

Area industriale

Descrizione dell'ambito:

L'area non presenta elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario con alta valenza ecologica.

Si tratta di un campo agricolo adibito a risaia, confinante da un lato con il Colatore Ceretto e con la Strada Provinciale n.56 sull'altro; localizzata all'interno dell'area industriale del paese (compresa tra due industrie di notevoli dimensioni) risulta pertanto già compromessa dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

L'ambito, seppur delimitato da aree industriali già edificate, per le sue vaste dimensioni presenta la struttura di area aperta.

Si evidenzia la presenza di zone di pregio naturalistico non distanti, nei pressi della Chiesa della Madonna dei Campi, circondata da un'ampia porzione a verde naturale.

Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale come individuati dagli elaborati del Documento di piano.

Sono quelle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, previsti per garantire insieme alle altre aree residenziali un ragionevole sviluppo edilizio del Comune.

Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
- la dotazione di aree a verde pubblico funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è

stabilita nel 10% della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività.

La porzione di verde pubblico da realizzare obbligatoriamente è quella indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, per la restante parte, per il raggiungimento dello standard minimo è concessa la monetizzazione. Qualora la quota indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione superi la quota del 10% sopra detta è comunque obbligatoria la sua realizzazione ai fini mitigativi dei nuovi interventi.

Le aree a verde sono eventualmente da cedere gratuitamente al comune, qualora da questo esplicitamente richiesto.

Si precisa che i piani attuativi dovranno prendere in considerazione l'entità delle trasformazioni indotte dagli stessi, verificando sia le alterazioni introdotte nell'assetto delle configurazioni in cui si collocano, che le loro capacità di porsi in composizione con il contesto.

Il rapporto progetto-contesto dovrà valutare:

- l'adozione tra le alternative possibili quelle di minor impatto con l'assetto paesistico, ponendosi in rapporto di aderenza alle forme strutturali del paesaggio interessato, al fine di contenere l'uso di manufatti di grande percepibilità ed estraneità con il contesto;
- misura ed assonanza con le caratteristiche morfologiche dei luoghi: occorre che gli interventi proposti si mostrino attenti a porsi in composizione con il contesto sia per scelte dimensionali dei volumi che per scelte delle caratteristiche costruttive e tipologie dei manufatti, coerenti con i caratteri e i valori del luogo e della loro percezione visuale;
- scelta e trattamento dei materiali e colori dei manufatti, nonché di selezione e disposizione delle essenze vegetazionali per le sistemazioni esterne, anche ai fini di mitigazione dell'impatto visuale e di stabilire continuità con le situazioni di immediato contesto.

Qualora in tali ambiti possano insediarsi attività logistiche, dovrà essere espletata la procedura di esclusione dalla V.I.A. allo stato di competenza Regionale.

ASPETTI VIABILISTICI

Fuori dall'attuale perimetro del centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla SP mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la loro svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adequata distanza l'una dall'altra.

Negli ambiti di trasformazione prospicienti la viabilità provinciale, dovrà essere prevista una strada di arroccamento, posta ad un'adequata distanza dalla strada provinciale per consentirne un'eventuale futura riqualifica, al fine di dare continuità alla viabilità locale comunale di lottizzazione.

L'ambito **T5** potranno collegarsi alla viabilità provinciale solo attraverso strade di arroccamento che, ove possibile, intercettino anche gli accessi delle aree limitrofe esistenti, per andare a collegarsi direttamente nella rotatoria prevista tra la SP56 e la SP ex ss596 che dovrà essere realizzata contestualmente agli ambiti in argomento.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

Come previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

ENERGIA

Per la realizzazione di nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative (così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/06 e dal d.Lgs. 311/2007):

- D.Lgs. 192 del 19.08.2005 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia e DGR n.VIII/5018 del 26.06.2007 “Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici”;
- L.R.39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climateranti;
- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all’inquinamento luminoso.

Indici urbanistici

INDICI URBANISTICI	
$u_t = 0,50 \text{ mq/mq}$	$I_p = 25\%$
$R_o = 50\%$	
$H = 12 \text{ m}$ (ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario)	

Parcheggi pertinenziali:

3 mq per ogni 10 mq di SIp

I parcheggi privati si devono intendere comprensivi di spazi di manovra se isolati, mentre devono intendersi al netto degli spazi di manovra se a ridosso di spazi di viabilità interna del Piano.

Destinazioni d'uso

Destinazione d’uso principale: attività produttive industriali e artigianali. 70% minimo

Destinazioni e funzioni ammesse (accessorie e compatibili): 30% massimo

- Stoccaggio e magazzino, depositi, silos, rimesse, attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti dell’industria;
- Uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita al dettaglio non superiore a 200 mq di SIp, connessi all’attività industriale;
- Abitazioni per il titolare e il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti in misura di 200 mq per ogni unità produttiva;
- Attività di ricerca di laboratorio;
- Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/71);

- Servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante;
- Parcheggi e verde.

Destinazioni d'uso non ammesse:

- la residenza;
- l'attività agricola;
- media struttura di vendita di rilevanza locale;
- grande struttura di vendita;
- centri commerciali;
- attività di commercio all'ingrosso;
- attrezzature private;
- attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- Impianti con attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, che non diano sufficienti garanzie, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità per quanto riguarda l'aspetto igienico-sanitario, la sicurezza, l'inquinamento idrico, atmosferico ed acustico previsti nelle normative vigenti in materia e all'estetica complessiva del territorio.

E' comunque vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima e seconda classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni

Tipi edilizi previsti:

Opifici, laboratori, magazzini, complessi industriali ed artigianali, residenza per la proprietà e/o il custode.

Superfici edilizie accessorie:

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a tutte quelle destinazioni d'uso compatibili, sopra elencate.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

1- la fognatura comunale

2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

PRESCRIZIONI:

- Per quanto concerne la sistemazione del verde pubblico e privato devono essere utilizzate preferibilmente le essenze arboree ed arbustive indicate nelle N.T.A. del DdP all'art. 4.1.3.
- Lungo l'argine del Colatore Ceretto dovrà essere individuata una fascia di "verde filtro" per il mantenimento delle caratteristiche naturali e paesaggistiche del sito e con lo scopo di ottenere la mitigazione degli effetti derivanti dallo sfruttamento del suolo e dell'impatto generato dalla localizzazione di un'area industriale-produttiva;
- E' preferibile, in aggiunta, la piantumazione di filari di essenze arboree ed arbustive lungo la fascia confinante con l'area destinata a "Verde Pubblico" adiacente l'area in esame.
- E' necessario porre particolare attenzione agli aspetti ambientali e paesaggistici data la localizzazione dell'ambito all'interno della Zona di Protezione Speciale;
- La viabilità di accesso all'ambito e quella interna all'area stessa dovranno essere pianificate durante la fase attuativa, in maniera tale da non ostacolare i flussi di traffico presenti sulla SP56.