



Comune di VAIANO CREMASCO
Provincia di Cremona



P.G.T.

Piano di
Governo
del Territorio

VARIANTE GENERALE DOCUMENTO DI PIANO

Allegato **A** “ AMBITI DI TRASFORMAZIONE “

Adozione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Approvazione: con Deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ del _____

Pubblicazione: B.U.R.L. n. _____ del _____, Serie _____

Il Vice Sindaco Reggente

Il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

Redazione a cura di:

Dott. Arch. CAMILLO CUGINI
Via Porzi n. 24, Crema (CR)
Tel./Fax 0373 250080
mail: architetto.cugini@gmail.com

Collaboratori:
Dott. Andrea Gerola
Geom. Marco Panelli
Geom. Luca Delli Paoli

Febbraio 2018



Il contenuto degli Ambiti di Trasformazione è riconfermato, ravvisato anche che nessuno degli Ambiti è decollato.

Le varianti riguardanti gli Ambiti di Trasformazione sono :

- La possibilità di suddivisione in stralci funzionali (così come normato all'art. 32 comma 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole);
- La possibilità di modeste modifiche alla definizione del perimetro del Comparto (così come normato all'art. 7 dell'apparato normativo del Piano delle Regole).



INDICE

1. ATr 1 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via per Milano.....3
2. ATr 2 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via Europa.....7
3. ATm 3 – Ambito di Trasformazione Misto – Via per Milano.....11
4. ATi 4 – Ambito di Trasformazione Industriale – S.S. Paullese.....15



SCHEDA PRESTAZIONALE

ATR 1



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – VIA PER MILANO

L'ambito oggetto della presente scheda è situato ad nord est del centro abitato di Vaiano Cremasco lungo Via per Milano.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti (a sud dello stesso) sono caratterizzate da una destinazione funzionale prevalentemente residenziale con una significativa presenza di servizi di interesse pubblico.

La sua localizzazione garantisce anche l'accessibilità al sistema della viabilità sovra locale.



1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi :

- Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;
- Controllare lo sviluppo insediativo con politiche di co-pianificazione e sostenibilità delle trasformazioni;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica” e per risolvere problemi di accessibilità complessiva del territorio comunale;
- Garantire la costruzione di servizi di qualità.

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE**

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale così da permettere di accedere all'ambito di trasformazione.



Figura 1 - ATr 1 - identificazione Ambito su ortofoto



3) **PARAMETRI**

Vocazione Funzionale

<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE , secondo l'art. 73 delle NTA.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.	
L'intervento prevede le destinazioni d'uso di cui articolo 73 comma 2 delle Nta.	
L'area prevede la realizzazione di aree destinate a "standard di qualità", per funzioni di carattere pubblico.	

Prescrizioni Specifiche

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	1 mc/mq
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,8 mc/mq
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	18 mq/ab
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	28 mq/ab
<i>Servizi di qualità</i>	Pianificazione esecutiva
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8 - 9 - 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI	
<i>Rapporto di copertura</i>	40% della SF
<i>Superficie drenante</i>	50% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	8,50 m

4) **AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico seguente; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

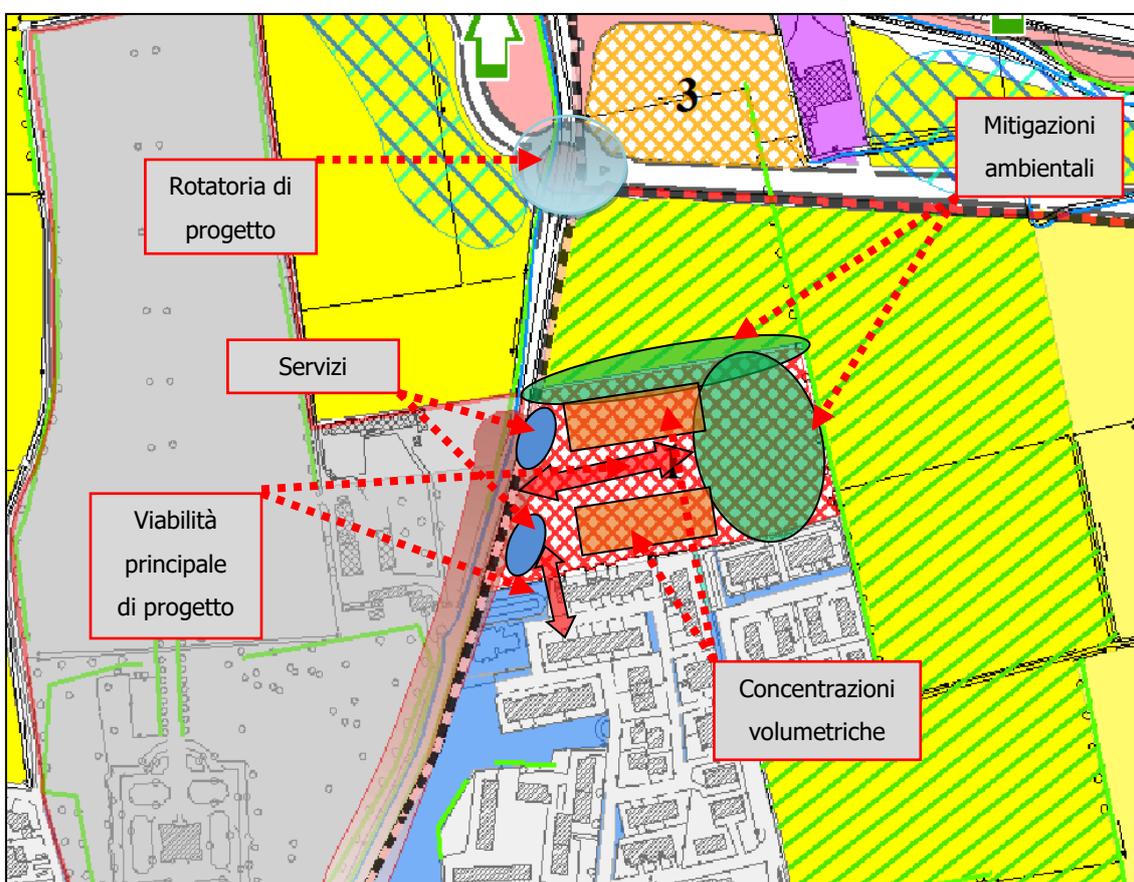


Figura 2 - ATr 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio planivolumetrico.

SCHEDA PRESTAZIONALE

ATR 2



AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE – VIA EUROPA

L'ambito oggetto della presente scheda è situato nord ovest rispetto al tessuto urbano consolidato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze del territorio consolidato del Comune, la scelta localizzativa ha permesso di evitare il fenomeno dello "sprawl insediativo", favorendo una politica evolutiva del tessuto urbanizzato coerente con le indicazioni fornite di tutela e di salvaguardia del territorio agricolo comunale.

L'area è inoltre immediatamente limitrofa a servizi comunali di primaria importanza e risulta facilmente accessibile per mezzo di Via Europa e Via Michelangelo.



1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;
- Controllare lo sviluppo insediativo con politiche di co-pianificazione e sostenibilità delle trasformazioni;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della “città pubblica” e per risolvere problemi di accessibilità complessiva del territorio comunale.

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE**

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale sia per quanto riguarda l'accesso all'ambito di trasformazione, sia per quanto concerne la viabilità interna all'ambito di trasformazione stesso.

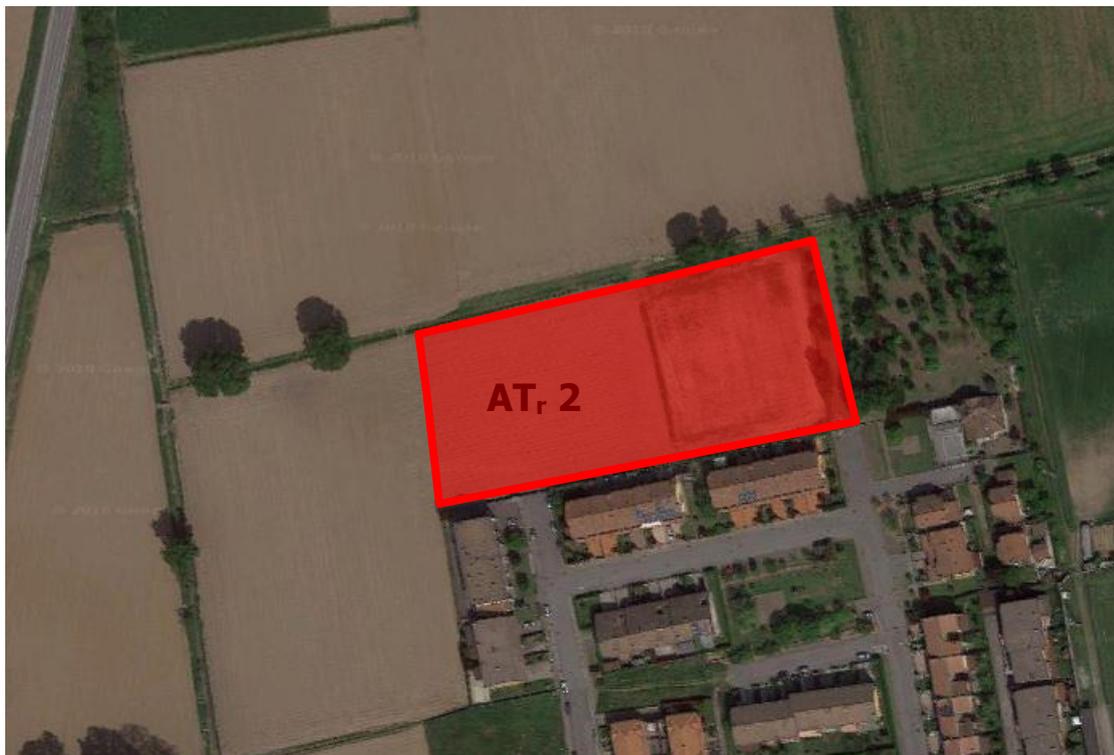


Figura 3 - ATr 2 - identificazione ambito su ortofoto



3) **PARAMETRI**

Vocazione Funzionale

<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE , secondo l'art. 73 delle NTA.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.	
L'intervento prevede le seguenti destinazioni: residenza, funzioni direzionali, attività commerciali di esercizio di vicinato, pubblici esercizi, attrezzature pubbliche.	

Prescrizioni specifiche

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	1 mc/mq
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,8 mc/mq
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	18 mq/ab
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	28 mq/ab
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8 - 9 - 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI	
Rapporto di copertura	40% della SF
Superficie drenante	50% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	8,50 m

4) **AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico seguente; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

Dovrà essere previsto un intervento di mitigazione interna ai lotti edificabili, prima del rilascio dell'agibilità.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

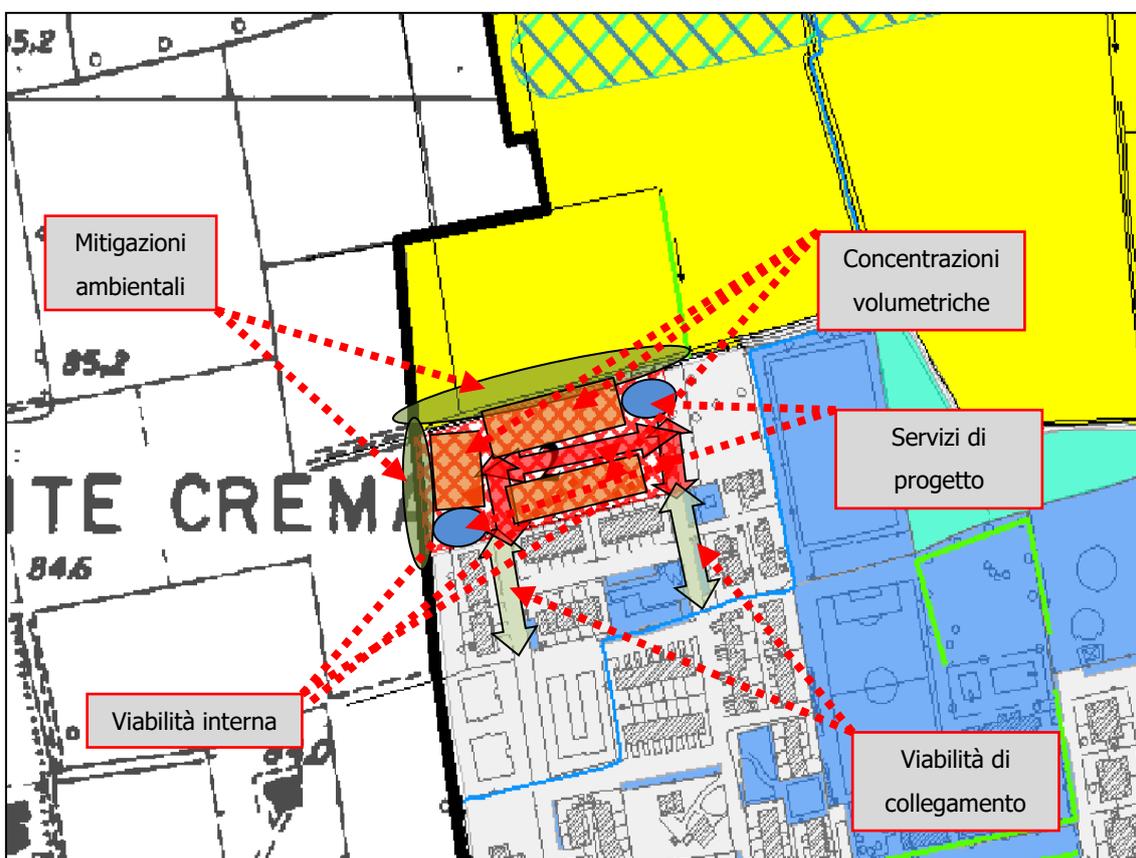


Figura 4 - ATr 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio plani volumetrico.



SCHEDA PRESTAZIONALE

AT_M 3



AMBITO DI TRASFORMAZIONE MISTO

- VIA PER MILANO -

L'ambito oggetto della presente scheda è situato a nord rispetto al tessuto urbanizzato del Comune di Vaiano Cremasco.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

La presente area di trasformazione si colloca nelle immediate vicinanze della Strada Statale 415 Paullese all'incrocio con Via per Milano in un'area dotata quindi di una elevata accessibilità viabilistica a livello sovra locale.

1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- La costruzione di un ambito a destinazione mista (Terziaria-direzionale-commerciale-produttiva), l'ambito risulta essere esterno alle possibili interferenze con le funzioni proprie della residenza;
- Rispondere a una latente domanda di servizi commerciali che sono carenti nel sistema comunale;
- Permettere attraverso l'intervento di completare un'area che viceversa lascerebbe un "vuoto urbano";
- L'area di trasformazione a destinazione "misto" – terziaria-direzionale-commerciale-produttiva è riservata nei primi 5 anni a decorrere dall'approvazione definitiva del PGT a soggetti che intendano trasferire la propria attività produttive industriali - artigianali e commerciali insediate nel territorio comunale di Vaiano Cremasco alla data di adozione del presente PGT, in zone più idonee (insufficienza di spazi, difficile coesistenza con le funzioni residenziali circostanti, ecc). Trascorsi 5 anni dall'approvazione definitiva del PGT decade la riserva di destinazione d'uso limitata ai soggetti di cui al precedente capoverso e l'area diviene edificabile per tutti gli operatori che vogliano intervenire su di essa.

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE**

L'intervento deve garantire l'attuazione della viabilità intercomunale che rappresenta il completamento del sistema viabilistico locale.



Figura 5 – AT_m 3 - identificazione ambito su ortofoto



3) **PARAMETRI**

Vocazione Funzionale

<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	La destinazione d'uso principale è la TERZIARIA-DIREZIONALE-COMMERCIALE - PRODUTTIVA , secondo l'art. 73 delle NTA.
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con l'attività d'ambito, così come definito da articolo 73 comma 3 delle NTA	

Prescrizioni Specifiche

PARAMETRI URBANISTICI - TERZIARIO/COMEMRCIALE/DIREZIONALE	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	0,50 mq/mq di SLP
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,40 mq/mq di SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	100% della SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	150% della SLP con almeno il 50% a parcheggio
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

PARAMETRI URBANISTICI - PRODUTTIVO	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	0,70 mq/mq di SLP
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,55 mq/mq di SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	20% della SLP
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	30% della SLP
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8 - 9 - 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI - TERZIARIO/COMEMRCIALE/DIREZIONALE	
<i>Rapporto di copertura</i>	35% della SF
<i>Superficie drenante</i>	30% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

PARAMETRI EDILIZI - PRODUTTIVO	
<i>Rapporto di copertura</i>	70% della SF
<i>Superficie drenante</i>	30% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

4) **AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico F9; dovranno essere concordati tutti i protocolli di attuazione con l'AC e con tutti gli enti che potranno o dovranno essere coinvolti per la dimensione dell'intervento

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

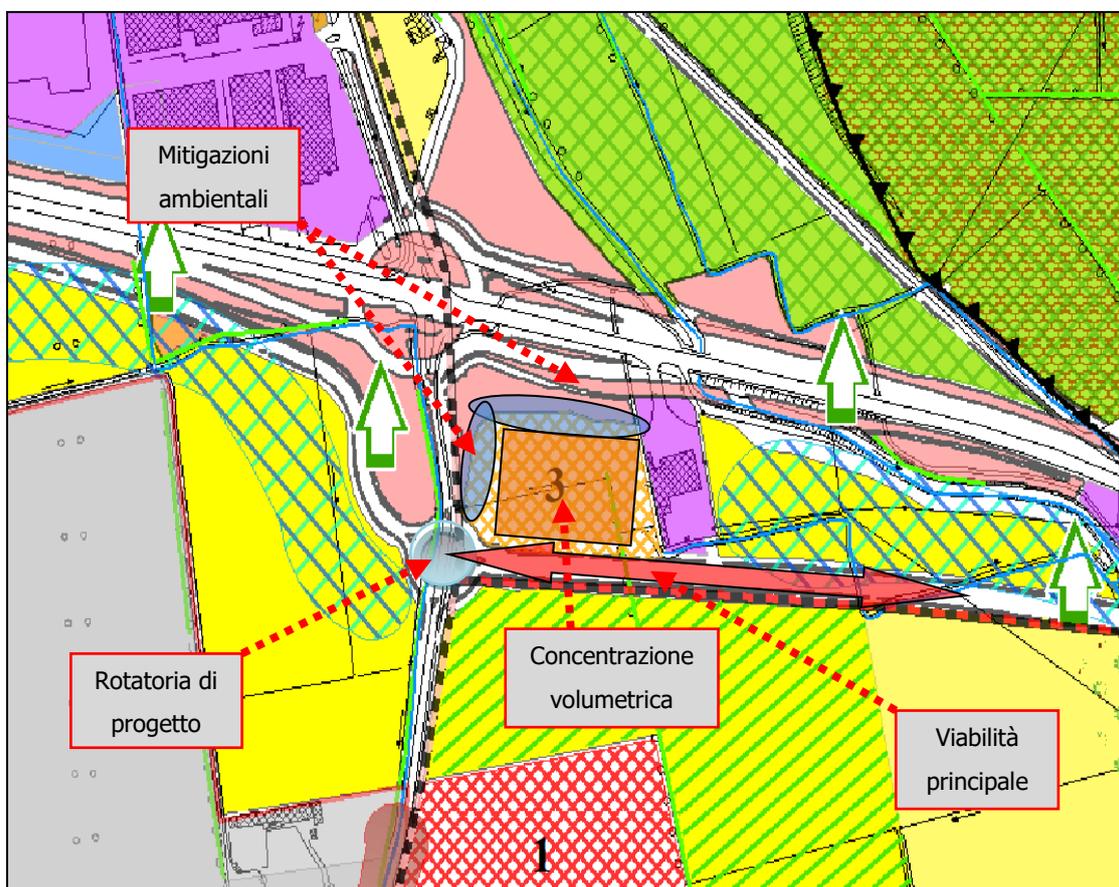


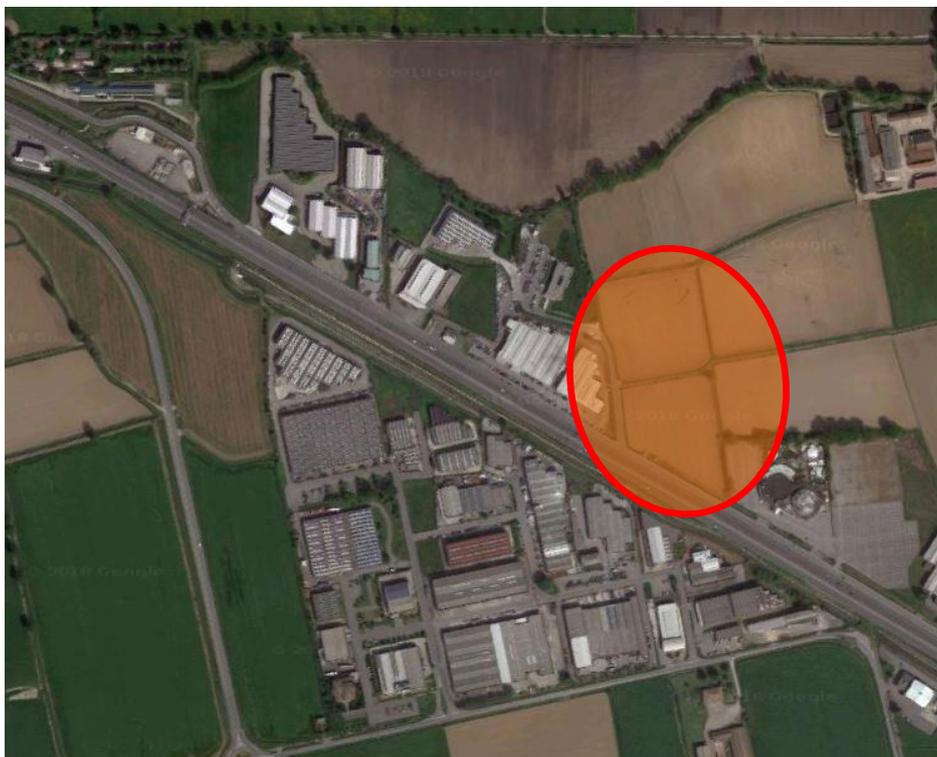
Figura 6 – ATm 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio piani volumetrico.



SCHEDA PRESTAZIONALE

AT_I 4



AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE

- S.S. PAULLESE -

L'ambito oggetto della presente scheda è situato al margine est del territorio comunale, lungo la S.S. 415 Paullese, in continuità con l'ambito produttivo esistente.

Nella tavola "ambiti agricoli strategici" del PTCP della Provincia di Cremona, l'area non è classificata quale ambito agricolo strategico; pertanto per lo stesso non sono stati messi in atto i protocolli di difesa del tessuto rurale a livello provinciale.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio idonea alla trasformazione di tipologia industriale, essendo in adiacenza ad un'area industriale di recente formazione e, così, configurandosi come completamento della stessa a soddisfare le esigenze.

La sua localizzazione garantisce anche l'accessibilità dal sistema della viabilità sovra locale.

1) **OBIETTIVI GENERALI**

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- La costruzione di un ambito industriale/artigianale che si configuri quale il polo produttivo endogeno di Vaiano Cremasco, al di fuori delle possibili interferenze con le funzioni proprie della residenza;
- Insediare funzioni che necessitano di un elevato livello di accessibilità in un ambito che ne sia dotato;
- Costruire un polo “ecologicamente attrezzato”;
- Sostenere l’attività artigianale locale;
- Permettere attraverso l’intervento e a quelli ad esso adiacenti la realizzazione di una viabilità che risolva il problema dell’attuale ingresso all’area artigianale dalla viabilità sovra locale.

2) **OBIETTIVI SPECIFICI DELL’ATTUAZIONE**

L’intervento deve garantire l’attuazione della viabilità intercomunale che rappresenta il completamento del sistema viabilistico locale.



Figura 7 – ATi 4 - identificazione ambito su ortofoto



3) **PARAMETRI**

Vocazione Funzionale

<i>DESTINAZIONI D'USO</i>	La destinazione d'uso principale è la PRODUTTIVA , secondo l'art. 73 delle NTA
Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente industriale.	
L'intervento prevede le seguenti destinazioni: artigianato ed industria, funzioni direzionali, attrezzature pubbliche.	

Prescrizioni Specifiche

PARAMETRI URBANISTICI	
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)</i>	0,7 mq/mq
<i>Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)</i>	0,55 mc/mq
<i>Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)</i>	20% della ST
<i>Contributo al sistema dei servizi massimo</i>	30% della ST
<i>Modalità attuative</i>	Pianificazione esecutiva preventiva
<i>Perequazione</i>	Ricorso alla perequazione come previsto dalle NTA

L'ambito è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi degli articoli 8 - 9 - 37 e 57 delle NTA.

PARAMETRI EDILIZI	
<i>Rapporto di copertura</i>	70% della SF
<i>Superficie drenante</i>	30% della superficie scoperta
<i>Altezza degli edifici</i>	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

4) **AMMISSIBILITA' E SOSTENIBILITA' DELLE TRASFORMAZIONI**

Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il perimetro dell'ambito a stretto contatto con gli ambiti agricoli. Dovrà essere posta particolare attenzione agli interventi di mitigazione sul lato est, in modo da tutelare e valorizzare il cono ottico che si "apre" sul Plis del Moso.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico seguente; non dovranno essere previsti accessi carrai privati dalla viabilità principale.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.

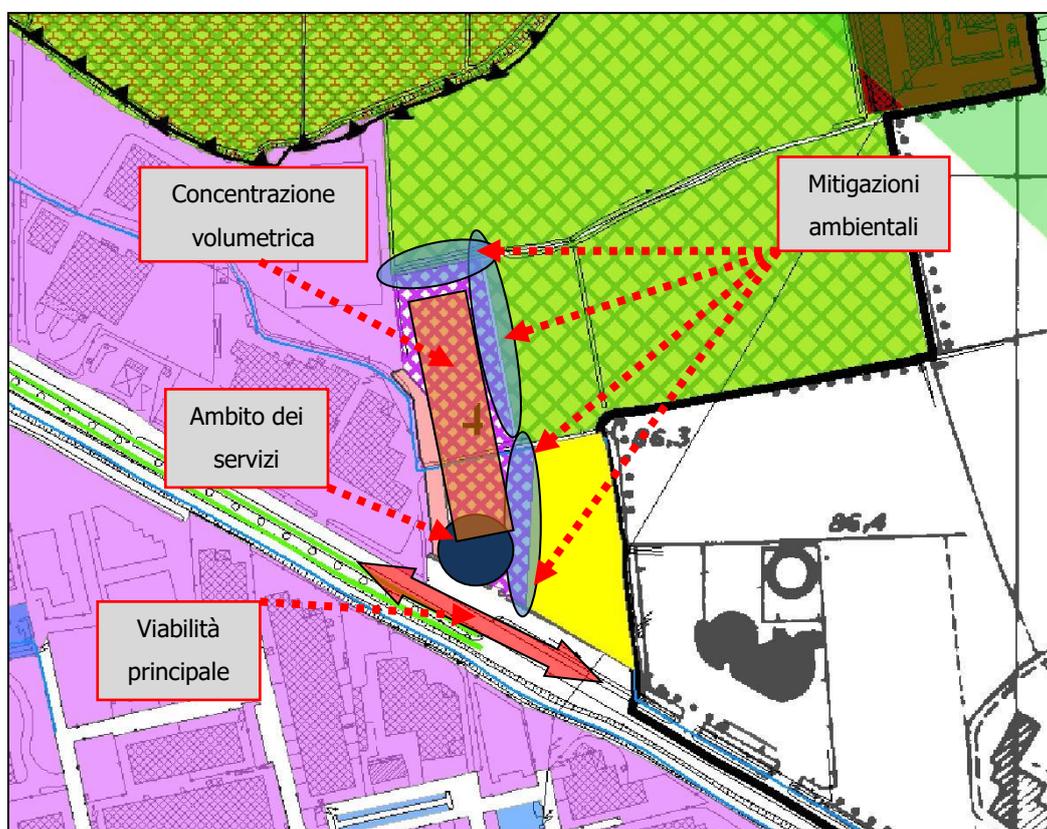


Figura 8 – ATi 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

Lo schema di cui alla figura è vincolante per gli elementi di contenuto, mentre sarà la proposta di piano attuativo che ne definirà le specifiche di dettaglio planivolumetrico.