



# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

## Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco  
Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041  
E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it

Prot. in entrata 9415  
Prot. uscita UTC n. 9623  
Fasc. 2023/6.2.4

Vaiano Cremasco, li 18 novembre 2023

Alla Giunta Comunale  
S E D E

**OGGETTO: Relazione Istruttoria proposta Master Plan Piano Attuativo ATi4 – Ambito di Trasformazione Industriale “S.S. Paullese”**

**Attuazione del sub-comparto sud: parte “A” e parte “B”**

### ISTRUTTORIA TECNICO - URBANISTICA

Gli Elaborati del Piano Attuativo, come depositati ad atti del Comune in data 13.11.2023 al n. 9415 e successivamente integrata in data 18.11.2023 prot. 9600, sono individuati come segue:

- Conferimento procura per presentazione istanza
- Relazione Tecnico-descrittiva
- Visura catastale dell'immobile
- Schema di convenzione
- Documentazione afferente il contenimento dei consumi energetici del sub comparto sud - A
- Valutazione previsionale di impatto acustico ambientale
- Relazione tecnica in tema di invarianza idraulica
- Relazione geologica e caratterizzazione geotecnica
- Modulo 9 – dichiarazione/asseverazione del geologo di congruità dei contenuti della relazione geologica ai requisiti richiesti dalla DGR 2616/2011
- Modulo 10 – Dichiarazione/asseverazione dell'estensore della relazione geotecnica di congruità dei contenuti della relazione geotecnica richiesti dal paragrafo 6.2.2 NCT 2018
- Documentazione fotografica dell'area oggetto di intervento
- TAV. 1 – Master Plan generale, Estratto PGT, Estratto scheda d'ambito
- TAV. 2 – PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO AREA SUD: Estratto di mappa catastale, Estratto PGT, Tavola sviluppo sub-comparto sud; calcoli planivolumetrici
- TAV. 3 – PLANIVOLUMETRICO EDIFICIO IN PROGETTO AREA SUD: Calcoli Planivolumetrici, Ortofoto con evidenziato ingombro sub comparto sud/A
- TAV. 4 – PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO IN PROGETTO (sub comparto sud – area A)
- TAV. 5 – SCHEMA ALLACCI ALLE RETI TECNOLOGICHE (sub comparto sud – area A).
- TAV. 6 – SCHEMA ALLACCI RETI TECNOLOGICHE del Master Plan Ati4

### OBIETTIVI DELLA SCHEDA D'AMBITO

#### GENERALI

- ✓ 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 sovralocale;

#### SPECIFICI DELL'ATTUAZIONE

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



# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

## Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco

Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041

E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it

### **Soddisfatti dal Piano attuativo:**

- completamento del tessuto produttivo previsto dalla pianificazione urbanistica comunale, con possibilità di accogliere aziende che non trovano altrimenti collocazione / espansione sul territorio
- costruzione di un polo "ecologicamente attrezzato": la proposta di piano attuativo prevede nella realizzazione del futuro insediamento il rispetto delle attuali disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici, il rispetto della tutela delle falde acquifere mediante studio approfondito dell'invarianza idraulica, contenimento delle emissioni rumorose ai sensi di legge, mitigazione ambientale del comparto mediante alberature lungo il confine est verso il "Plis del Moso";

### **Infrastrutture già presenti in sito:**

- l'elevato livello di accessibilità, dopo la prima variante al PGT (anno 2011 – redatta dall'Arch. Menci) è stato sviluppato contestualmente alla realizzazione del nuovo tracciato della S.P. n. 415 "Paullese", con la formazione delle strade comunali Via Martiri delle Foibe (considerata *viabilità* principale) e Via Nelson Mandela;

### **Criticità rilevate e suggerimenti in sede di attuazione del comparto:**

- per quanto attiene la Via Nelson Mandela, in fase di attuazione del sub comparto nord occorrerà prevedere l'adeguamento dell'asse stradale prospiciente il lotto, al fine di garantire l'accessibilità dei mezzi pesanti a servizio delle attività che verranno insediate.

\*\*\*\*

## **PRESCRIZIONI SPECIFICHE D'AMBITO:**

### **Vocazione Funzionale**

	La destinazione d'uso principale 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.	

<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>	
<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

- 9 - 37 e 57 delle NTA.



# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

## Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco

Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041

E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it

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

### PARAMETRI URBANISTICI DI MASTER PLAN / SPECIFICA SUB COMPARTI

Sup. territoriale totale mq. 14.585 (sub comparto nord mq. 7085 - sub comparto sud mq. 7500)

Dagli elaborati sopra citati si evince quanto segue:

Descrizione	Previsto da PGT	Sub comparto nord	Sub comparto sud	Conformità
IT min	0,7mq/mq (mq. 10.209,50)	Mq. 4.554,00	Mq. 3.980,00	Si
IT.a	0.55 mc/mq	Parametro non utilizzato		
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	20% della ST ( mq. 2.917,00)	Mq. 1.366,00	Mq.1.194,00	Da adeguare
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	30% della ST	Non richiesto in quanto non viene effettuata la perequazione		
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva con Master Plan (art. 32, comma 6, NTA del Piano delle Regole)			Si

### PARAMETRI EDILIZI DI MASTER PLAN / SPECIFICA SUB COMPARTI

Descrizione	Previsti dal P.G.T.	Sub comparto nord	Sub comparto sud	Conformità
Rapporto di copertura	70% della St (mq. 10.209,50)	Mq. 4.554,00	Mq. 3.980,00	Si
Superficie drenante	30% della superficie scoperta (mq. 1.312,65)	Mq. 759,30	Mq. 1.056,00	Si
Altezza degli edifici	11,50 m	11,50	< m 11,50	Si

\*\*\*\*\*

### AMMISSIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DALLA SCHEDA D'AMBITO

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.



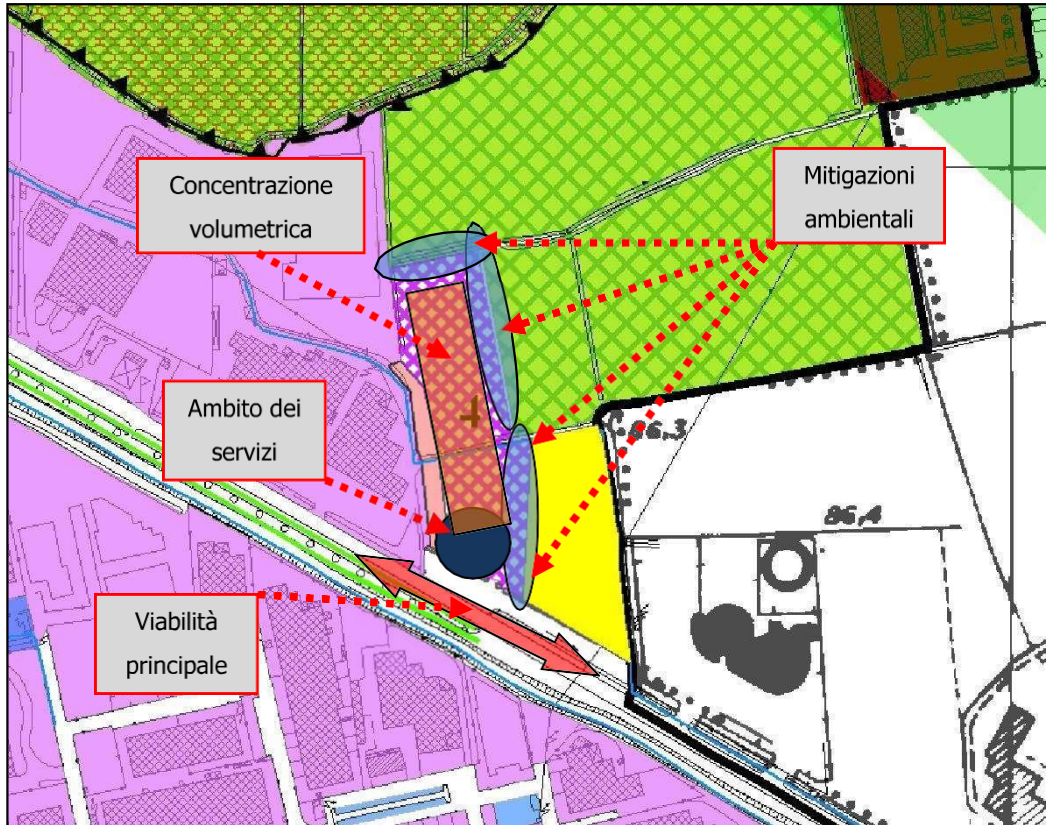
# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco

Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041

E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it



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.

## PREVISIONI DEL PIANO ATTUATIVO

- Viene prevista barriera arborea lungo il confine est e nord dell'ambito; tale previsione viene ritenuta migliorativa rispetto a quanto previsto nella scheda d'ambito in quanto garantisce – almeno per il sub comparto sud – un'area a filtro tra le costruzioni produttive ed il Plis del Moso.

A tale proposito l'accorpamento (non obbligatorio) dell'ambito dei servizi posto ad est con proposta di declinazione in mitigazione ambientale, trova spazio nelle seguenti norme del P.G.T., in particolare:

Allegato A – Ambiti di trasformazione:

*“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).*

Articolo 7, comma 4, delle NTA del Piano delle Regole

*In sede di elaborazione dei piani attuativi specificamente individuati dal PGT, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca variante al PGT.*



# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

## Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco

Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041

E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it

**I piani attuativi specificamente individuati dal PGT possono essere oggetto di modifica del perimetro in fase di presentazione del piano attuativo senza che ciò costituisca variante al PGT.**

*Le aree soggette a pianificazione attuativa e/o a patto di programmazione negoziata sono individuate con apposito simbolo negli elaborati grafici di PGT.*

*Necessitano di preventiva variante ai piani attuativi le seguenti fattispecie:*

- *modifiche planovolumetriche che alterano le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso;*
  - *aumento del dimensionamento globale dell'intervento, in misura maggiore del 5%;*
  - *riduzione della dotazione di aree per servizi o per compensazione in misura superiore al 5%*
- Non sono previsti accessi sulla Via Martiri delle Foibe e pertanto è rispettato quanto previsto dalla scheda d'ambito.
- Per l'attuazione del sub – comparto sud (lotti A e B) non viene prevista la realizzazione di servizi ad uso collettivo ma proposta la monetizzazione di quanto dovuto.

\*\*\*\*

### VERIFICA CARTOGRAFIA DI P.G.T.

Per l'ambito in questione, durante l'elaborazione della presente relazione istruttoria, è stato rilevato che alcune cartografie del vigente P.G.T. sono tra loro discordanti.

In particolare la tavola I.8 del Documento di Piano riporta una delimitazione dell'ambito di trasformazione ATi4 diversa da quella di dettaglio riportata nella scheda d'ambito.

Per tale motivo, sulla scorta di informazioni acquisite per le vie brevi dal tecnico estensore delle ultime varianti puntuali al P.G.T. (2018/2019) e tenuto conto della norma urbanistica per cui il Documento di Piano non è conformativo del regime giuridico dei suoli, in linea generale prevale la perimetrazione di maggior dettaglio con prevalenza della cartografia del Piano delle Regole e, conseguentemente, della specifica scheda d'ambito.

Tenuto conto che l'ambito dei servizi rimane tale (inedificabile) utilizzato peraltro alla soluzione di problemi di sottodimensionamento della linea fognaria delle acque bianche presenti sulla viabilità principale, e che non viene aumentata la capacità edificatoria prevista dal comparto attuativo secondo quanto previsto nella scheda tecnica di dettaglio, si rimanda a quanto sopra detto, e, in particolare, a quanto disciplinato dall'articolo 7, comma 4, delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

### **Integrazioni necessarie prima dell'approvazione definitiva, comunque prima del convenzionamento del sub comparto sud:**

- a) tenuto conto che sulla Via Nelson Mandela le linee dei sottoservizi riguardano l'allaccio della palazzina uffici posta a nord, dovranno essere previste le relative opere di urbanizzazione (linea acquedotto, gas, energia elettrica, linea telefonica, fognatura acque bianche e acque nere); a tale proposito prima dell'approvazione del Master Plan dovrà essere presentata idonea planimetria con evidenziate le nuove opere di urbanizzazione che dovranno insistere completamente su sedime di area pubblica; conseguentemente per il sub comparto attuativo che verrà convenzionato, dovrà essere prodotto computo metrico estimativo delle opere medesime redatto in base ai prezzi in vigore, desumibili dal listino della Camera di Commercio di Cremona, e, in caso di mancanza di riferimenti puntuali, con i prezzi del listino edito dalla Camera di Commercio di Milano.
- b) Per le opere di urbanizzazione da realizzare dovrà essere prodotta la garanzia finanziaria che copra la loro completa realizzazione.  
La predisposizione delle linee, per quanto attiene il loro dimensionamento, dovrà tenere conto del futuro sviluppo del comparto nord.

### **Prescrizioni per l'attuazione del Piano Attuativo ATi4:**

- c) per quanto attiene le opere di mitigazione occorre procedere in aderenza all'Allegato 3 delle N.T.A. recante Interventi ed opere di mitigazione ambientale e valenza paesistica;



# COMUNE DI VAIANO CREMASCO

## Provincia di Cremona

Piazza Gloriosi Caduti, 5 – 26010 Vaiano Cremasco

Telefono 0373/278015 – Fax 0373/278041

E\_mail : ufficio.tecnico@comune.vaianocremasco.cr.it

---

- d) in fase di attuazione del comparto nord, sarà necessario prevedere una ricalibrazione dell'asse viario della Via Nelson Mandela, in continuità con il tratto esistente a sud, al fine di garantire il passaggio dei mezzi delle future attività produttive del sito;
- e) in fase di attuazione e convenzionamento del comparto nord dovrà essere prodotta la documentazione prevista dai regolamenti comunali e dalla residua normativa vigente in materia.

Si rimette la presente relazione per quanto di competenza.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

Geom. Cristina Lameri