

AT_03_18079

Area residenziale: Area Bagnolo

Descrizione:

L'area in oggetto è localizzata esternamente al perimetro del centro edificato, nella porzione Est del paese, lungo la S.P. 21 per Candia Lomellina, pertanto facilmente accessibile sia dall'interno che dall'esterno del comune.

E' localizzata nelle immediate vicinanze di uno stabilimento artigianale esistente.

Ai fini di un'edificazione artigianale-industriale occorrerà in primo luogo garantire un'adeguata accessibilità all'area dalla S.P.21.

Si tratta di un'area attualmente destinata a seminativo, dalla tipica struttura di area aperta, caratterizzata da ampie visuali verso la campagna, la quale non presenta elementi naturali e seminaturali degni di pregio, ma solo caratteristici del paesaggio agrario.

Il Piano di Zonizzazione Acustica classifica l'area in classe V, area prevalentemente industriale.

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 dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a **18 mq/abitante** per la destinazione residenziale così suddivisa:
 - 9 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico;
 - 4,5 mq di aree per l'istruzione;
 - 2 mq per aree per attrezzature di interesse comune;

- 2,5 mq per aree a parcheggi pubblici.

- 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;
- 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 20% della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività, da cedere o da monetizzare (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 20% 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 perceibilità 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.
- Occorrerà rispettare gli obblighi ed i divieti previsti dal Dm184/07, pertanto i progetti e gli interventi non previsti e programmati nel dettaglio dal PGT, ma che possono avere incidenze significative, dovranno essere singolarmente sottoposti a specifica valutazione d'incidenza.

Ai sensi della **D.g.r .n. 8757 del 22/12/08** "Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali", gli interventi

di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

ASPETTI VIABILISTICI

All'interno del centro abitato, ove possibile, le nuove strade di lottizzazione o i nuovi accessi che si affacciano sulla viabilità provinciale, dovranno essere indirizzati verso le intersezioni esistenti a loro volta convenientemente adeguate.

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.

In particolare l'ambito residenziale AT 02 e l'ambito produttivo AT 03 potranno collegarsi alla SP 21 ciascuno con un unico accesso, mentre l'ambito residenziale AT 01 dovrà avere accesso dall'esistente viabilità prospiciente (via Case Sparse).

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:	Indice massimo di Utilizzazione territoriale	$U_t = 0,50 \text{ mq/mq}$
	Altezza max edifici, esclusi i volumi tecnici e gli impianti a carattere straordinario	$H_{\max} = 12 \text{ m}$
	Indice di permeabilità	$I_p = 25\%$
	Rapporto di copertura	$Q_c = 50\%$
	Nuove piantumazioni (n° di alberi / mq di sup. scoperta)	$N_p = 1/120$

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

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o custode) : 30% massimo

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

Gli impianti delle attività produttive dovranno essere dotati di attrezzature tecnologiche contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, compresi i reflui industriali, con certificazioni che evidenzino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

In particolare 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. 152/06)

Tali impianti dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Attività industriali di produzione	X	
	Attività artigianali	X	
	Attività di ricerca e di laboratorio	X	
	Depositi e magazzini integrati all'unità produttiva	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
	Depositi al coperto e all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attività per la compattazione	X	
	Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge	X	
	Impianti di deposito stoccaggio lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione		X
	Impianti di produzione di energia nucleare		X
	Impianti per il trattamento di materiali radioattivi		X
Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi	Residenza custode e/o titolare, uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita, servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante	X	
Attività di servizio pubblico	Parcheggi e verde	X	
Attività commerciali	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attrezzature private	Attrezzature private		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale		X
	Residenza pubblica		X

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. 152/06 e s.m.i.).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Per tutto quanto non espressamente indicato occorre far riferimento alle definizioni ed alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

A **titolo di compensazione ambientale**, il lottizzante dell'ambito di trasformazione T03 dovrà provvedere alla realizzazione di un'area a verde di circa 9.693 mq (individuata negli elaborati grafici – Scheda T03) che fungerà da elemento separatore dell'area artigianale-industriale ed il tessuto residenziale.

La realizzazione dell'area da parte del lottizzante dovrà consistere nella creazione di un'area a verde prativo con la messa a dimora di essenze arboree ed arbustive tra quelle indicate all'interno dell'apposito elenco, alternando le specie in base alla velocità di accrescimento. Occorrerà inoltre porre attenzione alla realizzazione di tali aree con mix di elementi di naturalità (arboreo-arbustivi e prativi).

Sarà obbligatoria la messa a dimora di un albero ad alto fusto ogni 60 mq accompagnato da due specie arbustive.

Il progetto dell'intera area dovrà essere presentato all'Amministrazione comunale in occasione della presentazione del progetto dell'Ambito di trasformazione T03 ed approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.