimensione e forma grosso modo trapezia,
interessato da ciò che resta della gradevole cascina "Visnadello", da tempo dismessa e significativamente danneggiata, anche da un incendio.
Il comparto di proprietà di privata confina a nord con la via Visnadello, ad est con la campagna aperta (campo Pergola) a sud ancora con la campagna, parzialmente occupata da depositi agricoli di costruzione relativamente recente, ad ovest ancora con la campagna e, in particolare con il fosso di colo che porta ad esito verso la Via Giuseppina le acque di supero della zona.
Dell'antica cascina sopravvivono, in condizioni decisamente precarie, solo due corpi paralleli: quello verso strada (già stalla ed abitazione del fattore) e quello verso campagna (una robusta stalla di foggia tradizionale).
Da tempo demoliti risultano i corpi laterali.
L'ambito – qualche anno addietro - era stato già interessato da un Piano di Recupero, mai attuato, alla sostanza del quale dovranno rifarsi eventuali Varianti.
L'urbanizzazione del Comparto dovrà comprendere il collegamento alle reti di urbanizzazione comunale e, in particolare, alla rete fognaria, alle deficienze locali della quale dovrà debitamente contribuire.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli

Il comparto è costituito da una schiera di edifici in linea sulla cortina stradale, organizzati su due livelli di antica costruzione, non gravati da alcun vincolo storico architettonico e privi di elementi morfotipologici che ne inducano la conservazione e il recupero. Sul retro, altri tre fabbricati un tempo impiegati come stalle, solo uno dei quali inserito all'interno del comparto.

Elementi dimensionali indicativi disponibili

Superficie del comparto: 8.099 mq
SLP insediata: 5.161 mq
Superficie Coperta esistente: 2.713 mq
Volume insediato: 15.483 mc circa

Elementi di degrado e criticità

I volumi esistenti risultano, allo stato attuale, totalmente inutilizzati e pertanto soggetti a rischio di degrado fisico, sebbene al momento non pare esistano significativi problemi di natura strutturale.

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno del Centro Storico, essendo stati probabilmente i corpi di fabbrica edificati nei primi anni del '900.
Sul comparto in oggetto è auspicabile un intervento di completa demolizione e ricostruzione, con possibilità di incremento delle potenzialità edificatorie fino al 20% del volume attualmente insediato, possibilmente redistribuito sull'area con maggiore razionalità e minor sviluppo verticale (ad es. n°2 palazzine di 4 piani cadauna con autorimesse al PT).

Obiettivi di rigenerazione

Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado dei corpi di fabbrica e esistenti, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito oggi abbandonato.

Funzioni ammesse
Le funzioni previste sono quelle residenziali, terziarie, commerciali, direzionali, ricettive, magazzini/depositi, artigianato di servizio purché non molesto (palestre, SPA, estetisti, softwere house, ecc.). Potranno essere ammesse anche funzioni residenziali ad elevata qualità compositiva ed efficienza energetica, a seguito di demolizione e ricostruzione.

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto, che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU4 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

Sarà ammesso tanto il riuso funzionale del fabbricato esistente, quanto la sua demolizione e ricostruzione con differente morfologia e maggiore efficienza energetica.
A seguito di eventuale demolizione e ricostruzione, la potenzialità edificatoria del comparto potrà essere incrementata fino al 20% in più del Volume urbanistico attualmente insediato, da distribuirsi su una superficie del lotto massima copribile pari al 50% del totale.

Potranno conservarsi gli allineamenti a confine stradale con le proprietà finitime e lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra.

Sopra l'antico ingresso, verso ovest, è posta una bella immagine religiosa, detta "madonna del lavandino", in quanto scolpita utilizzando un antico lavello di pietra naturale.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui all'art.30 e agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare (art. 19 delle NU).

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".
Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n.7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con Decreto n.12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni

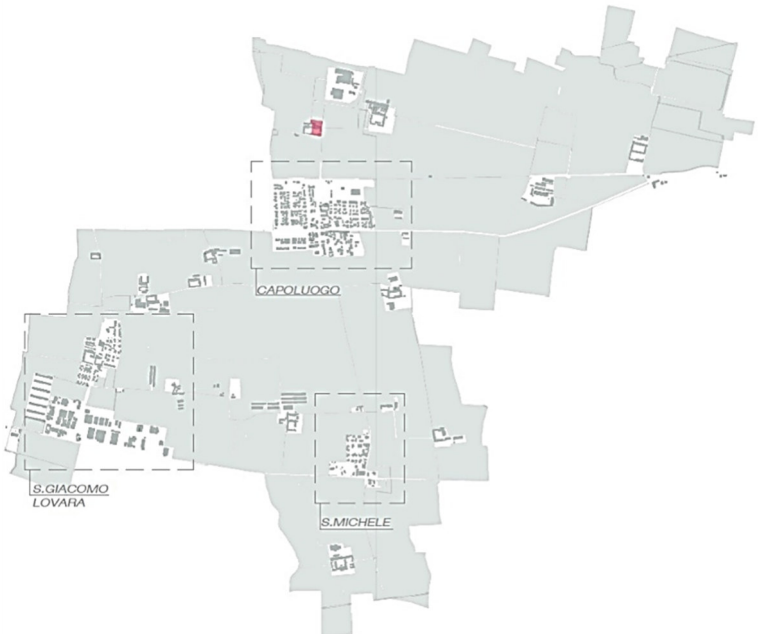
Promotori
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Dotazioni standard minime obbligatorie
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni residenziali.
Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Anche in caso di recupero del fabbricato esistente, dovrà essere messa a disposizione una significativa dotazione di parcheggi in proprietà privata ad uso pubblico (a scomputo standard, con manutenzione a carico della proprietà).

Per attività diverse da quelle *residenziali*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

ARU 5 – CASCINA VILLA RIPARI



LOCALIZZAZIONE

a nord del capoluogo

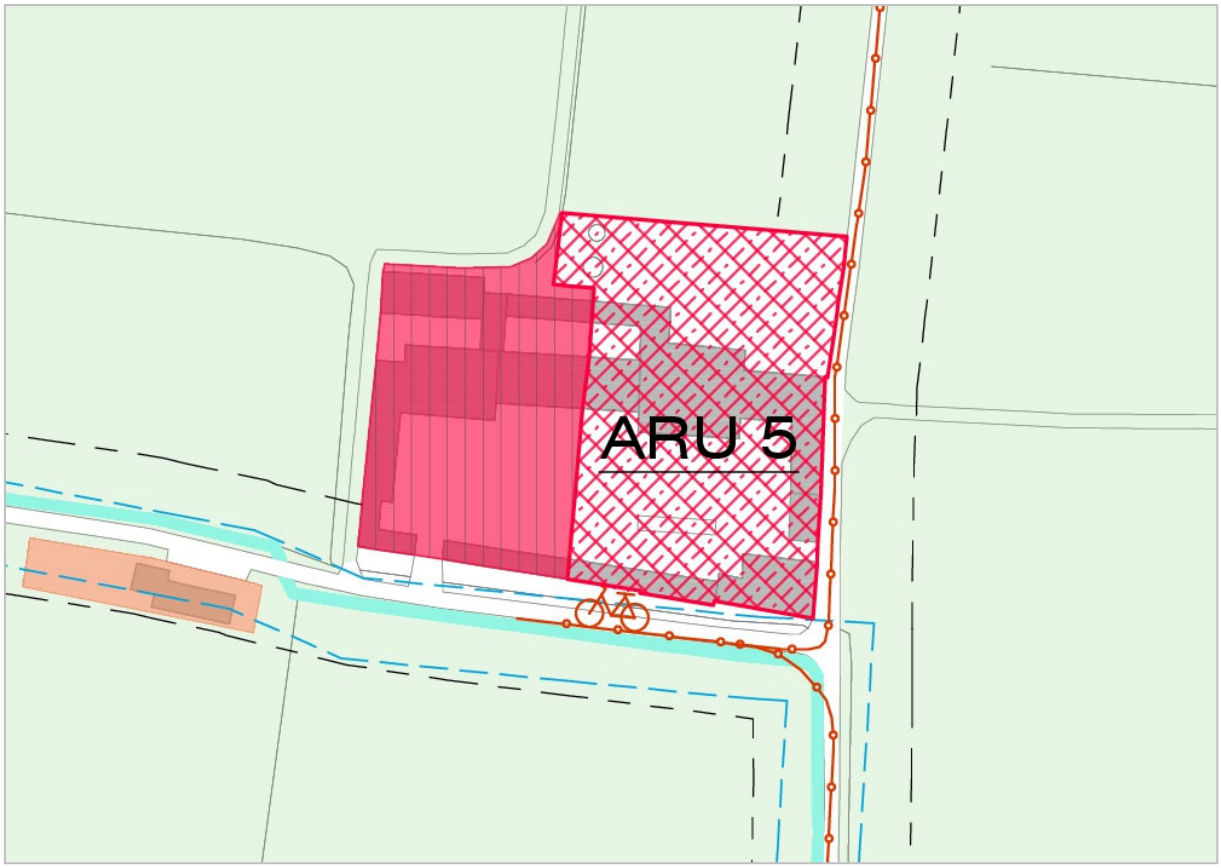
Località Villa Ripari

DATI TERRITORIALI

Superficie del comparto

7.387 mq

Estratto carta del PGT – Previsioni di Piano: Ambiti di Trasformazione (scala 1:2.000)



Estratto di mappa catastale (scala 1:2000) Foglio 1

Localizzazione
Si tratta di un comparto di rigenerazione coincidente con una porzione di complesso rurale dismesso da molti anni.
Posto sull'incrocio tra la Strada Provinciale 26 e la via Malagnino, all'esterno del centro abitato del capoluogo, il comparto è attualmente di proprietà di privata e risulta collocato in una posizione caratterizzata da ottima accessibilità e visibilità.

Caratteristiche urbanistico territoriali e vincoli
Si tratta di un ambito di forma sostanzialmente rettangolare connotato da una tipica corte chiusa rurale alla cremonese, completamente edificato su 3 lati del perimetro e corrispondente alla metà orientale del dismesso complesso rurale denominato Cascina Ripari, abbandonato e disabitato da anni.
I fabbricati, organizzati prevalentemente su due livelli e fortemente ammalorati, non risultano gravati da alcun vincolo storico architettonico e privi di elementi morfotipologici che ne inducano la conservazione e il recupero.

Elementi dimensionali indicativi disponibili
Superficie del comparto: 7.387 mq
SLP insediata: 4.109 mq
Superficie Coperta esistente: 2.470 mq
Volume insediato: 12.327 mc circa

Elementi di degrado e criticità
I volumi esistenti risultano, allo stato attuale, totalmente inutilizzati e pertanto soggetti ad ulteriore rischio di degrado fisico e strutturale.

Il vigente strumento urbanistico localizza il comparto all'interno dei "Nuclei di Antica Formazione", essendo stati i corpi di fabbrica edificati nel primo '900.
Sul comparto in oggetto è ammesso un intervento di completa demolizione e ricostruzione, con possibilità di incremento delle potenzialità edificatorie fino al 20% del volume attualmente insediato, possibilmente mantenendo l'impianto a corte chiusa, l'impronta tipologica e volumetrica e prestando attenzione a ricucire in modo razionale e armonizzato il tessuto costruito con la metà cascina già in passato recuperata a scopi residenziali.

Obiettivi di rigenerazione
Obiettivo primario delle azioni di rigenerazione è quello di contrastare lo stato di degrado dei corpi di fabbrica esistenti, restituendo all'edificato la qualità architettonica, paesaggistica e funzionale indispensabile per la valorizzazione di un ambito da tempo abbandonato.

Funzioni ammesse
Le funzioni previste sono principalmente quelle residenziali ad elevata qualità compositiva ed efficienza energetica, a seguito di demolizione e ricostruzione, ma sono ammesse anche funzioni terziarie, commerciali, direzionali, ricettive, magazzini/depositi, artigianato di servizio purché non molesto (palestre, SPA, estetisti, softwere house, ecc.).

Indicazioni e prescrizioni
Qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione sarà subordinato all'approvazione di un Piano Attuativo unitario, riguardante l'intero comparto (Piano di Recupero), che ne sviluppi le potenzialità e ne descriva accessibilità, servizi e destinazioni d'uso.

Il Piano Attuativo dell'Ambito di Rigenerazione ARU5 non si ritiene sia da assoggettare ad ulteriori procedure di Valutazione Ambientale di piani e programmi.

Sarà ammesso tanto il riuso funzionale dei fabbricati esistenti, quanto la loro demolizione e ricostruzione con morfologia anche in parte differente e maggiore efficienza energetica.
A seguito di eventuale demolizione e ricostruzione, la potenzialità edificatoria del comparto potrà essere incrementata fino al 20% in più del Volume urbanistico attualmente insediato, da distribuirsi su una superficie del lotto massima copribile pari al 50% del totale.

Potranno conservarsi gli allineamenti a confine stradale con le proprietà finitime e lo sviluppo in altezza potrà spingersi al massimo fino a 3 livelli fuori terra.

Andrà salvaguardata la cappelletta di devozione mariana preesistente poco più a nord, in fregio alla strada per Gadesco.

Per le restanti norme si faccia riferimento alle Norme Urbanistiche del Piano di cui all'art.30 e agli Ambiti A2 - Storici ex agricoli da recuperare (art. 19 delle NU).

Dovranno in ogni caso essere rispettate le prescrizioni contenute nell'art.6 del RR n°2/2006 "Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica".
Dal punto di vista idraulico, dovrà essere garantito il rispetto dell'invarianza idraulica e idrologica come riportato nel RR n.7/2017 e s.m.i., comunque minimizzando l'impermeabilizzazione delle aree esterne. Si raccomanda l'impiego di dispositivi per la riduzione del consumo idrico negli impianti termoidraulici e idrosanitari e nelle apparecchiature irrigue e in fase di piano attuativo dovrà essere valutata l'opportunità di prevedere sistemi di raccolta, stoccaggio e riutilizzo per usi compatibili (scarichi servizi igienici, irrigazione aree verdi) delle acque meteoriche provenienti dai tetti degli edifici, oltre a sistemi di trattamento e recupero delle "acque grigie".

Per la realizzazione dei cortili, dei parcheggi e della viabilità di accesso si raccomanda l'impiego di materiali di recupero da operazioni di demolizione in sostituzione degli inerti di cava, o trattamenti a calce o cemento dei terreni presenti in sito.

I sistemi di illuminazione esterna dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.31/2015 e s.m.i.

In fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi di interesse archeologico eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

Al fine di contenere l'esposizione al radon naturale, come indicato in "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor" approvate con

Decreto n.12.678 del 21/12/2011, in presenza di interventi edilizi di ristrutturazione, ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione i criteri di progettazione, i sistemi, i materiali e le tecniche costruttive dovranno essere conformi alle direttive ed ai requisiti prestazionali di cui alle succitate Linee guida regionali. In particolare, per la riduzione degli effetti di emissione di gas radon in ambienti interni, dovranno essere adottati criteri di progettazione e tecniche costruttive finalizzati ad intercettare eventuali flussi di gas radon provenienti dal suolo e dal sottosuolo; saranno quindi da prevedersi sistemi di attacco a terra in grado di garantire l'isolamento dal terreno delle strutture orizzontali e verticali dei locali confinanti col suolo.

Al medesimo fine dovrà essere garantito l'isolamento idrico e dall'umidità, con caratteristiche di perfetta tenuta. Per ragioni connesse ai caratteri geologici dei terreni ed alla subsidenza di falda, è vietata la realizzazione di locali interrati. Per i locali seminterrati e sotterranei, con destinazione d'uso per la quale sia prevista in via non prevalente la permanenza di persone (compresi scantinati, garage, ecc.) direttamente comunicanti con locali adibiti ad uso abitativo, dovranno essere in ogni caso posti in opera, per le superfici entro terra sotto il piano di campagna, lateralmente e inferiormente, sistemi di isolamento e un adeguato ricambio d'aria, così da evitare il raggiungimento di elevate concentrazioni

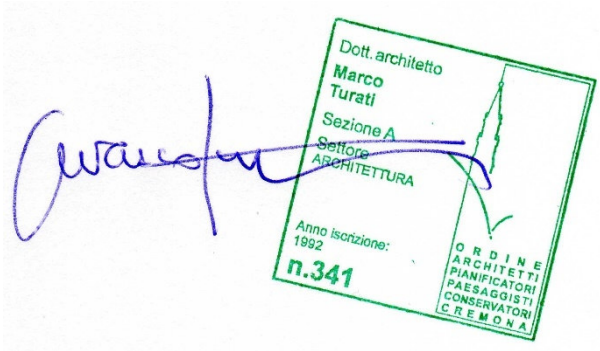
Promotori
il comparto in oggetto è riservato all'iniziativa privata.

Dotazioni standard minime obbligatorie
St = 26,5 mq/ab.t.i. (di cui circa 6,5 mq/ab.t.i. reperiti) per le funzioni residenziali. Dovranno reperirsi in loco i soli standard di parcheggio, in misura di n°1 stallo per ogni alloggio previsto. La restante quota di standard potrà essere monetizzata.

Anche in caso di recupero del fabbricato esistente, dovrà essere messa a disposizione una significativa dotazione di parcheggi in proprietà privata ad uso pubblico (a scomputo standard, con manutenzione a carico della proprietà).

Per attività diverse da quelle *residenziali*, parametri edificatori e standard dovranno essere calcolati con riferimento alla specifica funzione, sulla scorta di quanto disposto dalle NTA.

Il progettista
arch. Marco Turati



Cremona/Malagnino, 25.11.2025

NOTE:

Per tutti i parametri stereometrici diversi da quelli contenuti nelle singole schede di indirizzo si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione relative agli Ambiti di Trasformazione.

ALLEGATI:

schema di Accordo di Programma tra Provincia e Comune per l'attuazione di AT su porzioni di Ambito Agricolo Strategico maggiori di 1 ha.

ACCORDO DI PROGRAMMA TRA LA PROVINCIA DI CREMONA, IL COMUNE DI CREMONA, ED I COMUNI DI _____ E LA SOCIETA' _____ CON SEDE IN _____, FINALIZZATO _____, E RESO IN VARIANTE AL P.T.C.P. ED AL P.G.T. VIGENTI, LOCALIZZATO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI _____ CREMONA (CR)

L'anno **2018** (duemiladiciotto.) il giorno __ (_____) del mese di _____ presso _____

sono convenuti:

- PROVINCIA DI CREMONA

  nella persona del Vice Presidente pro-tempore

- COMUNE DI CREMONA.

  nella persona del Sindaco pro-tempore

- COMUNE DI _____

  nella persona del Sindaco pro-tempore

- COMUNE DI _____

  nella persona del Sindaco pro-tempore

- Il Soggetto proponente _____ con sede in _____ nella persona di _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in qualità di _____ (di seguito "il proponente").

Premesso che :

• il D. Lgs. 18.08.2000 n°267 agli Art. 19 e 20 e la L.R. 11.03.2005 n° 12 prevedono in capo alla Provincia funzioni di programmazione territoriale e di assistenza tecnico-amministrativa, nonché di supporto e coordinamento agli Enti Locali, anche attraverso il proprio Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (*da ora in avanti* **P.T.C.P.**);

• la Provincia di Cremona rivolge particolare attenzione a tutte le iniziative che si sviluppano nel territorio provinciale finalizzate alla riorganizzazione territoriale, ancorché predisposte a creare contemporaneamente possibilità di sviluppo e di servizi, pur con particolare attenzione alla conservazione e alla salvaguardia dell'ambiente;

• la Provincia di Cremona ha approvato il proprio **P.T.C.P.**, con Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) approvato con la deliberazione consiliare provinciale n. 113 del 23/12/2013 strutturato su di un sistema aperto di conoscenze analitico-descrittive capaci di valutare e motivare le politiche e le specifiche scelte di intervento sul territorio;

• in ordine ai disposti della Legge Regionale per il "Governo del territorio" n°12/2005, restano delegate alle Province le funzioni amministrative relative alla programmazione, nell'ambito ed in coerenza con il loro P.T.C.P., sentiti gli Enti Locali interessati, di aree industriali/commerciali/terziarie di carattere sovracomunale (*comma 32 art. 2 della L.R. n° 1/2000 e per la parte non abrogata dall'art. 104 della L.R. n°12/2005*);

• uno degli obiettivi del P.T.C.P. è quello della individuazione dei siti più idonei per la localizzazione di aree per insediamenti produttivi/commerciali ed insediamenti per servizi di interesse pubblico e collettivo, nell'ottica di

conseguire una razionalizzazione delle attuali previsioni di localizzazione e di dare una risposta territorialmente compatibile e sostenibile alle richieste delle categorie economiche, ancorché interagendo negli ambiti agricoli strategici così definiti ai sensi dell'art. 15 comma 4 della L.R. n°12/2005;

Atteso che :

• la Provincia con l'impostazione data al P.T.C.P. ha evidenziato la necessità che alcuni obiettivi strategici vengano realizzati in quanto scelte non rinunciabili e comunque già da ora compatibili con i principi assunti della promozione socio-economica e dei servizi, nell'ambito delle scelte di competenza comunale;

• il P.T.C.P. agli Artt. 11/12/13 della Normativa individua le caratterizzazioni e le direttive per la redazione, l'adeguamento e l'organizzazione dei P.G.T. a livello comunale;

• i modelli insediativi sostenibili si caratterizzano per una eterogeneità che eviti la competizione irrazionale tra aree per la localizzazione di insediamenti, muovendosi verso logiche che riconoscano il bene posizionale del territorio;

• la proposta del Comune qui interessato è quella di consentire, mediante iniziativa privata, la realizzazione di _____ interamente sul territorio comunale di _____ ed avente una estensione di mq. _____ circa, catastalmente identificato al Foglio __ - Mappali _____ (si veda allegato A) in variante al PTCP al fine di modificare gli ambiti agricoli strategici relativi all'art. 19 bis della normativa del PTCP;

• la proposta del Comune qui interessato è quella di consentire, mediante un intervento di iniziativa privata promosso ed a cura del proponente, la realizzazione di una _____ sita esclusivamente nel territorio del Comune di _____, avente una estensione di Mq. _____circa, interessante aree ubicate in Località _____ e catastalmente identificate nel vigente N.C.T. del Comune censuario di _____ come segue: Foglio N° __, Mappali _____;

• a tale scopo il proponente, in data _____, Prot. Comune _____, ha presentato al protocollo comunale una proposta di _____ al fine di promuovere un Accordo di Programma per trasformazione urbanistica da area agricola ad area _____ in funzione di quanto disposto dall'art. 19bis della Normativa del PTCP;

• con la volontà di recepire all'interno del proprio strumento urbanistico generale (PGT) la previsione di tale impianto, l'Amministrazione Comunale di _____ ha esplicitamente evidenziato il proprio interesse all'iniziativa progettuale proposta, ritenendo che la stessa possa rappresentare una risposta importante ed altamente qualificata alle esigenze di _____ _____;

• l'autorizzazione all'insediamento dell'impianto verrà subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo dettagliato, antecedentemente sottoposto a verifica di assoggettabilità alla V.I.A. (eventuale e da

verificare) ai sensi della L.R. 5/2010 – Allegato B n. 8 lettera b), la cui convenzione conterrà tutte le specifiche progettuali, le caratteristiche dell'intervento, gli obblighi da parte della società proponente, nonché tutti gli interventi di compensazione ambientale e mitigazione degli impatti che il Comune di_____(CR) riterrà di prescrivere, in applicazione delle disposizioni contenute nel presente Accordo;

- allo stesso tempo l'Amministrazione Comunale ha preso atto della manifestata disponibilità da parte della Società proponente alla stipula di specifiche intese con tutti i comuni interessati, finalizzate ad assicurare la fruizione degli impianti e dei servizi a condizioni agevolate per i residenti nei comuni sottoscrittori del presente Accordo;

- l'ambito di intervento (si veda allegato B) risulta ricompreso nelle aree destinate all'attività agricola (come da PGT e PTCP vigente), individuate ai sensi dell'Art. 15 commi 4 e 5 (ambiti agricoli strategici) della L.R. n°12/2005, concorrendo nella sua totalità alla realizzazione di "_____";

- nella proposta progettuale si rileva una particolare attenzione e riqualificazione nel disegno ambientale-naturalistico, attraverso il potenziamento e la collocazione di nuovi impianti arborei rispettosi delle presenze autoctone ed improntati alla salvaguardia del bilancio energetico, attraverso soluzioni bioedilizie volte al risparmio energetico ed al riutilizzo delle risorse (si veda allegato C);

- a seguito di esame tecnico istruttorio si evidenzia la non conformità urbanistica del progetto *de quo* e pertanto si necessita di procedere con variante al P.G.T., e al P.T.C.P., ai sensi della L.R. n°12/2005 (si veda

allegato B);

• nella proposta progettuale definitiva, particolare attenzione dovrà quindi essere rivolta alla riqualificazione degli aspetti ambientali-naturalistici, sia attraverso il potenziamento e la collocazione di verde rispettoso delle presenze autoctone, sia per il rispetto del bilancio energetico con soluzioni bioedilizie volte al risparmio energetico ed al riutilizzo delle risorse;

Preso atto che,

• in relazione alla rilevanza dell'intervento, alla necessità di partecipazione di più soggetti pubblici e/o privati alla pluralità degli interessi coinvolti, il Sindaco del Comune di _____ ha inteso promuovere un procedimento di "Accordo di Programma", ai sensi dell'art. 34 della Normativa del PTCP e dell'Art. 34 del D.Lgs. 18.08.2000 n°267, allo scopo di regolare obiettivi, finalità, tempi e responsabilità tra gli enti ed i soggetti coinvolti, poiché l'intervento comporta variante urbanistica a livello Comunale (P.G.T.), e a livello Provinciale (P.T.C.P.);

• l'insediamento di _____ assume valenza esogena per quanto riguarda l'offerta di servizi, nonché rilevanza sovracomunale per la competenza sullo sviluppo insediativo, ai sensi degli articoli 13 e 23 della Normativa del PTCP; quindi - secondo le direttive del PTCP - la concertazione tra i Comuni e la Provincia deve servirsi degli strumenti giuridico - amministrativi previsti per legge e definiti all'art. 39 della Normativa medesima.

Atteso che:

• il Comune di _____ (CR) rappresenta il capofila per

questa forma di aggregazione, tesa a migliorare le economie delle singole realtà locali e quindi nel complesso dell'intero territorio interessato dal potenziale bacino d'utenza;

• il Comune di _____ mette a disposizione la propria struttura amministrativa e tecnica per l'istruttoria e la verifica procedurale dell'intervento. Qualora tale attività istruttoria rendesse indispensabile il ricorso a professionalità esterne agli uffici comunali (quando non dotati delle necessarie competenze), i costi di tali incarichi verranno addebitati ai privati richiedenti;

Considerato che:

• é necessario giungere alla condivisione di queste scelte congiuntamente tra i vari livelli istituzionali e i diversi soggetti territoriali economici interessati, in particolare per gli interventi di compensazione e mitigazione previsti contestualmente alla realizzazione del _____ che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità alla VIA anteriormente alla sua autorizzazione/realizzazione.

Atteso che :

• Il Comune di _____ si impegna per la variante al PGT a tenere conto: delle procedure urbanistiche previste dalla L.R. n.12/2005 e s.m.i. comprensive di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza (VIC) nonché, dalla L.R. n. 31/2014 e s.m.i. in particolare della norma transitoria così come modificata dalla L.R. 16/2017; delle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale in riferimento al D.Lgs n.152/2006 Allegato IV parte seconda n. 8 lettera b); delle procedure per le autorizzazioni ai sensi del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

(paesaggistica forestale). Si impegna inoltre a verificare il corretto inserimento dell'opera di cui al presente accordo in riferimento anche a:

- funzioni previste e dimensionamenti;
- effetti indotti sui territori dei Comuni limitrofi;
- effetti indotti sul traffico veicolare o sul trasporto pubblico, verifica del livello di accessibilità e coerenza con la rete infrastrutturale esistente e programmata;
- impatti visivi e paesaggistici, sia dei manufatti edilizi, che delle aree a parcheggio e delle altre porzioni di impianto inedificate, con particolare riferimento alla mitigazione degli impatti acustici derivanti da tutte le attività connesse all'impianto (circuito, parcheggi, aree di prova veicoli, ecc.);
- rapporto tra superfici impermeabili e superfici con capacità drenante,
- eventuali effetti sulla situazione idrogeologica locale;
- effetti indotti sulle reti naturalistiche, con quantificazione degli impatti sulla rete ecologica e sul livello di naturalità;
- requisiti minimi, approfondimenti e misure di mitigazione e compensazione, modalità di realizzazione, da sviluppare nella fase progettuale;

• la Provincia si impegna a sottoscrivere il presente Accordo di Programma, verificata la conformità mediante modifica ai sensi dell'art. 19bis e 34 al proprio PTCP, sentita anche la Conferenza dei Comuni e delle Aree regionali protette per ambito territoriale di riferimento (Basso cremonese);

• il Comune di _____ (CR) si impegna a modificare il proprio

strumento urbanistico (P.G.T.) al fine di adeguarlo all'istanza del proponente che, sostanzialmente, prevede l'utilizzo di aree attualmente a destinazione agricola in quanto urbanisticamente identificate nel sistema degli "Ambiti agricoli" (rif. Art. ____ delle Norme Tecniche del PdR), aree non ancora urbanizzate e sulle quali non esistono progetti di intervento. L'indicata Variante, comporta infatti la **"perimetrazione"** della porzione di terreno attualmente ricompresa negli **"Ambiti agricoli",** come definiti ai sensi dell'Art. 15 comma 4^ della L.R. 12/2005, da trasformare nel **Documento di Piano (DdP)**, in **"Ambito di Trasformazione** _____, finalizzato all'uso a _____ da parte della società "_____;

• la Provincia si impegna nell'attuazione di apposita Variante (modifiche non sostanziali) al proprio P.T.C.P. ai sensi dell'Art. 34 punto 2, in applicazione dell'Art. 19bis punto 3 lett. b) della Normativa fatte salve, il rispetto di tutte le procedure previste per legge e già citate le quali, forniranno l'esito dell'ammissibilità a procedere alla variante urbanistica di cui al presente accordo;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

tra

- La Provincia di Cremona
- Il Comune di _____ (CR)
- Il Comune di _____(CR)
- Il Comune di _____(CR)
- Il Comune di _____ (CR)
- Il Soggetto proponente _____ con sede in _____,

Nelle persone dei loro rappresentanti

SI SOTTOSCRIVE IL SEGUENTE ACCORDO DI PROGRAMMA

ART. 1 – RICHIAMO ALLE PREMESSE

1. Le premesse e gli atti in esse richiamati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma.

ART. 2 – OGGETTO E FINALITA'

1. L'oggetto del presente Accordo di Programma è la realizzazione di una _____ in **Variante al P.T.C.P. ed al P.G.T. vigenti**, di valenza sovracomunale, interamente sul territorio comunale di _____ (CR) ed avente una estensione di **mq.** _____, interessante aree ubicate in _____ e catastalmente identificate nel vigente N.C.T. del Comune censuario di _____ (CR) come segue: Foglio __, Mappali _____ (Allegato A) oltre a sedimi di strade campestri e a tratti di coli irrigui interclusi tra i predetti mappali, il tutto cartograficamente localizzato ed inserito all'interno del perimetro in tinta rossa nella allegata planimetria (Allegato B) come ambito di intervento interessato dalla variante urbanistica.

ART. 3 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Gli interventi di cui all'Art. 2 dovranno obbligatoriamente prevedere:

a) l'urbanizzazione dell'area, come rappresentato indicativamente nell'allegato progetto di massima (Allegato C), secondo un Strumento Attuativo dell'opera, da presentarsi preliminarmente – in conformità col presente AdP - per l'approvazione da parte del Comune di _____ (CR) territorialmente competente, sulla scorta delle

procedure previste dalla LR 12/2005;

b) la realizzazione della viabilità di collegamento con la S.P. CR e_____, così come verrà prevista, in forza della concertazione attivata tra le parti e dal parere preventivo che verrà acquisito dal Settore Infrastrutture Stradali della Provincia di Cremona. Facendo presente sin da ora che l'accesso dell'intero ambito lungo la viabilità provinciale dovrà avvenire unicamente tramite l'esistente intersezione a livelli sfalsati posta tra la S.P. CR _____ e la S.P. n. _____, senza accessi diretti a raso lungo le strade provinciali. Ogni altro accesso od innesto eventualmente presente a servizio dell'ambito lungo le strade provinciali dovrà essere chiuso e definitivamente dismesso.

c) la realizzazione di opere di mitigazione e valorizzazione ambientale, comprese le opere di compensazione e mitigazione di interesse pubblico che dovranno essere contenute sia nel citato Strumento Attuativo che nella correlata Convenzione che verrà sottoscritta tra il Comune di _____e il soggetto Attuatore (si veda punto f). Per esse, fin d'ora, si prescrive che la realizzazione di "zone verdi", piantumate con essenze di età e dimensione adeguate alla funzione che devono assolvere (per interventi di compensazione/mitigazione del bosco devono essere usate piantine forestali, per alcune esigenze particolari, ad esempio di schermatura immediata, potrebbero essere utili piante pronto effetto) dovrà iniziare fin dal primo lotto esecutivo, affinché le barriere vegetali raggiungano per tempo lo sviluppo vegetativo necessario a garantire la piena funzionalità nel momento di avvio delle attività; a tal proposito dovrà essere inserito in fase attuativa un progetto di dettaglio

relativo alle suddette opere di ingegneria ambientale, dove si specifichi la tipologia autoctona, la realizzazione di siepi pluriformi costituite da più file di alberi ed arbusti di diversa altezza e conformazione, nonché di boschi filtro, ivi incluso un cronoprogramma di attuazione di tali interventi e il programma di manutenzione;

d) l'obbligatorietà di ottemperare al principio di invarianza idrogeologica ed idraulica in riferimento alla Legge regionale 15 marzo 2016 - n. 4 (Revisione della normativa regionale in materia di difesa del suolo, di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico e di gestione dei corsi d'acqua) e al regolamento n.7 del 23 novembre 2017 (Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12) e pertanto: dovrà essere presentato nello Strumento Attuativo uno studio idraulico relativo alle reti di deflusso, facendo attenzione alla problematica della corretta gestione delle acque di mancato drenaggio, prevedendo ed adottando idonee prassi progettuali/costruttive, con particolare riferimento alla depurazione delle acque di prima pioggia;

e) l'obbligatorietà di ottemperare alla considerazione di uno studio geologico-sismico (TITOLO II della L.R. 12/2005 s.m.i.) di supporto e aggiornato, in funzione dalla variante urbanistica prevista da questo accordo e commisurato agli interventi che verranno previsti all'interno dello Strumento Attuativo, secondo quanto disposto dalla vigente normativa;

f) una convenzione attuativa con il Comune di _____ (CR), che regoli l'attività e modalità di realizzazione degli interventi edilizi e gli

interventi di cui alla lettera c;

g) l'individuazione di opere pubbliche da eseguire a favore del Comune di _____ (CR) e/o delle corrispondenti monetizzazioni.

ART. 4 – IMPEGNI DEI SOTTOSCRITTORI DELL'ACCORDO

1. Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma:

a) la Provincia di Cremona ed il Comune di _____ (CR), ognuno nell'ambito delle rispettive competenze, provvederanno con apposita procedura a modificare e ad adeguare i propri strumenti urbanistici vigenti, rispettivamente il P.T.C.P. e il P.G.T. nel rispetto delle normative vigenti;

b) La Provincia di Cremona in riferimento agli Art. 11 e 13 del D.Lgs. n. 4 del 16/01/2008 al fine di evitare duplicazione degli atti e quindi delle valutazioni, recepirà, se pertinenti, i contenuti degli elaborati relativi alla Valutazione Ambietale Strategica prevista ai sensi dell'art 4 della L.r. 12/2005 che il Comune avrà cura di predisporre;

c) la Provincia di Cremona ed il Comune di _____ (CR) territorialmente interessato, ognuno nell'ambito delle rispettive competenze, si impegnano a dar corso a quanto costituisce oggetto del presente Accordo di Programma.

2. Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma, il Comune di _____ (CR) si impegna:

a) ad adottare e ad approvare in via definitiva, in conformità alla Variante ed alla L.R.12/2005, lo Strumento Attuativo presentato dal soggetto proponente "_____" con sede in _____,

il tutto nel termine di _____decorrenti dalla data di stipula

dell'Accordo di Programma medesimo decorsi i quali, dovranno essere riavviate tutte le procedure urbanistice e autorizzative descritte nel presente accordo;

b) a stipulare con il soggetto proponente "_____", la Convenzione Urbanistica di disciplina dello Strumento Attuativo nel rispetto dei contenuti previsti negli Articoli 2 e 3 precedenti, entro _____ decorrente dalla data di efficacia/esecutività della relativa deliberazione comunale di approvazione definitiva, mediante pubblicazione sul B.U.R.L. della variante urbanistica;

c) a promuovere l'inizio dei lavori, la realizzazione degli interventi e la relativa regolare ultimazione, nei tempi e secondo le modalità stabilite dalla relativa Convenzione Urbanistica di disciplina;

3. Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma la Provincia di Cremona ed il Comune di _____ (CR), nell'ambito delle rispettive competenze, si impegnano a porre in essere quanto necessario ai fini di realizzare un intervento in conformità ai criteri ambientali e paesaggistici richiesti per l'opera in esame.

4. Il Soggetto proponente "_____" si impegna fin d'ora e successivamente attraverso la convenzione di cui all'Art.3 comma 1 lettera f del presente atto a:

- convenzionarsi con il Comune di _____(CR) per garantire agevolazioni e sconti a favore dei residenti nel comune di _____ e degli altri Comuni sottoscrittori, per l'uso dell'impianto e l'eventuale noleggio di mezzi funzionali all'attività di cui all'oggetto del presente accordo;

•

5. Nello specifico il Soggetto proponente si impegna inoltre a svolgere le seguenti funzioni/opere/ecc.:

a) presentazione del progetto all'ente competente, in coerenza con quanto rappresentato nell'elaborato grafico di massima allegato C al presente atto;

b) inizio lavori e realizzazione degli interventi nei tempi stabiliti dalla convenzione che verrà stipulata con il Comune di_____(CR) di cui all'Art. 3 comma1 lettera f.

ART. 5 – EFFETTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Con la sottoscrizione del presente Accordo di Programma si approva il progetto di massima composto dalla documentazione trasmessa e presentato dal soggetto proponente di cui all'Allegato C, che ne costituisce parte integrante e sostanziale;

2. Lo strumento di cui al precedente punto 1 ha valore indicativo per le successive fasi di variazione urbanistica del PGT del Comune di _____ e PTCP della Provincia di Cremona e di pianificazione attuativa, che seguiranno le procedure di cui alla L.R. n°12/2005 e s.m.i..

ART. 6 – GESTIONE DEGLI INTERVENTI

1. I sottoscrittori del presente Accordo di Programma si impegnano a dar corso a quanto costituisce oggetto del presente Accordo di Programma;

2. Il Comune di _____ (CR) assume il ruolo di Ente di coordinamento, controllo e verifica della puntuale e coerente attuazione

degli interventi all'interno delle procedure urbanistiche previste per legge.

ART. 7 – COMITATO PER L'ACCORDO DI PROGRAMMA

1. Per l'attuazione del presente Accordo di Programma (AdP) è istituito un Comitato costituito e presieduto dal Presidente della Provincia o suo delegato e composto dai Sindaci, o loro delegati, dei Comuni cointeressati e sottoscrittori del presente Accordo di Programma;

2. A detto Comitato, che avrà compiti anche di vigilanza e controllo sulla attuazione del presente Accordo di Programma, vengono demandate le eventuali controversie che dovessero insorgere in attuazione del presente Accordo di Programma.

ART. 8 – ASPETTI FINANZIARI

1. I costi per la progettazione dello Strumento Attuativo o progetto da presentare all'ente competente relativamente all'area oggetto di intervento (Allegato B), delle opere di urbanizzazione ed ogni altro onere che verrà eventualmente previsto in apposita convenzione tra il Comune di _____ e soggetto promotore, sono interamente a carico del Soggetto promotore, individuato nella Società _____" con sede in. _____ (C.F. - P.IVA _____) e suoi aventi causa, con esclusione tassativa da ogni onere diretto o indiretto di tutte le amministrazioni pubbliche coinvolte nel presente Accordo di Programma.

ART. 9 – CLAUSOLA COMPROMISSORIA

1. Le controversie eventualmente insorgenti tra i sottoscrittori, nell'ambito dell'Accordo di Programma, sono esaminate preliminarmente dal Comitato di cui al precedente art. 7 e, qualora non vengano risolte,

sono rimesse alla cognizione della giurisdizione competente e del Foro di Cremona.

ART. 10 – DURATA DELL'ACCORDO

1. Il presente Accordo di Programma ha durata di anni cinque dalla sua sottoscrizione e potrà essere eventualmente prorogato per ùgual durata. La durata dell'Accordo di Programma è pertinente all'adozione di tutti i provvedimenti di natura autorizzativa, nonchè di convenzionamento tra tutti i soggetti coinvolti, ed è altresì pertinente alla strumentale attuazione del progetto descritto di cui all'Art. 2. Costituisce causa di cessazione anticipata dell'Accordo di Programma l'esaurimento delle finalità per le quali viene sottoscritto. I casi e le modalità di recesso e/o scioglimento fuori dal caso suddetto, verranno stabiliti dal Comitato di cui al precedente art. 7.

ALLEGATI:

Allegato A: Inquadramento territoriale.

Allegato B: Stralci cartografici del P.G.T. e P.T.C.P. identificativi dell'area oggetto di variante urbanistica.

Allegato C: Progetto di massima.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cremona il: _____