



**COMUNE DI MADIGNANO**  
( Provincia di Cremona )

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Legge Regionale n. 12 - 11 marzo 2005

**DOCUMENTO DI PIANO**

**Allegato 1/A**

**SCHEDE ANALITICHE AMBITI DI RECUPERO E  
TRASFORMAZIONE FUNZIONALE [ARTF]**



## **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.

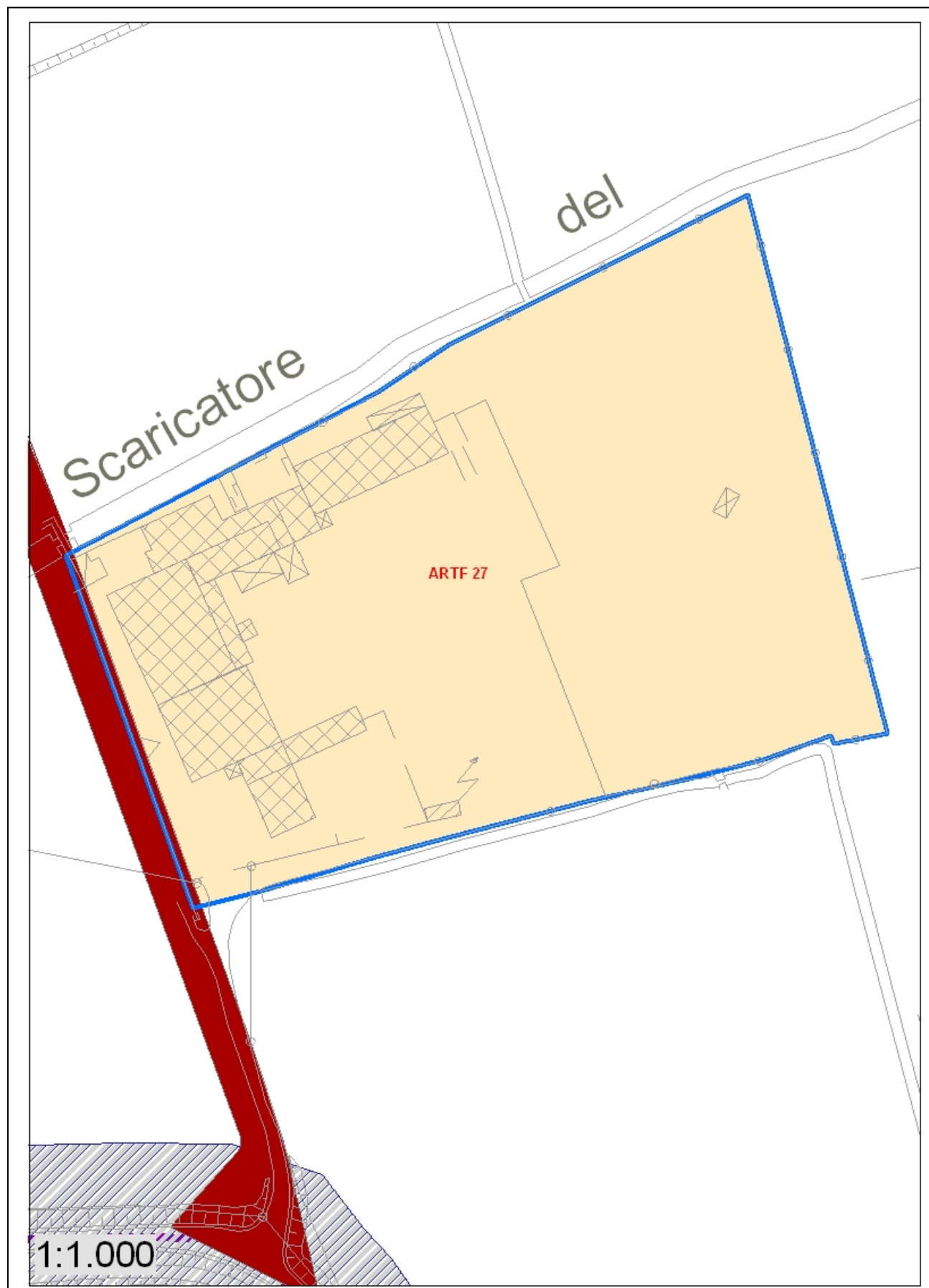
**Le schede di seguito riportate sono invece prescrittive per quanto riguarda:**

- 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.



**ARTF 27 - MACELLO FAMAS E AREA ANNESSA - RIPALTA VECCHIA  
SCHEDE CARTOGRAFICA**





## DETTAGLI URBANISTICI

DESCRIZIONE	DIMENSIONI
<b>Area Totale</b>	<b>18523 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie coperta</b>	<b>2790 m<sup>2</sup></b>
<b>Superficie scoperta</b>	<b>15733 m<sup>2</sup></b>
<b>Volumetria esistente</b>	<b>12714 m<sup>3</sup></b>
<b>Massima copertura ammessa</b>	<b>2800 m<sup>3</sup></b>
<b>Massima superficie lorda di pavimento</b>	<b>4200 m<sup>2</sup></b>

## SEGNALAZIONI

### 1 – Presenza di vincoli

- L' area è inserita nel Parco del Fiume Serio e quindi soggetta ai relativi vincoli.
- Le caratteristiche tecnico-geometriche della vodagione dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio ed Autorizzazioni della Provincia di Cremona e coordinata con la viabilità prevista per il P.I.I. "Fabemoli" per individuare un unico innesto alla S.P. n. 52
- **Attività produttiva esistente.**  
Sono ammessi solo interventi rivolti al mantenimento, alla modernizzazione e al rispetto delle norme igienico sanitarie. In ogni caso saranno possibili esclusivamente opere compatibili con l'art. 22 del P.T.C. del Parco Serio.

### 2 – Obiettivi urbanistici

Premesso che nel rispetto delle prescrizioni previste dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Serio, nulla osta al proseguimento della attività in corso, di seguito viene individuata una auspicabile ipotesi di riconversione d'uso degli immobili.

- Obiettivo strategico del PGT è quello di favorire la dismissione di un'attività particolarmente invasiva in un territorio significativo sul piano ambientale. A fronte della dismissione dell'attività produttiva esistente, si prevede la possibilità di insediare un complesso edilizio a carattere turistico ricreativo a basso impatto (sporting club con annesse attività di ristorazione, pernottamento, residence alberghiero, impiantistica sportiva e similari).
- Opere di urbanizzazione primaria in attuazione del P.A. e ridefinizione del sistema viario collegato.
- Demolizione degli edifici produttivi esistenti o la loro riqualificazione e ricostruzione degli immobili funzionali alla nuova destinazione urbanistica.
- Tale ambito è soggetto a specifica variante al P.T.C. del Parco regionale del Serio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/83 e s.m.i.

### 3 – Destinazioni pubbliche o di pubblica utilità

- Parcheggi pubblici e verde pubblico.
- Strade di piano indicate nella scheda cartografica.
- Utilizzo pubblico convenzionato delle strutture sportive realizzate nell' ambito.

### 4 – Destinazioni urbanistiche

Fermo restando la destinazione produttiva in essere coerente con l'attività svolta, nel caso si procedesse nella riconversione di cui sopra :

- La destinazione principale di questo ambito sarà carattere turistico – sportivo – ricreativo secondo le indicazioni sopra esposte. Sarà possibile anche la destinazione a residence alberghiero per una percentuale non superiore al 30% della SLP ammessa.
- I parcheggi e le funzioni accessorie alle destinazioni principali saranno da ricavare all'interno dei fabbricati principali o in edifici ad essi accorpati.



## 5 – Dati parametrici

- I parametri edilizi indicati nello stato di fatto hanno carattere di massima e dovranno essere verificati e dimostrati in sede di presentazione del piano attuativo, seguendo lo schema impostato nella scheda.
- I parametri edilizi indicati nella proposta urbanistica sono da intendere come valori massimi da non superare nella verifica della capacità insediativa del piano attuativo.
- La superficie territoriale stimata è di mq 18.300 per una superficie coperta di mq 2.800 e una SLP di mq 4.200.
- L'altezza massima degli edifici è di m 8,70.
- 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.

**NOTA BENE : Per quanto non espressamente indicato, si fa riferimento al Piano delle Regole.**