

Comune di Vaiano Cremasco

PGT



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1^ VARIANTE GENERALE

ai sensi della L. R. n° 12 dell' 11/03/2005

Documento di Piano

Allegati al Documento di Piano

Allegato A

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Marzo 2011

GRUPPO DI LAVORO

Luca Menci (Responsabile Scientifico)
Roberto Bertoli (Responsabile Operativo)
Studio Te.Am. srl (Redazione del progetto)

COLLABORATORI

Luca Festa
Marco Picco

SINDACO

Geom. Domenico Calzi

ASSESSORE AL TERRITORIO

Geom. Antonella Simonetta

RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Arch. Capra Roberto

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 101 del 22/10/2010

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 29 del 31/03/2011

indice

1.	At _r 1 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via per Milano .	1
2.	At _r 2 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via Europa	5
3.	At _m 3 – Ambito di Trasformazione Misto – Via per Milano.....	9
4.	At _i 4 – Ambito di Trasformazione Industriale – S.S. Paullese	14



1. At₁ – 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 caratterizzati 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.



Figura 1 – At₁ – ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

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*

Obiettivi specifici dell'attuazione

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



Figura 2 - At_r 1 - identificazione ambito su ortofoto



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

DESTINAZIONI D'USO

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

Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)	1 mc/mq
Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)	0,8 mc/mq
Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi massimo	28 mq/ab
Servizi di qualità	Pianificazione esecutiva
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	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

Ammissibilità e sostenibilità 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.

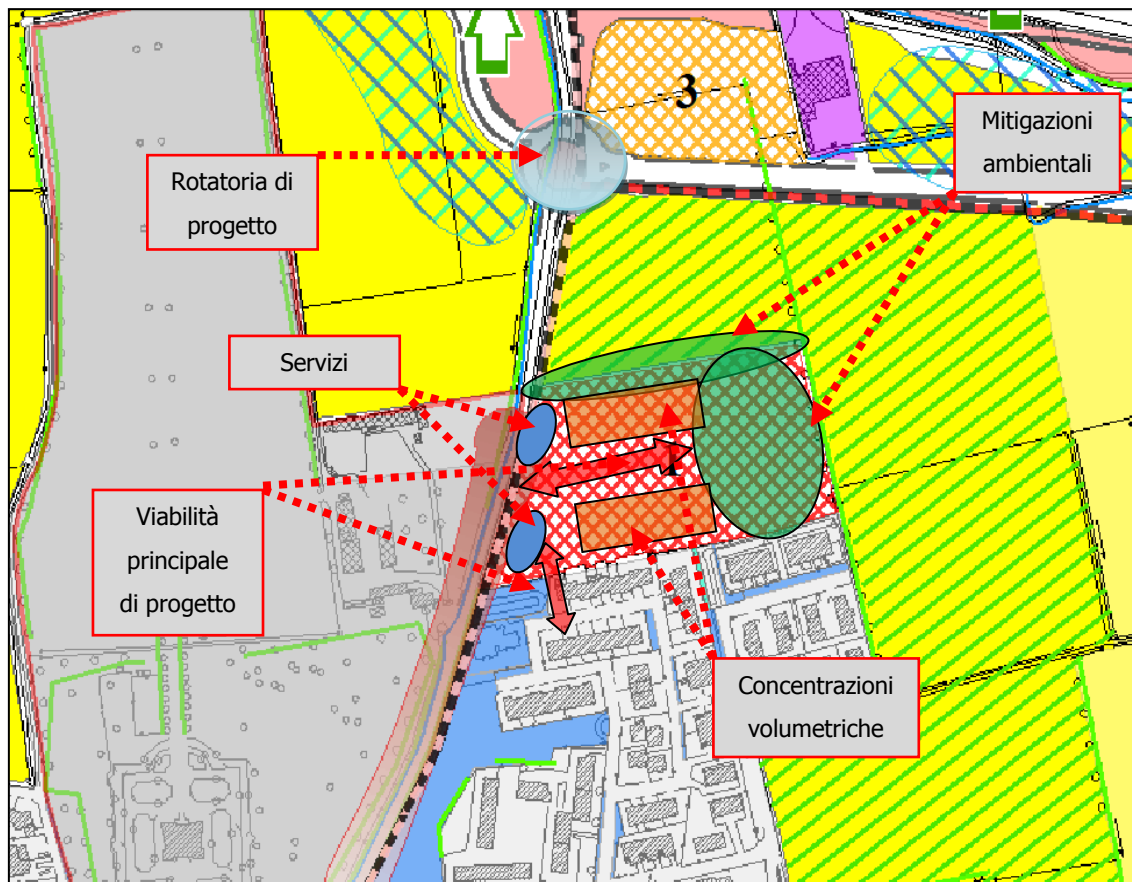


Figura 3 - At_r 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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 plani volumetrico.

2. At. 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.



Figura 4 - At. 2 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

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.

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 5 - At_r 2 - identificazione ambito su ortofoto



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art. 73 delle NTA.

DESTINAZIONI D'USO

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

Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)	1 mc/mq
Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)	0,8 mc/mq
Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)	18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi massimo	28 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	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

Ammissibilità e sostenibilità 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.

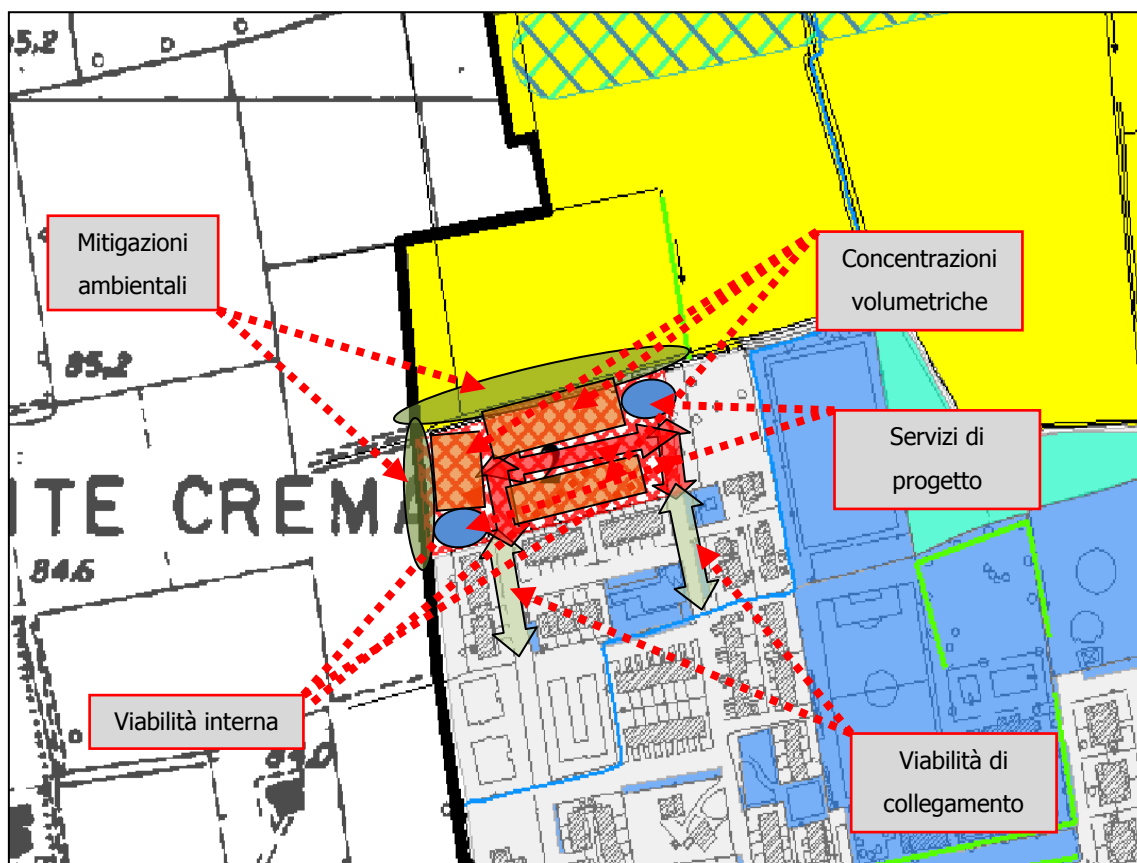


Figura 6 - At₂ - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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.

3. 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.



Figura 7 – At_m 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

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.

Obiettivi specifici dell'attuazione

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



Figura 8 – At_m 3 - identificazione ambito su ortofoto



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la TERZIARIA-DIREZIONALE-COMMERCIALE - PRODUTTIVA, secondo l'art. 73 delle NTA.

DESTINAZIONI D'USO

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

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

PARAMETRI URBANISTICI - PRODUTTIVO

Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)	0,70 mq/mq di SLP
Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)	0,55 mq/mq di SLP
Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)	20% della SLP
Contributo al sistema dei servizi massimo	30% della SLP
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	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/COMERCIALE/DIREZIONALE

Rapporto di copertura	35% della SF
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

PARAMETRI EDILIZI - PRODUTTIVO

Rapporto di copertura	70% della SF
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

Ammissibilità e sostenibilità 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.

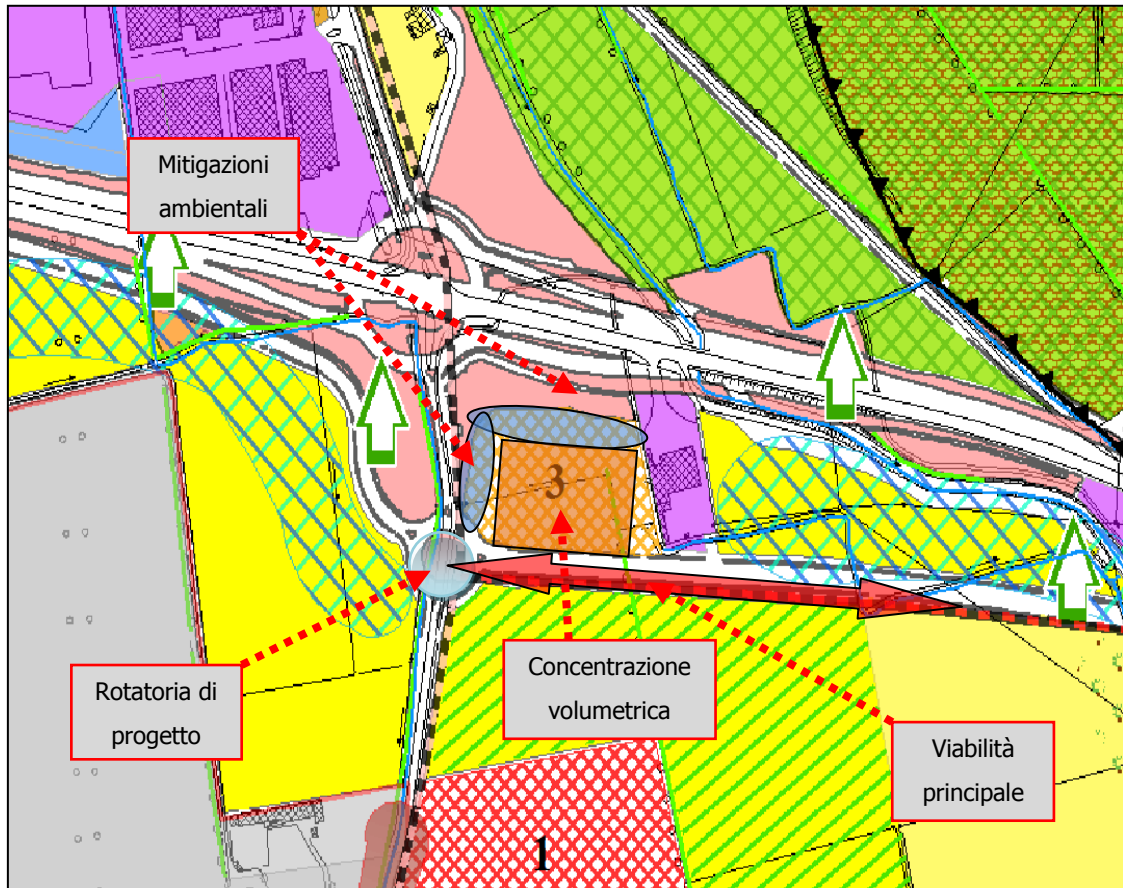


Figura 9 – At_m 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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.

4. At 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.

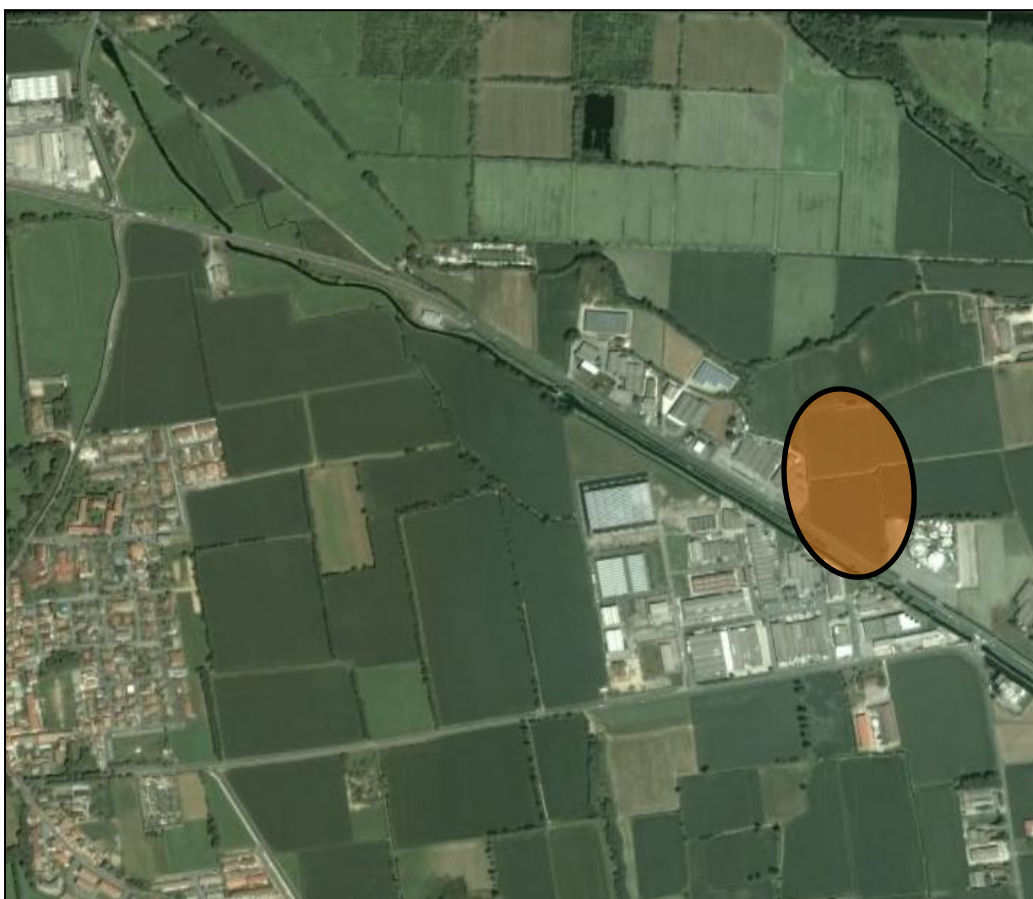


Figura 10 – At 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

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.

Obiettivi specifici dell’attuazione

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



Figura 11 – At_i 4 - identificazione ambito su ortofoto



Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la PRODUTTIVA, secondo l'art. 73 delle NTA.

DESTINAZIONI D'USO

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

Indice di utilizzazione Territoriale (IT min)	0,7 mq/mq
Indice di utilizzazione Territoriale (IT a)	0,55 mc/mq
Contributo al sistema dei servizi (interni dell'ambito)	20% della ST
Contributo al sistema dei servizi massimo	30% della ST
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva
Perequazione	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	70% della SF
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	11,50 m salvo necessità di ordine tecnologico

Ammissibilità e sostenibilità 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.

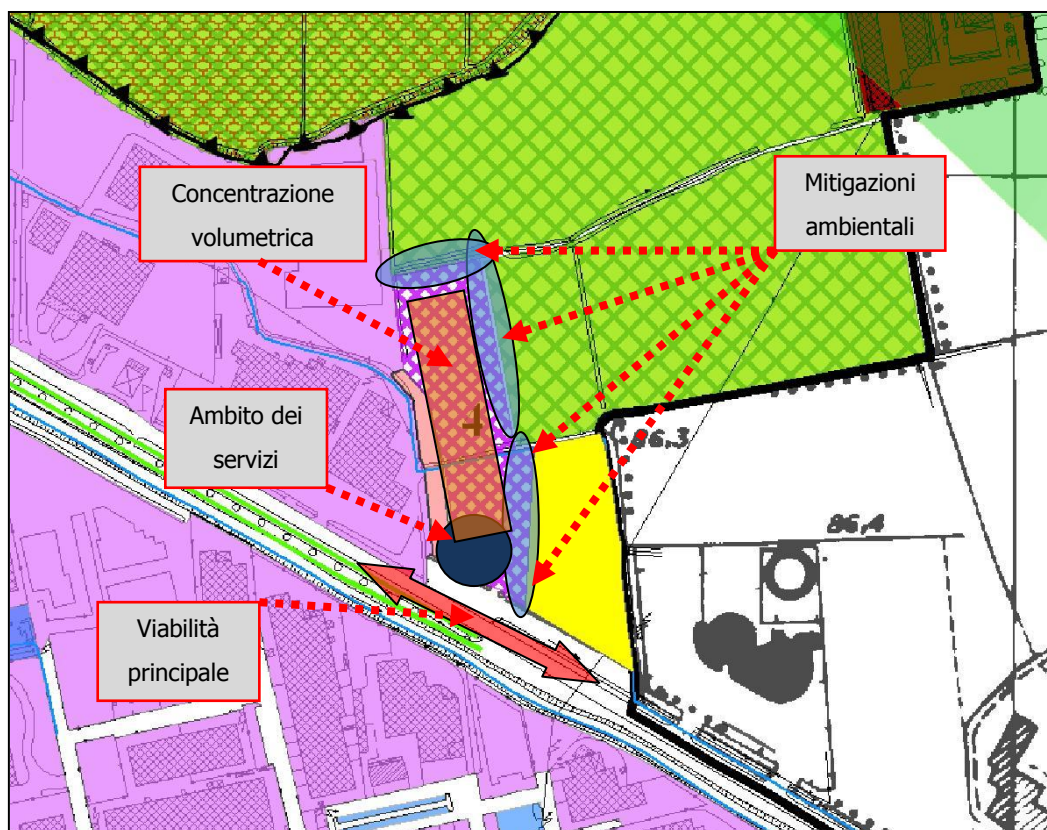


Figura 12 – At₄ - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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.