C O M U N E D I M A D I G N A N O
(Provincia di Cremona)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale n. 12 - 11 marzo 2005

PIANO DELLE REGOLE

Allegato 1/B

SCHEDE ANALITICHE
AMBITI DI TRASFORMAZIONE [AT]

NOTE GENERALI DI LETTURA

Per ognuno degli ambiti è stata elaborata una scheda analitica indicante:

- **Scheda cartografica**
- **Dettagli urbanistici**
- **Presenza di vincoli**
- **Obiettivi urbanistici**
- **Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità**
- **Destinazioni urbanistiche**
- **Dati parametrici**

La scheda cartografica è puramente indicativa dello stato dei luoghi e delle previsioni; per la corretta definizione si rimanda alla cartografia allegata al Documento di Piano.

Le quantificazioni delle aree o delle volumetrie esistenti sono il risultato di misurazioni effettuate sulla base di rilievi fotogrammetrici e con l'utilizzo di strumenti informatici, pertanto, seppur del tutto attendibili, hanno un valore di stima ai fini della determinazione delle previsioni di piano e non determinano in nessun caso vincoli o diritti edificatori in relazione alla loro indicazione nel Documento di Piano o negli allegati descrittivi o cartografici.

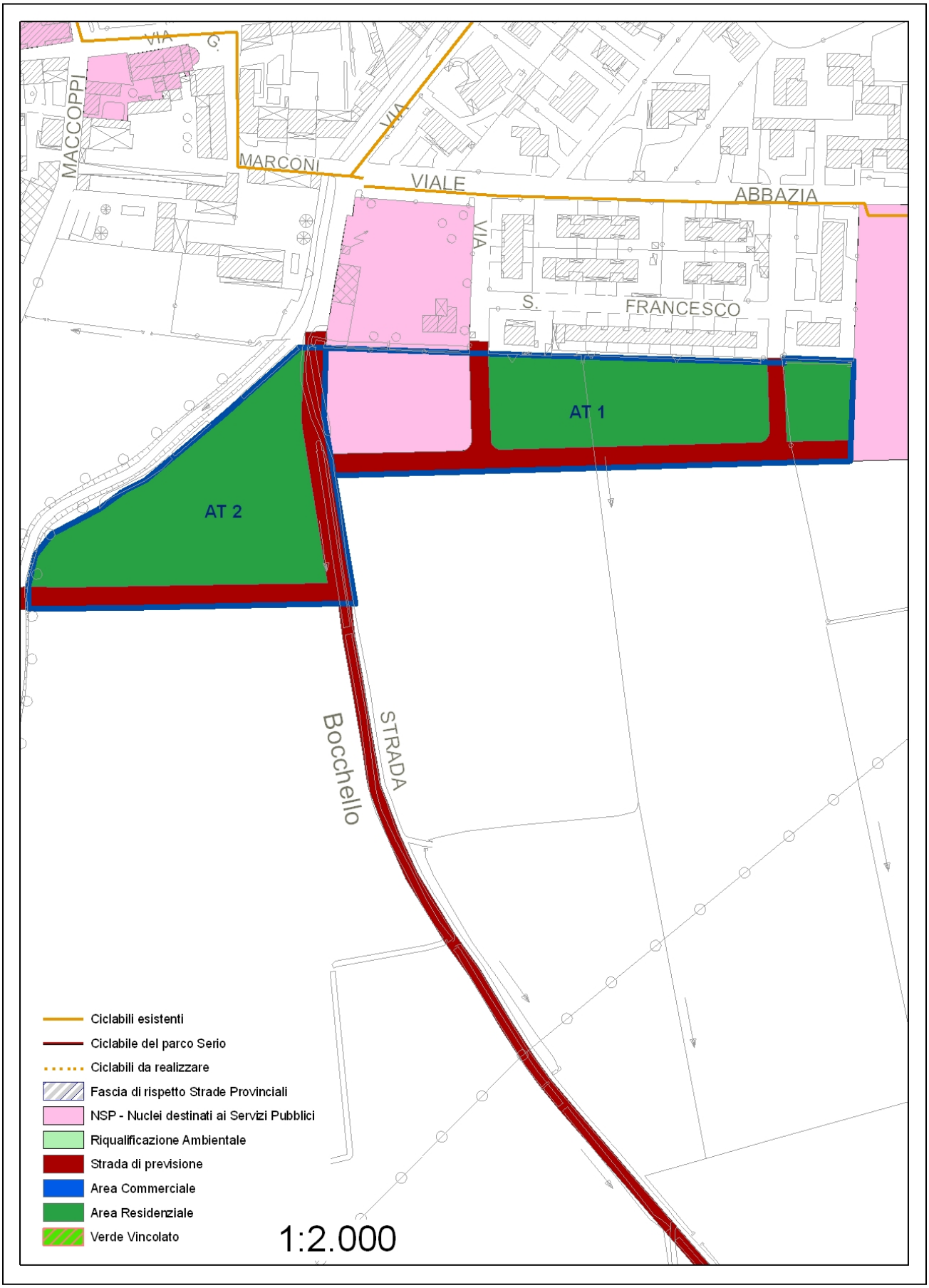
Pertanto il corretto e definitivo dimensionamento dello specifico intervento urbanistico sarà determinato sulla base della dimostrazione oggettiva del dimensionamento delle superfici, dei volumi e di ogni altro parametro significativo, che dovrà essere prodotta in sede di richiesta del titolo autorizzativo, tenendo conto di quanto specificamente previsto nel Piano delle Regole in relazione allo specifico ambito in cui è inserito l'intervento richiesto.

Le schede di seguito riportate sono invece prescrittive per quanto riguarda:

- **i vincoli;**
- **gli aspetti monumentali, ambientali e paesaggistici;**
- **le indicazioni e le destinazioni urbanistiche;**
- **gli obiettivi di interesse pubblico;**
- **le compensazioni e le perequazioni.**

Per ogni aspetto non indicato si rimanda al Piano delle Regole.

AT 1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AD EST DELLA STRADA DELLE FOPPE
SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**14.673 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie edificabile	**7.063 m^2**
Massima volumetria residenziale stimata	**7.063 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area destinata a strade	**3.890 m^2**
Nuclei a servizi pubblici	**3.720 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli

- Non sono presenta vincoli specifici, anche se il piano attuativo dovrà garantire i diritti d'irrigazione per i terreni posti a sud e a ovest dell' ambito stesso.

2 – Obiettivi urbanistici

- L'obiettivo specifico è quello di ridisegnare organicamente una porzione di territorio con l'obiettivo di realizzare parzialmente l'indicazione inserita nel Studio del Traffico Urbano di realizzare una "gronda sud" che veicoli all' esterno il traffico di attraversamento oggi gravante totalmente sul centro storico.
- Riqualificazione di una porzione della strada delle Foppe.
- Collegamento della nuova "gronda sud" con le vie comunali esistenti al fine di estendere ed integrare la maglia stradale esistente.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale. Nel caso specifico è previsto la successiva cessione gratuita al Comune dell'area NSP posta ad ovest dell'ambito.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Verde attrezzato e/o altri insediamenti sociali.
- Opere di urbanizzazione primaria, servizi e standard all'interno dell'ambito.
- Realizzazione della viabilità di piano. Le strade di piano avranno la larghezza di m. 10 per tutta la loro estensione

4 – Destinazioni urbanistiche

- La destinazione principale di questo ambito è quella residenziale e insediamenti compatibili con la residenza.

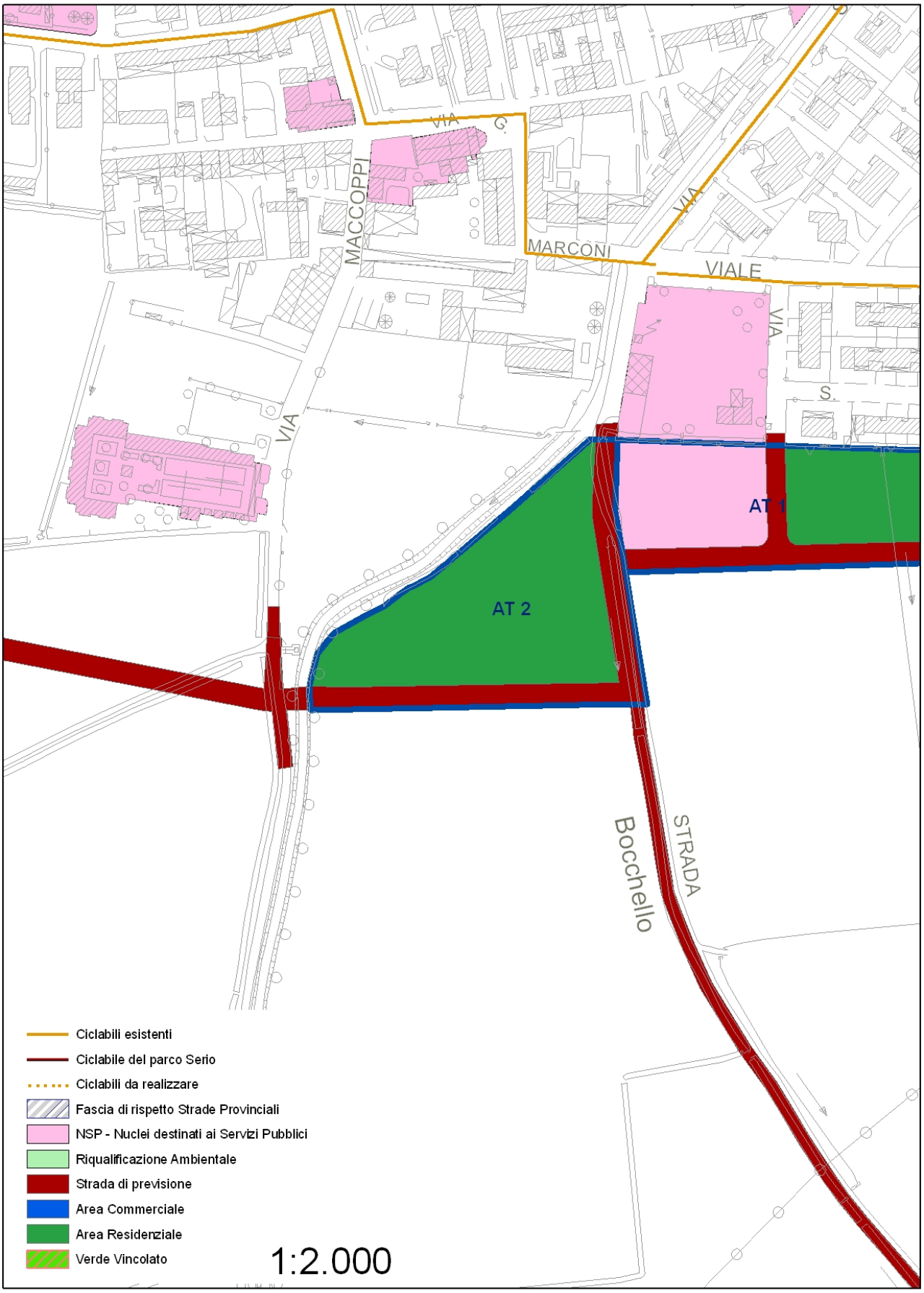
5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.
- La volumetria che viene attribuita al comparto è di m^3 7.063.
- La copertura massima dei singolo lotto deve essere inferiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 7.50, misurata in gronda.

- Tipologie ammesse: unifamiliari, bifamiliari e case a schiera; i fabbricati accessori dovranno essere accorpati agli edifici principali.
- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fase di negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE
Per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda al Piano delle Regole.

AT 2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AD OVEST DELLA STRADA DELLE FOPPE
SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**9.475 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie edificabile	**8.175 m^2**
Massima volumetria residenziale stimata	**5.823 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area destinata a strade	**1.300 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli

- Sono presenti vincoli derivanti dalla presenza sul lato ovest della Roggia Pallavicina con relativa fascia di rispetto in edificabile.
- Il piano attuativo dovrà garantire i diritti d'irrigazione per i terreni posti a sud e a est dell' ambito stesso;
- Sono fatti salvi i disposti dell'art. 16.7 della Normativa di PTCP (roggia Pallavicina e Serio Morto) ossia la previsione di specifiche misure mitigative dell'effettivo stato dei luoghi in fase di presentazione di Piano attuativo.

2 – Obiettivi urbanistici

- L'obiettivo specifico è quello di ridisegnare organicamente una porzione di territorio con l'obiettivo di realizzare parzialmente l'indicazione inserita nel Studio del Traffico Urbano di realizzare una "gronda sud" che veicoli all' esterno il traffico di attraversamento oggi gravante totalmente sul centro storico.
- Riqualificazione di una porzione della strada delle Foppe.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Opere di urbanizzazione primaria, servizi e standard all'interno dell'ambito.
- Realizzazione della viabilità di piano. Le strade di piano avranno la larghezza di m. 10 per tutta la loro estensione.

4 – Destinazioni urbanistiche

- La destinazione principale di questo ambito è quella residenziale e insediamenti compatibili con la residenza.

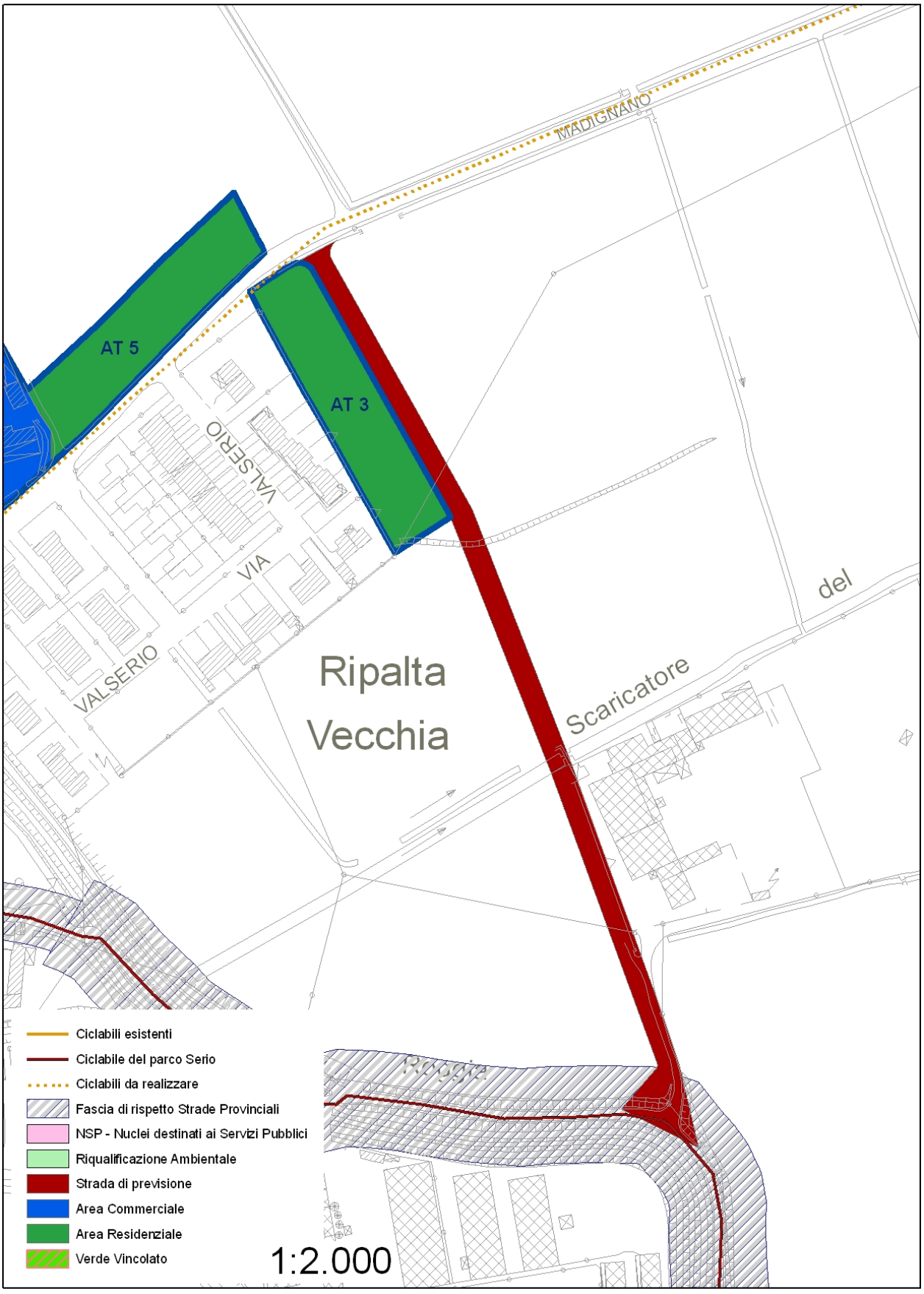
5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.
- La volumetria che viene attribuita al comparto è di m^3 5.823.
- La copertura massima dei singolo lotto deve essere inferiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 10.50, misurata in gronda.

- Tipologie ammesse: unifamiliari, bifamiliari e case a schiera; i fabbricati accessori dovranno essere accorpati agli edifici principali.
- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fase di negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE
Per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda al Piano delle Regole.

AT 3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE AD EST LOTTIZZAZIONE VALSERIO – RIPALTA VECCHIA
SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**6.500 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie edificabile	**3.850 m^2**
Massima volumetria residenziale stimata	**3.850 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area destinata a strade	**2.650 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli

- Sono presenti vincoli derivanti dal fatto che l'ambito ricade territorialmente all' interno del Parco Regionale del Serio. *L'efficacia e l'attuazione delle previsioni sono subordinate alla richiesta di variante al PTC del Parco del Serio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/83 e s.m.i.*

2 – Obiettivi urbanistici

- L'obiettivo specifico è quello di ridisegnare organicamente la viabilità della frazione di Ripalta Vecchia realizzando una nuova strada di collegamento fra la SP 52 e la via per Madignano, evitando in tal modo il passaggio all'interno dell' abitato di Ripalta Vecchia.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale. Nel caso specifico è previsto il concorso nella realizzazione della ciclabile a margine della strada comunale tra Ripalta Vecchia e Madignanello.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Realizzazione della viabilità di piano o collegata funzionalmente all'ambito, secondo le indicazioni indicate in mappa. Le strade di piano avranno la larghezza di m. 10 per tutta la loro estensione.
- Miglioramento delle reti tecnologiche nella frazione di Ripalta Vecchia previo in accodo con il Comune di Madignano.
- Realizzazione della ciclabile tra Ripalta Vecchia e Madignanello

4 – Destinazioni urbanistiche

- La destinazione principale di questo ambito è quella residenziale e insediamenti compatibili con la residenza.

5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.
- La volumetria che viene attribuita al comparto è di m^3 3.850.
- La copertura massima dei singolo lotto deve essere inferiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 7.50, misurata in gronda.
- Tipologie ammesse: unifamiliari, bifamiliari e case a schiera; i fabbricati accessori dovranno essere accorpati agli edifici principali.

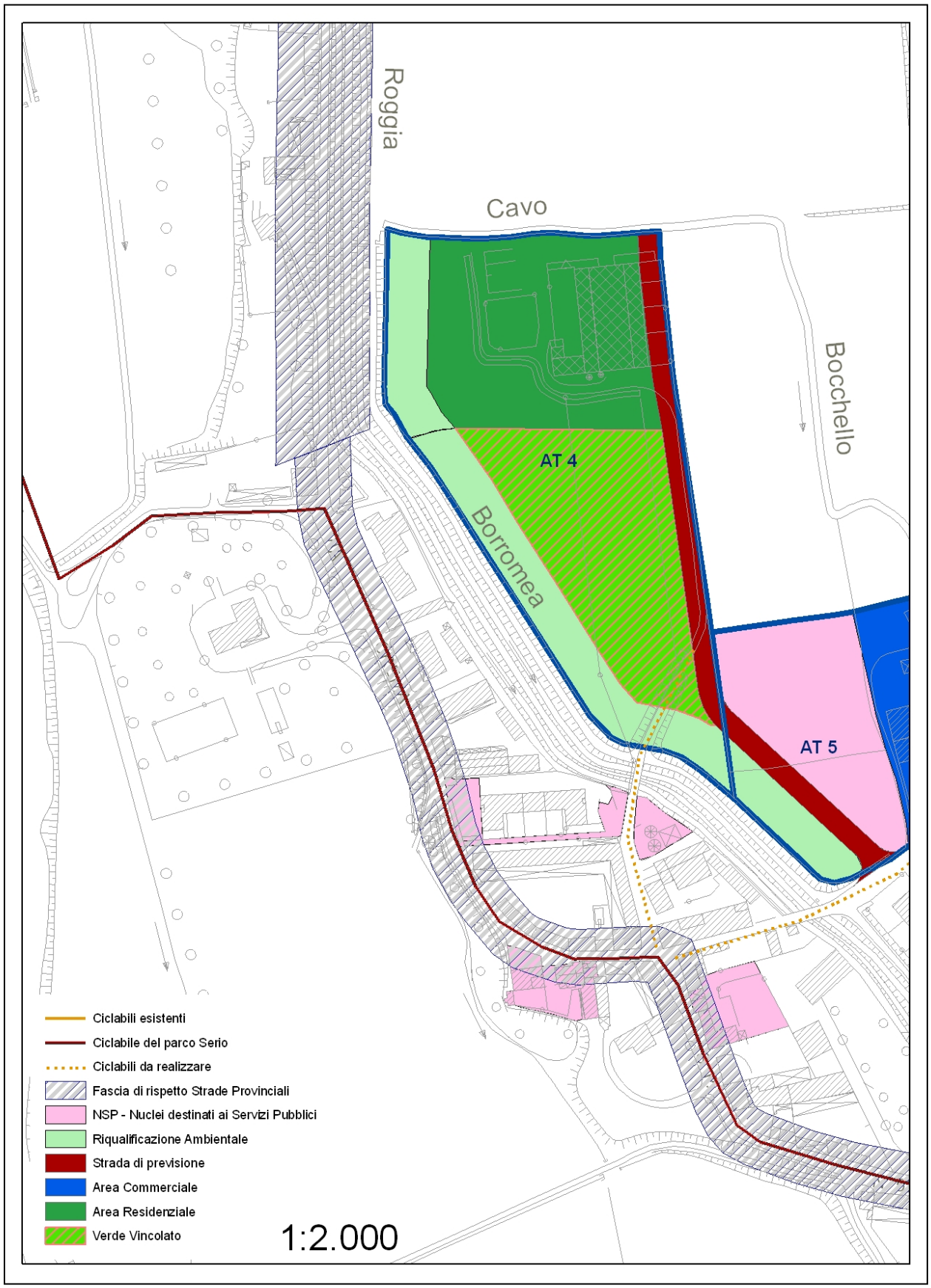
- Si avrà cura di realizzare interventi edilizi che utilizzino materiali tradizionali, naturali, ecocompatibili, adottando inoltre tecnologie impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fase di negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE

Per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda al Piano delle Regole.

AT 4 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE A NORD VIA MADIGNANO (EX STALLA COTI ZELATI) - RIPALTA VECCHIA

SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**25.985 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Volumetria esistente	**7.500 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie edificabile residenziale	**9.200 m^2**
Massima volumetria residenziale stimata	**5.800 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area destinata a strade	**2.185 m^2**
Aree a verde vincolato	**8.285 m^2**
Area di riqualificazione ambientale	**6.315 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli
Sono presenti vincoli derivanti dal fatto che l'ambito ricade territorialmente all' interno del Parco Regionale del Serio. *L'efficacia e l'attuazione delle previsioni sono subordinate alla richiesta di variante al PTC del Parco del Serio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/83 e s.m.i."*

- Inoltre la presenza delle Rogge Archetta e Borromea che corrono lungo il lato ovest dell' ambito, determina specifici vincoli di tipo urbanistico ed ambientale.
- Le stesse rogge segnano anche un orlo di scarpata morfologica principale che determina ulteriori vincoli.
- Verificare la presenza di eventuali vincoli e/o prescrizioni inerenti la Roggia Cavo Bocchello ai sensi della L. 37/94.

2 – Obiettivi urbanistici

- Il recupero ambientale e la rinaturalizzazione delle sponde e della fascia di rispetto delle rogge Borromea e Archetta.
- L' apposizione di un vincolo di utilizzo a prato stabile di un'ampia porzione di terreno agricolo, precisamente indicato in mappa, al fine di migliorare la percezione del paesaggio tipico della campagna cremasca.
- La realizzazione di una ciclabile che, utilizzando e riqualificando una strada campestre esistente colleghi il centro consolidato della frazione con la nuova viabilità e il nuovo insediamento residenziale.
- Il recupero a diverso uso e meno compromissorio del contesto ambientale, degli immobili rurali dimessi ivi presenti.
- Realizzazione della viabilità di piano dell'ambito.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale. Nel caso specifico è previsto il concorso nella realizzazione di una ciclabile tra Ripalta Vecchia e la frazione di Madignanello.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Area verde vincolata a parco pubblico e/o attività compatibili.
- Miglioramento delle reti tecnologiche e dei servizi.
- Realizzazione della ciclabile dell'ambito e concorso nella formazione di quella tra Ripalta Vecchia e Madignanello

- Realizzazione della viabilità di piano o collegata funzionalmente all'ambito, secondo le indicazioni indicate in mappa. Le strade di piano avranno la larghezza di m. 10 per tutta la loro estensione.
- Messa in atto di interventi di salvaguardia e di riqualificazione ambientale.

4 – Destinazioni urbanistiche

- La destinazione principale di questo ambito è quella residenziale e insediamenti compatibili con la residenza.

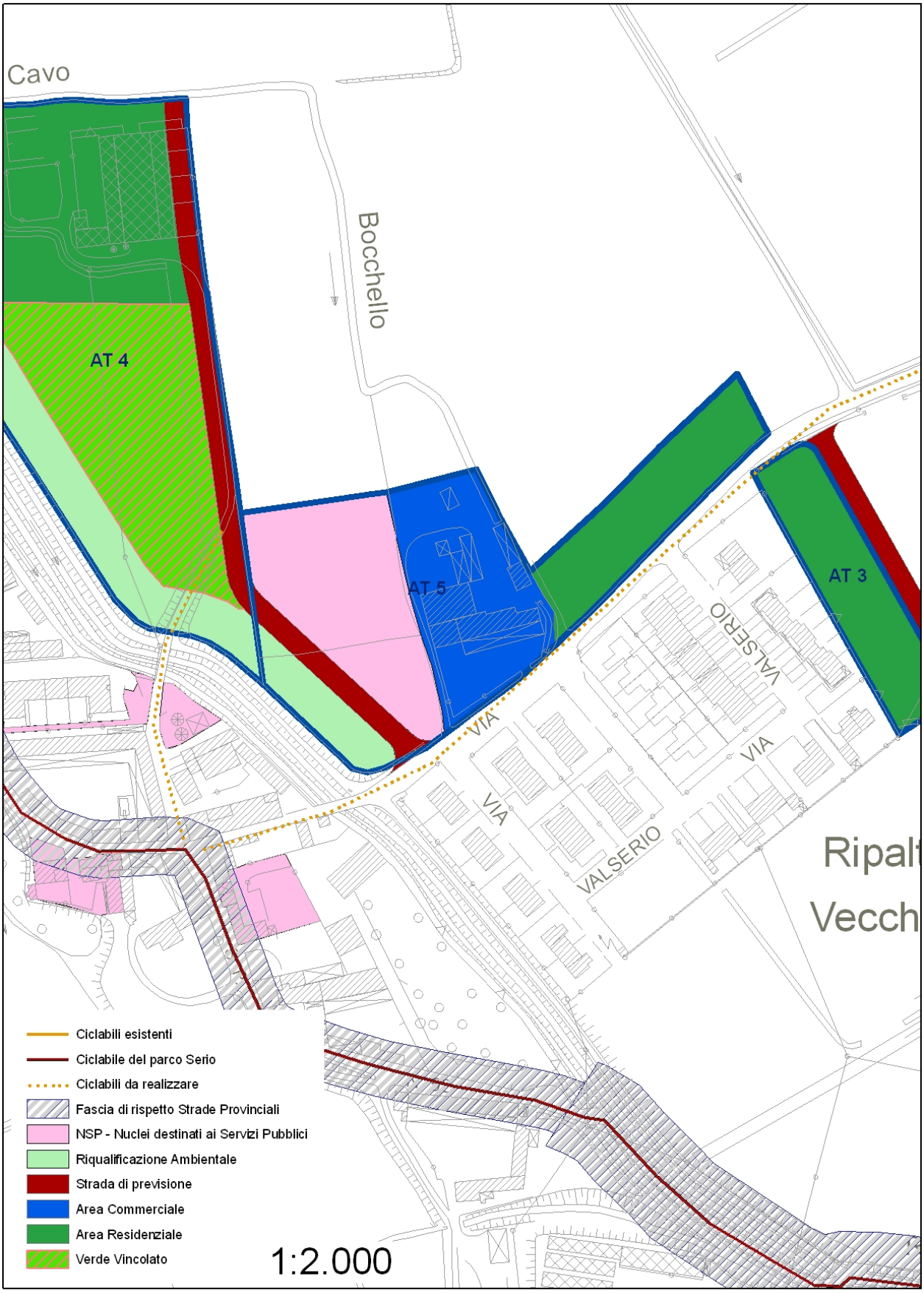
5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.
- La volumetria che viene attribuita al comparto è di m^3 5.800.
- La copertura massima dei singolo lotto deve essere inferiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 7,50, misurata in gronda.
- Tipologie ammesse: unifamiliari, bifamiliari e case a schiera; i fabbricati accessori dovranno essere accorpati agli edifici principali.
- Si avrà cura di realizzare interventi edilizi che utilizzino materiali tradizionali, naturali, ecocompatibili, adottando inoltre tecnologie impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fase di negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE

Per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda al Piano delle Regole.

AT 5 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE POLIFUNZIONALE A NORD VIA MADIGNANO (EX CASCINA MEANTI) - RIPALTA VECCHIA
SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**17.470 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie edificabile residenziale	**4.000 m^2**
Massima volumetria residenziale stimata	**4.400 m^3**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Superficie fondiaria per esercizi pubblici	**5.300 m^2**
S.l.p. esercizi pubblici	**1.200 m^2**
Superficie coperta per esercizi pubblici (60% della Superficie fondiaria per esercizi pubblici)	**3.180 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area destinata a strade	**1.140 m^2**
Area destinata a servizi pubblici	**5.530 m^2**
Area di riqualificazione ambientale	**1.500 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli
Sono presenti vincoli derivanti dal fatto che l'ambito ricade territorialmente all' interno del Parco Regionale del Serio. *L'efficacia e l'attuazione delle previsioni sono subordinate alla richiesta di variante al PTC del Parco del Serio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/83 e s.m.i.*

- Inoltre la presenza delle Rogge Archetta e Borromea che corrono lungo parte del lato ovest dell' ambito, determina uno specifici vincoli di tipo urbanistico ed ambientale.
- Le stesse rogge segnano anche un orlo di scarpata morfologica principale che determina ulteriori vincoli.

2 – Obiettivi urbanistici

- Il recupero a diverso uso e meno compromissorio del contesto ambientale, degli immobili rurali dismessi presenti all' interno dell' ambito.
- Il recupero ambientale e la rinaturalizzazione delle sponde e della fascia di rispetto delle rogge Borromea e Archetta oltre che di un area contigua.
- L' apposizione di un vincolo di utilizzo a prato stabile di un'ampia porzione di terreno agricolo, precisamente indicato in mappa, al fine di migliorare la percezione del paesaggio tipico della campagna cremasca.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale. Nel caso specifico è previsto la cessione gratuita al Comune dell'area N.S.P. posta ad ovest dell'ambito.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Area verde, campo sportivo, servizi ricreativi.
- Potenziamento delle reti tecnologiche e dei servizi
- Realizzazione della viabilità di piano o collegata funzionalmente all'ambito, secondo le indicazioni indicate in mappa. Le strade di piano avranno la larghezza di m. 10 per tutta la loro estensione.
- Messa in atto di interventi di salvaguardia e di riqualificazione ambientale.

4 – Destinazioni urbanistiche

- Le destinazioni urbanistica sono: residenziale per una parta e a destinazione commerciale con specifica destinazione per esercizio pubblico, ristorante e attività analoghe.

5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.

5.1 - Ambito a carattere residenziale

- La volumetria residenziale che viene attribuita al comparto è di m^3 4.400.
- La copertura massima dei singolo lotto deve essere inferiore al 40 % della superficie fondiaria del lotto.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 7,50, misurata in gronda.
- Tipologie ammesse: unifamiliari, bifamiliari e case a schiera; i fabbricati accessori dovranno essere accorpati agli edifici principali.
- Si avrà cura di realizzare interventi edilizi che utilizzino materiali tradizionali, naturali, ecocompatibili, adottando inoltre tecnologie impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

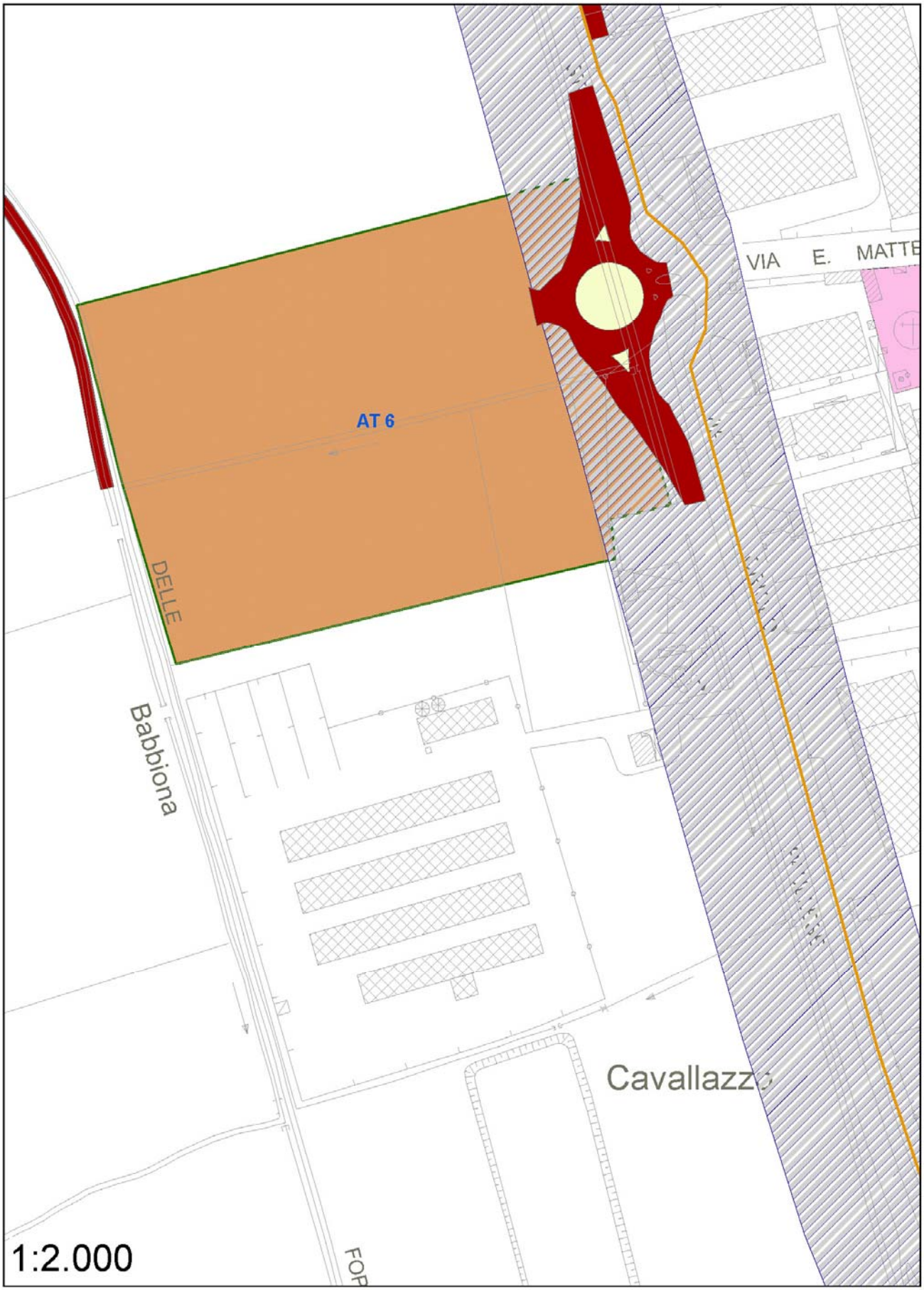
5.2 - Ambito destinato per esercizio pubblico o similari

- Per quanto riguarda l'area destinata alla realizzazione di esercizi pubblici, ristorante e attività similari, questa è indicata deve rispettare i limiti massimi indicati in tabella e pari a 1.200 mq di SLP.
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 9,00, misurata in gronda.
- Anche per gli edifici a destinazione direzionale/commerciale, si avrà cura di realizzare interventi edilizi che utilizzino materiali tradizionali, naturali, ecocompatibili, adottando inoltre tecnologie impiantistiche che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fame di negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE

Per quanto qui non specificatamente indicato, si rimanda al Piano delle Regole.

AT 6 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE A INDIRIZZO ARTIGIANALE – INDUSTRIALE IN ZONA ORIOLO AD OVEST DELLA SP EX SS 415
SCHEDA CARTOGRAFICA



DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
Superficie territoriale ambito	**42.825 m^2**
PARAMETRI	***QUANTITA'***
Area Fondiaria (comprensiva di opere di urbanizzazione)	**34.500 m^2**
Superficie coperta massima (60%)	**20.700 m^2**
Superficie edificabile	**27.531 m^2**

SEGNALAZIONI

1 – Presenza di vincoli

- Area di rispetto di 40 m dal confine stradale della SP ex SS 415 definito ai sensi del D. Lgs. 285/1992.

2 – Obiettivi urbanistici

- L'area indicata è adiacente di un area con destinazione produttiva artigianale, che si trova a sud, già presente nel PRGC e riproposta con denominazione ARTF 26. Anche per questa area si propone una destinazione produttiva con indirizzo produttivo artigianale – industriale.
- Congiuntamente all' intervento previsto in adiacenza identificato come Ambito di Recupero e trasformazione Funzionale [ARTF 26] si prevede il ridisegno dell'intersezione, tra la SP ex SS 415 e la zona produttiva Oriolo a est della SP e le area previste a ovest della stessa SP, con la realizzazione di una rotonda sulla citata strada provinciale.
- Gli insediamenti saranno soggetti ad un super-standard, rapportato alla specifica trasformazione urbanistica dell'area e finalizzato alla realizzazione di interventi pubblici o all' acquisizione di beni da inserire nel patrimonio comunale: nel caso specifico è previsto il reperimento dell'area la costruzione della rotatoria posta sulla Paullese ex S.S. 415 previa idoneità a norma di legge del servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona.
- Si prescrive che la vodagione degli ambiti AT6 – ARTF 26 dovrà avvenire mediante il nuovo innesto di cui al punto precedente; nello stesso innesto e tramite opportune strade di servizio dovranno essere ricondotti tutti gli accessi od immissioni laterali di qualunque tipologia, esistenti e diretti alla ex S.S. n. 415 presenti nel raggio di metri 500, inclusa la strada carraia posta al Km 41+200 circa in destra e fatta eccezione per l'area di servizio esistente sul lato destro della ex S.S. 415 al Km 40+850circa.

3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Aree verdi e di parcheggio pubblico.
- Opere di urbanizzazione primaria all'interno dell'ambito o al di fuori dello stesso purchè in relazione funzionale con l'ambito stesso.
- Realizzazione della viabilità di piano.

4 – Destinazioni urbanistiche

- La destinazione di questo ambito è quella produttiva ad indirizzo artigianale - industriale

5 – Dati parametrici

- I valori dei parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati, in sede di presentazione del piano attuativo, sulla base delle indicazioni presenti nella scheda.
- I valori dei parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.

- La copertura massima del singolo lotto non deve superare il 60% della superficie fondiaria del lotto, mentre la SLP non dovrà essere superiore al 133% della superficie coperta. Per cui su una superficie territoriale stimata in mq 40.000, una superficie fondiaria di mq 34.500, deriva una possibilità complessiva di copertura pari a mq 20.700 e una SLP di mq 27.531
- L'altezza massima dei fabbricati deve essere inferiore a m. 12,00.

6 – Prescrizioni particolari

- Le costruzioni dovranno distare almeno m. 40 dal ciglio della S.P. ex S.S. n. 415
  In merito all' accesso sulla S.P. ex S.S. n. 415 dovrà essere acquisito il parere favorevole della Provincia di Cremona. L'accesso alla S.P. ex S.S. n. 415 mediante nuova rotatoria dovrà essere preventivamente e/o contestualmente realizzato con l'attuazione degli ambiti (AT6 e ARTF 26). Tale accesso dovrà veicolare anche il traffico per l'ambito di trasformazione [ARTF 26]. Pertanto anche la viabilità interna ai lotti dovrà essere coerente al fine di garantire un flusso di traffico sicuro e funzionale alle necessità delle attività ivi insediate.

- Fermo restando quanto contenuto nella presente scheda, *in fase negoziazione attuativa si procederà alla valutazione degli interventi di interesse pubblico generale dell'ambito, conguagliando a favore del Comune l'eventuale differenza rispetto all'importo del super standard di qualità, che verrà determinato dalla Amministrazione Comunale moltiplicando la superficie edificabile oggetto di cambio di destinazione, per uno specifico importo al mq.*

NOTA BENE
Per quanto non indicato nella presente scheda, si fa riferimento al Piano delle Regole.