

REGIONE LOMBARDIA
Provincia di Cremona
COMUNE DI TORNATA

P. G. T.
Piano di Governo del Territorio

*reso in unico atto ai sensi e per gli effetti
dell'Art. 10-bis comma 2 della L.R. 11.03.2005 n° 12*

*Documento di Piano
Piano delle Regole
Piano dei Servizi*

= *Allegato 03 -*

**Tavola delle Determinazioni
di Piano - schede guida -**

***AMBITI DI TRASFORMAZIONE INDIVIDUATI
DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL P.G.T.
- SCHEDE GUIDA¹ -***

¹ le norme e le indicazioni contenute nelle presenti schede hanno carattere prevalente sulle disposizioni generali del DdP e del PdR.

CONSIDERAZIONI CIRCA L'INDIVIDUAZIONE DI AREE PER IL FABBISOGNO DI SUOLO DEL P.G.T.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione (definite "ambiti di trasformazione") a destinazione residenziale e produttiva (*di valore esogeno – P.I.P.S.*), per un totale complessivo di **mq. 116.570** (*valore assunto al 100% del fabbisogno*) e con un numero di **_220_ abitanti teorici**, come evidenziato nei seguenti schemi :

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione residenziale, collocate a ridosso del tessuto urbano consolidato, per un totale di **mq. 31.000** con **n° 206 abitanti teorici** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambiti di trasformazione residenziale :*
- = A.T.R. **0.01** in S.t. di mq. 20.750 Vol.t. mc. 20.750 ed in n° 138 ab. teorici;
- = A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 10.250 Vol.t. mc. 10.250 ed in n° 68 ab. teorici;
- = **Totale aree A.T.R.** mq. **31.000** Vol.t. mc. **31.000** ed in n° **206** ab. teorici.
pari al 26,60 % del fabbisogno

= Indice volumetrico teorico assegnato da P.G.T. (**l.t.**) : **1,00 mc./mq.**

ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

Il P.G.T. individua nuove aree in espansione a destinazione produttiva esclusivamente esogena, dislocata oltre il tessuto urbano (*a ridosso dell'attuale Polo Produttivo Intercomunale Calvatone - Tornata*) per un totale di **mq. 85.570**, con **n° 14 abitanti teorici presunti** e come evidenziato nel seguente schema riepilogativo:

- *aree ambiti di trasformazione produttiva :*
- = A.T.P. **0.03** in S.t. di mq. 85.570^(^) [*P.I.P.S. - esogeno*] ed in n° 14 ab. teorici;
- = **Totale aree A.T.P.** mq. **85.570** ----- ed in n° **14** ab. teorici
pari al 73,40 % del fabbisogno

([^]) *tale estensione è da considerare in qualità esogena e quindi in bilanciamento con il minor uso di suolo nei territori comunali qui rappresentati; vedi anche D.A.I.S.S.I.L. "C3" – Polo industriale sovracomunale di Calvatone – Tornata.*

Totale incidenza

verificata sull'intero suolo territoriale di mq. 10.262.316 = 1,135 % di consumo suolo

Al fine del contenimento del consumo del suolo, il nuovo strumento urbanistico propone aree destinate ad "*effetto di mitigazione*", da impegnare come evidenziato nelle disposizioni normative di piano, ancorché nelle tavole grafiche.

Nota :

gli ambiti di trasformazione come sopra individuati dal DdP **non determinano** effetti giuridici edificatori sui suoli loro assegnati; pertanto solo mediante lo strumento attuativo del P.I.I. **sono acquisiti i diritti edificatori**, ancorché subordinati alla cessione / monetizzazione o realizzazione di opere, al fine dell'evidente "*vantaggio pubblico*"

- schede a modello attuativo -
criteri e prescrizioni con indici urbanistici

ambiti di trasformazione residenziale – codice A.T.R.

stato di fatto

i comparti qui considerati sono collocati a ridosso del territorio urbanizzato sia di non recente formazione sia di recente espansione; trattasi quindi di previsioni insediative prevalentemente a “completamento” di aree a destinazione residenziale e/o produttivo; gli ambiti sono estesi su aree preferibilmente di forma regolare e morfologia pianeggiante;

gli ambiti sono verificati nella “fattibilità geologica senza particolari limitazioni” dello studio geologico e non ricadono all'interno di aree sensibili, né negli ambiti agricoli del P.T.C.P.;

attualmente i terreni sono allo stato naturale agricolo coltivato e raggiungibile dalla prevalente viabilità esistente.

obiettivi dell'attuazione

- √ completamento di aree già attuate mediante un prevalente contesto residenziale previgente e normato dall'attuale P.R.G.;
- √ ricostruzione del paesaggio edificato in questo brano del territorio comunale con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture coerenti con l'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee del paesaggio urbano edificato di consolidata formazione;
- √ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologicamente avanzata, nonché localizzazione di filari arbustivo-alberati per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

dati tecnici comuni ed applicabili a tutti gli ambiti

= dati tecnici :

- Superficie lorda pavimento ammissibile dal P.G.T. (**S.l.p.**) : **S.t. x 0,50 mq./mq.**
- Rapporto di trasformazione tra Vol. e S.l.p. (**V. / S.l.p.**) = coefficiente 3
- Rapporto di copertura (**R.c.**) : **0,40 di S.f.** [S.c. / S.f.] **incrementabile a 0,50 per tipologia a corte**
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 30% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati in gronda (**H.f.**) : max. 7,50 m.
- Altezza max. fabbricati a tipologia a corte : m. 9,00 al colmo edificio più alto
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : 2 + 1_sottotetto
- **BONUS in S.l.p.**, riconosciuta **oltre l'ammissibile**, se in uso alla sola tipologia a corte con riproposta delle caratterizzazioni consolidate nel nucleo di antica formazione: mq. 120,00 di S.l.p.

capacità edificatoria di ogni singolo ambito

- Volumetria territoriale ammissibile da P.G.T. (**I.t.**) : **1,00 mc./mq.** ai soli fini della determinazione degli abitanti teorici
- Abitanti teorici insediabili calcolati con il parametro di **150 mc./ab.** = ab. n°206
- La procedura di negoziazione è rimandata al convenzionamento in fase di adozione del “**P.I.I.**” (*Programma Integrato di Intervento*).

indicazioni per l'utilizzo del “bonus urbanistico” volumetrico territoriale

1. bonus urbanistico per riqualificazione paesistica nel comparto e/o nell'intorno [nota ¹] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
2. bonus urbanistico per realizzazione del verde perimetrale esterno [nota ²] : max. 1% = (S.t. ambito x 1%) / 3 = mq. di S.l.p.
3. bonus urbanistico per bio-architettura certificata : max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.
4. bonus urbanistico per cessione gratuita di locali e/o U.I. nel comparto o all'esterno ed in ragione min. del 3% della S.l.p. realizzabile : max. 5% = (S.t. ambito x 5%) / 3 = mq. di S.l.p.
5. bonus urbanistico per contenimento consumo energetico superiore al 15% del minimo di legge (**): max. 2% = (S.t. ambito x 2%) / 3 = mq. di S.l.p.

(**) in applicazione della normativa regionale [vedi anche : D.d.g. 07.08.2008 – n° 8935 in applicazione della Legge Regionale n° 26/1995 e al rapporto con l'art. 11 del d.lgs. n° 115/2008]

= **indicazione/indirizzo** : ai fini della realizzazione di tipologie a corte è ammessa l'utilizzazione di due o più lotti in accorpamento.

= **indicazione/indirizzo** : l'eccedenza degli indici edificatori di S.I.p., accumulati oltre il limite max. ammissibile nell'ambito, è cedibile ed alienabile a terzi, previa documentata trascrizione nel Registro Comunale degli indici edificatori del P.G.T..

= **indicazione/indirizzo** : *il volume territoriale ammissibile verificato dall'I.t. è utilizzato ai soli fini generali per il calcolo degli abitanti teorici e non determina e non dà titolo, in alcun modo, per la verifica degli indici edificatori che sono riconducibili esclusivamente al dimensionamento in ragione della Superficie lorda di pavimento (S.I.p.) max. ammissibile, quale indice non superabile e calcolata in % sulla Superficie territoriale (S.t.).*

acquisizione del diritto edificatorio al fine della piena utilizzazione edilizia :

a) al fine della acquisizione dei diritti edificatori assegnati ad ogni ambito residenziale, nella fase di attuazione, deve essere ceduta e/o monetizzata una entità di superficie pari a :

= A.T.R. **0.01** in S.t. di mq. 20.750 al 18% = mq. 3.735 cessione in loco² o monetizzazione;

= A.T.R. **0.02** in S.t. di mq. 10.250 al 18% = mq. 1.845 cessione in loco³ o monetizzazione;

Nota 1 : per acquisizione di indice inferiore all'utilizzazione massima assegnata (S.I.p. 50%) i parametri sopra indicati sono ridotti in ragione proporzionale.

Nota 2 : dalla quantificazione sopra indicata dell'entità di superficie da monetizzare è dedotta l'equivalente superficie territoriale acquisita mediante i "bonus urbanistici"

prescrizioni vincolanti in ogni singolo ambito

= destinazioni d'uso ammesse :

• residenziale ed accessori pertinenziali alla residenza, studi professionali, esercizi di vicinato, bar e ristorante, artigianale di servizio alla residenza; [per artigianato di servizio si intende : *sarto, parrucchiere, calzolaio, panettiere e prodotti da forno, gelateria, riparazione di cicli e motocicli*]

= destinazioni d'uso non ammesse :

- *artigianato di deposito e/o artigianato di produzione;*
- *produttiva di qualsiasi natura;*
- *commerciale di qualsiasi altra natura diversa dall'ammissibile;*
- *attività di deposito di qualsiasi natura;*
- *ogni altra attività in contrasto con i caratteri residenziali e con il R.L.I..*

= minimo di cessione per aree a servizi all'interno dell'ambito :

- area min. per parcheggio pari a mq. **9,00**/abitante insediabile;
- la dimensione e la dislocazione all'interno dell'ambito delle aree a parcheggio e viabilità saranno determinate al momento della presentazione della richiesta del Piano Esecutivo e nel rispetto della superficie minima di cessione, con facoltà di monetizzazione, a favore dell'Amministrazione Comunale, del 30%.

= pianificazione attuativa :

• strumento attuativo: Programma Integrato di Intervento (**P.I.I.**) convenzionato, nel rispetto della disciplina dei Programmi Integrati di Intervento di cui al CAPO I° del TITOLO VI° della L.R. n°12/2005, nonché nel rispetto delle Norme Tecniche del Documento di Piano. Le previsioni contenute nello strumento attuativo, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

= **prescrizioni per la progettazione** : privilegiare tipologie a corte ed a cortina; pendenze di falda del tetto non inferiori al 35%, con manto in coppi o similari; nonché localizzazione di filare arbustivo-alberato per tutta la lunghezza di confine con l'ambito del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare la realizzazione della viabilità primaria ed ogni altra opera di urbanizzazione primaria, ancorché il miglioramento della eventuale viabilità di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del **P.I.I.**;

² cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito

³ cessione a titolo gratuito di un lotto urbanizzato nell'ambito

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzi:

✚ *il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;*

✚ *la ricerca di assonanza morfologica e tipologica prevalente nel tessuto storico urbano consolidato;*

✚ *la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze architettoniche dell'edificato storico;*

✚ *la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi prevalentemente urbani e l'ambito agricolo esterno al piano;*

✚ *la ricerca di unitarietà materica all'interno dell'ambito in espansione;*

✚ *le opere previste, in caso di richiesta dei bonus urbanistici, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.*

c) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

d) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento **predisporre d'ufficio** un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (**P.L.U.**), nei casi di inerzia della proprietà.

f) gli eventuali tracciati stradali di massima, individuati con apposito simbolo grafico nelle tavole di piano, costituiscono elemento principale e solo per giustificate motivazioni, in fase di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà valutare ed accettare tracciati alternativi.

g) lo strumento attuativo deve altresì interessare la realizzazione diretta o indiretta di opere volte alla mitigazione e valorizzazione ambientale in aree ricomprese nell'ambito di azione, ovvero esterne, ancorché prevedendone la cessione gratuita alla P.A.; ogni modalità e/o altre condizioni sono da definire mediante il convenzionamento del P.I.I. a richiesta della P.A..

✚ ambiti di trasformazione produttiva – codice A.T.P.

= descrizione dell'ambito :

l'ambito coinvolto dalla pianificazione di P.G.T. è unico per funzioni e destinazioni; nella fattispecie si determina in **1. AMBITO – identificativo A.T.P. 0.03**, collocato al di qua della viabilità provinciale derivata dalla ex S.S. n° 10, in prossimità del limite a nord-est del territorio comunale in fregio al corridoio di salvaguardia al tracciato della nuova viabilità derivata dalla Autostrada TiBre e con fronte di nord sul perimetro della corrispondente porzione integrativa in territorio di Calvatone e fronte di est sulla esistente strada di lottizzazione dell'attuale ambito consolidato del P.I.P.S. già attuato; quindi l'ambito è così individuato dal P.G.T. a seguito della programmazione sovracomunale del Piano Territoriale Provinciale; il comparto così costituito è esteso su un'area pressoché a disegno regolare ed a morfologia pianeggiante; attualmente il terreno è totalmente coltivato ad uso agricolo; l'ambito non ricade all'interno di aree sensibili, né di prevalente caratterizzazione paesistica; l'ambito non riscontra sensibili interferenze con il Reticolo Idrico Minore –

= obiettivi dell'attuazione nei tre ambiti :

- √ utilizzazione di aree a ridosso di zone produttive e/o miste di servizio/di interesse generale, esistenti;
- √ trasformazione a destinazione prevalentemente produttiva in coerente completamento e rivitalizzazione del contesto esistente, con proposta di riqualificazione e valorizzazione ambientale;
- √ realizzazione di aree a destinazione e caratterizzazione esogena produttiva sovracomunale mediante Piano per Insediamenti Produttivi [PIPS] finalizzato alla occupazione su scala intercomunale;
- √ caratterizzazione dell'edificazione con soluzioni tipologiche, altezze e gradi di finiture migliorativi dell'edificato limitrofo, così da definirne compiutamente le linee d'inserimento nel paesaggio circostante;
- √ miglioramento della qualità ambientale, con progettazione eco-compatibile e tecnologica-mente avanzata;
- √ realizzazione della viabilità principale migliorandone il grado di sicurezza con le attuali interferenze e punti di conflitto;
- √ localizzazione di doppio filare arbustivo-alberato su tutta la lunghezza perimetrale di confine e posto a barriera verso la campagna.

= dati tecnici assegnati al singolo ambito :

1. AMBITO A.T.P. 0.03 assoggettato a **P.I.P.S.** (Piano Insediamenti Produttivi Sovracomunale ad iniziativa pubblica di interesse intercomunale) da realizzarsi attraverso concertazione sovracomunale e preventiva procedura negoziata.

- Superficie territoriale del comparto (**S.t.**) : **mq. 85.570**
- Indice di utilizzazione ammissibile da P.G.T. (**I.u.f.**): 1,00 mq./mq. di S.f. (*è la S.I.p. costruibile per ogni mq. di S.f. e ripartibile su più piani*)
- Rapporto di copertura (**R.c.**) [S.c. / S.f.] : max. **0,60** di S.f. [*compreso la superficie coperta ad abitazione, nonché e/o a carattere commerciale*]
- Superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi (**S.p.**) : min. 15% di S.f.
- Altezza max. dei fabbricati (**H.f.**) : min. 3,50 m. e max. 12,50 m. (*compreso volumi tecnici*)
- I volumi tecnici (*cabine elettriche di trasformazione e/o sezionamento, camini, serbatoi, impianti di depurazione, ecc.*) sono ammessi in deroga ai limiti dei parametri edilizi di cui ai punti precedenti e con distanza minima dai confini di m. 5,00 e comunque nel rispetto della distanza di m.10,00 da altri fabbricati.
- Superficie lorda d'uso (**S.I.p.**) a carattere commerciale *abbinata al produttivo prevalente* in ogni singolo lotto edificabile : max. **35%** di S.f.; (*sempre ammessa*)
- Numero dei piani fuori terra (**N.p.**) : tre
- Distanza dai confini : m. 5,00 ovvero ½ altezza dell'edificio;
- Distanza dalle strade : m. 7,50;
- Distanza dai fabbricati : m. 10,00 / ovvero in aderenza / ovvero pari all'edificio più alto;
- Distanza⁴ dalle Rogge del R.I.M. : **m. 15** (*tra l'edificio di qualsiasi genere e l'orlo, o unghia, di campagna della roggia*)
- lo strumento attuativo, attraverso specifiche Norme Tecniche Integrative di Attuazione, potrà normare ulteriori aspetti edilizi-morfologici e funzionali, fermo restando le prescrizioni e gli indici edificatori contenuti nei commi precedenti.
- lo strumento attuativo potrà determinare intere superfici dei lotti, o porzioni di superfici dei lotti, a carattere commerciale, complessivamente verificate nel limite massimo dell'indice consentito del 35% dell'intera superficie fondiaria complessiva disponibile in ambito attuativo; in questo caso, ai fini della verifica degli standards commerciali deve essere calcolato il saldo ad integrazione.
- solo le previsioni contenute nello **strumento attuativo**, e sue varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

⁴ a carattere prevalente sulle norme del R.I.M.;

= prescrizioni per la progettazione :

1. - privilegiare tipologie con struttura del tetto contenuta e nascosta in velette/pannelli frontali, viceversa la copertura dei capannoni e di ogni edificio, con struttura del tetto a vista, deve avere manto in coppi, ovvero manto in coppi sovrastante le lastre ondulate di fibrocemento ecologico;

2. – **su ogni superficie a tetto** delle strutture principali (*escluse le abitazioni*) **devono essere installati** impianti a pannelli solari e/o fotovoltaici al fine di garantire l'utilizzo delle fonti energetiche alternative rispondenti alla vigente normativa nazionale e regionale;

3. - nell'attuazione dell'ambito si devono tenere in debita considerazione gli innesti sulla viabilità esistente e la possibilità, attraverso le strade previste e le relative infrastrutture a rete, di adeguatamente servire l'ambito di trasformazione in questione.

= prescrizioni particolari :

a) lo strumento attuativo deve interessare anche la realizzazione delle opportune sedi stradali di coronamento in ragione ed in modo da definire mediante il convenzionamento del P.A. stesso;

b) lo strumento attuativo deve contenere un documento di valutazione tecnico-paesistica di dettaglio che evidenzia:

- ✚ il rapporto tra il nucleo esistente contiguo ed il piano in espansione;
- ✚ la ricerca di assonanza morfologica, tipologica, qualitativa e di unitarietà materica delle strutture;
- ✚ la salvaguardia dei coni ottici esistenti sulle emergenze agricolo-ambientali;
- ✚ la ricerca di una riconoscibile e contenuta demarcazione tra gli spazi urbanizzati e l'ambito agricolo esterno al piano;
- ✚ le opere previste, in caso di richiesta dei *bonus urbanistici*, specie per la formazione del sistema del verde di connessione tra il territorio rurale e l'edificato.

c) all'interno di ogni lotto edificabile deve essere riservata a parcheggio un'area di almeno il **15%** della S.f. ed almeno il **5%** della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze di alto o medio fusto.

d) l'installazione delle insegne a pannelli luminosi od a bandiera e delle antenne per la ricezione televisiva, nonché dei gruppi frigoriferi per gli impianti di climatizzazione e refrigerazione non è consentita sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

e) l'installazione di pannelli per solare termico e/o fotovoltaico, nonché dei gruppi per gli impianti stessi, è consentita mediante la proposizione di accorgimenti e soluzioni tecnico-architettoniche che riducano l'impatto visuale sulle facciate degli edifici, o falde del tetto, che prospettano sulle vie e spazi pubblici;

f) l'Amministrazione Comunale, ove ne ravvisi la necessità, potrà in qualsiasi momento predisporre d'ufficio un progetto preliminare dell'intero ambito in azzonamento, definendone le linee urbanistiche generali, la viabilità, l'organizzazione degli spazi pubblici ed i comparti di intervento con la relativa definizione plani-volumetrica. Tale progetto sarà sottoposto alla procedura di Piano Attuativo d'Ufficio (P.L.U. ovvero P.I.P.), nei casi di inerzia della proprietà.

[nota ¹] per riqualificazione paesistica, si intende :

- ❖ promuovere interventi di valorizzazione del sistema delle acque ed in particolare anche attraverso riqualificazioni del sistema ripariale con elementi lineari arborei secondo le trame storiche;
- ❖ l'individuazione e l'attrezzatura di aree destinate alla fruizione pubblica;
- ❖ rafforzare la rete dei collegamenti ciclopedonali riutilizzando il sistema poderale e/o di nuova formazione per riattivare le connessioni con il territorio;
- ❖ avviare iniziative per lo spostamento-interramento degli elettrodotti ed in particolare delle linee trasversali;
- ❖ ogni altra iniziativa compatibile con il paesaggio e l'ambiente.

[nota ²] per realizzazione del verde perimetrale, si intende :

- ❖ mascheratura a verde, da eseguirsi mediante impianto di essenze autoctone (sanbuco, ligustro, biancospino, pioppo nero cipressino, quercia farnia, acero campestre, pioppo bianco, ciliegio selvatico, ecc.) poste in filare semplice, doppio ovvero a rinnovazione spontanea;
- ❖ la messa a dimora dovrà avvenire secondo le regole vivaistiche;
- ❖ le essenze arbustive dovranno avere altezza minima di m. 0,50 mentre quelle arboree altezza non inferiore a m. 2,00;

=====

memo:

D:\EDILIZIA - URBANISTICA - TERRITORIO - P_G_T\COMUNE DI TORNATA\03_P_G_T
approvazione_ok\All_03_DdP_SKguida_approvazione\All_03_deter_ni_SKguida_appr_ne.doc