

Comune di San Bassano

PGT



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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 2012

GRUPPO DI LAVORO

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

COLLABORATORI

Luca Festa
Marco Picco

SINDACO

Cesira Bassanetti

ASSESSORE AL TERRITORIO

Simone Bossi

RESPONSABILE AREA TECNICA

Carlo Bolzoni

SEGRETARIO COMUNALE

Giovanni Clemente

ADOZIONE Deliberazione C.C. n. 25 del 26.09.2011

APPROVAZIONE Deliberazione C.C. n. 2 del 14.03.2012

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.



INDICE

LE SCHEDE DI DETTAGLIO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DdP

AT_R 1 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via G. Mazzini

AT_R 2 – Ambito di Trasformazione Residenziale – S.P. 38

AT_R 3 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via Campo

AT_I 4 – Ambito di Trasformazione Industriale – Via Castel Manfredo

LE SCHEDE DI DETTAGLIO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DdP

Le schede presentate nel presente allegato hanno il ruolo di verificare specificamente le proposte di scelte urbanistiche di sviluppo del sistema insediativo del DdP

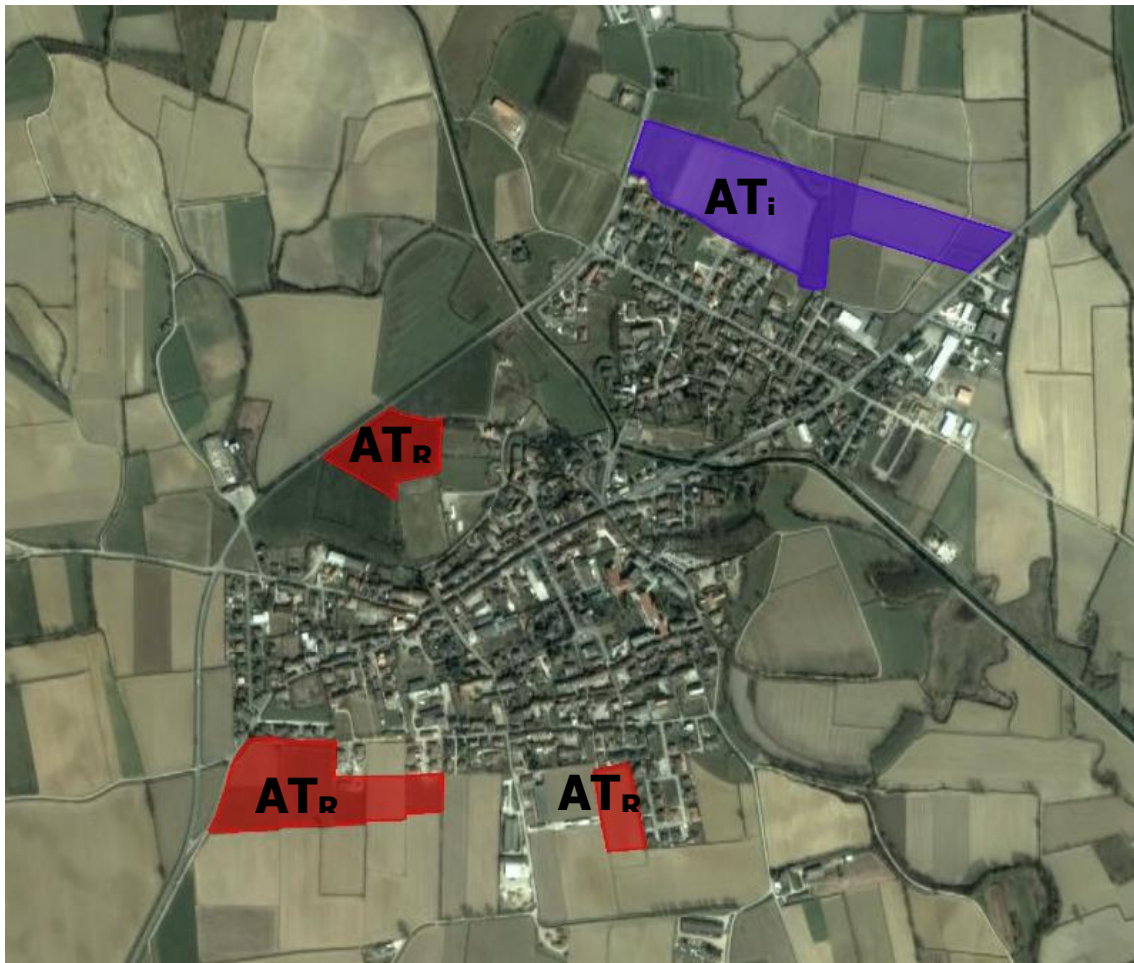


FIGURA 1 - INSERIMENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE SU ORTOFOTO

Si deve specificare che l'inserimento degli ambiti di trasformazione su ortofoto possono creare nell'osservatore una distorsione delle scelte; in effetti il livello di definizione delle ortofoto disponibili non permettono, per la loro datazione, una lettura della effettiva dinamica in atto nel tessuto di San Bassano negli ultimi anni; si rileva che vengono identificate le aree di trasformazione residenziale definite con la sigla **AT_R** in foto; le aree di trasformazione industriale sono definite con la sigla **AT_I** in foto.

1. At_r 1 – Ambito di Trasformazione Residenziale – Via G. Mazzini

L'ambito oggetto della presente scheda è situato a sud-ovest del centro abitato di San Bassano lungo Via Mazzini.

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 caratterizzati da una destinazione funzionale prevalentemente residenziale con una scarsa dotazione di servizi di interesse pubblico.

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



Figura 1 - At_r 1 - 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



DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con i caratteri del tessuto urbano compatto a destinazione prevalentemente residenziale.

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)	1,2 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
Distanza tra edificio, pareti finestrate e non finestrate	10 m
Distanza dalle strade	5 - 7,5 - 10 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.

Al fine di poter soddisfare l'obiettivo di qualità complessiva del PGT, l'ammissibilità dell'intervento è subordinata alla realizzazione e/o al completamento nella zona di interesse della rete dei sottoservizi, necessaria per il sostentamento dell'intervento.

Dovranno essere previsti gli accessi viari all'ambito dalla viabilità principale come indicato nell'elaborato grafico seguente. La viabilità a servizio dell'ambito dovrà avvenire tramite la rotatoria di progetto e/o dalla viabilità comunale posta a nord. Non potranno essere previsti accessi privati direttamente dalla S.P. 38. Fino alla realizzazione della rotatoria la viabilità dell'ambito dovrà innestarsi esclusivamente sulla suddetta viabilità comunale posta a nord.

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

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica valutazione da parte dell' ASL in merito alla conformità con le distanze rispetto agli allevamenti zootecnici e in merito alle opere di mitigazione connesse con la deroga alle distanze stesse.

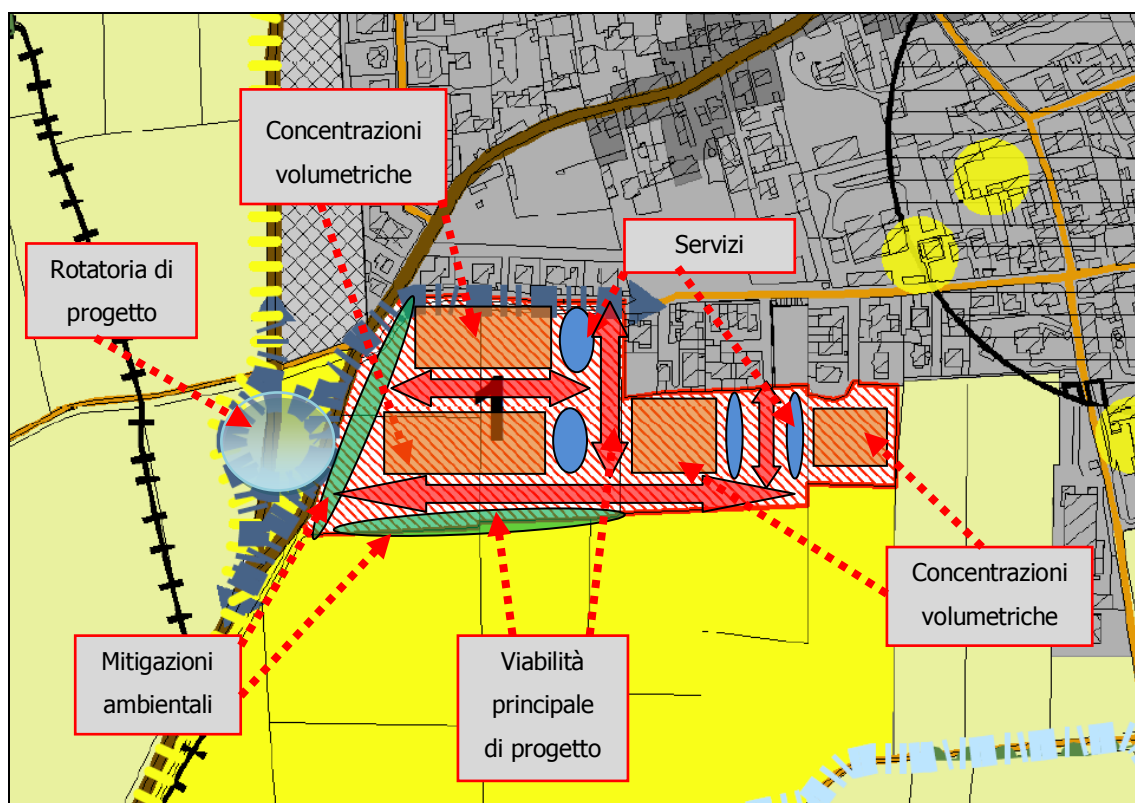


Figura 3 - At_r 1 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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 piani volumetrico.



2. At₂ – Ambito di Trasformazione Residenziale – S.P. 38

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

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 della S.P. 38.



Figura 4 - At₂ - 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



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
Distanza tra edificio, pareti finestrate e non finestrate	10 m
Distanza dalle strade	5 - 7,5 - 10 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.

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica valutazione da parte dell' ASL in merito alla conformità con le distanze rispetto agli allevamenti zootecnici e in merito alle opere di mitigazione connesse con la deroga alle distanze stesse.

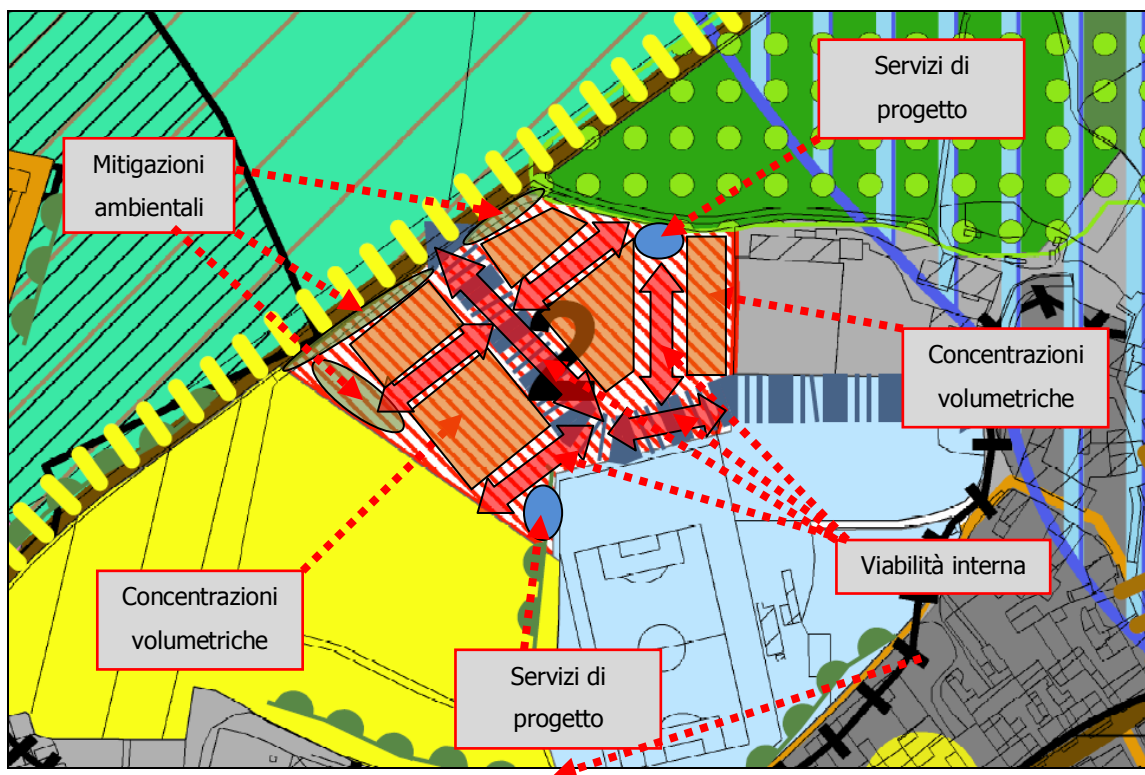


Figura 6 - At_r 2 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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 piani volumetrico.

3. At₃ – Ambito di Trasformazione Misto – Via Campo

L'ambito oggetto della presente scheda è situato a sud rispetto al tessuto urbanizzato del Comune di San Bassano, immediatamente adiacente al tessuto agricolo.

Nella tavola “ambiti agricoli strategici” del PTCOP 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 in un contesto urbano a vocazione prevalentemente residenziale a bassa densità e la sua localizzazione è funzionale al completamento di un margine urbano discontinuo.



Figura 7 – At₃ - 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;
- 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 il completamento del sistema viabilistico locale oltre che la dotazione dei servizi necessari all' ambito.



Figura 8 – At, 3 - identificazione ambito su ortofoto



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 seguente.

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

Il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto a specifica valutazione da parte dell' ASL in merito alla conformità con le distanze rispetto agli allevamenti zootecnici e in merito alle opere di mitigazione connesse con la deroga alle distanze stesse.

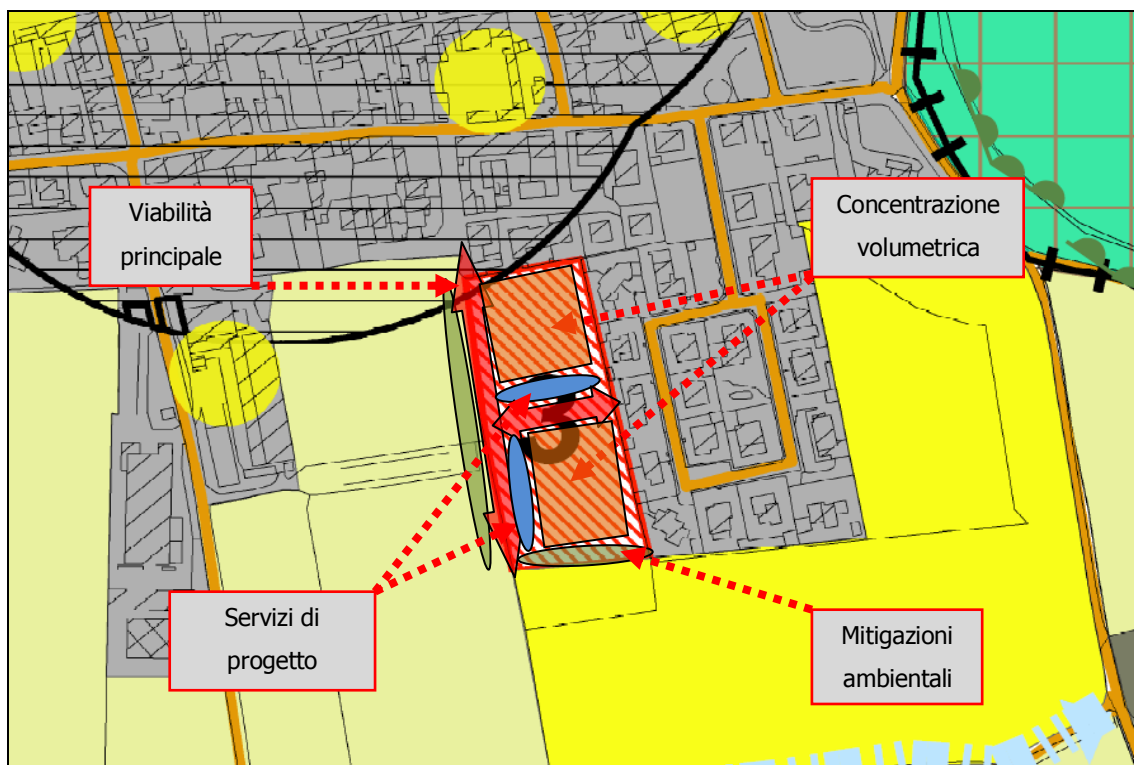


Figura 9 – At_r 3 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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. At₄ 4 – Ambito di Trasformazione Industriale – Via Castel Manfredo

L'ambito oggetto della presente scheda è situato al margine nord-est del territorio comunale, compreso tra Via Carlo Cattaneo e Via Castel Manfredo ed 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.

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

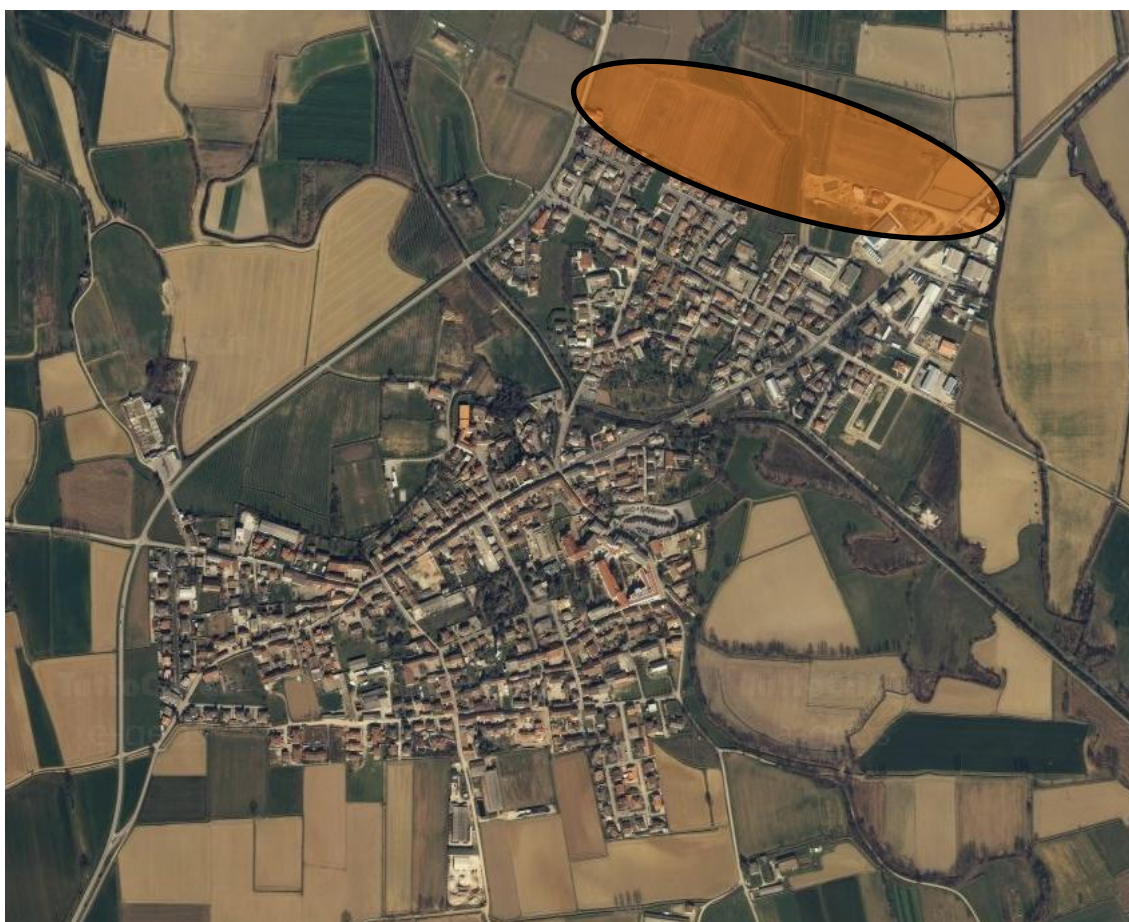


Figura 10 – At₄ 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione



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 San Bassano, 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 migliori l’accessibilità all’area 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, 4 - identificazione ambito su ortofoto



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 mc/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/iniziativa pubblico-privata
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 e con quelli residenziali.

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 viabilità a servizio dell'ambito dovrà avvenire tramite la viabilità comunale. Non potranno essere previsti accessi privati direttamente dalla S.P. 38.

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

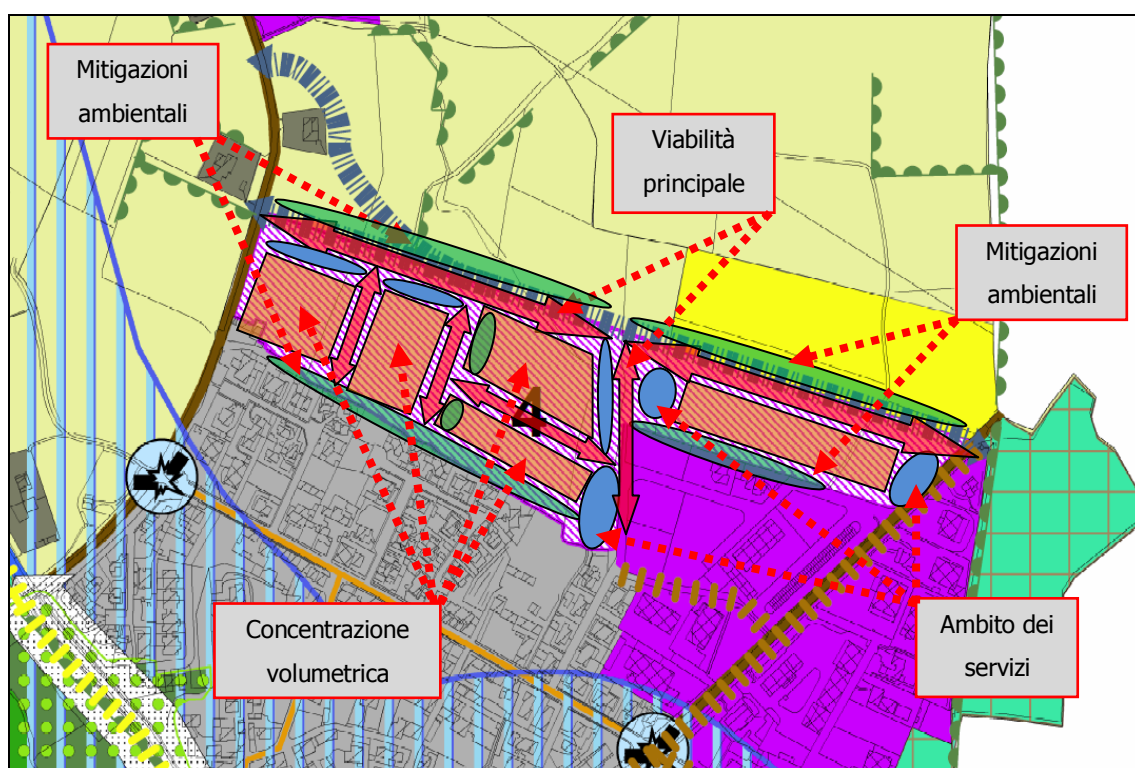


Figura 12 – At, 4 - ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

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 piani volumetrico.

La localizzazione delle opere di mitigazione ambientale è da intendersi vincolante e obbligatoria lungo il confine sud a protezione del tessuto consolidato esistente.