

**COMUNE DI SCANDOLARA RIPA D'OGGIO**  
**PROVINCIA DI CREMONA**  
**REGIONE LOMBARDIA**



# **DOCUMENTO DI PIANO**

**MODIFICATO A SEGUITO DI PRESCRIZIONI ED OSSERVAZIONI**

**Allegato 2**

## **AMBTI DI TRASFORMAZIONE** **Prescrizioni ed indirizzi**

Il Sindaco .....

Il Segretario  
Comunale .....

ADOTTATO IL 7.04.2014  
CON DELIBERA C.C. N° 6

APPROVATO IL 16.09.2014  
CON DELIBERA C.C. N° 29

PUBBLICATO IL .....  
SUL B.U.R.L. N° .....



**Responsabile del progetto  
e coordinatore scientifico**

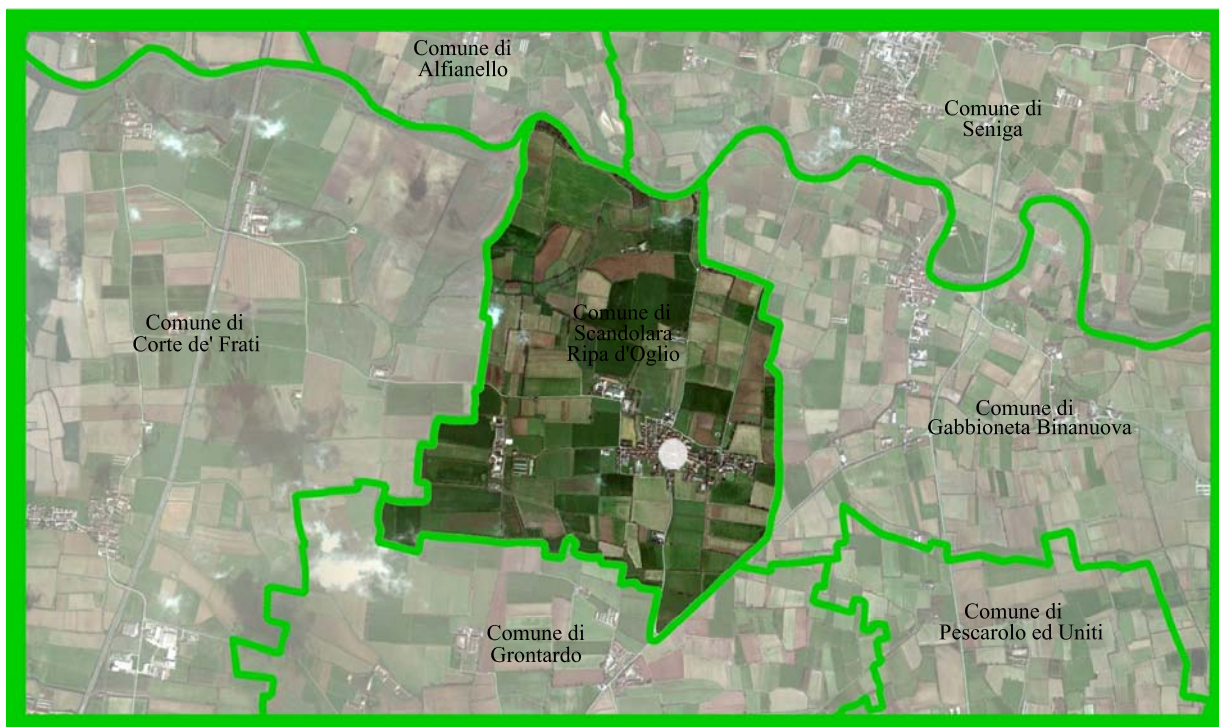
**Pianificatore Territoriale  
Urbanista Architetto  
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona  
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224  
E-mail: cremona@studiotamagnini.it  
Pec: studiotamagnini@pec.it

**Variante Generale**

**Piano di Governo  
del Territorio PGT**





***Gruppo di lavoro:***

**Responsabile del progetto e  
coordinatore scientifico**

---

Pianificatore Territoriale  
Urbanista Architetto  
GIUSEPPE TAMAGNINI



Regione  
LOMBARDIA

***Responsabili operativi***

---

Architetto  
ROBERTA MINOIA

Urbanista  
ROBERTA ARRIGONI



Provincia di  
CREMONA

***Comune di Scandolara Ripa d'Oglio:***

**Staff dell'Ufficio Tecnico**

---



Architetto  
LUIGI AGAZZI

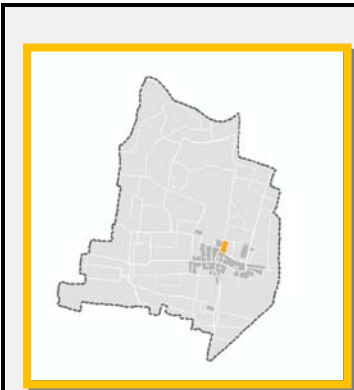


Comune di  
SCANDOLARA  
RIPA D'OGGIO



	<b>ATR 1: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE</b> <b>– Via S. Michele</b>							
	<b>OBIETTIVI:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso le aree maggiormente compatibili con la funzione residenziale;</li> <li>✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;</li> </ul>							
	<b>VOCAZIONE FUNZIONALE:</b> La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.							
<b>Figura 2 - Atr 1 – foto dell'area oggetto di trasformazione allo stato di fatto</b>	<b>PARAMETRI URBANISTICI:</b> <table border="1" data-bbox="608 1128 1409 1420"> <tr> <td>Utc</td> <td>1,00 MC/MQ</td> </tr> <tr> <td>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *</td> <td>18 MQ/Ab</td> </tr> <tr> <td>Modalità attuative</td> <td>Piano attuativo</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• All'interno dell'ambito 35% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.</li> </ul>		Utc	1,00 MC/MQ	Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	18 MQ/Ab	Modalità attuative	Piano attuativo
Utc	1,00 MC/MQ							
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	18 MQ/Ab							
Modalità attuative	Piano attuativo							
	<b>PARAMETRI EDILIZI</b> <table border="1" data-bbox="608 1659 1409 1839"> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>40% della St</td> </tr> <tr> <td>Superficie drenante</td> <td>30% della St</td> </tr> <tr> <td>Altezza degli edifici</td> <td>7,50 m (2 piani ft)</td> </tr> </table>		Rapporto di copertura	40% della St	Superficie drenante	30% della St	Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani ft)
Rapporto di copertura	40% della St							
Superficie drenante	30% della St							
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani ft)							

	<p><b>ATR 1: <u>Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE</u></b>  <u>– Via S. Michele</u></p>
	<p><b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA:</b></p> <p>classe 3A(fattibilità con consistenti limitazioni), zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area di studio o nell'immediato intorno. L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di specifici studi ed indagini: ciò dovrà consentire di precisare le idonee destinazioni d'uso, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.</p>
<p><b>Figura 3 - Atr 1 – Estratto tavola delle classi di fattibilità geologica</b></p>	<p><b>PRESCRIZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ogni singolo progetto dovrà essere preceduto da adeguata indagine geologico-tecnica ed idrogeologica a firma di un geologo abilitato che valuti le possibili interazioni della superficie freatica con le strutture.</li> </ul>
	<p><b>SCENARIO DI PERICLOSITÀ SISIMICA LOCALE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".</li> </ul> <p><b>INDICAZIONI DI AMMISSIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.</li> <li>✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.</li> <li>✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002</li> <li>✓ L'ambito è attuabile tramite la divisione per stralci attuativi</li> </ul>
	<p><b>MISURE DI INCENTIVAZIONE:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal Documento di Piano – parte II.</li> </ul>



**ATR 1: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE**

**– Via S. Michele**

**SOVRAPPOSIZIONE CON ELEMENTI DELLA RER (RETE ECOLOGICA REGIONALE) DEL PTR (PIANO TERRITORIALE REGIONALE):**

NESSUNA INTERFERENZA PRESENTE.

**SOVRAPPOSIZIONE CON GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI DEL PTCP DI CUI ALL'ART. 19 BIS DELLA NORMATIVA DEL PIANO PROVINCIALE:**

NESSUNA INTERFERENZA PRESENTE.

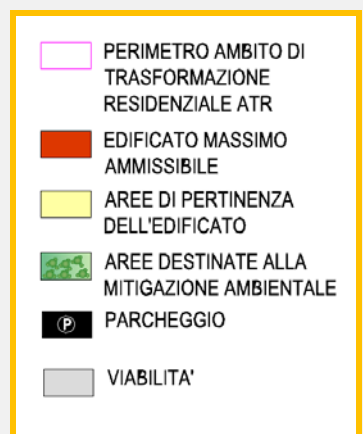
**SOVRAPPOSIZIONE CON LE DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO INDIVIDUATE DALLA BANCA DATI DUSAF DEL 2009:**

- ✓ L'ambito ATR1, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale rado e nuclei forme.

**PRESCRIZIONI GENERALI RIFERITE ALL'ATR1:**



**Figura 4 - Atr 1 – schema indicativo delle trasformazioni d'ambito**



- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ **Vige il rispetto dalle scarpate di 10 metri in entrambe le direzioni degli orli (tutela espressa all'articolo 16.4 della Normativa del PTCP) (OSS. N. 3 PROVINCIA DI CREMONA)**
- ✓ **È vietata la costruzione di piani interrati. (PRESCRIZIONE N.7 PROVINCIA DI CREMONA)**
- ✓ **Si rammenta, che prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il settore(OSS. N. 9 PROVINCIA DI CREMONA)**
- ✓ programmazione opere al fine di ottenere l'autorizzazione all'esecuzione delle stesse.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del

	<p>contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell’art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera “uu”) del primo comma dell’art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002</li> <li>✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.</li> </ul> <p>In particolare i fondi dovranno essere destinati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;</li> <li>✓ alla valorizzazione di aree verdi ed all’incremento della naturalità delle zone umide;</li> <li>✓ alla valorizzazione del patrimonio arboreo;</li> <li>✓ a favorire l’incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;</li> <li>✓ a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.</li> <li>✓ <b>Ove necessario, la convenzione del Piano Attuativo dovrà garantire le risorse per l’adeguamento dell’impianto di depurazione della fognatura comunale (OSS.N.2 ARPA).</b></li> <li>✓ <b>In fase di autorizzazione del Piano attuativo sarà necessario richiedere preventivamente il parere dell’ente gestore/proprietario della rete di elettrodotti (T.E.R.N.A) (OSS.N.4 ARPA)</b></li> <li>✓</li> <li>✓ Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.</li> </ul>
--	--

	<p><b>ATR 2: <u>Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE</u></b>  <b>– Via <u>Umberto I°</u></b></p> <p>L'ambito oggetto della presente scheda, presenta una superficie territoriale di <b>20.360 mq</b> (si rimanda ad un rilievo topografico dettagliato dell'area per la definizione della Superficie reale) costituito da un lotto libero, attualmente destinato all'attività agricola, e collocato a margine del tessuto urbano di recente impianto del Comune di Scandolara Ripa d'Oglio.</p> <p>Il comparto è delimitato sui lati a sud ed est e nord da terreni agricoli.</p>							
	<p><b>OBIETTIVI:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso le aree maggiormente compatibili con la funzione residenziale;</li> <li>✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;</li> </ul> <p><b>VOCAZIONE FUNZIONALE:</b></p> <p>La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.</p>							
	<p><b>PARAMETRI URBANISTICI:</b></p> <table border="1" data-bbox="608 1077 1409 1361"> <tr> <td>Utc max</td> <td>1,00 MC/MQ</td> </tr> <tr> <td>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *</td> <td>18 MQ/Ab</td> </tr> <tr> <td>Modalità attuative</td> <td>Piano attuativo</td> </tr> </table>		Utc max	1,00 MC/MQ	Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	18 MQ/Ab	Modalità attuative	Piano attuativo
Utc max	1,00 MC/MQ							
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	18 MQ/Ab							
Modalità attuative	Piano attuativo							
<p><b>Figura 5</b> - Atr 2 – foto dell'area oggetto di trasformazione allo stato di fatto</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• All'interno dell'ambito 35% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o inferiore.</li> </ul>							
	<p><b>PARAMETRI EDILIZI</b></p> <table border="1" data-bbox="608 1554 1409 1783"> <tr> <td>Rapporto di copertura</td> <td>40% della St</td> </tr> <tr> <td>Superficie drenante</td> <td>30% della St</td> </tr> <tr> <td>Altezza degli edifici</td> <td>7,50 m (2 piani ft)</td> </tr> </table>		Rapporto di copertura	40% della St	Superficie drenante	30% della St	Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani ft)
Rapporto di copertura	40% della St							
Superficie drenante	30% della St							
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani ft)							



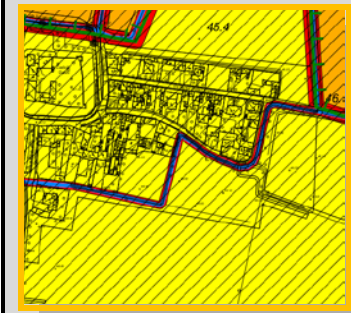


**ATR 2: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE**

**– Via Umberto I°**

**FATTIBILITÀ GEOLOGICA:**

classe 2A(fattibilità con modeste limitazioni), per le aree che ricadono in questa classe sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico.



**PRESCRIZIONI DELLO STUDIO GEOLOGICO**

- ✓ Ogni singolo progetto dovrà valutare le possibili escursioni piezometriche della falda e le eventuali interazioni con le strutture interrato.

**SCENARIO DI PERICLOSITÀ SISIMICA LOCALE:**

- ✓ l'ambito ricade nell'area Z4a, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

**INDICAZIONI DI AMMISSIBILITÀ E SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI:**

**Figura 6 - Atr 2 – Estratto tavola delle classi di fattibilità geologica**



- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo il confine con le aree agricole attraverso la piantumazione di alberi di essenze autoctone, in conformità alle prescrizioni dell'Amministrazione Comunale.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente, al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.
- ✓ L'ambito è attuabile tramite la divisione per stralci attuativi.

**MISURE DI INCENTIVAZIONE:**

- ✓ Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal Documento di Piano – parte II.

	<p><b>ATR 2: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE</b>  <b>– Via Umberto I°</b></p>
	<p><b>SOVRAPPOSIZIONE CON ELEMENTI DELLA RER (RETE ECOLOGICA REGIONALE) DEL PTR (PIANO TERRITORIALE REGIONALE):</b></p>
<p><b>Figura 7 - Atr 2 – schema indicativo delle trasformazioni d’ambito</b></p>	<p>NESSUNA INTERFERENZA PRESENTE.</p>
	<p><b>SOVRAPPOSIZIONE CON GLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI DEL PTCP DI CUI ALL’ART. 19 BIS DELLA NORMATIVA DEL PIANO PROVINCIALE:</b></p>
	<p>NESSUNA INTERFERENZA PRESENTE.</p> <p><b>SOVRAPPOSIZIONE CON LE DESTINAZIONI D’USO DEL SUOLO INDIVIDUATE DALLA BANCA DATI DUSAF DEL 2009:</b></p> <p>✓ L’ambito ATR2, è situato all’interno delle aree “seminativi semplici” a confine con il tessuto residenziale rado e nuclei forme.</p>
	<p><b>PRESCRIZIONI GENERALI RIFERITE ALL’ATR2:</b></p> <p>✓ per l’illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;</p> <p>✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.</p> <p>✓ <b>Ove necessario, la convenzione del Piano Attuativo dovrà garantire le risorse per l’adeguamento dell’impianto di depurazione della fognatura comunale.(OSS.N.2 ARPA)</b></p> <p>✓ <b>Vige il rispetto dalle scarpate di 10 metri in entrambe le direzioni degli orli (tutela espressa all’articolo 16.4 della Normativa del PTCP) (OSS. N. 3 PROVINCIA DI CREMONA)</b></p> <p>✓ <b>Prima di dar corso ad ogni opera che interessi le SS.PP. e/o le relative fasce di rispetto stradale, i soggetti interessati dovranno rapportarsi con il settore(OSS. N. 9 PROVINCIA DI CREMONA)</b></p> <p>✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002</p>

- ✓ Qual'ora l'intervento preveda la chiusura o la tombinatura di rogge o canali, tali interventi richiederanno un parere preventivo del consorzio di competenza e saranno realizzati o monetizzati per intero, a carico del soggetto attuatore.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

- ✓ alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
- ✓ alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
- ✓ alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
- ✓ a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
- ✓ a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.
- ✓ **Si recepiscono per l'ambito le controdeduzioni già fornite dal PGT a seguito di osservazioni degli enti. (OSS. N. 5 ARPA)**

....” Come rilevato dalla Provincia, la zona più ad est del comparto è occupata da vegetazione legnosa da ascrivere alla definizione di bosco ai sensi del D.Lgs 227/01 e della LR 31/08 e di conseguenza sottoposto sia a vincolo ambientale che forestale. In tal caso è necessario ricordare che la trasformazione del bosco è vietata (D.Lgs 42/04 – D.Lgs 227/01). Le eventuali autorizzazioni alla demolizione dell'area boscata, potranno essere rilasciate solo in casi eccezionali compatibilmente con la conservazione della biodiversità, con la stabilità del terreno, con il regime delle acque, con la tutela del paesaggio, con l'azione frangivento e di igiene ambientale locale. In tutti i casi, il rilascio di tali autorizzazioni, saranno subordinate alla realizzazione di dettagliati progetti di compensazione forestale, da eseguirsi a carico del richiedente, o in alternativa, alla possibilità di monetizzare le opere di compensazione (DGR 3002/06).

#### **Azioni di mitigazione di impatto ambientale previste dalla VAS**

Per quanto possibile dovranno essere preservati i filari interpoderali e le formazioni arboree singole esistenti, in modo particolare quelli esistenti lungo il reticolo idrografico secondario.

*In linea generale è vietato l'interramento di eventuali rogge esistenti, garantendone adeguate distanze di rispetto dalle nuove edificazioni (pari ad almeno 10 m). Fatte salve le necessarie esigenze di manutenzione, lungo le rogge dovrà essere prevista la realizzazione di una siepe arboreo-arbustiva, plurispecifica e disetanea, realizzata con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 5 m.*

*Con la finalità di tutelare il paesaggio che caratterizza il territorio interessato dalle azioni di Piano si dovrà prevedere la realizzazione di siepi arboreo-arbustive, plurispecifiche e disetanee, perimetrali agli ambiti (con l'esclusione dei margini in continuità con il tessuto già edificato o con la viabilità di accesso), realizzate con sesto d'impianto non regolare e dello spessore medio di almeno 2 m, che limitino la visibilità delle nuove edificazioni e il contrasto da esse generato sul contesto circostante. Per migliorare l'effetto di mascheramento si potranno prevedere anche deboli movimentazioni del terreno. Le specie da utilizzare per le siepi perimetrali dovranno essere autoctone. In termini generali è preferibile che le aree a standard e le aree a verde privato siano concentrate verso l'esterno degli ambiti, in continuità con le aree agricole.*

*I parcheggi dovranno essere alberati.*

*I sistemi di illuminazione dovranno evitare la propagazione dei raggi verso l'alto e dovranno essere localizzati in modo da minimizzarne il numero, ottimizzandone l'efficienza, nel rispetto delle indicazioni contenute nella L.R. n.17/2000 e s.m.i..*

*Per quanto riguarda l'archeologia, in fase di progettazione e di attuazione dovranno essere previste tutte le attività necessarie per assicurare il rispetto degli elementi archeologici eventualmente rinvenuti durante la fase di scavo, secondo le indicazioni del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i..*

*In particolare, lungo il margine orientale e meridionale dell'ambito dovrà essere prevista una siepe arboreo-arbustiva a separazione dell'ambito stesso dalle aree agricole; le caratteristiche della siepe dovranno rispettare quanto sopra riportato." (OSS. N. 5 ARPA)*