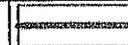


**ELEMENTI LINEARI E CONFINI**

Confine Comunale



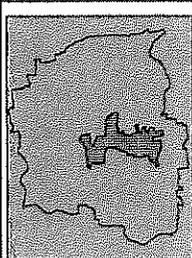
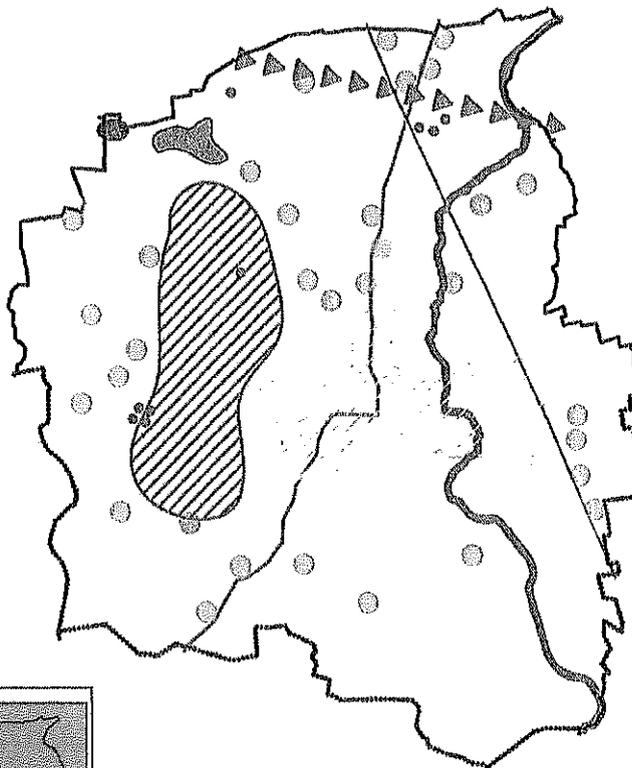
Confine Provinciale



**Piano di Governo del Territorio**

**COMUNE DI DOVERA**

*provincia di cremona*



inquadramento territoriale della tavola

**VI**  
luglio  
2014

**Il Progettista** ARCH. PAOLO MONACI  
**Collaboratrice** DOTT.SSA FRANCESCA RESTEGHELLI  
**Adozione** Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013  
**Approvazione** Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI E DELLE OSSERVAZIONI

titolo

**PIANO DELLE REGOLE  
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

**Il Sindaco**  
**L'Assessore ai lavori pubblici**  
**Il Segretario Comunale**

**Il Gruppo di Progetto**  
LUCA MENCI (responsabile)  
ROBERTO BERTOLI (co-responsabile)

**Ambiente e Paesaggio**  
GIANLUCA VICINI

**Collaboratori**  
LUCA FESTA  
MARCO PICCO

timbro

Adeguato alle controdeduzioni

Tav. n.

Scala

Adozione Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010

**M.1a**

**1:10.000**

Approvazione Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010

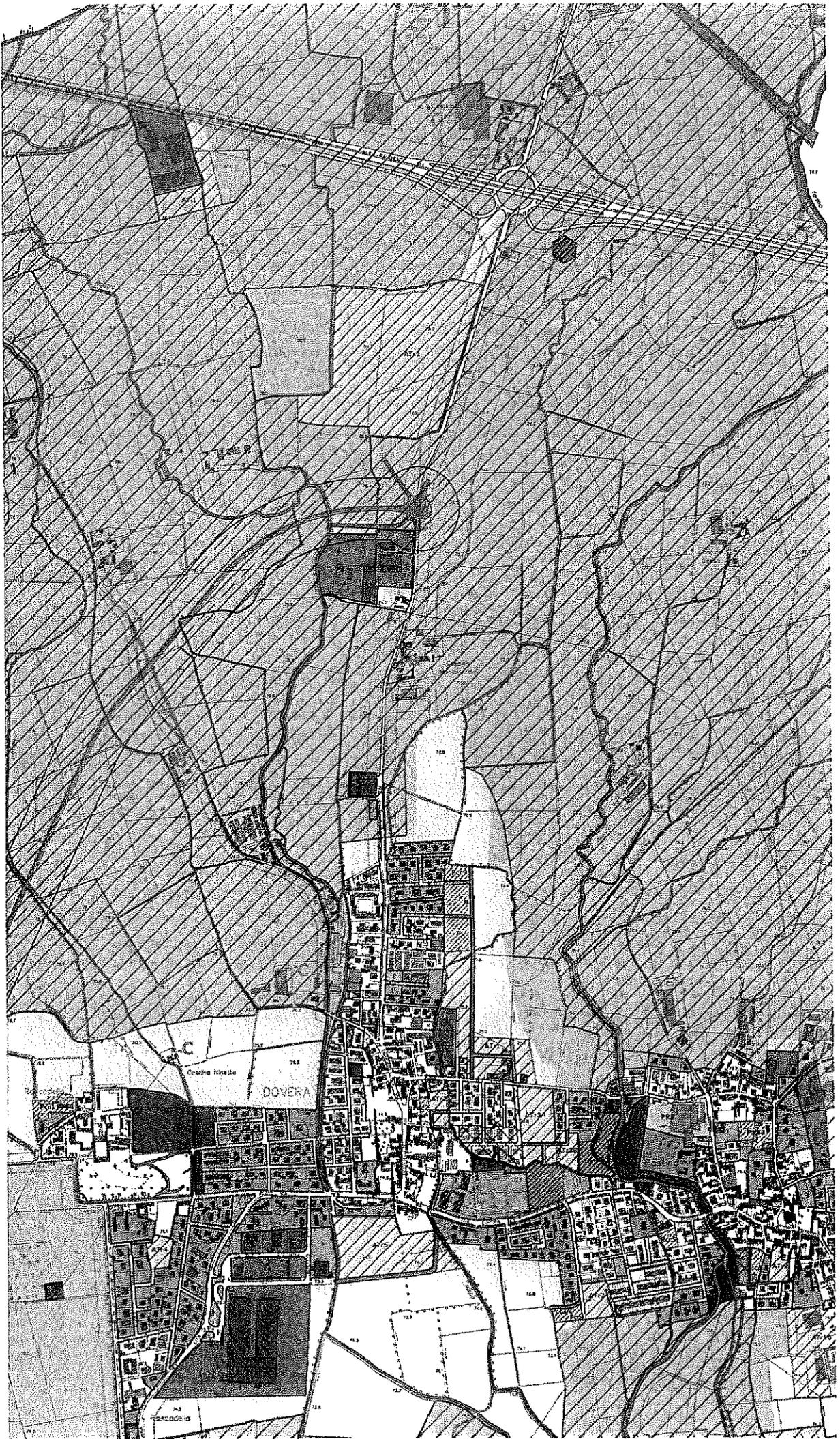
**VI**

Data

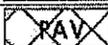
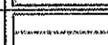
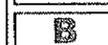
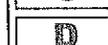
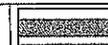
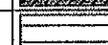
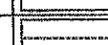
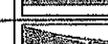
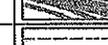
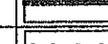
LEGENDA SIMBOLI CARTOGRAFICI

DdP - DOCUMENTO DI PIANO Pds - PIANO DEI SERVIZI Pdr - PIANO DELLE REGOLE  
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITÀ

**DdP Pds Pdr QC VAS**  
**27.10.2010**

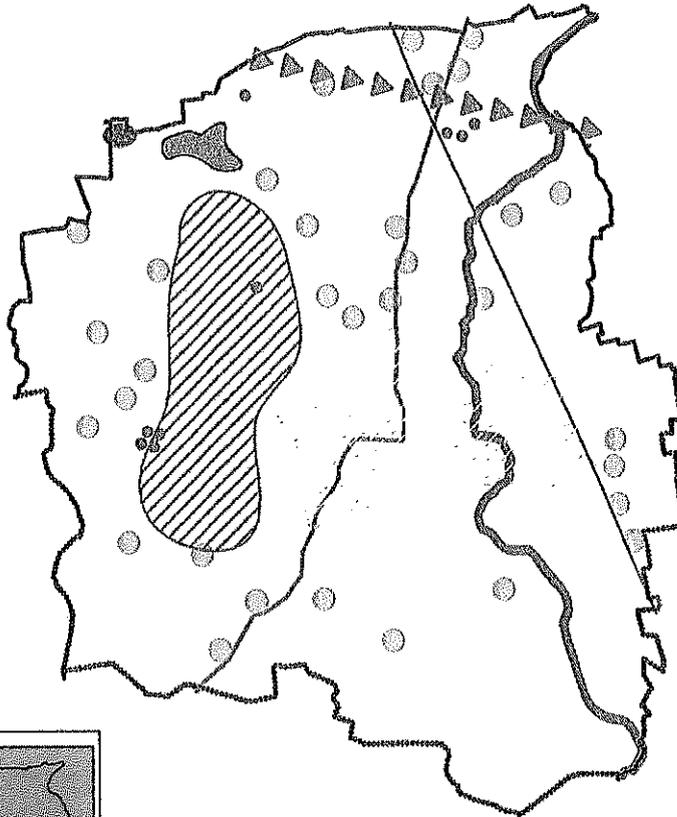


## LEGENDA

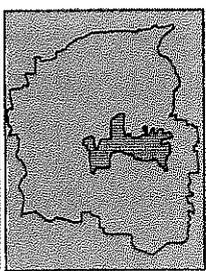
<b>AMBITI URBANIZZATI</b>		
Ambito storico		art. 61
Edifici di pregio storico - testimoniale e/o architettonico		art. 71
Ambiti residenziali intensivi		art. 68
Piani Attuativi Vigenti (PAV)		art. 68
Ambiti residenziali estensivi		art. 69
Ambiti residenziali di riqualificazione		art. 70
Ambiti di trasformazione		art. 102
Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato		art. 70 bis
Ambiti soggetti a Piano di Lottizzazione		art. 69 bis
Ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato vigente		art. 70 bis
Ambiti artigianali/industriali		art. 73
Ambiti artigianali/industriali		art. 73
Ambiti per servizi in previsione		art. 74
Ambiti per servizi di interesse pubblico		art. 74
Ambiti per servizi di interesse collettivo		art. 81
Verde privato		art. 101 bis
<b>AMBITI AGRICOLI</b>		
Ambiti agricoli di interesse strategico		art. 93
Ambiti agricoli di rispetto dell'abitato		art. 95
Nucleo di matrice rurale "Barbuzzera" e "S.Rocco"		art. 97
Edifici e complessi edilizi in ambito agricolo		art. 96
Edificio o complesso agricolo		
Edificio o complesso agricolo con attività zootecnica		
Edificio o complesso agricolo esclusivamente residenziale		
Edificio o complesso agricolo in trasformazione		
Edificio non agricolo in ambito agricolo		
Attività zootecniche intensive		art. 98
<b>AMBITI DI SALVAGUARDIA</b>		
Ambiti delle acque superficiali		art. 100
Ambiti di mitigazione ambientale		art. 101
Parco Locale di Interesse Sovracomunale		art. 110
<b>AMBITI PER LA MOBILITA'</b>		
Attrezzature ed impianti per la mobilità		art. 91
Rete stradale		art. 88
Rete ciclopedonale		art. 89
Rete ciclopedonale di progetto		art. 89
Ambiti per la viabilità di progetto comunale		art. 90
Ambiti per la viabilità di progetto sovracomunale		art. 90
Fasce di rispetto stradale		art. 115
Corridoio di salvaguardia 150 m		
<b>ELEMENTI LINEARI E CONFINI</b>		
Confine Comunale		
Confine Provinciale		

# COMUNE DI DOVERA

provincia di cremona



inquadramento territoriale della tavola



**V1**  
dicembre  
2013

**Il Progettista** ARCH. PAOLO MONACI  
**Collaboratrice** DOTT.SSA FRANCESCA RESTEGHELLI  
**Adozione** Dellibera C.C. n. 65 del 16/12/2013  
**Approvazione** Dellibera C.C. n. 28 del 21/07/2014

titolo

**DOCUMENTO DI PIANO  
AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

<p><b>Il Sindaco</b></p> <p><b>L'Assessore ai lavori pubblici</b></p> <p><b>Il Segretario Comunale</b></p>	<p><b>Il Gruppo di Progetto</b> LUCA MENCI (responsabile) ROBERTO BERTOLI (co-responsabile)</p> <p><b>Ambiente e Paesaggio</b> GIANLUCA VICINI</p> <p><b>Collaboratori</b> LUCA FESTA MARCO PICCO</p>	<p>timbro</p>
<p>Adeguato alle controdeduzioni</p>		<p><b>V1</b>    <b>allegato A</b></p>
<p><b>Adozione</b>                      Dellibera C.C. n. 28 del 29/04/2010</p> <p><b>Approvazione</b>                Dellibera C.C. n. 47 del 19/10/2010</p>		

LEGENDA SIMBOLI CARTIGLIO:  
DdP - DOCUMENTO DI PIANO    PdS - PIANO DEI SERVIZI    PdR - PIANO DELLE REGOLE  
QC - QUADRO CONOSCITIVO    VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITA'

## Indice delle schede

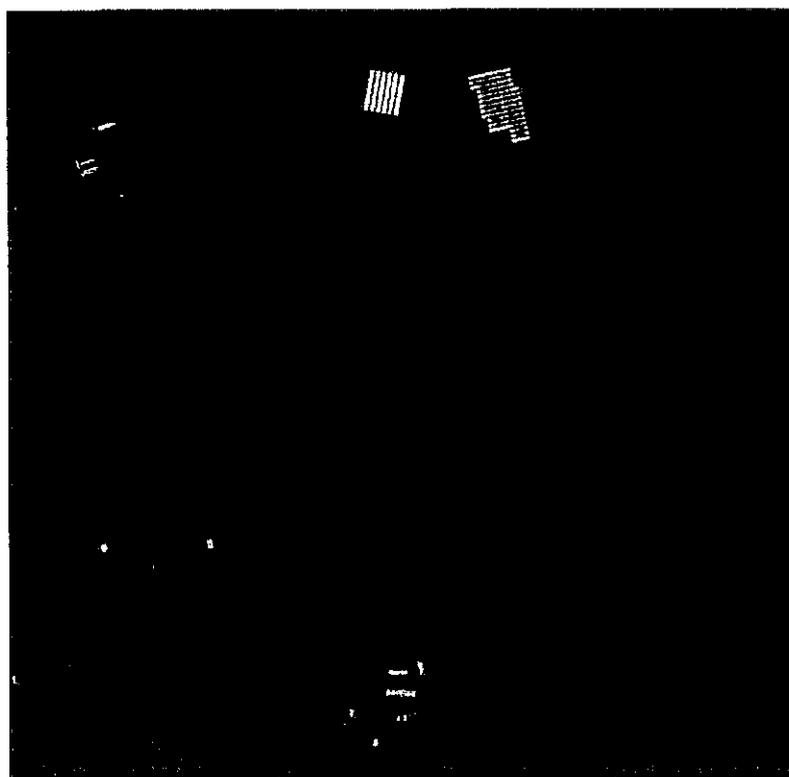
ATi 1 – Ambito di Trasformazione Industriale 1	pag. 2
ATc 1 – Ambito di Trasformazione commerciale 1	pag. 4
ATr 1 – Ambito di Trasformazione residenziale 1	pag. 7
ATr 2 – Ambito di Trasformazione residenziale 2	pag. 10
ATr 3A – Ambito di Trasformazione residenziale 3A	pag. 13
ATr 3B – Ambito di Trasformazione residenziale 3B	pag. 16
ATr 4 – Ambito di Trasformazione residenziale 4	pag. 19
ATr 5 – Ambito di Trasformazione residenziale 5	pag. 22
ATr 7 – Ambito di Trasformazione residenziale 7	pag. 25
ATr 9 – Ambito di Trasformazione residenziale 9	pag. 28
ATr 10 – Ambito di Trasformazione residenziale 10	pag. 31
ATr 11 – Ambito di Trasformazione residenziale 11	pag. 34
ATr 12 – Ambito di Trasformazione residenziale 12	pag. 37

## AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE ATc 1

L'ambito oggetto della presente scheda è situato lungo l'asse della SS. 472 "Bergamina", nel tratto tra la rotonda sulla Paullese ex SS 415 e l'abitato di Dovera.

L'area non è compresa negli ambiti agricoli strategici del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cremona.

L'ambito era già previsto dalla pianificazione previgente (PRG 2006), la cui attuazione era demandata all'attivazione di procedure di pianificazione attuativa. Essa è localizzata al margine nord del parte iniziale della tangenziale di Dovera, opera di importanza sovra comunale, prevista dalla pianificazione provinciale e oggetto di accordo di pianificazione tra le province di Cremona e Lodi e il comune di Dovera; l'asse in previsione è fondamentale per la risoluzione dei problemi inerenti il traffico di attraversamento; tale criticità è obiettivo fondamentale per il sistema della mobilità anche per il PGT.



Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

### Destinazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la TERZIARIA, DIREZIONALE, COMMERCIALE e PRODUTTIVA secondo l'art. 58 delle NTA.

### Prescrizioni specifiche

#### Parametri Urbanistici

St (Superficie Territoriale)	120.343 mq
Ambito sottoposto a slp definite (max)	50.800 mq di slp a dest. Produttiva 5.700 mq di spl a dest. Commerciale 35.800 mq di slp a dest. Ricettiva
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	100% di slp commerciale 10% di slp produttiva

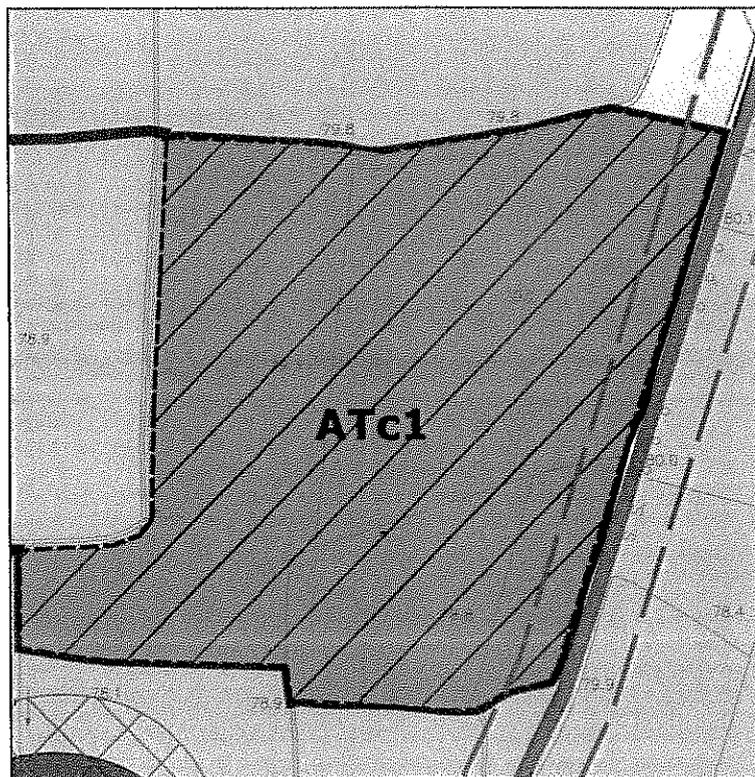
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Realizzazione dei requisiti di ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva estesa all'intero ambito perimetrato

L'ambito non è sottoposto all'applicazione dei principi della perequazione ai sensi dell'art. 15 e 40 delle NTA, in quanto lo stesso deve sostenere le azioni di ammissibilità e sostenibilità di cui sotto.

*Parametri edilizi*

Rapporto di copertura	50% della Sf
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici	12,00 m per il produttivo/commerciale 17,00 per il ricettivo

**Classe di fattibilità geologica: II-III classe**



Estratto del Documento di Piano – Tav. F1 "Indicazioni di Piano"

**Obbiettivi dell'attuazione**

Attraverso questo ambito di trasformazione il DdP intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Realizzazione di progetti fondamentali per la risoluzione dei nodi di interferenza sulla viabilità locale del traffico di attraversamento;
- 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.

L'intervento deve garantire l'attuazione della rotatoria di innesto della tangenziale di Dovera, progetto di livello sovra comunale previsto dalla pianificazione sovraordinata. Le caratteristiche tecnico-geometriche della rotatoria dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona.

La viabilità dell'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente mediante la futura rotatoria senza alcun accesso diretto dalle ex SS 425-272; conseguentemente eventuali accessi esistenti alle aree delle provinciali dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (es:guardrail).

Attuazione dell'accordo di programma tra Regione Lombardia, Province di Cremona e Lodi e Comuni di Lodi e Dovera relativamente alla riqualificazione della S.S. 472 Bergamina che prevede di realizzare a Dovera una tangenziale che partendo dal rondò previsto a carico dei privati (soggetto attuatore dell'ambito di trasformazione) giunge sino alla tangenziale di Lodi.

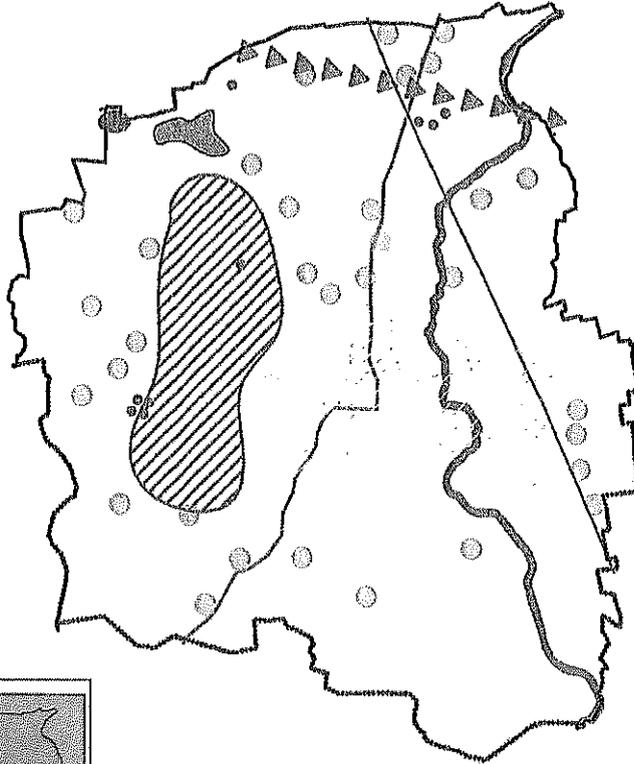
Realizzare un accesso dalla rotatoria, di cui al punto precedente, che permetta di risolvere i problemi relativi all'accessibilità della zona produttiva esistente a sud di detto rondò e la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, ancorché sottodimensionate attualmente nell'area.

Prevedere la realizzazione delle infrastrutture a rete quali fognatura nera, gasdotto ed acquedotto, presenti vicino alla zona d'intervento con dimensionamento insufficiente, con un corretto dimensionamento e con spese di adeguamento e di allaccio alla rete principale a carico del soggetto attuatore.

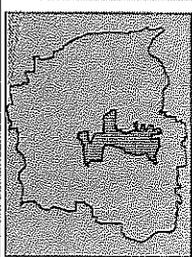
La fascia di rispetto stradale della SS 472 è fissata in 30 m per parte, misurati a partire dal confine stradale.

# COMUNE DI DOVERA

provincia di cremona



Inquadramento territoriale della tavola



**V1**

**luglio 2014**

**Il Progettista** ARCH. PAOLO MONACI

**Collaboratrice** DOTT.SSA FRANCESCA RESTEGHELLI

**Adozione** Delibera C.C. n. 65 del 16/12/2013

**Approvazione** Delibera C.C. n. 28 del 21/07/2014

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE PRESCRIZIONI E DELLE OSSERVAZIONI

titolo

PIANO DELLE REGOLE

## CARTA DEI VINCOLI E DELLE TUTELE

**Il Sindaco**

**L'Assessore ai lavori pubblici**

**Il Segretario Comunale**

**Il Gruppo di Progetto**  
LUCA MENCI (responsabile)  
ROBERTO BERTOLI (co-responsabile)

**Ambiente e Paesaggio**  
GIANLUCA VICINI

**Collaboratori**  
LUCA FESTA  
MARCO PICCO

timbro

Adeguato alle controdeduzioni

Tav. n.

Scala

Adozione Delibera C.C. n. 28 del 29/04/2010

Approvazione Delibera C.C. n. 47 del 19/10/2010

**M.4v1**

**1:10000**

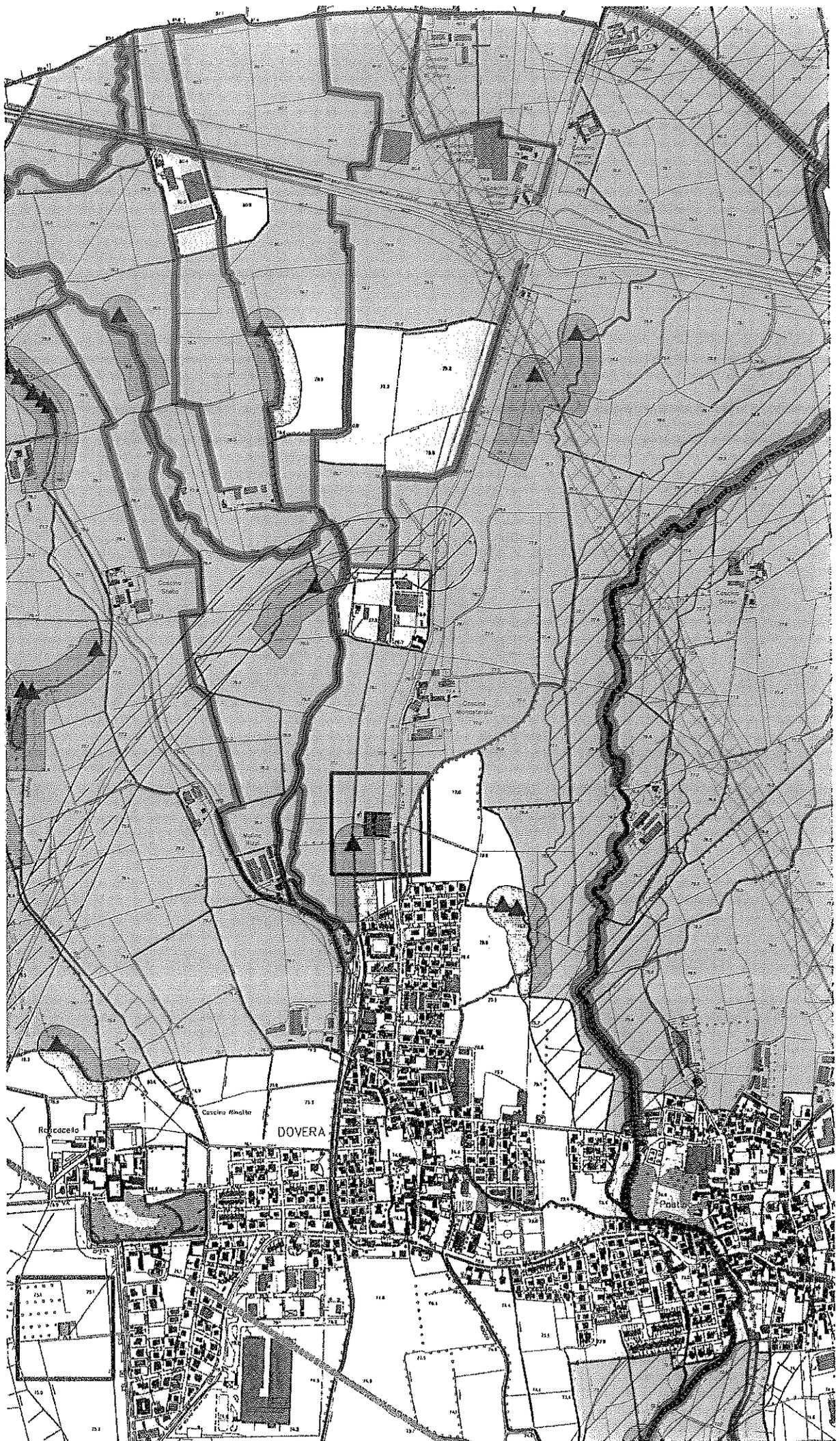
**27.10.2010**

Data

LEGENDA SIMBOLI CARTOGRAFICI:

DdP - DOCUMENTO DI PIANO Pds - PIANO DEI SERVIZI Pdr - PIANO DELLE REGOLE  
QC - QUADRO CONOSCITIVO VAS - VALUTAZIONE AMBIENTALE DI SOSTENIBILITÀ

**DdP Pds Pdr QC VAS**



LEGENDA

**VINCOLI TUTELE E RISPETTI**

Reticolo idrico		art.100
Fascia di rispetto del reticolo idrico minore		art.105
Beni di interesse storico - artistico		art.109
Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Fiume Tormo (PLIS)		art.110
Testa di fontanile		art.111
Aree di rispetto dei fontanili		art.111
Corridoi della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP)		art.19 bis
Aree della rete ecologica provinciale (art.16.7 PTCP)		art.19 bis
Fascia di rispetto della rete ecologica provinciale - 20mt (art.16.7 PTCP)		art.19 bis
Albero monumentale (PTCP variante 2013- allegato E)		art.19 bis
Monumeto naturale fontanile "El Buschett"		art.111
Scarpate morfologiche (art.16.4 PTCP)		art.113
Fascia di rispetto degli impianti di depurazione		art.114
Fascia di rispetto stradale		art.115
Fascia di rispetto elettrodotto		art.117
Fascia di rispetto cimiteriale		art.118
Fascia di rispetto di sorgenti e pozzi ad uso acquedottistico		art.107
Fascia di rispetto ai metanodotti		art.121
Vincolo paesistico del Fiume Tormo e della Roggia Dardanona ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 art.142 lettera c		
Cippi confinanti tra lo Stato di Milano e lo Stato Veneto		
Viabilità romana		

**ELEMENTI LINEARI, AREALI E CONFINI**

Ambito consolidato		
Corridoio di salvaguardia urbanistica per infrastrutture della mobilita' a scala sovracomunale in previsione (art.19 PTCP)		
Viabilita' di progetto sovracomunale		
Perimetro Centro Storico		
Confine Comunale		
Confine Provinciale		